

1868-1993

125 jaar

Onze Woning

1868-1993

125 jaar

# Onze Woning

Maandag avond werd in het lokaal *de Zwaan*, op den Nieuwendijk alhier, eene vergadering gehouden, uitgaande van eene hier ter stede gevormde commissie uit den arbeidenden stand, die zich ten doel stelde, om door onderlinge bijdragen *gezonde en doelmatige arbeiderswoningen te doen bouwen*, om later aan den huurder, door betaling der huurpenningen, in eigendom over te gaan. Een 700tal ingezetenen, meest uit den genoemden stand, hadden zich daar vereenigd. De eerste spreker, de heer G. W. Viaaske, ontvouwde het doel der Vereeniging, en deed uitkomen wat door vereende krachten kon worden gedaan onder de gulden leus: *Helpt u zelven*. De tweede spreker, de heer K. Ris, las het voorloopig reglement voor en verduidelijkte datgene, wat eenigzins onduidelijk voor de aanwezigen kon zijn. Uit dit reglement bleek: 1°. dat men voor 10 cent per week lid kan worden, en daarvoor jaarlijks een aandeel ontvangt ter waarde van f 5, dat bij uitreden weder door de Vereeniging tegen f 4.50 wordt overgenomen; 2°. wanneer er f 2000 in kas is, begint men met bouwen, als zijnde dit het rent-kapitaal; 3°. wanneer er 20 woningen klaar zijn, wordt onder de leden geloot wie die het eerst zal betrekken; 4°. de huurprijs mag in de eerste 50 jaren niet hooger beloopten dan f 1 per week, welke som, na aftrek van reparatiekosten, zoo de bewoner dat zelf niet doet, moet strekken tot aankoop van het huis door den bewoner; 5°. de Spaarbank is ontvanger der huurpenningen. De heeren H. Trix en Pieterse spraken over de slechte woningen, de jegens de bewoners weinig welwillende eigenaren van huizen, en den tegenwoordig onhoudbaren toestand van den werkmans, wat betreft het toch strikt noodige in het maatschappelijk leven, namelijk een goed dak en eene goede legerstede voor man, vrouw en kroost, het voetsel nog daargelaten. De zeer geleerde heer dr. Fabius, als genoodigde, gaf zijne hooge ingenomenheid met de Vereeniging te kennen. Spreker beweerde dat het hoog tijd was dat daarin, namelijk het bouwen van woningen voor den arbeider, verandering kwam, vooral wanneer men nagaat dat hier ter stede 4000 kelders bestaan, die allen bewoond worden, doch zeer ten nadeele voor de gezondheid strekken.

# Woord vooraf

Reeds enkele malen eerder in de lange geschiedenis van Onze Woning is er een jubileumboek verschenen. Deze uitgaven hebben hun waarde bewezen, niet alleen vanwege de feitelijke informatie maar ook als inspiratiebron.

Het blijkt dat door de jaren heen de vraagstukken waarvoor de woningbouwvereniging zich geplaatst ziet, in grote lijnen niet zoveel verschillen. Afhankelijk van de tijd waarin ze zich voordoen, presenteren ze zich in een andere gedaante en vragen ze om een passende oplossing.

In de vorige jubileumboeken is getracht een zo volledig en objectief mogelijk beeld te geven van de feiten. Deze keer is gekozen voor een thematische weergave van de gebeurtenissen die voor Onze Woning van belang waren, waarbij ze zoveel mogelijk in hun historische context worden geplaatst. De nadruk is gelegd op de geschiedenis van de laatste decennia. Deze staan nog helder gegrift in het geheugen van vele betrokkenen. Dank zij hun medewerking kon een deel van de verleden tijd in dit boek tot leven worden gewekt.

De thematische hoofdstukken worden afgewisseld met beschrijvingen van complexen. De complexen representeren de verschillende hoofdperiodes waarin men de afgelopen 125 jaar volkshuisvesting kan verdelen.

Als rode draad door het boek loopt de professionalisering. Vanaf de oprichtingsdatum stelde de maatschappij steeds hogere eisen aan de vrijwilligers die de woningbouwvereniging leidden. Met wisselend succes wisten ze aan die eisen tegemoet te komen. Uiteindelijk raakte de professionalisering door de stadsvernieuwing in een stroomversnelling.

We zouden onze voorgangers echter onrecht doen door te stellen dat het bewust nadenken over en nastreven van kwaliteit iets is van de laatste tijd. Dit streven is eerder een 'renaissance' van vroegere waarden, die helaas door de omstandigheden een tijdlang op de achtergrond zijn geraakt.

In de inleiding van het gedenkboek ter gelegenheid van het vijftigjarig bestaan, vinden wij de zin: 'Het geeft een getrouw beeld van hetgeen de Bouwmaatschappij heeft doorleefd en hoewel deze lectuur uit den aard der zaak niet geschikt is om zich aangenaam te verpozen, zoveel te meer geeft het een inzicht van het werk, door de Bouwmaatschappij verricht, en van den arbeid, door Bestuurders en Vertegenwoordigers, daaraan verbonden.'

Vijfenzeventig jaar later hebben wij juist wel geprobeerd een boek samen te stellen waarmee u zich, naar wij hopen, een aantal uren aangenaam kunt verpozen.

## Oprichting

# Licht in de duisternis



Het was een gure najaarsavond, die tweede november 1868. Voor veilinghuis De Zwaan hadden zich drommen werklieden verzameld. Een stuiver entree moesten ze betalen om daarbinnen getuige te mogen zijn van de oprichting van een bouwvereniging. En wat voor bouwvereniging: het oprichtingscomité had in zijn oproep laten weten dat ze het oogmerk had arbeiderswoningen te bouwen die eigendom van de leden zouden worden. Toen zevenhonderd man de ruime binnenplaats en aangrenzende lokalen van De Zwaan tot de laatste plaats hadden gevuld, stonden nog honderden belangstellenden voor de deur. Zij dropen teleurgesteld af, voor hen was er geen plaats meer.

'Helpt u zelve,' hield boekdrukker Vislaake, het brein achter de oprichting, zijn gehoor voor. Waarna houtzaagmolenaar Klaas Ris, lid van het voorlopig bestuur en voorvechter van de arbeidersemancipatie, het voorlopige reglement voorlas en verduidelijkte. Dr. Fabius, die nooit naliet op het gevaar van Koning Alcohol te wijzen, onderstreepte dat verbetering van de woonomstandigheden een krachtig middel ter bestrijding der drankellende zou zijn. En kostschoolhouder Zeeman, een andere gastspreker, noemde de werkende stand de edelste, zonder welke het vaderland in de moeilijke jaren 1672 en 1795 reddeloos verloren zou zijn geweest.

Het zal duidelijk zijn: er werd veel en goed gesproken in De Zwaan. Toeujuichingen onderbraken de sprekers herhaaldelijk, vele aanwezigen gaven zich op als lid. Nog diezelfde avond waren het er vierhonderd. Twee weken later werd het duizendste lid genoteerd, waarmee aan de voorwaarde van het oprichtingscomité dat er eind 1870 vierhonderd leden moesten zijn, ruimschoots was voldaan. De Vereniging Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen was opgericht.

## Woningnood en huisjesmelkers

De belangstelling voor de vergadering en het enthousiasme van de aanwezigen wekken geen verbazing als men de toenmalige situatie in de volkshuisvesting beschouwt. In de eerste helft van de negentiende eeuw hadden misoogsten velen van het platteland naar Amsterdam gedreven. Tussen 1848 en 1859 nam de bevolking nog eens toe met 35 000, terwijl het aantal woningen met 12 000 afnam.

Het resultaat was een schrikbarend woningtekort. In deze situatie kwam geen verbetering, want in de laatste dertig jaar van de negentiende eeuw, toen de stadseconomie zich snel herstelde na een periode van misère, nam de zuigkracht van Amsterdam alleen maar toe. Het inwonertal steeg van een kwart naar een half miljoen.

De woningschaarste was groot en het marktmechanisme deed zijn werk: de huren rezen de pan uit en degenen die het niet meer konden opbrengen, werden uit hun woning verdreven. Huisjesmelkers bouwden zonder enig overheidstoezicht duizenden 'onderkomens', want de kwalificatie 'woning' was niet van toepassing op de hollen waarin nieuwkomers en verdrevenen zich moesten vestigen. Sommige woekeraars slaagden erin hun krotten zodanig te exploiteren dat ze in een jaar meer dan de helft van de aanschafprijs terugverdienden.

De goedkoopste onderkomens waren de kelderwoningen, vochtige ruimtes met zinkputten die dienden om grond- of grachtwater uit te scheppen, waar zelden daglicht kwam en een volwassene niet rechtop kon staan. Zo'n 5000 werden er in 1873 geteld; ze gaven onderdak aan meer dan 20 000 mensen.

Iets duurder waren de woningen op de volgebouwde inpandige terreinen. Donkere steegjes van nog geen meter breed, waaraan eenkamerwoningen lagen, leidden naar piepkleine pleintjes, waar rioleering, waterafvoer en bestrating ontbraken. Aan het einde van de vorige eeuw werd nog zo'n terrein aangetroffen, 40 bij 44 meter groot, met 37 huizen die onderverdeeld waren in 131 woningen. De kleinste woning huisvestte drie mensen en mat minder dan vijf vierkante meter. Overal, aan het pleintje, maar voornamelijk in huis, stonden de beeremmers waarin de bewoners hun behoefte moesten doen.

Degenen die in opgesplitste woningen leefden, die meestal rug aan rug gebouwd waren, betaalden de meeste huur. Voor- en achterhuis waren slechts van elkaar gescheiden door houten schotten of ander eenvoudig materiaal. In een piepklein keukentje, een woonkamer en een spoelhof moesten de kinderrijke gezinnen hun geluk vinden. Toch mocht deze groep zich nog gelukkig prijzen.

## Bewustwording

Het Koninklijk Instituut van Ingenieurs had de miserabele woonomstandigheden van de Nederlandse arbeiders al in 1853 in kaart gebracht. Zijn rapport, samengesteld in opdracht van koning Willem III, meldde dat de Nederlandse werkman woonde in 'holen vol rook en vuilnis', waar 'alles er op aangelegd schijnt te zijn om het menselijk leven op den dierlijken voet te houden', die zelfs 'verre achterstaan bij de plaatsen welke ten verblijve voor vele dieren worden afgezonderd'. Treffende woorden, maar voor de overheid gold nog steeds het recht van de economisch sterksten en zij vond het niet gepast en onverstandig al te diep in te grijpen in het maatschappelijk leven.

Toch was de opdracht tot samenstelling van zo'n rapport al een teken aan de wand. In steeds bredere kringen van de maatschappij zag men in dat er iets aan de leefomstandigheden van de arbeiders gedaan moest worden. Sommigen dachten daarbij eerst aan het eigenbelang. Er waren rijken die bang waren dat de slechte huisvesting tot sociale onrust zou leiden, of dat de epidemieën die in de krottenwijken een vruchtbare voedingsbodem vonden – cholera eiste nog in 1866 slachtoffers onder de Amsterdamse bevolking – ook hun huizen zouden binnendringen. Anderen, de fabrikanten, kwamen tot het inzicht dat een goed gehuisveste werknemer een betere en betrouwbaardere arbeidskracht was. Maar velen – vaak door de ideeën van de Verlichting geïnspireerde filantropen – streefden uit sociaal gevoel naar een betere huisvesting voor de arbeidersklasse.

Pas nadat de bovenlaag van de Nederlandse samenleving beseftte dat er wat aan de woonomstandigheden van de werkende klasse gedaan moest worden, drong het tot de arbeiders zelf door dat ze schandelijk uitgebuit werden. In het laatste kwart van de negentiende eeuw ontwikkelde zich bij de arbeiders in Nederland een klassebewustzijn. Ze kregen belangstelling voor de maatschappelijke krachten die verantwoordelijk waren voor hun slechte leefomstandigheden en zagen in dat zij daar zelf wat aan konden veranderen. Het is geen toeval dat een oprichter van de Bouwmaatschappij tijdens de eerste vergadering uitriep: 'Helpt u zelve!' De Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen was een van de eerste woningbouwverenigingen die een exponent was van het groeiende arbeidersbewustzijn. De initiatiefnemers, het eerste bestuur en haar leden waren vrijwel allen arbeiders. Haar organisatievorm – een coöperatieve vereniging – was uniek. Alleen bij deze verenigingsvorm was het mogelijk winst aan de leden uit te keren.

Arbeiders richtten de Bouwmaatschappij tot Verrijking van Eigen Woningen op als reactie op de erbarmelijke woonomstandigheden waarin hun klassegenoten verkeerden. Foto 1 toont sloppen zoals er eind negentiende, begin twintigste eeuw nog vele voorkwamen in Amsterdam. Daarnaast een voorbeeld van een woonsituatie die garant stond voor het verspreiden van ziektekiemen.

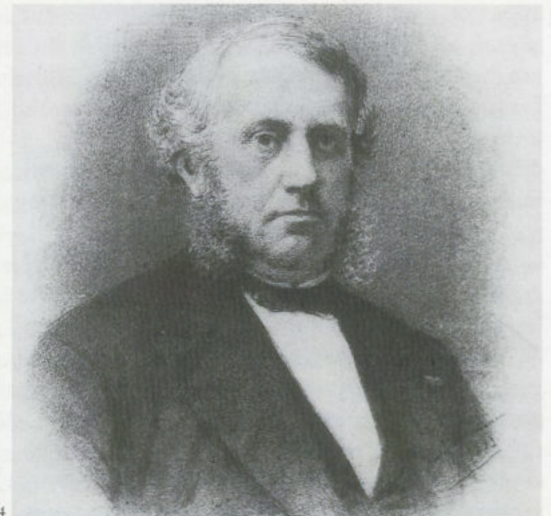


Foto 5 dateert uit het begin van de twintigste eeuw. Het betreft een eenkamerwoning, die door de gemeente Amsterdam voor f 1,- per week werd verhuurd. Voor de journalist was deze foto een 'schreeuwende aanklacht'. Hij merkte op dat jammer genoeg op de foto 'de bedompte en de uiterst vieze, walgingwekkende lucht, die heel de kamer vulde' niet tot haar recht kwam. Het eerste complex van de Bouwmaatschappij stond aan de Mauritskade (foto 3). Het

stak kwalitatief met kop en schouders uit boven de gemiddelde arbeiderswoning die in die tijd werd opgericht. De heer ernaast is de toenmalige burgemeester van Amsterdam, N.J. den Tex. Hij was een van de weinige hoofdstedelijke notabelen die - morele en financiële - steun aan de Bouwmaatschappij betuigde. De herhaaldelijke bedelbrieven van het bestuur werden doorgaans beantwoord met een pijnlijke stilte.



## Een moedig initiatief

De Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen zette zeer hoog in. Doelstelling was het oprichten van arbeiderswoningen die voor een lage prijs aan de leden werden verhuurd en na verloop van tijd hun eigendom werden. Het ideaal was een vrij huisje met tuin voor elke arbeider.

De leden zouden zelf de bouw van de woningen financieren, door middel van contributie en een wekelijkse huur. Het entreegeld was *f* 0,25. Daarnaast betaalde men *f* 0,10 contributie per week. Vanwege de laatste bijdrage werden de woningen van de Bouwmaatschappij 'dubbeltjeswoningen' genoemd, een bijnaam waaronder ze bij de oude bewoners nog steeds bekend staan. Al het geld dat een lid in de vereniging stopte, bleef van hem. Wie *f* 5,- bijeengespaard had, kreeg een aandeel. Bij beëindiging van het lidmaatschap, om welke reden dan ook, werden de aandelen uitbetaald, minus 10% en als de financiële situatie van de vereniging zulks toeliet.

De maximale huurprijs was vastgesteld op *f* 1,- per week en mocht pas op z'n vroegst na vijftig jaar worden verhoogd. Dit was 50 tot 100% onder de marktprijs. Al voor de slechtste soort woningen, de kelderwoningen, moest dit bedrag worden neergelegd. De stichtingskosten van de huisjes werden geschat op *f* 1000, wat betekende dat de huurder na ongeveer twintig jaar eigenaar was. De woningen werden door verloting toegewezen.

De opzet, organisatievorm en doelstellingen van de vereniging vormden een schrill contrast met de onvriendelijke werkelijkheid van toen. Het enthousiasme voor de dubbeltjeswoningen was groot. Het feit dat de Bouwmaatschappij door arbeiders was opgericht en door hen werd bestuurd, en geen initiatief was van filantropen die de werklui plachten te betuttelen, werd geroemd. Hélène Mercier verwoordde het treffend in haar boek *Over arbeiderswoningen*:

'...een zo zegenrijke instelling als de Maatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen mag worden genoemd. Een maatschappij, die aan het schandelijk exploiteeren van den werkman door de huisjesmelkers een krachtig: "tot hiertoe en niet verder" toeroept, die openlijk verkondigt, neen zichtbaar en tastbaar maakt welke woning zonder eenige philanthropie, ja werkelijk met voordeel voor een billijke huur aan den werkman door zijn eigen standgenooten kan worden aangeboden. Een maatschappij welke door ieder werkman, die er lid van is, met rechtmatige fierheid "mijn schepping, mijn daad" kan worden genoemd.'

## Een merkwaardige gebeurtenis

*De bestuurders van de woningbouwvereniging, het Amsterdamse college van B & W en niet nader gespecificeerde 'verschillende autoriteiten', dit is het gezelschap dat op 14 oktober 1870 bijeenkomt op een bouwterrein aan de Buitensingel bij de Muiderpoort. Hier, in een straatje dat later de Mauritskade zou heten, wordt onder de feestelijke klanken van de Schutterij de allereerste steen gelegd voor een complex van de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen. 'Een merkwaardige gebeurtenis,' juicht de Amsterdamsche Gids in haar verslag.*

'Merkwaardig' in de zin van 'memorabel', dat klopt wel. Maar de bestuurders van de Bouwmaatschappij staan daar met gemengde gevoelens. Want in tegenstelling tot wat de journalist meent, namelijk dat geldschieters wel zullen staan te dringen om de corporatie geld te lenen, lopen de zaken zo slecht dat de eerste steen weleens de laatste zou kunnen zijn.

De financiering van deze bouwactiviteit is al een heidens karwei geweest. Bedelbrieven gericht aan de goeude Amsterdamse burgerij hebben niets opgeleverd, op leningen werd niet of nauwelijks ingeschreven. Als in 1870 eindelijk 3024 m<sup>2</sup> grond kan worden gekocht à f 2,- per m<sup>2</sup>, is het geld op. De leden zelf brengen vervolgens f 600 bijeen, wat nog niet voldoende is om één huis op te richten. Maar de bestuurders willen zo graag bouwen, dat ze met een uiterste krachtsinspanning genoeg geld bijeenkrijgen om in augustus 1870 de fundering van vier percelen aan te laten leggen. Weliswaar zonder kespens en funderingsplaten, maar voldoende als ondergrond voor een eerste steen.

Met deze eerste steen moeten de 700 leden het voorlopig doen. Pas in de loop van 1871 is er voldoende geld bijeengesprokkeld om de funderingen te bekronen met huizen.

### Een wonder

Dat in de eerste jaren de geldschieters zo angstvallig de hand op de knip houden, is te wijten aan de slechte organisatie van de Bouwmaatschappij en de ruzies die de bestuurders in het openbaar uitvechten. Het is niet verwonderlijk dat laaggeschoolde arbeiders moeite hebben een woningbouwvereniging op poten te zetten: het is een ingewikkelde klus en bovendien zijn er nauwelijks corporaties die als voorbeeld kunnen dienen. Bovendien is de Bouwmaatschappij uniek in haar streven. Niet de verhuur van woningen aan de leden is de doelstelling, maar de verkoop.

Daarom mag het, goed beschouwd, een wonder heten dat de Bouwmaatschappij de eerste jaren overleeft, en dat de bestuurders met ontoereikende middelen en een wanordelijke organisatie het voor elkaar krijgen tóch nog een aantal panden te laten verrijzen. Pas wanneer de corporatie in 1876 gereorganiseerd wordt, nemen de bouwactiviteiten een grote vlucht.

### Paleisjes

De woonomstandigheden van de arbeiders zijn in die tijd erbarmelijk. De woningnood is zo groot, dat zelfs met de ergste krotten nog gespeculeerd wordt. Daarmee vergeleken zijn de percelen aan de Mauritskade paleisjes, maar hun huurprijs is bepaald niet vorstelijk: deze ligt net boven die van de krotten.

De percelen zijn 7,6 meter diep en 4,5 meter breed. Ze zijn verdeeld in een boven- en een benedenwoning, elk met een eigen opgang. De woningen bestaan uit een voor- en achterkamer en een keuken; het benedenhuis heeft nog een kelder, terwijl de bovenste etage over een zolder beschikt. Er zijn voorzieningen aangebracht die in die tijd een luxe waren, zoals een toilet en een waterleiding.



Mauritskade (1876)

### Eerste blokbouw

De percelen aan de Mauritskade behoren tot de eerste groepen woningen in Amsterdam die als één geheel ontworpen zijn. De bouw wordt weliswaar gefaseerd uitgevoerd vanwege geldgebrek, maar de architect is gevraagd een over-all-plan te maken, dat later kan worden ingevuld. De opkomst van deze bouwwijze hangt samen met die van de sociale woningbouw; woningbouwverenigingen willen grote groepen woningen voor dezelfde doelgroep ineens oprichten. In het buitenland worden in die tijd ook wel blokken ontworpen, maar dan met andere motieven. Bijvoorbeeld om de stad een bepaald aanzien te geven, of louter om straten te creëren waarlangs een regiment huizen kan paraderen.

De 'architect' van het complex-Mauritskade is overigens een timmerman of een andere vakman uit de bouw. In die tijd waren echte architecten alleen betaalbaar voor de zeer rijken. Onder de bouwvakkers bevonden zich echter voldoende vaklui die goed in staat waren om huizen te ontwerpen.

### Stedebouwkundige kwaliteit: toeval of niet?

Of het een bewuste keuze of een noodzakelijkheid was is niet bekend, maar in plaats van een carré werd een straatje ontworpen met een speciale stedebouwkundige kwaliteit. Een carré is veel minder intiem. De straat die eromheen moet lopen om de woningen te ontsluiten, wordt door de toevallige voorbijganger als openbare weg ervaren en nodigt uit tot betreding. Nu staat loodrecht op een hoofdweg een vrij smal doodlopend straatje met aan weerszijden de huizen van twee verdiepingen. Wie er niet woont, heeft er niets te zoeken.

Het straatje heeft hierdoor het karakter van een gemeenschappelijke huiskamer. Dit leidt natuurlijk tot veel sociale controle, maar door de kleinschaligheid krijgt degene die buiten zit niet het akelige gevoel dat hij voortdurend door vele paren onbekende ogen wordt bespied. Mensen zetten er bloembakken neer, zitten met mooi weer buiten, kinderen kunnen vrij spelen, enzovoort. Het is een kwaliteit die tot op de dag van vandaag gewaardeerd wordt.

Al zijn ze klein, de woningen voorzien nog steeds in een behoefte. In de vorige eeuw waren de woningen volgens de geldende opvattingen geschikt voor de huisvesting van gezinnen. Toen het aanbod op de woningmarkt ruimer werd, kwamen er verpleegsters te wonen. Na hun vertrek waren de grenzen voor het zelfstandig wonen verlaagd en trokken jongeren erin. Tot op de dag van vandaag zijn de woningen aantrekkelijk voor eenpersoons huishoudens.

# Op eigen benen



De oprichters van de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen kozen in 1868 voor een organisatie-model waarbij de zeggenschap geheel bij het bestuur lag. Dit bestond uit vrijwilligers, uit mensen die zich tegen een onkostenvergoeding naast hun dagelijkse werkzaamheden inzetten voor de woningbouwvereniging. Ze deden aanvankelijk vrijwel alles: ze bepaalden het beleid, zorgden ervoor dat het uitgevoerd werd en gaven leiding aan de paar personeelsleden. Naarmate het woningbezit toenam, de problemen van de volkshuisvesting gecompliceerder werden en de huurders veeleisender, verzwaarden de taken voor het bestuur. Het oude organisatie-model handhaafde zich echter vrijwel ongewijzigd, tot aan het begin van de jaren tachtig. Toen gingen professionele krachten in het werkapparaat de beleidslijnen uitzetten. Het bestuur beperkte zich vanaf nu tot toezicht houden. In 1986 werd de nieuwe situatie geformaliseerd in een directiestatuut, dat tevens voorzag in de benoeming van een algemeen directeur.

Dat de professionalisering zo lang op zich liet wachten, hangt nauw samen met de mate van overheidsbemoediging. Deze nam na invoering van de Woningwet in 1901 snel toe. De corporaties die zich naar de bepalingen van de nieuwe wet richtten – de zogenaamde ‘toegelaten instellingen’ – raakten in ruil voor financiële steun een deel van hun zelfstandigheid kwijt. De Bouwmaatschappij bleef formeel een particuliere woningbouwvereniging. Om de zelfstandigheid te bewaren en toch te profiteren van de woningwet richtte ze in 1919 een dochter op, de Stichting Onze Woning, die als toegelaten instelling de volkshuisvesting ging dienen. In 1989 smolten de twee weer samen de tot de huidige vereniging Onze Woning. Na 1945 was de woningnood zo groot dat de overheid het nodig achtte de toegelaten instellingen in de houdgreep te nemen. De corporaties verloren bijna alle zelfstandigheid en beperkten zich tot het uitvoeren van het ministeriële beleid. De houdgreep verslaptte in de jaren zestig enigszins, maar ook in de jaren zeventig berustte de verantwoordelijkheid voor financiën en beleid nog grotendeels bij de overheid. Pas het decennium daarna trad zij daadwerkelijk terug, de corporaties daarmee dwingend op eigen benen te staan. Een voorlopig eindpunt in deze ontwikkeling is de Nota Heerma van 1989, waarin verzelfstandiging – en dus ook eigen beleidsverantwoordelijkheid, eigen risico – een sleutelwoord is.

Over de wijze waarop het bestuur zich onder steeds veranderende omstandigheden trachtte staande te houden, gaat dit hoofdstuk. Tevens komt de verhouding tot het werkapparaat en de samenstelling en de organisatie daarvan aan bod, omdat bestuur en werkapparaat tot voor kort onverbrekelijk met elkaar verbonden waren. Het is een verhaal van vallen en opstaan, van perioden van ruzies en machtsverschuivingen en van successen die tegen de maatschappelijke stroom in werden behaald.

## Langs de rand van de afgrond

Dat de Bouwmaatschappij een zaak van en voor de arbeiders moest zijn, was geen loze kreet. Het eerste bestuur van de Bouwmaatschappij bestond uit tien mannen die uit de bovenlaag van de arbeidersklasse afkomstig waren: metselaars, smeden, timmerlieden en schilders. Illustratief is dat het brein achter de oprichting, boekdrukker Vislaake, bedankte voor een zetel, omdat hij vond dat hij hier als niet-arbeider geen recht op had. Het leek hem juist donateur te worden.

Samen met twintig man die de inmiddels tweeduizend leden vertegenwoordigden, legde het bestuur in 1869 de verdeling van taken en bevoegdheden vast in de reglementen. Nu konden ze aan het werk gaan.

Ze schreven geldleningen uit, zonden circulaire rond om potentiële geldschieters over de streep te trekken, incasseerden en beheerden de binnenkomende gelden, voerden de ledenadministratie, berekenden de stichtingskosten voor de te bouwen woningen, ontwierpen ze en zochten naar geschikte locaties om ze op te richten. Dit alles deden ze tegen een onkostenvergoeding, naast hun gewone dagtaak als arbeider.

## Een wankel basis

De taak die de bestuurders op hun schouders hadden genomen, was te zwaar. Ze hadden op z'n hoogst een vakopleiding gevolgd. Ook hadden ze geen voorbeeld waarnaar ze zich konden richten: een organisatie als de Bouwmaatschappij kende geen precedent. De doelstellingen waren bovendien te idealistisch en stonden realisatie van welk voornemen dan ook in de weg.

Het ging al fout bij de basis. De oprichters hadden verzuimd de verdeling van rechten en plichten tussen ledenvertegenwoordiging en bestuur duidelijk in de reglementen te omschrijven. Over de invulling ervan ontstonden onverkwikkelijke en oeverloze discussies, die ontaardden in persoonlijke vetes. De reglementen bevatten vele mazen, en kwaadwillenden maakten daar misbruik van.

Dat de organisatie van de Bouwmaatschappij niet klopte en de bestuurders elkaar voortdurend in de haren vlogen, bleef niet voor de buitenwacht verborgen. Op de leningen die waren uitgeschreven om de bouwwerkzaamheden te financieren werd nauwelijks ingetekend en de leden bedankten even snel als ze inschreven. In deze omstandigheden mag het een wonder worden genoemd dat de Bouwmaatschappij erin slaagde de eerste zes jaar van haar bestaan vier percelen op de Mauritskade te laten verrijzen.

## Orde in de chaos

De voorzitter van het bestuur was in 1874 de chaos beu. Hij trad af en richtte samen met verontruste leden een commissie op die een grondig onderzoek begon naar het functioneren van de Bouwmaatschappij. Nog voordat het rapport van de commissie gereed was stapten verscheidene vertegenwoordigers en bestuurders op. Niet ten onrechte, want de inhoud bleek vernietigend: het financiële beheer deugde in geen enkel opzicht, de controle erop was onvoldoende, het reglement schoot te kort, verkiezingen verliepen niet volgens de regels en de bestuurders lieten zich leiden door machtswellust. De slotsom was: als er niet gauw wat verandert, gaat de Bouwmaatschappij te gronde.

De goedwillenden in bestuur en vertegenwoordiging trokken zich de inhoud van het rapport aan en gingen aan het werk. Twee jaar lang – waarin het voortbestaan van de Bouwmaatschappij onzeker was – zocht een voortdurend wisselend gezelschap naar een vorm van organisatie en beheer waarmee men het vertrouwen van de leden en geldschieters kon terugwinnen en daadwerkelijk met het bouwen kon beginnen.

## Stevige fundamenten

In juli 1876 werd koninklijke goedkeuring verleend aan de nieuwe reglementen. Bestuurlijke organisatie, beheer en financieringswijze zaten nu zo goed in elkaar dat ze voor een lange periode met kleine aanpassingen de grondslagen voor de Bouwmaatschappij konden blijven vormen. Er was weliswaar water bij de idealistische wijn gedaan, maar het vertrouwen van leden en geldschieters was teruggewonnen.

Vanaf nu beheerde het bestuur samen met een soort ledenraad, die Raad van Vertegenwoordiging werd genoemd, rechtstreeks de Bouwmaatschappij. Voorzitter, secretaris en penningmeester van het bestuur bepaalden de dagelijkse gang van zaken en kwamen daartoe wekelijks bijeen. Het gehele bestuur vergaderde minstens eenmaal per maand, evenals de Raad van Vertegenwoordiging. Beslissingsbevoegdheid had alleen de algemene vergadering, waarin bestuur en raad bijeenkwamen. Verschillende permanente commissies – zoals een financiële commissie, een bouw- en reparatie commissie en een bewonings commissie – bereidden de algemene vergaderingen voor en brachten rapport uit over hun specifieke taakgebied. De commissies werden samengesteld uit leden van de Raad van Vertegenwoordiging en voorgezeten door een bestuurslid.

Bestuur en Raad van Vertegenwoordiging bleven onbezoldigd. Wie niet kwam opdagen op regelmatig verplichte vergaderingen kreeg een boete; driemaal achtereenvolgens verzuimen zonder opgaaf van reden betekende roeyement. Het gezelschap bestond nog steeds grotendeels uit geschoolde arbeiders. Hun werk voor de Bouwmaatschappij werd gezien als een nuttige maatschappelijke oefening.

#### *Notabelen doen hun intrede*

Doorslaggevend voor het herwinnen van het vertrouwen van geldschietters en leden was het instellen van een Commissie van Toezicht. De niet nader genoemde architect van de reglementen van 1876 had een aantal Amsterdamse notabelen bereid gevonden om hierin zitting te nemen. Zij stonden met hun naam garant voor de Bouwmaatschappij en zouden haar met raad terzijde staan. In ruil daarvoor kregen ze vergaande bevoegdheden. Ze hadden toegang tot alle bezittingen van de Bouwmaatschappij, verhuurd of niet verhuurd, mochten te allen tijde de boeken inzien en vergaderingen bijwonen, waren de hoogste rechter in geval van interne conflicten en moesten hun goedkeuring verlenen aan financiële transacties. Hiermee waren bestuur en Raad van Vertegenwoordiging enigszins onder curatele gesteld. Velen vreesden dan ook dat de commissie te veel macht was toebedeeld. De samenwerking tussen notabelen en arbeiders verliep echter soepel. Uit niets blijkt dat de commissieleden misbruik maakten van hun bevoegdheden of een poging ondernamen het beheer over te nemen. Ze lieten zelden verstek gaan op vergaderingen, ondanks het feit dat deze tot 1882 doorgaans in cafés werden gehouden, waar de heren nogal opvielen naast de 'veeltijds weldrinkende lui' die daar rondhingen.

#### *Ontstaan van het werkapparaat*

Dank zij de nieuwe, solide organisatievorm zag de Bouwmaatschappij haar woningbezit en ledental snel toenemen. Uitbreiding van het aantal personeelsleden in vaste dienst was noodzakelijk en kreeg geleidelijk zijn beslag. Een paar opzichters, tevens verantwoordelijk voor het incasseren van huur en contributie, deden aanvankelijk al het onderhoudswerk. Na een periode waarin ze steun kregen van tijdelijke krachten werd in 1906 bij wijze van proef voor één jaar een vaste kracht voor het timmerwerk aangenomen. Het bleek financieel voordelig en bovendien deed de vaste kracht zijn werk met meer toewijding. Het jaar daarop werd de timmerploeg uitgebreid; in drukke tijden werd zij aangevuld met losse krachten. In 1915 kwamen de eerste schilders in vaste dienst bij de Bouwmaat-

schappij. Ondanks de onzekere situatie tijdens en rond de Eerste Wereldoorlog werd het onderhoudspersoneel in 1917 uitgebreid met onder meer metselaars en putjesscheppers. In 1918 had de Bouwmaatschappij vijftien man in vaste dienst, waaronder ook een boekhouder.

In dezelfde tijd werd het Bouwbureau opgericht, dat de vele bouwprojecten die toen op stapel stonden moest realiseren. Als hoofd van het Bouwbureau werd een architect aangetrokken. Tot dan toe waren de huizen ontworpen door de leden van de Bouwcommissie, die voornamelijk bestond uit bouwvakkers; de Bouwcommissie hield ook toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden. Hiermee had men de kosten van een dure architect uitgespaard, een praktijk die toen bij woningbouwverenigingen gebruikelijk was.

#### *De Bouwmaatschappij en de Woningwet*

Toen de Woningwet in 1901 van kracht werd, ontstond er een geheel nieuwe situatie in de volkshuisvesting. Het bestuur moest een antwoord verzinnen. Wie zich naar de richtlijnen van de Woningwet voegde, werd een 'toegelaten instelling'. De toegelaten instellingen verkregen financiële steun, maar moesten wel een zekere mate van overheidsinvloed op het doen en laten dulden. De Bouwmaatschappij wilde haar onafhankelijkheid niet prijsgeven. Het bestuur voerde enkele cosmetische maar ook werkelijke veranderingen in de organisatie door. Hierna was de overheid bereid de Bouwmaatschappij een beperkte mate van financiële steun te verlenen, zonder haar als toegelaten instelling te behandelen.

De Eerste Wereldoorlog deed de bouwkosten explosief stijgen en de woningnood toenemen. Alleen voor toegelaten instellingen was het na 1917 nog mogelijk te bouwen. Prijsgeven van de zelfstandigheid leek dan ook onvermijdelijk. De bestuurders spaarden echter de kool en de geit, want ze richtten in 1919 de Stichting Onze Woning op als dochter van de Bouwmaatschappij. De Stichting onderwierp zich aan Vadertje Staat, om zo te profiteren van de gunstige regelingen die in de Woningwet vastgelegd waren. De Bouwmaatschappij daarentegen, bleef een particuliere instelling. Het bestuur van de Bouwmaatschappij was vanaf dat moment ook bestuur van de Stichting.

#### *Een nieuwe bestuursvorm*

Toen deze verandering zijn beslag had gekregen, kon er weer flink gebouwd worden. Het woningbezit nam toe, het werkapparaat dijde uit en de regelgeving werd gecompliceerder. Aanpassing van de bestuursvorm was noodzakelijk. De formule van

1876 betekende dat 30 man – 10 bestuursleden en 20 leden die zitting hadden in de Raad van Vertegenwoordiging – de gang van zaken bepaalden. In 1927 werd dat aantal teruggebracht tot 21, allen bestuurders. De Raad van Vertegenwoordiging werd afgeschaft en vervangen door een algemene ledenvergadering, die tweemaal per jaar bijeenkwam.

### Een periode van problemen en inertie

Tot de Tweede Wereldoorlog functioneerde het bestuur goed. Er moesten zo'n 4000 woningen worden beheerd en verdeeld onder meer dan 10000 leden en er moest een werkapparaat worden geleid. Wie dergelijke taken op zich wilde nemen naast zijn dagelijkse werkzaamheden, moest wel gedreven worden door idealen en liefde koesteren voor zijn vereniging.

Waarom en waar het precies fout ging, is niet duidelijk. Zeker is dat na de Tweede Wereldoorlog de sfeer binnen de Bouwmaatschappij grondig bedorven was. Bestuurders maakten misbruik van hun positie. Er is een geval bekend waarin twee leden ten tijde van schaarste in de oorlog in het geniep de kolenvoorraad van een complex afvoerden, om die voor eigen gebruik aan te wenden. Er heerste tussen bestuursleden onderling en tussen bestuur en personeel een sfeer van haat en nijd. De voorbereidingen van de vergaderingen bestonden voornamelijk uit het verspreiden van roddels over de aanwezigen, en het besprokene werd grotendeels bepaald door scheldpartijen. Bestuursleden bespioneerden het personeel om te zien of ze hun werk wel goed deden.

### Nieuwe statuten

In 1948 was voor een aantal leden de maat vol. Ze richtten een tegenbestuur op, dat in 1949 definitief bestuur werd en veranderden de statuten zodanig dat er een machtsverschuiving plaatsvond. Er werd een ledenraad ingesteld die de zeggenschap moest delen met een algemene ledenvergadering die eens in de twee jaar – voorheen tweemaal per jaar – bijeenkwam. De ledenvergadering moest belangrijke beslissingen van het bestuur sanctioneren, zoals aan- en verkoop van onroerend goed en bouw en verbouw van woningen. De Commissie van Toezicht werd omgedoopt tot Commissie van Bijstand, haar bevoegdheden werden haar ontnomen en haar toezichthoudende taak beperkt. Bij de invoering van nieuwe statuten in 1964 werd ze opgeheven. Tot die tijd leidde ze een slapend bestaan. Vanaf nu werd het bestuur op de vingers gekeken door de nieuwe Raad van Commissarissen. Het bestuur zelf werd teruggebracht van 21 tot 9 personen.

### Lucas van Buuren (1866–1953)

Zoals zovele andere corporaties was de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen een vereniging. Een belangrijke reden om voor deze rechtspersoon te kiezen was dat die een democratische besluitvorming garandeerde en de leden de mogelijkheid bood aan bestuur en uitvoering van het werk deel te nemen. De laag- of niet-geschoolde arbeider die lid was van de Bouwmaatschappij kon zodoende verantwoordelijkheidsgevoel ontwikkelen en kennis opdoen die hem vooruit zou helpen in de samenleving.

Lucas van Buuren was zo'n arbeider, die mede dank zij het vrijwilligerswerk voor de Bouwmaatschappij de maatschappelijke ladder besteeg. Toen hij de lagere school had afgemaakt, ging hij op 13-jarige leeftijd in het bouwvak werken als krullenjongen. Van krullenjongen klom hij op tot gemeenteambtenaar in vaste dienst. Vanaf 1897 was hij opzichter bij 'Rentegevende eigendommen', in welke functie hij de eerste gemeenteambtenaar met een dienstfiets was. Tot zijn werk behoorde onder meer het verpachten van gemeentelijke landerijen, de controle van industrieterreinen en woonhuizen op een correct gebruik volgens hun bestemming en het bepalen van de afkoopsom in geval van onteigeningsprocedures. Tijdens de Eerste Wereldoorlog was hij nauw betrokken bij het dienstbaar maken van de volkstuintjes aan de voedselvoorziening.

Zijn drukke werkzaamheden verhinderden hem niet zich 75 jaar vrijwel onafgebroken in te spannen voor de Bouwmaatschappij en Stichting Onze Woning. In 1890, dus al op 24-jarige leeftijd, werd hij lid van de Raad van Vertegenwoordiging, waarin hij het tot voorzitter bracht. In 1894 trad hij tijdelijk terug, maar in 1900 stelde hij zich opnieuw verkiesbaar voor een zetel in de Raad, waarvan hij wederom voorzitter werd. In 1916 koos men hem als voorzitter van het bestuur, een functie die hij tot 1936 behield.

Vanaf 1900 was hij voorzitter van de Nieuwbouwcommissie. In die hoedanigheid hield hij zich onder andere



bezig met het verwerven van bouwterreinen, het aantrekken van de benodigde gelden, het gereedmaken van bouwtekeningen en het samenstellen van bestekken. Om een indruk te geven van zijn inspanningen: ten tijde van zijn voorzitterschap van de Nieuwbouwcommissie kwamen ruim 2500 woningen gereed. Wegens zijn verdiensten voor de volkshuisvesting werd Van Buuren benoemd tot ridder in de orde van Oranje-Nassau, terwijl wethouder De Miranda in 1936 hem namens het stadsbestuur de zilveren medaille van de Stad Amsterdam overhandigde.

## Wijnand Scheerens (1912-1993)



Als iemand het parool 'geen woorden maar daden' in praktijk bracht, dan was het wel Wijnand Scheerens.

Scheerens trad in 1959 toe tot het bestuur van Onze Woning, en was voorzitter van 1960 tot 1982. Voor die tijd en tijdens zijn zittingsperiode vervulde hij verschillende functies, die alle op een of andere manier het algemeen belang dienden. Hij was onder meer huisvester en voorlichter van het ministerie van Wederopbouw, gemeenteraadslid voor de PvdA in de Amsterdamse fractie, secretaris van de Nationale Woningraad en medeoprichter en directeur van de Nationale Organisatie Nederlandse Centrale voor Huisvesting van Bejaarden.

De wijze waarop Scheerens toetrad tot het bestuur van de Bouwmaatschappij, was typerend voor hem en voor de chaotische situatie waarin de corporatie toen verkeerde. Wijnand Scheerens was vaak op pad in het land, maar zijn vrouw had weleens contact met personeel van de Bouwmaatschappij dat in de woning onderhoudswerkzaamheden kwam verrichten. Het personeel was de toestand in het toenmalige bestuur beu en klaagde erover bij mevrouw Scheerens, bij wie het een gewillig oor vond. Op een gegeven moment trokken de personeelsleden de stoute schoenen aan: of mevrouw Scheerens niet aan haar man, een autoriteit op het gebied van de volkshuisvesting, zou willen vragen of hij de bezem door de Augiasstal wilde halen?

Deze vraag werd gesteld op de laatste dag van het boekjaar 1958-1959 waarop men zich kandidaat kon stellen voor een bestuurszetel. Dit moest schriftelijk gebeuren. Mevrouw Scheerens belde haar man op, die op dat moment in Zuid-Limburg was voor zijn werk. Wijnand Scheerens dacht even na en zei: 'Ja.' Meteen reisde hij per trein terug naar Amsterdam om te zorgen dat de brief op tijd in de bus lag. Enkele personeelsleden wachtten hem op en reden snel naar het kantoor van de Bouwmaatschappij. Het was even voor twaalf uur 's nachts. Achter de brievenbus stonden de bestuursleden te wachten; zij hadden het gerucht van Scheerens' kandidaatstelling reeds opgevangen. Het ene deel van het bestuur was bang dat deze zwaargewicht een einde zou maken aan hun machtige positie; deze lieden zouden liefst klokslag twaalf uur de brievenbus met beton volstorten. De andere groep was blij dat er iemand orde op zaken kwam stellen, en wilde kunnen getuigen dat Scheerens' kandidaatstelling op tijd binnen was.

Zoals bekend, het lukte. Scheerens wijdde een groot deel van zijn leven belangeloos aan de Bouwmaatschappij en Stichting. Hij herstelde de bestuurbaarheid en de eenheid, waarbij de 'esprit de corps' steeds gehandhaafd bleef. Met name aan Scheerens is het te danken dat de huidige vereniging Onze Woning een van de grootste corporaties van Amsterdam is. Hij bracht niet alleen een enorme dosis vakkennis in, maar had tevens een heldere visie op de volkshuisvesting. Veel was te danken aan zijn durf, doortastendheid en het netwerk van relaties dat hij in zijn carrière had opgebouwd. Hij had een speciale talent voor het 'kapen' van contingenten. Hij sleepte ze, naar eigen zeggen, 'voor de deuren van Den Uyl' (toen wethouder van Amsterdam) 'weg', en moest zijn successen herhaaldelijk tegenover de federatievoorzitter verdedigen, met de wethouder als scheidsrechter. Hoe dat lukte? 'Ach meneer, je moest op je ponteneur staan en je zaken goed op een rijtje hebben.'

## Geen soelaas

In theorie waren Bouwmaatschappij en Stichting nu beheersbaarder. Maar persoonlijke animositeit bleef de agenda bepalen. De Bouwmaatschappij had een eigen kantoor op de Mesdagstraat in Amsterdam-Zuid, waar in de jaren vijftig de bestuurders tijdens de vergaderingen hun vetes beslechtten. De reguliere speeltijd was blijkbaar niet toereikend, want na afloop gingen de heren gewoon verder op straat, waarbij het niet zelden tot handgemeen kwam. Het werd een gewoonte voor de omwonenden om rond dat tijdstip even naar buiten te gaan om te kijken wat de heren de toeschouwer te bieden hadden. Volgens ooggetuigen had de voorzittershamer ook hier een functie.

Missschien kwam het omdat er in feite niets te bespreken was. Om de reusachtige woningnood de baas te kunnen, zwengelde de overheid na de Tweede Wereldoorlog de woningproductie aan. Zij bepaalde wat en hoeveel er gebouwd werd en bestierde de gang van zaken bij de corporaties bijna volledig. Veel geschiedschrijvers zien de naoorlogse periode als een fase waarin het bestuurlijke kader van de woningcorporaties niet langer voldoende kwaliteit bezat om deze ontwikkeling te volgen. Daartoe zou zij professioneler moeten worden, maar dat vooruitzicht lokte de bestuurders niet aan. Ook weigerden zij in te zien dat zij niet langer konden drijven op de zelfwerkzaamheid van de leden, want die leden hadden geen band meer met hun vereniging en waren niet van zins hun vrije tijd eraan op te offeren.

## De bestuurbaarheid hersteld

Gedurende meer dan tien jaar heerste binnen de Bouwmaatschappij en Stichting wanorde. Er was een sterke man nodig om orde op zaken te stellen, en die diende zich aan. Tot grote schrik van een deel van het zittende bestuur gleed op een goede dag in september 1959, even voor twaalf uur 's nachts, vlak voor sluitingstijd van de kandidaatstelling, een brief door de bus van het kantoor van de Bouwmaatschappij: Wijnand Scheerens, een zeer ervaren bestuurder en kenner van de volkshuisvesting, stelde zich verkiesbaar voor een bestuurszetel. Prompt werd hij gekozen en reeds één jaar later, op 1 december 1960, was hij voorzitter.

## De leden getemd

Wat trof hij aan? Een ruziënd gezelschap dat elkaar tijdens vergaderingen soms zelfs verwondde, ledenvergaderingen die alleen druk werden bezocht als er conflicten waren en dan ontaardden in een kermis, een werkapparaat waarin niet iedereen capabel was, bestuurders die weinig deden met de

nieuwe situatie in de volkshuisvesting en een Bouwmaatschappij die sinds de jaren dertig geen steen op elkaar had gekregen. Scheerens moest zijn volle gewicht in de strijd gooien om de organisatie weer op het rechte spoor te krijgen. Hij zette bestuursleden op de juiste positie, werkte de ergste boosdoeners eruit en vulde de vacatures op met capabele mensen. Zijn moeilijkste opdracht was het temmen van de rumoerige algemene ledenvergaderingen, die de Bouwmaatschappij nagenoeg onbestuurbaar maakten. De bevoegdheden die de ledenvergadering waren gebleven – al langere tijd was haar macht door kleine veranderingen aan het afkalven – werden haar nu ontnomen en neergelegd bij een ledenraad. Deze werd in januari 1964 geïnstalleerd en hetzelfde jaar werden de nieuwe reglementen goedgekeurd per Koninklijk Besluit.

### *Professionalisering en het werkapparaat*

Om de Bouwmaatschappij weer in beweging te krijgen, was ook een reorganisatie van het werkapparaat noodzakelijk. Administratie en onderhoudswerk werden verricht door personeel in vaste dienst. Deze ploeg was in de naoorlogse jaren met de toename van het bezit en het ledental aanzienlijk gegroeid. Er was in 1960 een administratieve afdeling van 12 personen en een veel grotere technische dienst met 96 personeelsleden. Het personeel werkte zowel voor de Stichting als de Bouwmaatschappij, maar stond sinds 1941 bij de laatste op de loonlijst. Voorheen was het personeel formeel bij beide rechtspersonen in dienst, maar ten gevolge van het Besluit Loonbelasting in het eerste oorlogsjaar kregen ze een aanslag inkomstenbelasting, omdat ze administratief dubbele inkomsten bij twee werkgevers genoten.

Andere zaken waren na de Tweede Wereldoorlog slechts langzaam geprofessionaliseerd. Zo haalden opzichters in het midden van de jaren vijftig de huur nog op. Geleidelijk kwam hier het maandelijks gireren van de huurpenningen voor in de plaats. Pas in de tweede helft van de jaren zestig gold deze regeling voor alle complexen. Nog een paar andere voorbeelden van amateurisme. Regelmatig kwamen onaangekondigd twee oudere heren, leden van de Raad van Commissarissen, het kantoor binnenwandelen om de kasstukken te controleren. Bestuursleden bemoeiden zich met zaken die eigenlijk door een laaggeschoolde beroepskracht moesten worden gedaan. Zo controleerde de secretaris voor de vergaderingen de kaartenbakjes met de namen van de 20000 leden om te kijken of de woningtoewijzing wel volgens rangnummer verlopen was. Als er bij de technische dienst een vacature was, moest de sollicitant een proeve van bekwaamheid afleggen. Een schilder ging dan ten

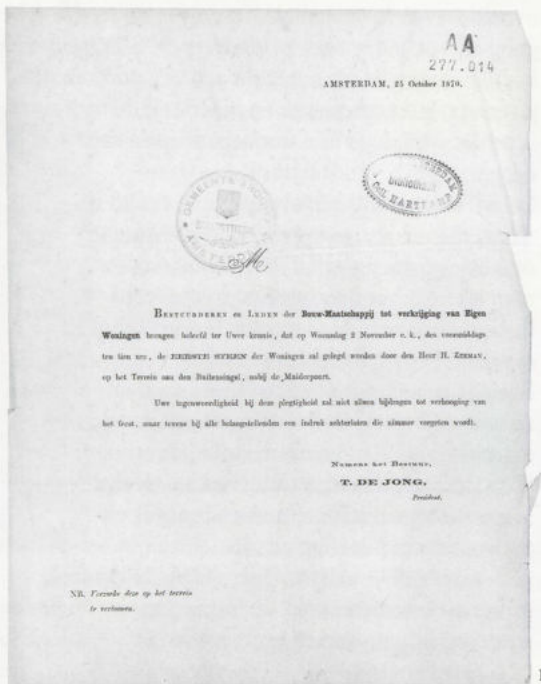
overstaan van het voltallige bestuur laten zien hoe goed hij kon marmeren of gladverven. Sommige bestuursleden hadden nog tot aan het eind van de jaren zestig de gewoonte om leden van de technische dienst tijdens hun werkzaamheden te bespioneren.

Scheerens maakte een einde aan het zolderkamer-tjeswerk door de juiste professionele krachten op de juiste plaats te zetten. Rappange, in dienst gekomen als boekhouder, werd gepromoveerd tot chef de bureau. Toen de secretaris van het bestuur overleed verzon Scheerens een list. Hij maakte Rappange secretaris van het bestuur, waardoor deze betaald bestuurslid werd in dienst van de Bouwmaatschappij. Automatisch had hij hierdoor op kantoor de algemene leiding van het werkapparaat. Hiermee was de afstand tussen bestuur en werkapparaat, tussen bepaling en uitvoering van het beleid, aanzienlijk verkort. Ook was nu de controle groter en kon meteen tot de uitvoering van de bestuursbesluiten worden overgegaan.

Dank zij de reorganisatie van bestuur en werkapparaat onder leiding van Scheerens kon de Bouwmaatschappij in 1965 voor het eerst sinds de jaren dertig weer bouwen. De Stichting, als toegelaten instelling, had in de tussentijd wel complexen neergezet of in beheer gekregen.

De bestuurlijke rust was echter niet geheel weergekeerd. In de jaren zestig staken nog van tijd tot tijd oude conflicten de kop op. Niet alle bestuursleden die verantwoordelijk waren voor de wanorde van de jaren vijftig waren verdwenen; een aantal vervulde nog steeds een functie binnen de Bouwmaatschappij. Zij konden het niet verkroppen dat Scheerens hen op een zijspoor had gemanoeuvreerd. Hun wrok culmineerde rond de viering van het honderdjarig bestaan in 1968 in een coup poging, voorafgegaan door een georganiseerde roddelcampagne tegen de voorzitter en andere bestuursleden. Scheerens had echter de steun van de meerderheid van het personeel, bestuur en ledenraad, en wist zich te handhaven. De oppositieleden kozen eieren voor hun geld, en na meer dan twintig jaar van soms hevige turbulentie keerde de bestuurlijke rust terug.

Linksboven de eerste p.r.-daad van het bestuur: de uitnodiging voor de officiële eerste steenlegging van het complex aan de Mauritskade in 1870. Maar pas de reglementen van 1876 (foto 5) vormden een basis die solide genoeg was om werkelijk aan de slag te kunnen. Hierin waren ook de bevoegdheden van de Commissie van Toezicht vastgelegd, een gezelschap notabelen dat de Bouwmaatschappij met raad bijstond. Een commissielid van het eerste uur was G. van Tienhoven (foto 6), in 1876 burgemeester van Amsterdam. Hij plaatste ook – op 12 oktober 1886 – de gedenksteen op foto 11, in de gevel van de Derde Hugo de Grootstraat.



Aanvankelijk werden de verslagen van vergaderingen en dergelijke in keurig handschrift met de kroontjespen op papier gezet. Op foto 8 een afschrift van zo'n vergadering in 1887, waarin de huurprijzen voor een complex aan de Tweede en Derde Hugo de Grootstraat werden vastgesteld. Zoals ook hier het geval was, vonden de vergaderingen in cafés plaats.





## Professionalisering onontkoombaar

Door de allesbepalende rol van de overheid was het proces van professionalisering bij de corporaties vertraagd, zo niet tot staan gebracht. In de jaren zestig begon dit besef bij de toegelaten instellingen te dagen, maar veel verder dan het constateren van hun afhankelijke positie kwamen zij niet. In de jaren zeventig veranderde de maatschappelijke situatie zodanig, sociaal, economisch en politiek, dat veranderingen in de organisatie onontkoombaar werden. Ook de Bouwmaatschappij en de Stichting Onze Woning kregen te maken met een reeks nieuwe problemen en taken. Centraal stond de stadsvernieuwing. Deze bracht een explosie aan bouwactiviteiten met zich mee en zadelde de sociale verhuurders bovendien op met een brij van steeds weer nieuwe regels en voorschriften. De stadsvernieuwing dwong ook tot de kennismaking met een groep nieuwe en mondige bewoners, wat soms tot harde confrontaties leidde.

### *Eerste stap naar professionalisering*

Aan het begin van de jaren zeventig runde het bestuur nog steeds als bijbaan en onbezoldigd de Bouwmaatschappij en Stichting. Formeel moest het goedkeuring verlenen aan de aanschaf van elke paperclip die op kantoor nodig was. Wel was de bestuurlijke kwaliteit in de loop der jaren zestig enigszins verbeterd. Het kostte moeite om voor de dagtaak die het besturen feitelijk was, onbetaalde liefhebbers te vinden. Ook voor de ledenraad was weinig interesse. De zittende bestuurders en ledenraadsleden richtten zich tot mensen uit hun directe omgeving om de vacatures op te vullen, waarmee een systeem van coöptatie ontstond. Aanvankelijk werd er nog wel op gelet dat zowel bouwvakkers als administratief personeel zitting nam, maar in de loop van de jaren zestig behoorde het fenomeen van de laag- of niet-geschoolde bestuursleden definitief tot het verleden. Het is niet zo dat hun plaatsen werden ingenomen door zwaargewichten op het gebied van de volkshuisvesting. De grootste autoriteit bleef Scheerens, die samen met zijn secretaris Rappange de gang van zaken bepaalde.

Aan de vooravond van de stadsvernieuwing deed men echter een kleine stap in de richting van professionalisering: er werden twee afdelingsdirecteuren benoemd. Tot dat moment was een onbezoldigd penningmeester zowel verantwoordelijk voor de financiën als voorzitter van de Onderhoudscommissie. In zijn laatste hoedanigheid moest hij, bijgestaan door de hoofdopzichter, toezicht houden op de werkzaamheden van het personeel van de Technische Dienst. Maar als onbetaald bestuurslid stond hij te ver van de dagelijkse praktijk af en hij

wist niet wat in het werkapparaat leefde, noch wat men daar precies uitvoerde. Door de penningmeester te benoemen tot financieel en administratief directeur in vaste dienst en door de promotie van het hoofd Technische Dienst tot technisch directeur, was dit probleem ondervangen. Voorzitter Scheerens, bezoldigd secretaris van het bestuur Rappange – die vanaf dat moment functioneerde als algemeen directeur maar zich altijd bleef voorstellen als secretaris – en de twee afdelingsdirecteuren vormden tot 1982 een viemanschap dat Onze Woning en de Bouwmaatschappij leidde.

### *Spanningen*

Leiding en werkapparaat kwamen in de jaren zeventig onder vuur te liggen. De mentaliteit van de huurders veranderde. Ze werden mondiger en hadden niet langer een immateriële binding met de Bouwmaatschappij en Stichting. Nog tot en met de jaren zestig was de woningbouwvereniging voor veel mensen een autoriteit, een heer met een hoge hoed, die in zijn goedertierenheid een woning toewees. Nu eisten de mensen een woning, en als die niet snel kwam, roerden ze hun mond. Aan deze nieuwe houding moesten personeel en bestuur wennen, aanvankelijk riep zij korzeligheid en weerstand op. Daarbij kwam de inspraak, eerst een gunst, later een recht voor de huurders. Het overleg met bewonersgroepen en -commissies riep spanningen op. De inspraak was nog op geen enkele wijze gestructureerd en ook voor de bewoners gold dat ze nog met het verschijnsel moesten leren omgaan. Daarbij kwamen de huuracties die overal in Amsterdam werden gehouden en in de loop van de jaren zeventig het verschijnsel van zinloze vernielingen aan complexen, dat met name het onderhoudspersoneel frustreerde.

Ook de toenemende werkdruk veroorzaakte spanningen. Het woningbestand groeide snel, de corporaties kregen van de overheid nieuwe taken toebedeeld, er werden nieuwe regelingen uitgevaardigd op het gebied van woningexploitatie en het aantal woningmutaties nam toe.

De Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen – want daar was het personeel nog steeds formeel in dienst – nam nieuwe krachten aan. Desondanks ontstonden bij de Technische Dienst problemen. Er waren veel langdurig zieken en het was moeilijk vakbekwame medewerkers te vinden. Een deel van het onderhoudswerk moest worden uitbesteed.

## Naar een eenhoofdige leiding

Onze Woning, de Stichting en Bouwmaatschappij, piepte en kraakte als een oude, houten wagen die te zwaar beladen is. De leiding zag in dat ingrijpende reorganisatie onontkoombaar werd. De essentie van het nieuwe inzicht was: de leiding moest in handen komen van één professional en voor verschillende taken moesten full-time specialisten worden aangetrokken. Niet langer kon de secretaris van het bestuur zich ook bezighouden met de burenrudies van de leden, of de directeur technische zaken inspraakavonden leiden.

### *De ogen geopend*

In 1979 trok het bestuur Hildo de Haas als directie-medewerker aan. De Haas was afkomstig uit een installatiebedrijf, waar hij werkte als bedrijfs- en projectleider. Hij was sinds de oprichting van de Bouwmaatschappij de eerste man op zo'n hoge positie die niet bezielde was door de verenigingsidealen. Deze buitenstaander opende de ogen van het bestuur en de afdelingsdirecteuren. Deze waren allen produkten van een tijd waarin de maatschappij nog verzuild was en het lidmaatschap van een vereniging een idealistische keuze. Hun hart lag bij de Bouwmaatschappij, niet bij Onze Woning, omdat de gemeente de gang van zaken bij de Stichting grotendeels bepaalde en nauwlettend in het oog hield. De Bouwmaatschappij daarentegen was een particuliere instelling waar ze daadwerkelijk zeggenschap over hadden. Daar hadden ze een taak en ze voelden een grote verantwoordelijkheid voor de leden. Maar de Bouwmaatschappij had sinds 1975 niet meer gebouwd en het woningbezit van de Stichting was inmiddels groter en haar positie in het Amsterdamse corporatieland belangrijker. Het feit dat De Haas dat beseftte – en met hem op den duur ook bestuurders en directeuren – en het feit dat de top verjongd werd door de geleidelijke pensionering van de mensen die daar zaten, effende de weg naar professionalisering.

Eind 1982 zat Scheerens' statutair bepaalde termijn als voorzitter van het bestuur erop. Rappange was het jaar daarvoor als bezoldigd secretaris gepensioneerd, maar als onbezoldigd secretaris van het bestuur aangebleven. Na het vertrek van Scheerens fungeerde hij tot 1986 als voorzitter. De Haas werd in 1982 directeur Algemene Zaken, met onder zich onder meer Bewonerszaken. Samen met de beide afdelingsdirecteuren vormde hij het directieteam.

### *De eenhoofdige leiding een feit*

De volgende stap naar een eenhoofdige leiding was het concentreren van de zeggenschap bij de direc-

teur Algemene Zaken. Tevens werden er specialisten in dienst genomen, met name om de omgang met de bewoners vorm te geven en de stadsvernieuwing te begeleiden. Geleidelijk aan, zonder dat er statutair iets veranderde, dreef het bestuur naar de achtergrond en gaf het in de praktijk steeds meer bevoegdheden en taken uit handen. In 1986 werd de dagelijkse gang van zaken geformaliseerd in een nieuw directiestatuut. In de nieuwe opzet hadden de afdelingsdirecteuren minder bevoegdheden, en de titel 'directeur' werd na hun pensionering vervangen door 'hoofd'. De Haas werd algemeen directeur.

## Een andere taakopvatting

Nieuwe eisen aan Onze Woning leidden tot professionalisering. Maar de professionalisering is niet alleen ingegeven door noodzaak, Onze Woning wilde het ook. De opvatting over wat het werk van een corporatie inhoudt en hoe daaraan vorm gegeven kan worden, is veranderd. De mogelijkheid om aan een nieuwe taakinfilling te werken is in vergelijking met vroeger groter geworden. Voorheen concentreerde de leiding, dus het bestuur, zich voornamelijk op de behoefte van de leden om zo snel mogelijk een woning te krijgen. Dit eiste in feite al meer aandacht en energie op dan men kan verlangen van mensen die hun werk als bijbaan deden.

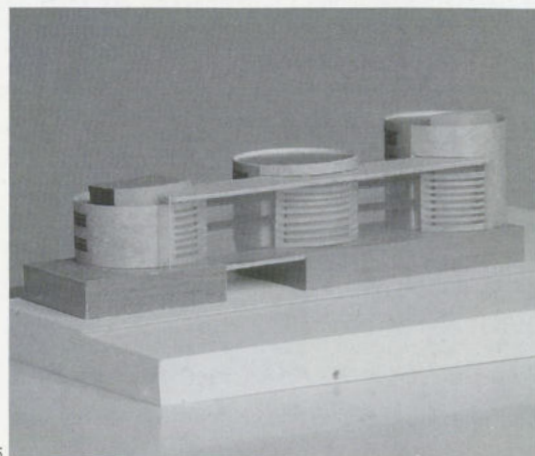
De nieuwe leiding van Onze Woning wilde een stap verder gaan. Zij ontwikkelde de idee van de huurder als woonconsument. De wensen van je klanten neem je serieus: je probeert erachter te komen wat die zijn en een produkt te maken dat daarmee overeenstemt. Marktgericht denken en handelen – bij het bouwen maar ook bij alle aspecten van het beheer – kwam centraal te staan. Dit maakte een aanpassing van het werkapparaat noodzakelijk, waar zich na 1985 nog belangrijke reorganisatieprocessen voltrokken. Deze voltrokken zich bij de Technische Dienst, maar hadden in belangrijker mate betrekking op de omgang met bewoners. Sinds 1987 is er een afdeling Bewonerszaken waarin woningverhuur, informatieverstrekking, participatie, ledenadministratie, onrechtmatige bewoning en burenlachten zijn ondergebracht. Omdat in Bewonerszaken de marktkennis is gebundeld, heeft de afdeling ook de supervisie over de woningmutaties. Hier zitten de inspecteurs die kijken hoe een woning bij verandering van huurder aangepast kan worden aan de nieuwe eisen van de tijd. De Technische Dienst brengt hun bevindingen in de praktijk.

De eerste vergaderingen van de Bouwmaatschappij vonden plaats in gewone cafés. De meeste zaaleigenaren werden arbeidersorganisaties. Het feit dat de werkende klasse nu zelf iets aan haar ondergeschoven positie ging doen, stuitte nog op onbegrip en wantrouwen. In 1882 nam de Bouwmaatschappij, samen met andere arbeidersorganisaties, een aandeel in een gebouw van de 'Amsterdamschen Werkmansbond', dat op de hoek van de Spuistraat en een steegje stond. Het is met enige goede wil te onderscheiden midden op foto 2, aan de linkerzijde, waar het steegje nog juist te zien is. Op foto 1 is het interieur van Gebouw d'Geelvinck te zien, gelegen aan het Singel. Hierheen verhuisde de Werkmansbond in 1889, en daarmee ook de vergaderruimte van de Bouwmaatschappij. Administratieve werkzaamheden werden in woonhuizen verricht, maar de Bouwmaatschappij had wel een eigen werkplaats. In 1917 werd d'Geelvinck verkocht. De Bouwmaatschappij was weer dakloos. Het was toen nog steeds moeilijk voor arbeidersorganisaties om geschikte zaalruimte te vinden.



In het midden van de jaren twintig had de Bouwmaatschappij eindelijk haar eerste eigen kantoor. Het lag aan de Mesdagstraat, in Amsterdam-Zuid (foto 3). De bouw ervan was grotendeels gefinancierd door de leden zelf.

In de jaren zeventig verhuisden Bouwmaatschappij en Stichting naar de Jan Tooropstraat (foto 4). Het was een nieuwe fase in het proces van professionalisering. Maar het is niet de laatste. De maquette op foto 5 is het voorlopige ontwerp van een nieuw kantoor.



### *Bestuur, bedrijf en personeel*

Professionalisering heeft niet alleen gevolgen gehad voor de verhouding tussen bestuur en leiding, maar ook voor die tussen personeel en bedrijf en personeel en bestuur. Om met het laatste te beginnen: nog in 1968 bespioneerden bepaalde bestuursleden personeel tijdens de uitoefening van hun werkzaamheden. Toen de Bouwmaatschappij in de jaren vijftig op een dood spoor dreigde te geraken, waren het werknemers die een nieuwe bestuurder naar voren schoven. Toen deze in 1968 bedreigd werd met afzetting, kon hij zich mede handhaven door hun steun. En wat de band tussen personeel en bedrijf betreft: de personeelsleden voelden zich vroeger net zo goed lid van de verenigingsfamilie als de huurders. Men was bovendien trots op het feit dat men werkte voor een non-profit organisatie die een belangrijke maatschappelijke taak had. De professionalisering betekende meer werk, meer personeel, verhuizing naar steeds grotere kantoren, onderlinge communicatie via beeldschermen, enzovoort. Het heeft ertoe geleid dat voor de meesten Onze Woning een gewone werkgever is geworden en het bestuur een aantal onbekenden met wie men niets te maken heeft.

Meer dan een eeuw lang runden bestuurders in hun vrije tijd een omvangrijk bedrijf dat een belangrijke maatschappelijk taak vervulde. Met het groter worden van de handelingsbevoegdheid van de directeur zijn de invloed en de rol van het bestuur kleiner geworden. De machtsverschuiving verliep bij Onze Woning soepel, wat ook te danken zal zijn aan de dubbelfunctie van Rappange. Het huidige bestuur houdt toezicht, sanctioneert de belangrijke beslissingen van het managementteam en heeft een stem in het aantrekken van leden daarvan. Niet langer buigt het zich over de vele tientallen kleine beslissingen die genomen moeten worden. De verhouding met de directie is veranderd. Voorheen kwamen de directeur van het werkapparaat en de voorzitter van het bestuur gezamenlijk met beleidsvoorstellen, die in de regel overgenomen werden. Nu komt de algemeen directeur namens het managementteam met een voorstel, dat hij in de bestuursvergadering moet verdedigen. In feite functioneert het bestuur zoals een Raad van Commissarissen in het bedrijfsleven. Het dagelijks bestuur – gevormd door secretaris, penningmeester en voorzitter van het bestuur – bereidt samen met het managementteam de bestuursvergaderingen voor en fungeert als een klankbord voor de leiding. Oorspronkelijk moest het dagelijks bestuur de beslissingen nemen over de urgente zaken, maar daarvoor is de algemeen directeur reeds door het bestuur gemandateerd.

### *Een blik op de toekomst*

Nog steeds is de verdeling van taken en bevoegdheden niet overal even duidelijk vastgelegd. De snel veranderende praktijk vereist voortdurende aanpassing van de theorie. De overheid trekt zich terug en de corporaties moeten op eigen benen leren staan. Marktgericht denken, zoeken naar nieuwe financieringsvormen, snel en daadkrachtig handelen in een economisch krachtveld waarin concurrentie voor het eerst een rol kan gaan spelen; ziehier enkele eisen van de moderne tijd. Het zoeken van een nieuwe organisatiestructuur zal een van de middelen zijn om daarin het hoofd boven water te houden en de taak die Onze Woning heeft – huisvesting bieden aan hen die op de vrije markt geen kansen hebben – naar behoren te vervullen.

## Ter verheffing van de arbeider

*Net als de woningbouw door Amsterdamse toegelaten instellingen goed op gang is gekomen, gooit de Eerste Wereldoorlog roet in het eten. Explosief gestegen bouwkosten en schaarste van materialen leggen bijna alle activiteiten stil. Speculanten ruiken hun kans, kelderwoningen en aanverwante krotten mogen zich weer verheugen in een overweldigende belangstelling. De strijd tegen de nog steeds erbarmelijke woonomstandigheden waarin vele arbeidersgezinnen verkeren, lijkt een zware slag toegebracht.*

### Hoop

Maar er gloort hoop. Een geniale stedenbouwer en architect, genaamd H. Berlage, heeft een innovatief en kwalitatief hoogwaardig uitbreidingsplan voor Amsterdam ontworpen. Tegelijkertijd treedt een groep architecten onder de naam 'Amsterdamse School' op de voorgrond. Hun opvattingen worden geïnspireerd door socialistische idealen, hun doelgroep is de arbeider. Het moreel van de arbeider is volgens hen aangetast door de slechte huisvestingsomstandigheden. Door esthetisch en functioneel uitstekende en betaalbare woningen te ontwerpen, willen zij de arbeidersklasse verheffen. De ideeën van de Amsterdamse School vallen in vruchtbare grond, want de socialisten van de SDAP vormen een meerderheid in de gemeenteraad. De uitvoering van Plan-Zuid is in goede handen, want hun wethouder voor Volkshuisvesting is F. Wibaut, een bevoegen en getalenteerd man. De invulling van Plan-Zuid wordt daadkrachtig ter hand genomen, de nagestreefde kwaliteit wordt voor een groot deel bereikt.

### Na twaalf jaar weer bouwen

De Amsterdamse corporaties mogen de nieuwe wijk volbouwen. Ook de toegelaten instelling Onze Woning krijgt haar deel. De particuliere Bouwmaatschappij mag aanvankelijk langs de zijlijn toekijken, ook omdat de geldstromen opgedroogd zijn, totdat in het begin van de jaren twintig een politieke koerswijziging van de rijksoverheid haar in de kaart speelt. Den Haag besluit de financiële steun voor de toegelaten instellingen te verminderen ten gunste van de particulieren. In Amsterdam willen de socialisten echter de woningbouw door corporaties waarborgen. Ze zijn bereid garant te staan voor geldleningen, onder voorwaarde dat de corporatie haar plannen laat toetsen en zelf 5% van de stichtingskosten op tafel legt. De Bouwmaatschappij, die twaalf jaar niet gebouwd heeft, is de eerste die van deze regeling gebruik maakt. De gemeente stelt zich garant voor de bouw van 178 woningen aan de Coöperatiehof, ten bedrage van f650 000. De aanbesteding verloopt overigens niet soepel. De aannemers, verenigd in het 'Comité van Actie uit de Samenwerkende Bonden', roepen op deze te boycotten. Ze verzetten zich tegen de verplichte borgstelling die opdrachtgevers van hen verlangen. De Bouwmaatschappij verlangt deze borgstelling toch. Slechts drie aannemers geven acte de présence op de aanbesteding.

### Een verfijning in het doelgroepenbeleid

Als de Coöperatiehof gereed is, zijn de huren hoog. Maar de woningnood is nog steeds groot, dus de belangstelling navenant. De woningen zijn bestemd voor arbeiders. De Bouwmaatschappij brengt eigenhandig een verfijning in het doelgroepenbeleid aan. Door middel van een voorselectie aan de hand van een 'in-take gesprek' komen er alleen gezinnen uit de top van de arbeidersklasse in de woningen. Formeel zou de toewijzing aan de hand van louter het rangnummer moeten geschieden, maar voor bijvoorbeeld een bootwerker blijkt er geen plaats te zijn aan de Coöperatiehof.



Coöperatiehof (1929)

### Een stedenbouwkundig en architectonisch meesterwerkje

Oorspronkelijk was het terrein van de Coöperatiehof bestemd voor de aanleg van een academisch ziekenhuis. Maar zoals vaker met voorzieningen gebeurde die Berlage in het oorspronkelijk plan opgenomen had, ging de bouw niet door. De Coöperatiehof ligt in een van de beter geslaagde arbeiderskwartieren van Plan-Zuid. De hof past uitstekend in de hiërarchische opbouw die zo typerend is voor het plan. Brede verkeersstraten, begrensd door een hoge blokbebouwing, vormen de hoofdonsluitingen van de wijk. Hierlangs en in de straten loodrecht erop zijn winkels gevestigd. Daarachter liggen kleinschalige woonwijken. De bouwblokken langs de hoofdwegen fungeren als een soort geluidsscherm en creëren een haast landelijke rust. Piet Kramer, een van de belangrijkste vertegenwoordigers van de Amsterdamse School, is de architect. Zijn werk aan de Coöperatiehof is 'schortjes-architectuur'; hij is alleen verantwoordelijk voor het buitenontwerp. Overigens ontwerpt hij ook in de jaren dertig 'de bal van Van Buuren', een monument bij de Coöperatiehof ter ere van de zogeheten voorzitter van de Bouwmaatschappij.

Kramers architectuur voegt zich uitstekend naar het bedoelde stedelijk weefsel. De detaillering is verfijnd en overdacht; zij heeft niet het uitbundige dat beter past bij andere, grotere pleinen. De functionaliteit valt op, met name bij de ontsluitingen. De portieken hebben vriendelijke, afgeronde hoeken, die de betreder van de woning enige bescherming bieden tegen weer en wind. Opmerkelijk is de hoge borstwering: hierdoor kan de heer des huizes, gezeten in zijn fauteuil, niet naar buiten kijken, maar is hij gedwongen zijn aandacht op zijn gezin te richten. Het is een visie die we nu niet meer delen, maar het geeft wel aan dat tot in de kleinste details over het gebruik van de woning werd nagedacht. Het is een ontwerpwijze die in de vergetelheid is geraakt en recentelijk herontdekt is.

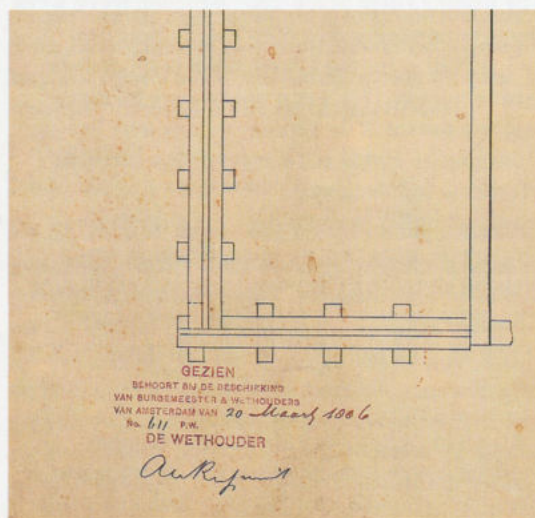
De woningindeling is hoogstwaarschijnlijk bepaald door het Bouwbureau van de corporatie. De arbeider van de jaren twintig wordt een hoge woonkwaliteit geboden, wat plattegrond en technische voorzieningen betreft. Zijn onderkomen telt drie of vier kamers. Hiermee is er voor elke woonfunctie een aparte ruimte, wat zonder meer een belangrijke vernieuwing en verbetering is.

Aan de Coöperatiehof bevindt zich in de jaren twintig een bibliotheek. Samen met de naburige badhuizen levert deze instelling een bijdrage aan de verheffing van de arbeider. De voorzieningen, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de architectuur, ze vormen een esthetisch en functioneel geheel dat ten dienste staat van deze doelstelling. Het is een bewijs van de kracht van Plan-Zuid als stedenbouwkundig totaalconcept.

Alle woningen aan de huidige Coöperatiehof zijn gerenoveerd en gemoderniseerd. Het zijn echter naar moderne maatstaven kleine en gehorige woningen, waar je met relatief veel mensen op een klein trappotaal woont. Maar typische Plan-Zuid-kwaliteiten, zoals dicht bij de stad wonen aan een besloten pleintje met een landelijke rust, worden ook nu nog gewaardeerd. Vele bewoners nemen de ongemakken voor lief en zouden er nooit meer weg willen.

De bouwmaatschappij

# Een eigengereid gezelschap



Toen de eerste woningbouwverenigingen in de negentiende eeuw werden opgericht, was er van een volkshuisvestingsbeleid nauwelijks sprake. De overheid achtte het niet gepast en bovendien onverstandig al te diep in te grijpen in maatschappelijke processen. Ze vond dat het particuliere initiatief de huisvesting moest regelen van degenen die er economisch gezien slecht aan toe waren. In die context richtten geschoolde arbeiders in 1868 Onze Woning op, onder de naam Vereniging Bouwmaatschappij tot Verzekering van Eigen Woningen.

Met de Woningwet van 1901 bood de overheid de sociale huisvesters een financieel en organisatorisch kader waarbinnen ze hun werk konden doen. Op een enkele uitzondering na richtten de negentiende-eeuwse woningbouwverenigingen zich naar de woningwet. Vele andere werden pas na 1901 opgericht en volgden hun voorbeeld. Dit waren de zogenaamde toegelaten instellingen. Ze moesten voldoen aan een aantal criteria en toestaan dat de overheid, al naar gelang haar mogelijkheden, wensen en politieke kleur, een bepaalde mate van zeggenschap over hen kreeg.

Onze Woning is een interessante uitzondering. Eerst slaagde de Bouwmaatschappij er met enkele kunstgrepen in als particulier ten dele van de Woningwet te profiteren. Vervolgens richtte zij in 1919 een dochtermaatschappij op, de Stichting Onze Woning, die volledig als toegelaten instelling door het leven zou gaan. Bouwmaatschappij en Stichting voerden beide dezelfde leus in hun vaandel: 'Verbetering der volkshuisvesting'.

Particuliere woningbouwvereniging en toegelaten instelling bleven tot 20 september 1989 naast elkaar bestaan. In dat jaar gingen zij weer samen in de huidige vereniging Onze Woning. De Bouwmaatschappij leidde toen al enige tijd een kwijnend bestaan. Niet langer was het verantwoord om een particuliere en dus grotendeels ongesubsidieerde bouwmaatschappij als sociale huisvester te laten optreden.

In dit hoofdstuk wordt beschreven onder welke omstandigheden de Bouwmaatschappij voor 1989 haar werk moest doen en wat zij voor elkaar kreeg. Geschetst worden de interne en externe factoren die op de bouwactiviteiten invloed hadden. Het is voornamelijk een verhaal over geld: hoe slaagden de bestuurders van de Bouwmaatschappij erin om particulieren zover te krijgen dat ze in de bouwplannen wilden investeren en hoe kregen ze de overheid zo gek financiële steun te verlenen aan een woningbouwvereniging die géén toegelaten instelling was.

## Te idealistische uitgangspunten

Toen de groep arbeiders de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen in 1868 oprichtten, was van de overheid geen enkele financiële steun te verwachten. De groepen die in de vorige eeuw op grote schaal woningen bouwden, beschikten over eigen kapitaal. Het waren de verlichte filantropen, die de sociale woningbouw ook zagen als een vorm van geldbelegging; de industriëlen, die redeneerden dat beter gehuisveste werknemers betere arbeidskrachten waren; en de eigenbouwers, die uit winstoogpunt voor de anonieme markt bouwden.

De geschoolde arbeiders die de Bouwmaatschappij oprichtten werden niet gesteund door financiers. Ze wilden dat ook niet: de Bouwmaatschappij moest een zaak van en voor de arbeiders blijven. Er werd een financieringssysteem ontworpen waarbij de leden zelf het benodigde kapitaal zouden aandragen, in de vorm van  $f\ 0,25$  entreegeld, een bijdrage van  $f\ 0,10$  per week en de huur. Met de zo verkregen fondsen wilde men huisjes met tuintjes bouwen die door middel van verloting werden toegewezen aan de leden. De leden zouden de huisjes na twintig jaar, waarin ze de stichtingskosten afbetaald hadden, hun persoonlijk eigendom mogen noemen.

### *Scepsis en teleurstelling*

Met deze constructie ging de Bouwmaatschappij op zoek naar leden en probeerde ze particuliere geldschieters zover te krijgen dat ze grote bedragen investeerden. Maar de bestuurders, onervaren en niet berekend op deze taak, stuitten op onvermoede moeilijkheden: onverschilligheid en ongelof bij de hoofdstedelijke notabelen, wantrouwen en teleurstelling in de eigen gelederen.

Om te beginnen leidden reglementaire onvolkomenheden tussen 1868 en 1876 tot een interne machtsstrijd die grotendeels in het openbaar werd uitgevochten. De bestuurlijke wanorde bevorderde de scepsis die de buitenwacht al vanaf het begin aan de dag had gelegd. Maar het grootste manco school in de opzet. De idealistische doelstellingen hadden geleid tot een aantal uitgangspunten die garant stonden voor een instabiele financiële situatie. Ten eerste was de huurprijs voor vijftig jaar bevroren op  $f\ 1,-$  per week, wat toen al ruim onder de marktprijs was. Voor een kelderwoning, de slechtste onder de krotten die aan arbeiders werden verhuurd, betaalde men reeds dit bedrag. Het was moeilijk te geloven dat met de aldus verkregen financiën gebouwd kon worden, en het leek al helemaal onmogelijk dat de leden eigenaar van de percelen konden worden. Ten tweede bleef het bedrag dat de leden in de vereniging stopten hun eigen-

dom. Ze kregen in ruil voor het geld per  $f\ 5,-$  een aandeel, dat ze bij beëindiging van het lidmaatschap uitbetaald kregen. Als de leden massaal opzegden, kwam de bodem van de schatkist snel in zicht. En toen het enthousiasme van de oprichting geluwd was, zeiden ze massaal op. De leden verloren het vertrouwen door de bestuurlijke ruzies en waren teleurgesteld toen ze bemerkten dat ze door de loting maar een kleine kans hadden op een woning.

De bestuurlijke wanorde, de lage huurprijs en het schommelende ledental met de gevolgen die dat voor de liquiditeit had, maakten de Bouwmaatschappij voor particuliere beleggers een oninteressant object. Wilde men in die tijd geld lenen, dan droeg men een bankier op het benodigde bedrag op te splitsen in obligaties en die aan te bieden op de geldmarkt. De particuliere beleggers konden er dan op inschrijven. De eerste poging om zo  $f\ 500\ 000$  te lenen, mislukte; men verkreeg zelfs de benodigde Koninklijke Goedkeuring voor de lening niet. De tweede uitschrijving bracht  $f\ 600$  in het laatje. Bedelbrieven die aan de Amsterdamse notabelen werden gestuurd, brachten helemaal niets op. Op een volgende lening, in 1872, werd bij lange na niet volledig ingetekend.

## Water bij de wijn

Dat het idealisme van de doelstellingen hun verwelkoming in de weg stond, ontging ook een deel van de bestuurders van de Bouwmaatschappij niet. De oprichters wilden echter hun idealen niet zomaar prijsgeven. Na eindeloze discussies namen de bestuurders in 1872 een belangrijke stap: het recht van leden om hun contributie te allen tijde terug te vorderen, verdween uit de reglementen. Later kwam daar een systeem voor in de plaats waarbij de leden 3% rente over hun wekelijkse gestorte bijdrage van  $f\ 0,10$  kregen.

In 1874 ontstond een bestuurscrisis. Een commissie van onderzoek bracht de bestuurlijke wanorde en tekortschietende reglementen in kaart en beval een nieuwe financieringswijze aan. In 1876 rolden er nieuwe statuten uit de bus, die goed genoeg waren om lange tijd de basis voor de organisatie van de Bouwmaatschappij te vormen en het vertrouwen van de geldschieters terug te winnen.

### *Het vertrouwen gewonnen*

In de nieuwe reglementen waren bevoegdheden en taken van bestuur en ledenvertegenwoordiging goed verdeeld en helder omschreven. Voor een deel van de leden – de zogenaamde winners – bleef de mogelijkheid bestaan om door middel van loting het recht van eigendom te verwerven. Het resterende bezit werd alleen voor de verhuur bestemd. Het ideaal van een huis met tuin werd losgelaten. Belangrijk waren de wijzigingen in het financieringssysteem. Het bestuur schraptte het artikel van het reglement waarin de huurprijs voor een periode van vijftig jaar op *f* 1,- werd bevroren. De huurprijs werd nu *f* 1,75. De berekening van de stichtingskosten werd herzien en de bijdragen van de leden verhoogd. Voorheen kon een lid na twintig jaar eigenaar worden, die termijn werd nu op veertig jaar gesteld.

Minstens even belangrijk voor het terugwinnen van het vertrouwen van leden en geldschietters was de instelling van een Commissie van Toezicht. Deze bestond uit Amsterdamse notabelen. De commissie adviseerde, maar kreeg ook een aantal bevoegdheden. Voor de beleggers was vooral van belang de beslissende stem die de commissie had wanneer er financiële transacties plaatsvonden. De Commissie van Toezicht fungeerde als een tussenpersoon tussen Bouwmaatschappij en geldmarkt.

### *Uit de startblokken*

Tot 1874 had de Bouwmaatschappij hortend en stotend acht percelen aan de Mauritskade laten verrijzen. Door de reorganisatie en instelling van de Commissie van Toezicht was de kredietwaardigheid van de Bouwmaatschappij zo groot geworden dat beleggers gretig de volgende geldleningen voltekenden. Nu kon er volop worden gebouwd. In 1888 had de Bouwmaatschappij vier huizenblokken opgericht, waarin zo'n 500 gezinnen waren gehuisvest. Rond de eeuwwisseling was ze de grootste woningbouwvereniging van Amsterdam. De woningen waren van behoorlijk goede kwaliteit, althans naar de toen geldende maatstaven, en werden tegen een zeer redelijke huurprijs aangeboden aan de leden.

In de statuten was inmiddels een bepaling opgenomen die stelde dat de huizen van winners na hun overlijden verkocht moesten worden aan de Bouwmaatschappij. Deze huizen werden niet meer verloot voor eigendomsverwerving, omdat de winner dan vanwege redenen die met de hypotheek te maken hadden, de koopsom ineens zou moeten betalen. Dat konden alleen rijken doen, en daarvoor bouwde de Bouwmaatschappij niet. Door deze reglementswijziging nam het eigen bezit van de Bouwmaatschappij toe.

### *Zelfstandig naast de Woningwet*

Rond de eeuwwisseling maakte de Nederlandse economie een bloeiperiode door. Ook Amsterdam deelde na de slechte negentiende eeuw in de welvaart en de stad had geld genoeg om een groot aantal prestigeprojecten te realiseren, zoals het Concertgebouw, de Stadsschouwburg en het Rijksmuseum. De vruchten van de hoogconjunctuur gingen echter aan de neus van de arbeiders voorbij. De werkweek was lang, de lonen waren zeer laag en de woonomstandigheden erbarmelijk. Nog steeds verbleven velen in kelderwoningen en opgesplitste krotten.

De produktie van goedkope woningen nam af, want hiervoor was het bouwklimaat slecht. De grondprijzen waren hoog, te hoog voor de Bouwmaatschappij om er betaalbare arbeiderswoningen op neer te zetten. In 1901 werd de Woningwet van kracht, maar door onvolkomenheden in de wetgeving, economische drempels en onwennigheid bij de woningbouwverenigingen, profiteerden slechts enkelen van de nieuwe wet. Het werd steeds moeilijker particulier kapitaal aan te trekken en als dat lukte, dan was het door de hoge rentevoet duur. In 1907 brak er een kortstondige economische crisis uit, en kwam de woningbouw geheel stil te liggen.

### *De geit en de kool gespaard*

Sinds 1898 had de Bouwmaatschappij geen woning meer opgericht. Het ledental van de Bouwmaatschappij breidde zich echter nog steeds uit en de aanvraag naar woningen was groot. Er leken voor de Bouwmaatschappij nog maar twee mogelijkheden te zijn: zich aan de bepalingen van de Woningwet onderwerpen en als toegelaten instelling verder gaan, of particuliere woningbouwvereniging blijven en niet meer kunnen bouwen. Het bestuur wilde per se de zelfstandigheid bewaren. Men stoorde zich vooral aan de bepaling in de Woningwet dat de gemeente te allen tijde alle bezittingen met de daarop rustende schulden kon overnemen. Als deze bepaling alleen de nieuw gebouwde panden op erfpachtgrond betrof – in 1896 had de gemeente het erfpachtstelsel ingevoerd – kon het bestuur er vrede mee hebben. Men vertrouwde erop dat de gemeente deze woningen ten goede zou laten komen aan dezelfde arbeiders voor wie de Bouwmaatschappij ze had opgericht. De schulden op het oudere woningbestand zouden echter op betrekkelijk korte termijn geheel afgelost zijn, en dit bezit, dat binnen zo'n korte periode onbezwaard eigendom van de Bouwmaatschappij zou zijn, wilden de bestuurders zich niet laten ontnemen.

In 1907 vond het bestuur een oplossing door de Bouwmaatschappij niet onder maar náást de woningwet te stellen. Hiervoor waren wijzigingen van

de statuten noodzakelijk. De oude doelstelling 'verkrijging van eigen woningen' maakte plaats voor 'verbetering van de volkshuisvesting'. Een belangrijker stap, die verder ging dan het aanpassen van de leuze, was de bepaling dat vanaf nu het bezit gemeenschappelijk was. De nieuw gebouwde percelen zouden niet langer eigendom kunnen worden van de leden, maar louter voor de verhuur worden verloot. De rechten van degenen die onder het oude systeem een huis hadden verworven, werden afgekocht, een manoeuvre die de liquiditeit even aan het wankelen bracht. In 1909 verdween de mogelijkheid voor leden om eigenaar van huizen te worden officieel uit de statuten.

Door deze wijzigingen was de gemeente bereid garant te staan voor geldleningen van de Bouwmaatschappij bij de Rijkspostspaarbank, waarmee een nieuwe en relatief goedkope geldbron was aangeboord. De gemeente bedong nog wel dat een vertegenwoordiger van haar plaats nam in het bestuur van de Bouwmaatschappij. Dat werd de directeur van Bouw en Woningtoezicht, die plechtig moest beloven ook de belangen van de woningbouwvereniging te dienen. De nieuwe regeling maakte bouwen weer mogelijk, en tussen 1909 en 1915 verrezen diverse complexen.

#### *De oprichting van Onze Woning*

De formule waarmee de Bouwmaatschappij naast de Woningwet functioneerde, kon niet als definitieve oplossing gelden. De Eerste Wereldoorlog brak uit. De bouwkosten en de rentevoet stegen explosief, het bouw materiaal was schaars en de woningbouw kwam geheel stil te liggen. De woningnood nam toe tot negentiende-eeuwse proporties. Gezinnen gingen bij elkaar inwonen en trokken in onbewoonbaar verklaarde woningen. Huisjesmelkers vroegen exorbitante huren voor hun krotten. Na afloop van de Grote Oorlog stimuleerde het Rijk de woningproductie door het verschil tussen de actuele bouwkosten – die een veelvoud van de vooroorlogse waren – en de 'normale' bouwkosten bij te passen. De 'normale' bouwkosten moesten op een latere datum worden vastgesteld en waren gerelateerd aan de vooroorlogse. Als toen de stichtingskosten van een woning f 2000 waren, de naoorlogse kosten f 6000, en het later bepaalde 'normale' bedrag f 3000, zou de overheid f 3000 aanvullen. Op de normale stichtingskosten moesten de huren gebaseerd worden.

Deze regeling gold echter alleen voor toegelaten instellingen. De regeling voor middenstandswoningen waarvan particuliere bouwers gebruik konden maken, was voor de Bouwmaatschappij ontoereikend. Leningen met gemeentegarantie afsluiten, was door een verandering in de regelgeving niet langer mogelijk. Opnieuw wierp de Woningwet zijn

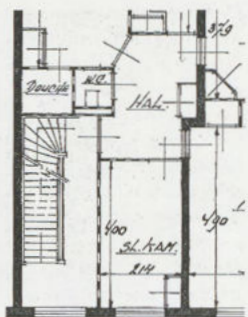
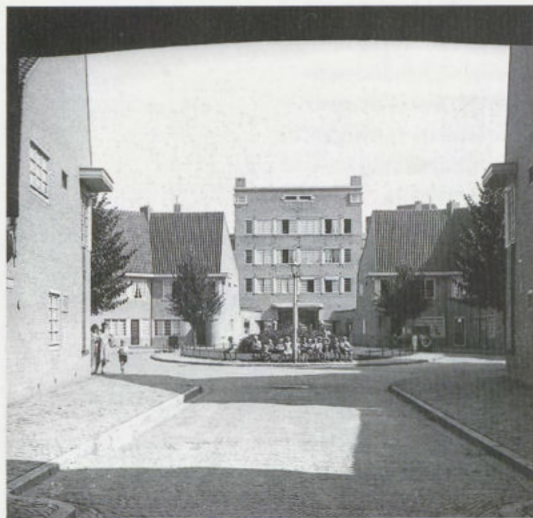
schaduw over de vereniging, maar wederom wisten de bestuurders gedeeltelijk aan de door hen gevreesde overheidsinvloed te ontkomen. Ze spaarden de geit en de kool: op 2 september 1919 werd officieel opgericht de Stichting Onze Woning, dochter van de particuliere Bouwmaatschappij. De Stichting zou zich als toegelaten instelling voor de volkshuisvesting inspannen, maar alleen als de omstandigheden zodanig waren dat de Bouwmaatschappij niet kon bouwen. Het bestuur van de Bouwmaatschappij werd tevens bestuur van de Stichting. De Bouwmaatschappij durfde deze stap te nemen, omdat de gewraakte bepaling dat de gemeente te allen tijde alle bezit kon overnemen, was gewijzigd in een clausule die meldde dat alleen de bezittingen konden worden ontvreemd die met het voorschot krachtens de Woningwet waren opgericht.

#### *Opnieuw bouwen met overheidssteun*

De periode direct volgend op de Eerste Wereldoorlog wordt gekenmerkt door een snel toenemende bemoeienis van de overheid met de volkshuisvesting. De Woningwet werd een steeds verfijnder instrument, wat onder andere tot uitdrukking kwam in genuanceerdere financiële regelingen. Het aantal toegelaten instellingen nam toe en voor het eerst hadden zij een groter aandeel in de woningproductie dan de particulieren. Bij het volbouwen van Berlages Plan-Zuid waren de toegelaten instellingen de belangrijkste opdrachtgevers; ook de Stichting Onze Woning had een aandeel in de explosieve bouwactiviteit die daar plaatsvond. Voor de Bouwmaatschappij waren de omstandigheden vooralsnog ongunstig. De bouwkosten en rentevoet waren nog steeds torenhoog.

Aan het begin van de jaren twintig keerde het tij. Bij de overheid ontstond een discussie over wie het voortouw in de sociale woningbouw moest nemen: de toegelaten instellingen of de particuliere bouwers. Het Rijk vond dat de eerste groep alleen een aanvullende taak had. De voorschotregelingen die krachtens de Woningwet voor hen bestemd waren werden afgebouwd, tot ze in 1926 een dieptepunt bereikten. De particulieren waren nu het troetelkind en hun aandeel in de woningbouw nam toe. De gemeente Amsterdam wilde echter de bouw door woningbouwverenigingen waarborgen en riep een aanvullende regeling in het leven. Ze was bereid garant te staan voor geldleningen van deze verenigingen, onder voorwaarde dat de Woningdienst de plannen mocht toetsen op kwaliteit en doelmatigheid en de corporaties zelf 5% van de bouwkosten betaalden. De eerste die van deze regeling gebruik maakte, was de Bouwmaatschappij. In 1927 kon zij voor het eerst in twaalf jaar weer bouwen, in Plan-Zuid.

De Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen kende een trage start, maar rond de eeuwwisseling was ze een van de grootste woningbouwverenigingen van Amsterdam. Ze slaagde erin kwalitatief goede en bovendien goedkope woningen op te richten. Op foto 4 het tweede complex, in de Czaar Peterbuurt, dat in 1880 opgeleverd werd. De onderhandelingen met de gemeente over de grondprijs waren uiterst moeizaam. Uiteindelijk werd er gedeeltelijk door middel van een grondruil betaald.



Eind negentiende, begin twintigste eeuw maakte Amsterdam een bloeiperiode door, waarvan de vele prestigieuze bouwwerken uit die tijd getuigen. Op foto 1, uit 1894, is rechts het gloednieuwe Stedelijk Museum te zien, en op de achtergrond het Rijksmuseum.

De arbeiders profiteerden echter nauwelijks mee van de nieuwe welvaart. De omstandigheden waarin zij waren gehuisvest waren nog steeds slecht, en in en na de Eerste Wereldoorlog verergerde de situatie zelfs weer. Zo werden woningen die ingevolge de

Woningwet van 1901 onbewoonbaar waren verklaard, weer massaal in gebruik genomen (foto 2) en moesten grote gezinnen genoeg nemen met kleine eenkamerwoningen waar fatsoenlijk sanitair ontbrak (foto 7).

Aan den Algemeen Gemachtigde voor  
den wederopbouw.  
Carel van Nijlandtlaan 32  
S'G. F. S. V. S. B. B. S. S. S.

Hoogedel Gestrange Heer.

Het Bestuur van bovengenoemde Vereeniging verzoekt U beleefd  
toewijzing te mogen ontfangen voor oesent, benoedigd voor repara-  
tis en onderhoud aan arbeiderswoningen.

De vereeniging heeft in exploitatie ± 4000 woningen, waarvan  
er een groot aantal reeds meer dan 80 jaar oud zijn.

Het onderhoud dezer woningen is verdeeld over 8 verschillende  
werkplaatsen, welke werkplaatsen in de diverse complexen woningen  
in Amsterdam gelogen zijn.

Voor noodzakelijk onderhoud als: het zetten van tegels, het  
samenen van kappen, reparatie aan gevels, aan schoorsteenen, be-  
stratingen, rioleeringen enz. is er altijd oesent noodig. Daar de  
kleine voorraad, waerover wij beschikken, thans opgebruikt is ver-  
zoekt het Bestuur U beleefd, om voor elke werkplaats ± 350 M.G.  
oesent te mogen betrekken hetgeen in totaal dus 9 x 350 K.G. of  
3150 K.G. is.

Vertrouwend op Uw geberde medewerking in dezen en op een  
spoedige toewijzing.

Hoogachtend,  
Hanses het Bestuur van  
Bovengen. Vereeniging.

Hoofdoprichter.

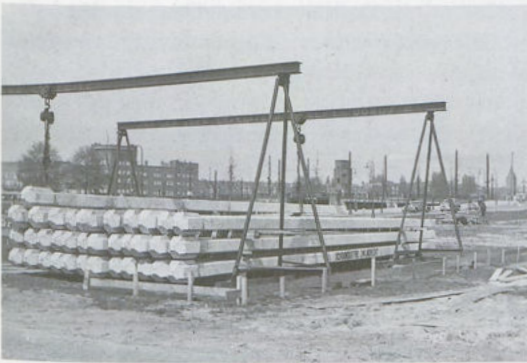


9

In de crisisjaren was de  
Bouwmaatschappij een van de  
produktiefste bouwers in Am-  
sterdam. De kwaliteit van de  
woningen was uitstekend, de  
huur relatief laag. Een voor-  
beeld is het complex aan de  
Maasstraat (foto 5 en 6), uit  
1933. De oorlog maakte echter  
een eind aan alle werkzaam-  
heden. Op foto 8 een afdruk  
van een brief waarin het be-  
stuur om bouwmaterialen  
voor de renovatie van com-  
plexen vraagt. Het verzoek  
zou niet gehonoreerd worden.  
Na de Tweede Wereldoorlog  
bouwde de Stichting onder  
andere aan de Weesperzijde  
(foto 10) en in Geuzerveld  
(foto 9).



8



10 11



12



13

De Bouwmaatschappij kon  
lange tijd meinig doen om de  
nood van haar doelgroep te le-  
nigen. In het midden van de  
jaren twintig veranderde het  
financiële klimaat ten gunste  
van particuliere woningbou-  
wers en de Bouwmaatschappij  
kon weer aan het werk. In

Plan-Zuid nam zij de Coöpe-  
ratiehof voor haar rekening,  
waarvan foto 3 een jaar na  
oplevering (1930) gemaakt is.

De Bouwmaatschappij leverde  
pas in 1965 haar eerste naoo-  
logse complex op. Daarna  
groeide het bezit snel, wat men  
nam een verdienste van  
voorzitter Scheerens was. In  
de slag om contingenten met  
collega-corporaties was met-  
houder Lammers (foto 13) de  
scheidrechter.  
De particuliere Bouwmaat-  
schappij bouwde ook voor ho-  
gere inkomensgroepen, waar-  
van het complex Dijkgraaf-  
plein (foto 12) een voorbeeld is.  
Foto 11 is gemaakt in 1975, ten  
tijde van de oplevering van de  
woontoren in de Bijlmer-  
meer. Dit was het allerlaatste  
project van de Bouwmaat-  
schappij.

### *De bouwmaatschappij en de crisis*

In 1929 zette de crisis in, met als dieptepunt 1936. De woningwetbouw door toegelaten instellingen kwam bijna geheel stil te liggen. De Rijksbijdragen werden verder beperkt. In 1934 kwam daar een terugbetalingsplicht voor genoten bijdragen bij en beslaglegging op de batige saldi. Particulieren namen de produktie over, maar bouwden voornamelijk duurdere middenstandswoningen. Deze waren voor de lagere inkomens onbetaalbaar en bleven vaak leegstaan. Een uitzondering op de regel was de Bouwmaatschappij, die tegen de maatschappelijke stroom in zo'n achthonderd woningen oprichtte, gefinancierd door particulier kapitaal. De huurprijs van de woningen was absoluut en in verhouding tot het gebodene laag en de Bouwmaatschappij had geen moeite huurders te vinden. De lage huurprijs was alleen mogelijk door de afschrijving over honderd jaar te spreiden, wat in de toen gebruikelijke exploitatieopzet eigenlijk onverantwoord was.

Vanaf 1937 kon ook de Bouwmaatschappij niet meer bouwen. Wel was men op grote schaal bezig het oude bezit op te knappen. Toen al kostte het moeite bewoners te overtuigen van de noodzaak van de renovaties. Ze moesten tijdelijk onder worden gebracht in gratis 'vluchtwoningen', zoals de wisselwoningen werden genoemd. Voor deze onderhoudswerkzaamheden verstrekke het Rijk wel een bijdrage. In januari 1942 moesten de werkzaamheden onvoltooid worden afgebroken vanwege de schaarste van bouw materiaal.

### *De corporaties in de greep van de overheid*

Tijdens de Tweede Wereldoorlog waren er in Nederland veel minder woningen gebouwd dan er vervangen en bijgebouwd hadden moeten worden. Na de oorlog bleek Nederland van de Westeuropese landen relatief de meeste woningen te hebben verloren. De woningnood was zo groot dat hij tot volksvijand nummer 1 werd uitgeroepen. Om in tien jaar de achterstand weg te werken, zouden zo'n 70 000 woningen per jaar moeten worden gebouwd.

Om deze ongekende prestatie te realiseren, gaf de overheid een college van commissarissen zeer ruime bevoegdheden op het gebied van de volkshuisvesting. Dit crisisbeleid werd na verloop van tijd normaal beleid. De toegelaten instellingen werden in de houdgreep genomen. De gemeenten financierden de woningbouw, realiseerden die voor het overgrote deel zelf en bepaalden ook de kwaliteitseisen. De corporaties kregen de nieuwe woningen in hun bezit, maar de overheid schreef ook de wijze van administratief en technisch beheer voor en trok

de distributie steeds meer naar zich toe. Vele corporaties deden niets anders dan de door de gemeenten gebouwde woningen in hun bestand opnemen; ze fungeerden in de jaren vijftig als een soort administratiekantoor van de lokale overheid. Deze situatie gold ook voor de Stichting Onze Woning. Zij bouwde of kreeg woningen toegewezen, waarover ze in feite weinig te vertellen had.

De Bouwmaatschappij viel niet onder het regime van de overheid, maar de vereniging was een stilstaande vijver. Het bestuur realiseerde in de jaren vijftig geen enkel bouwproject. Er zijn daarvoor verschillende oorzaken aan te wijzen. De voornaamste zijn de ruzies in het bestuur, de afkeer van een professionele aanpak en een financieel conservatisme. De leden kregen in die tijd een kleine winstuitkering. Op de avonden dat deze uit werd gekeerd, ging een luid hoera op als bekend werd gemaakt dat de Bouwmaatschappij het boekjaar weer met een batig saldo had afgesloten. Het ging echter per persoon om een onaanzienlijk bedrag. Niemand was geïnteresseerd in het investeren van de grote overschotten.

Over het algemeen geldt dat de corporaties in die tijd een bestuurlijk kader hadden van onvoldoende kwaliteit. Ook bij de Bouwmaatschappij bezat men niet het vermogen om met de nieuwe situatie in de volkshuisvesting om te gaan.

### *Nieuw elan*

Aan het eind van de jaren vijftig trad in deze situatie verbetering in. Wijnand Scheerens, een autoriteit op het gebied van bestuur en volkshuisvesting, nam de touwtjes in handen en bracht nieuw elan in de vereniging. Hij had het economisch getij mee, want de moeilijke jaren van de wederopbouw zaten erop en het land veranderde langzaam maar zeker in een welvaartsstaat.

Scheerens startte in 1961 een bouwplan voor 218 premiehuurwoningen voor de Bouwmaatschappij, de eerste activiteit sinds 1938. Hij leidde de aankoop van 3,5 hectare eigen grond in Osdorp – een unieke transactie – en stimuleerde een toenemende stroom aan bouwplannen en renovatieactiviteiten. Scheerens kon zich deze plannen veroorloven omdat de financiële situatie binnen de Bouwmaatschappij gezond was. Zonder moeite kon hij via geldmakelaars en banken grote bedragen lenen op de particuliere geldmarkt. Hij maakte daarbij handig gebruik van het uitgebreide netwerk van relaties dat hij tijdens zijn succesvolle carrière in openbare topfuncties had opgebouwd. Bovendien was de gemeente bereid garant te staan voor de leningen, onder voorwaarde dat zij een zekere mate van toezicht mocht uitoefenen.

### *Bouwen in vrijheid en gebondenheid*

Zowel de toegelaten instelling Onze Woning als de particuliere Bouwmaatschappij legden in de jaren zestig een grote bouwactiviteit aan de dag. De Stichting was wat bouwvolume en locaties betreft grotendeels onderworpen aan het beleid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Ook het bouwen zelf werd geheel beheerst door overheidsvoorschriften. De Stichting had tevens goedkeuring van de stichtingskosten, de exploitatieopzet en de huurprijs nodig. Ze mocht geen cent uit eigen middelen in de woningen stoppen. De Bouwmaatschappij was aangewezen op het eigen initiatief en moest zelf naar financiers zoeken, wat ze waar mogelijk deed met garantie van de gemeente, zonder tot in de kleinste details onderworpen te worden aan toezicht. Voor de woningtoewijzing had de Bouwmaatschappij als enige niet-toegelaten instelling dezelfde speciale afspraken met de gemeente als de overige corporaties.

De Bouwmaatschappij bleef complexen oprichten in de woningwetsfeer, maar dan wel voor de bovenkant van de markt. Doordat zij zelf kon bepalen hoeveel geld zij uit eigen middelen investeerde en meer vrijheid had bij de vaststelling van de huurprijs, kon ze zich meer luxe in de woningen permitteren. Scheerens vond dat je als dienende volkshuisvester voor de markt moest bouwen, dus ook voor het duurere segment. Bovendien vond hij dat Amsterdam een aantrekkelijke woonplaats moest blijven voor beter gesitueerden, omdat hun aanwezigheid van belang was voor de bedrijvigheid en economie van de stad.

Een goed voorbeeld van Bouwmaatschappij-bouwen was Buitenveldert. Met veel moeite kreeg Scheerens op deze locatie, die niet primair voor sociale woningbouw bestemd was, toestemming een complex op te richten. In 1965 was het gereed, met centrale verwarming. Dat was in die dagen voor sociale woningbouw een zeldzaamheid.

Toegelaten instellingen hadden zeer veel moeite voor een dergelijke luxe een overheidssubsidie los te krijgen. Een woningbouwvereniging die het na veel soebatten wel lukte, kreeg alleen toestemming radiatoren in de woonkamer te zetten. De Bouwmaatschappij kon centrale verwarming plaatsen omdat ze uit eigen middelen mocht investeren en deze investering kon doorberekenen in de huurprijs.

### *Verhouding tot de koepels en de overheid*

Het bestuur van de Bouwmaatschappij en Stichting was van oudsher een eigengereid gezelschap, dat zeer gesteld was op zijn zelfstandigheid. Stichting en Bouwmaatschappij waren weliswaar aangesloten bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorpora-

ties en de Nationale Woningraad, maar wensten zich niet altijd te voegen naar het beleid van deze koepelorganisaties. Dit bleek al in 1935 toen de Bouwmaatschappij en Stichting uit de federatie traden, omdat deze had besloten voortaan namens de corporaties de onderhandelingen te voeren over de bouw van goedkope arbeiderswoningen. Het bestuur was van mening dat iedere woningbouwvereniging dat op eigen houtje moest doen.

Onder Scheerens werd deze politiek voortgezet. Hij verzette zich tegen het Amsterdamse toewijzingsbeleid van nieuwbouwcontingenten en streed voor meer ruimte voor eigen initiatief in de Amsterdamse corporatie-wereld. Sinds de Tweede Wereldoorlog wees de gemeente de nieuwbouwcontingenten toe volgens een verdeelsleutel die gebaseerd was op het vooroorlogse woningbezit van de toegelaten instellingen. Hierdoor werden de grote relatief groter, en de kleine steeds kleiner. In zijn pogingen dit systeem te veranderen had Scheerens zowel de belangen van de Stichting voor ogen als het algemeen belang. De Stichting had een klein vooroorlogs bezit, omdat ze toen alleen bouwde wanneer de Bouwmaatschappij geen mogelijkheden zag. Hierdoor kwam zij er met de geldende verdeelsleutel bekaaid van af. Scheerens was tevens van mening dat de corporaties een grotere expansie gegund moest worden, omdat ze anders nooit zelfstandig functionerende ondernemingen konden worden.

De oude verdeelsleutel werd in de jaren tachtig vervangen door een andere, waarbij de gemeente de contingenten gelijkmatiger verdeelde. Tot die tijd wenste het bestuur van de Bouwmaatschappij en Stichting niet rustig het briefje van de federatie af te wachten waarin gemeld werd dat er weer een aantal woningen gebouwd mocht worden. Scheerens ging persoonlijk naar het stadhuis om daar de contingenten van de stoep te halen, en met succes. Regelmatig moest hij de binnengehaalde projecten verdedigen tegen de voorzitter van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, waarbij dan de wethouder van Volkshuisvesting als scheidsrechter optrad. Andere keren moest hij contingenten die hij had binnengehaald delen met corporaties die achteraf in opstand kwamen.

De toegelaten instellingen in Amsterdam keken met een schuin oog naar de activiteiten van de Bouwmaatschappij en Stichting. Van antipathie was echter geen sprake. De gemeentelijke diensten benaderden Scheerens en consorten met een zekere argwaan. Over de andere corporaties hadden ze vrijwel alles te zeggen, maar op de gecombineerde instelling konden ze geen vat krijgen. Toch was ook de verhouding met de lokale overheid niet slecht te noemen. Ook dit is zeker toe te schrijven aan het uitgebreide netwerk van relaties waarover de voorzitter van de Bouwmaatschappij beschikte.

## De nadagen van de Bouwmaatschappij

Eind jaren zestig begon het klimaat voor particuliere bouwers die op de sociale woningmarkt actief waren, langzaam aan slechter te worden. De bouwkosten waren hoog, het particuliere kapitaal duur, de huurgrenzen krap en de overheidssubsidies matig. De situatie maakte het voor de Bouwmaatschappij moeilijk om volgens haar doelstellingen te bouwen. Ze streefde ernaar woningen op te richten die van zodanige kwaliteit waren dat ze een reële toekomstwaarde hadden en ze te verhuren tegen een prijs die beneden het gemiddelde lag. Maar de stichtingskosten waren zo hoog dat een sluitende exploitatie met aanvaardbare huurprijzen alleen op papier en met kunst- en vliegwerk mogelijk was. Ook bij het bestaande bezit waren exploitatieproblemen, omdat de door de overheid voorgeschreven huurverhogingen de stijgende kosten niet dekten. Bovendien had de Bouwmaatschappij een omvangrijke vooroorlogse woningvoorraad die dringend aan een grote opknapbeurt toe was. Onder de slechter wordende omstandigheden richtte de Bouwmaatschappij tussen 1970 en 1975 nog vijf complexen met zo'n 520 woningen op en vier luxewoontorens in de Bijlmermeer. De woontorens zouden het laatste project van de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen zijn. Ze bleek haar tijd gehad te hebben, al wilde het toenmalige bestuur dit nog niet inzien. In de jaren daarna zocht men voortdurend naar mogelijkheden om als particuliere bouwer actief te zijn, maar de speelruimte was te klein geworden. Het stopzetten van de bouwactiviteiten had geen gevolgen voor de hoeveelheid werk van het apparaat en bestuur. Vanaf 1975 had men de handen vol aan de stadsvernieuwing en het woningbezit van de Stichting breidde zich gestaag uit.

### *Aan de vooravond van de fusie*

Dat de Bouwmaatschappij er niet meer in slaagde te bouwen, kwam door een breed scala van factoren. In 1975 werd het DKP-systeem ingevoerd. Met deze wijze van overheidssubsidie was de exploitatie van een nieuwbouwcomplex de eerste jaren verliesgevend. Net als bij vele andere corporaties het geval was doorgrondde het bestuur de gecompliceerde financieringswijze niet geheel, en men durfde het niet aan op deze wijze te bouwen. Daarnaast kwamen de politieke prioriteiten in de jaren zeventig steeds meer bij de stadsvernieuwing te liggen; vanaf 1976 is voor het eerst geen sprake meer van nieuwbouw in de uitbreidingsgebieden van Amsterdam. Ten derde kreeg de Bouwmaatschappij twee financiële stroppen te verwerken. Een project op de Cleijndertweg was begin jaren zeventig ten onrechte gebouwd met overheidsgarantie; het bezit

moest in 1976 worden overgeheveld naar de Stichting, maar een deel van de stichtingskosten, zo'n 2,2 miljoen, werd nu niet meer gesubsidieerd en kwam ten laste van het eigen kapitaal. Het laatste project, de luxewoontorens in de Bijlmermeer, had in de jaren tachtig te kampen met grote leegstand, die alleen door een rigoureuze huurverlaging en een intensieve advertentiecampagne ongedaan kon worden gemaakt. Ten slotte kwam het moment waarop een grootscheepse opknapbeurt van het vooroorlogse woningbezit van de Bouwmaatschappij onvermijdelijk was, steeds naderbij. Hiervoor zou de Bouwmaatschappij alle financiële zeilen moeten bijzetten.

Naast deze factoren speelde eind jaren zeventig de nadering van een economische recessie. Het bouw-klimaat verslechterde verder en de subsidies voor particuliere bouwers verminderden. De Bouwmaatschappij betaalde bovendien een hogere canon – jaarlijkse bijdrage voor de erfpachtgrond die men van de gemeente in bruikleen heeft – dan de toegelaten instellingen. De economie raakte in het begin van de jaren tachtig in het slop. Bouwondernemers die naast profijtelijke koopwoningen ook wel particuliere huurwoningen oprichtten, stopten met hun activiteiten; institutionele beleggers keken de kat uit de boom.

### *Het einde*

Niet meer bouwen zou na verloop van tijd het einde van de Bouwmaatschappij hebben betekend. Maar reeds in 1983 kreeg zij de nekslag. De Amsterdamse woningcorporaties werden geconfronteerd met een aflopende erfpachtovereenkomst. De toegelaten instellingen konden onder gunstige financiële voorwaarden een nieuwe overeenkomst aangaan. Het Grondbedrijf vond dat de Bouwmaatschappij daar als particuliere instelling geen recht op had. Ze kon haar erfpachtovereenkomst verlengen, maar dan wel onder de volgende voorwaarden: de jaarlijks canon werd ongeveer twintig keer zo hoog en daarbovenop moest de Bouwmaatschappij een eenmalige afkoopsom betalen die volgens een bepaalde formule samengesteld was. Inflatie en renteverhogingen van de afgelopen jaren waren daarin doodleuk doorberekend. Prijskaartje: twintig miljoen gulden.

Het bestuur van Bouwmaatschappij en Stichting kon doen wat het wilde, kon wijzen op de grote verdiensten voor de sociale woningbouw, mooie brieven schrijven aan ministeries en gemeentebesturen, het Grondbedrijf was onvermurwbaar. De gemeente droeg zelf de oplossing aan: fuseer stichting en vereniging in een toegelaten instelling, en jullie hele bezit valt onder de gunstige erfpachtregeling.

Aldus geschiedde. Met een diepe zucht gingen de

bestuurders – grotendeels mannen op leeftijd, die de oude jaren van de Bouwmaatschappij nog hadden meegemaakt en het verenigingshart op de juiste plaats droegen – aan het werk. Trekker van de hele operatie was Hildo de Haas, een betrekkelijke nieuwkomer die minder belast was met het verleden.

De fusie was een heidens karwei. Volgens de toenmalige wetgeving moest men de tientallen soorten bezittingen via de verschillende kanalen die daartoe geëigend zijn overbrengen van de ene rechtspersoon naar de andere. Een arbeidsintensief en zeer gecompliceerd karwei, waarbij het onvermijdelijk was dat men zaken zou vergeten. Bovendien speelde de moeilijkheid dat bezittingen moesten worden overgeheveld die op dat moment formeel geen eigenaar hadden, zoals een aangekocht complex dat wel in beheer was, maar waarvan de erfpacht-overeenkomst met de gemeente nog lang niet rond was. Er werd een slimme oplossing bedacht: van de vereniging zou een stichting worden gemaakt, en de twee stichtingen zouden in één nieuwe vereniging worden ondergebracht. Toen Onze Woning zich midden in dit gecompliceerde proces bevond, maakte een wetswijziging een fusie tussen gelijke rechtspersonen mogelijk. Men kon opnieuw beginnen met het hele karwei. Van de stichting werd een vereniging gemaakt en er kon worden gefuseerd onder algemene titel, waarmee het hele proces van stuksgewijze bezittingsoverdracht niet nodig was. De zaak rond maken was nu nog voornamelijk een kwestie van tijd. Op 20 september 1989 bekrachtigde de notaris op een feestelijke buitengewone ledenraadvergadering de fusie. Bouwmaatschappij en Stichting gingen als Vereniging Onze Woning de belangen van de volkshuisvesting behartigen.

Hiermee kwam een einde aan de Vereniging Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen. Ook met een rechtvaardiger erfpachtovereenkomst had de Bouwmaatschappij geen toekomst meer. Wat zeker haar einde zou hebben betekend was de renovatie van het vooroorlogse bezit. Deze operatie bleek zo'n 114 miljoen gulden subsidie te vergen, een bedrag dat nooit uit eigen middelen had kunnen komen. Zelfs de oudere leden, bestuurders en werknemers die de betere tijden hadden meegemaakt en nog iets van verenigingsgevoel hadden, zagen dat in. Toch namen ze met pijn in het hart afscheid van een van de oudste woningbouwverenigingen van Nederland, die op een piepklein stukje na 120 jaar zelf het hoofd boven water had kunnen houden.

## Verlichting van de psychosociale noodtoestand

*Meer dan 57 000 krotten en minderwaardige alkoofwoningen; 70% van de pasgetrouwde stellen kan geen woning vinden; een netto woningtekort (aantal gezinnen – aantal woningen) van 30 000. Ziehier enkele cijfers die de Amsterdamse situatie in de volkshuisvesting illustreren tijdens de eerste tien jaar na de Tweede Wereldoorlog. De woningnood is volksvijand nummer 1, en de kranten spreken van 'verstikte levensvreugde' en van een 'psychosociale noodtoestand'. Er is genoeg werk aan de winkel voor de huisvesters.*

### Esthetische achterstand

De stedenbouwers van de gemeente Amsterdam zijn machtige lieden. Zij bepalen volledig hoe de woningnood bestreden zal worden, welke stadsuitbreidingen zullen plaatsvinden en wie deze op welke wijze gaat invullen. Reeds voor de Tweede Wereldoorlog hebben zij het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) geconcipeerd, een grote uitleg volgens de tuinstadgedachte van de Congrès Internationaux pour l'Architecture Moderne (CIAM). Pas na de oorlog wordt met de grootschalige uitvoering van de werkzaamheden begonnen.

In 1951 wordt de eerste paal van de tuinstad Sloterveer de grond in gedreven. Tegelijkertijd begint de gemeente met het bouwrijp maken van een gebied dat 'Geuzenveld' heet. De kranten zijn in een juichstemming. Amsterdam breidt weer eens groots uit, verbreekt haar banden. Geuzenveld belooft volgens de dagbladen ook architectonisch respect af te dwingen: eindelijk zal de esthetische achterstand op Rotterdam worden ingelopen.

### Voorspoedige bouw?

Minister De Witte van Wederopbouw mag op 27 augustus 1953 de eerste feestelijk versierde paal de grond van Geuzenveld in drijven. Kort daarna is het de voorzitter van de Stichting Onze Woning die het dunnetjes overdoet. Hij slaat de eerste paal van het contingent van de stichting de grond in, een paal 'welke wel niet versierd was, maar toch vlot de bodem inging als een verheugend voorteken van een naar wij hopen voorspoedige bouw van de zevenhonderd woningen die zo hard nodig zijn', aldus het verenigingsblad.

En voorspoedig liep het, al leek er even een kinkje in de kabel te komen. In 1955 vraagt het PvdA-raadslid Wijnand Scheerens aan B & W of het waar is dat in de eerste 32 woningen van de stichting Onze Woning vergeten is de gas- en rioleringsaansluitingen te construeren. De geschiedenis vermeldt het antwoord op deze vraag niet. In ieder geval werden in datzelfde jaar de eerste woningen in gebruik genomen. Dezelfde Scheerens werd vijf jaar later voorzitter van het bestuur van de door hem onder vuur genomen woningbouwvereniging.

### Geuzenveld als produkt van CIAM

Geuzenveld is een typisch produkt van de naoorlogse volkshuisvestingspolitiek. Kwantiteit was synoniem met kwaliteit: met nieuwe systemen en vaak minderwaardige materialen werden in hoog tempo complexen uit de grond gestampt.

Maar het is een misverstand te denken dat Geuzenveld 'zomaar' tot stand kwam. Aan het stedenbouwkundig plan ligt een hecht doortimmerde filosofie ten grondslag, al zijn velen van mening dat deze slechts in verwaterde vorm is gerealiseerd. Het gaat om de opvattingen die verwoord werden op de Congrès Internationaux pour l'Architectu-



Hoogbouw Geuzenveld-West (1956)

re Moderne (CIAM), waar architecten van verschillende nationaliteiten hun stedenbouwkundige ideeën vastlegden.

Een van de stellingen van CIAM is dat de stedelingen weer in contact moeten komen met de natuur. Een woning met veel licht en lucht en uitzicht op het groen, dat is gezond. Deze gedachte mondt uit in de zogenaamde strokenbouw. In plaats van gesloten bouwblokken worden evenwijdige bouwstroken ontworpen, die gunstig ten opzichte van het zonlicht staan. De luchtverversing wordt niet door dwarsblokken gehinderd. Hoe hoger de blokken, des te groter de afstand ertussen. Door een variatie in hoogte ontstaan verschillend gevormde open ruimten, met zowel openbaar als privé-groen.

In Geuzenveld trachten de stedenbouwkundigen van de gemeente eentonigheid in de bebouwing tegen te gaan door de tuinstad in zes stukken te verdelen. Elke corporatie bouwt een deel vol en trekt daartoe zelf een architect aan met een eigen werkwijze. Voor Onze Woning is dat B. Bijvoet uit Haarlem. Architect B. Merkelbach moet als coördinator voorkomen dat de bouwmeesters volledig langs elkaar heen gaan werken. Strokenbouw kan echter ook leiden tot een andere vorm van eentonigheid. Elkaar hinderende functies – wonen, werken en verkeer – worden soms zo rigoureus gescheiden dat er steriele, monofunctionele stadswijken ontstaan, zonder dat er eigenlijk stedelijk leven te bespeuren is. Voor Geuzenveld gelden deze bezwaren ook. Wel is er een heldere stedenbouwkundige structuur ontstaan. De tuinstad is breed van opzet; de bebouwingsdichtheid is aanzienlijk lager dan in de voorgaande stadsuitleg (Plan-Zuid) en er is veel groen. Secundaire wegen en hoofdwegen zijn er goed zichtbaar van elkaar gescheiden.

### Looplijnen en leefplekken

Tijdens de aanleg van Geuzenveld verfijnt zich het denken over het wonen. Er wordt nagedacht over looplijnen en leefplekken en gekeken naar maatschappelijke ontwikkelingen en de consequenties die deze voor het gebruik van de woning hebben. Er wordt bijvoorbeeld rekening mee gehouden dat er een aparte ruimte moet zijn om kinderen hun huiswerk te laten maken. Maar ook de huisvrouw moet goed kunnen werken.

De woningen in Geuzenveld zijn weliswaar klein, maar hebben veel kamers. De plattegronden zijn flexibel. Er zijn weinig inpandige steunwanden en door het open- of dichttrekken van schuifdeuren kunnen ruimtes een andere functie krijgen. Met opklapbedden kan een kamer op meerdere manieren worden gebruikt.

Het technische uitrustingsniveau is hoger dan voorheen. Een mooi voorbeeld van technische uitrusting en handig gebruik van weinig vierkante meters, is de bad-douche-wasmachine-combinatie. Dit is een soort ronde ton, die de bewoner zittend als bad en staand als douchebak kan gebruiken. Maar hij of zij kan er ook een soort vliegwiel inzetten en er vervolgens de vuile was in gooien. Deze 'wasmachine' heeft overigens nooit goed gewerkt.

In de ogen van velen zijn de westelijke tuinsteden symbool voor een periode waarin veel bouwen de enige en zaligmakende kwaliteit was. Maar tot op de dag van vandaag is de woningindeling gebaseerd op de plattegronden die hier ontworpen werden. Dat is een onmiskenbare kwaliteit die overeind blijft te midden van de zwakke punten. Architectonisch kunnen de complexen van Onze Woning in Geuzenveld geen hoogstandje worden genoemd, hoewel men sinds kort beseft dat er wel degelijk een zekere fijngevoeligheid en detaillering te bespeuren valt. Vroeger werd daaraan voorbijgegaan, tegenwoordig houdt Onze Woning er bij de renovatie sterk rekening mee.

# In gesprek met de stad



Als wordt gesteld dat de corporaties na de Tweede Wereldoorlog grotendeels een slapend bestaan hebben geleid, dan was de bulldozer die stadsvernieuwing heet datgene wat hen in de jaren zeventig ruw wakker maakte. Nieuwe bewoners, meer werk, een nieuwe problematiek en een explosief groeiend woningbezit dwongen de sociale huisvesters zich aan te passen en zich opnieuw te bezinnen op de wijze waarop ze hun werk deden.

De stadsvernieuwing was een harde leerschool voor alle betrokkenen: de gemeente, de bewoners van de getroffen gebieden en de corporaties. De eerste moest aanvankelijk in haar eentje de organisatie op zich nemen; ze probeerde de stadsvernieuwing onder controle te houden door een woud van regels en voorschriften op te stellen. De bewoners voelden zich vaak verdreven uit hun huizen en kwamen dan in opstand. Hun nieuwe woningen waren veel beter, maar ook veel duurder, waardoor huuracties aan de orde van de dag waren. Ook moesten de bewoners wennen aan de vergaande mate van inspraak die ze kregen; hun verwachtingen waren aanvankelijk te hooggespannen en hun eisen niet altijd reëel.

Onze Woning verrichtte haar werk onder de vlag van de Stichting, want het woningbezit van de eraanstaande functionerende Bouwmaatschappij viel als particulier bezit niet onder het regime van de stadsvernieuwing. Ook voor Onze Woning was de stadsvernieuwing een taai kluit. Eigenlijk was ze nog niet professioneel genoeg om zo'n grootschalige en ingewikkelde onderneming op haar schouders te nemen. Ook bij Onze Woning was een mentaliteitsverandering noodzakelijk en ze moest de specifieke kennis nog verwerven om haar opdracht goed uit te voeren. En dat is gelukt, de corporatie is er gelouterd uit te voorschijn gekomen. Ze heeft niet alleen geleerd in de stadsvernieuwing haar werk goed te doen; de ervaring die de afgelopen vijftien jaar is opgedaan heeft de organisatie in de volle breedte sterker gemaakt. Op bepaalde vlakken heeft de stadsvernieuwing professionalisering in gang gezet of versneld. Wat misschien het belangrijkste is: leiding en personeel zijn een dialoog met de stad en haar bewoners aangegaan. Onze Woning heeft de huurders van haar complexen en de buurten waarin deze staan grondig leren kennen, en dat komt de kwaliteit van het gehele werk ten goede. In dit hoofdstuk wordt het leerproces beschreven. Aan bod komen de verschillende periodes van de stadsvernieuwing die voor Onze Woning belangrijk waren, met welke nieuwe problemen de organisatie te maken kreeg, hoe zij deze de baas trachtte te worden en wat de gevolgen voor de kwaliteit van het werk zijn geweest.

## Stadsvernieuwing: een overzicht

Na de Tweede Wereldoorlog was alle aandacht gericht op het bestrijden van de woningnood. Amsterdam dijde uit volgens een vooroorlogs uitbreidingsplan, het AUP. Aan het eind van de jaren zestig was het vrijwel uitgevoerd. Tegelijkertijd begon het inwonertal van de hoofdstad voor het eerst sinds lange tijd terug te lopen. Stadsuitbreiding was niet langer prioriteit nummer 1, men kon zijn aandacht gaan richten op de bestaande stad. Dat was nodig, want de slechte staat waarin de vooroorlogse woningvoorraad verkeerde maakte ingrijpen noodzakelijk. Ook Onze Woning kreeg te maken met de aftakeling van het oude bezit. In mindere mate betrof dat de bezittingen van de Stichting, waarvan de oudste in de jaren twintig waren opgericht. Omvangrijker was het probleem van de Bouwmaatschappij, waarvan de oudste panden uit 1870 dateerden.

### *Een moeizame start*

In 1969 kwam de gemeente Amsterdam met een Nota voor de Stadsvernieuwing die nog de geest van de wederopbouw ademde. De voorgestelde aanpak was er een van platgooien en nieuwbouwen: hele buurten moesten in één keer tegen de vlakke, zonder respect voor de oorspronkelijke bebouwing, de bestaande wijkstructuren en de aanwezige voorzieningen. Alleen bij het opknappen van de binnenstad zou men naar instandhouding hiervan streven. Uit de samenleving kwam direct genoeg tegenwind om de gemeente tot inkeer te brengen. Toen zes jaar later de stadsvernieuwing goed op gang kwam, streefde de gemeente naar grootscheepse maar gefaseerde opknapbeurten, met respect voor het bestaande wijkkarakter en waar mogelijk behoud van de bestaande bebouwing. 'Bouwen voor de buurt' luidde het credo, dat zich gedurende de hele stadsvernieuwing handhaafde. Het duurde enige tijd voor een goed wettelijk en financieel kader was geschapen waarbinnen de stadsvernieuwing kon plaatsvinden. Een belangrijke stap nam staatssecretaris Schaefer van het kabinet-Den Uyl in 1973, door de corporaties een aantal financiële garanties te bieden. Onze Woning profiteerde hiervan door haar complexen in de Molukkenstraat te renoveren. De gemeente wist toen nog steeds niet goed wat zij met de stadsvernieuwing aan moest. Er werd een woud van regels en voorschriften gecreëerd en talloze gemeentelijke diensten lieten hun licht schijnen over een vernieuwingsplan.

### *Een rode kaart van Onze Woning*

Voor Onze Woning was Kattenburg in 1974 het eerste grote stadsvernieuwingcomplex. Stadsvernieuwing kon inhouden het ingrijpend renoveren van woningen – waarmee de corporaties pas in het begin van de jaren tachtig op grote schaal te maken kregen – of het slopen van woningen en er nieuwbouw voor in de plaats zetten. Kattenburg was een project in de categorie sloop/nieuwbouw. Onze Woning was een van de eerste corporaties die een dergelijk grootschalig project aanpakte; de toenmalige voorzitter Scheerens had er persoonlijk zorg voor gedragen dat Onze Woning de opdracht binnenkreeg. Hij zal er later nog wel spijt van hebben gehad, want Kattenburg is voor Onze Woning lange tijd een probleem-complex geweest, dat diepe wonden in de organisatie sloeg. Scheerens had zo zijn eigen wijze om met de onvolmaakte regelgeving en trage werkwijze van de gemeente om te springen. Toen Onze Woning begon met het project-Kattenburg, liet hij drie soorten voorgedrukte kaartjes maken voor wethouder Lammers. Elke week stuurde Scheerens een kaartje: een groene kaart als de werkzaamheden en het overleg volgens wens verliepen, een gele als er een kink in de kabel dreigde te komen en een rode als er iets faliekant verkeerd ging.

### *De stadsvernieuwing op gang*

In 1975 kwam de stadsvernieuwing op toeren. Onze Woning bouwde voor het eerst sinds lange tijd niet meer in de uitbreidingsgebieden, maar concentreerde zich volledig op de bestaande stad. Het was topdrukte; het accent lag op sloop/nieuwbouw. Werkapparaat en bestuur werden vanaf nu overstelpt met een reeks nieuwe problemen. De zeer ingewikkelde regelgeving was alleen voor specialisten begrijpelijk. Er moest arbeids- en kostenintensief overleg worden gevoerd met mondige en vaak bokkige bewoners. Huurweigeringsacties waren in de hele stad aan de orde van de dag, en ook Onze Woning kreeg ermee te maken. In de loop van de jaren zeventig liepen de budgetten voor stadsvernieuwing terug, waardoor de nieuwbouwcomplexen na oplevering onvolkomenheden vertoonden die bij huurders en personeel irritaties opriepen. Het snel groeiende bezit moest worden beheerd: zowel de huuradministratie als Technische Zaken kon het werk nauwelijks aan. Nieuw personeel moest worden aangetrokken. Vanaf het begin van de jaren tachtig begonnen alle betrokkenen de stadsvernieuwing onder de knie te krijgen. Het werkapparaat van Onze Woning werd gereorganiseerd en uitgebreid. Woningbouwvereniging en huurders leerden met elkaar omgaan en steeds minder kwam het voor dat de inspraakavon-

## Inspraak: van last naar verworvenheid

Aan het begin van de jaren tachtig begon Onze Woning in te zien dat het noodzakelijk was het ingewikkelde proces van de stadsvernieuwing te structureren. Peter van der Zee was in 1980 de eerste professional die hiervoor een werkwijze mocht ontwikkelen. Hij diende zowel de medezeggenschap vorm te geven als de bouwkundige kant van de stadsvernieuwing te verzorgen.

In de tijd dat hij bij Onze Woning kwam werken, was de belangstelling voor de inspraak nog groot en de opwinding eromheen eveneens. Die tijd is volgens Van der Zee geheel voorbij. 'De sociale samenhang binnen de buurten was toen nog groot en de mensen voelden zich zeer betrokken bij hun omgeving. Tijdens de inspraakavonden zaten de zalen vol, met toekomstige huurders maar ook met andere buurtbewoners. Ook deze laatsten wilden inspraak hebben in de totstandkoming van een bepaald complex, want het kwam te staan in hun buurt.' Van der Zee vond zijn werk in het begin niet leuk. 'Ik ervoer het als hinderlijk dat de uitkomsten van de vergaderingen niet altijd tot betere kwaliteit leidden. Er ontstond toen wat ik noem "inspraak-architectuur", sommige vakgenoten duiden het aan met "nieuwe truttigheid". Er moest gefrutseld worden, er waren weinig grote gebaren, er was te veel vriendelijkheid. Bovendien ging het de bewoners bij de inspraak vaak niet om de kwaliteit, maar alleen om de hoogte van de huur.'

Toch begon Van der Zee al spoedig ook de goede kanten van de inspraak in te zien. 'Ik groeide in mijn rol en functie en ben het leuk gaan vinden. Op den duur wilde ik juist dat die mensen kwamen. Ik vond het vaak jammer dat ze niet de juiste ondersteuning kregen, bijvoorbeeld van buurtbouwwerkers, want die waren vaak alleen bezig met hun persoonlijke visie. Ik wou weten hoe die mensen wilden wonen, maar meestal hadden ze daar niet goed over nagedacht.'

Tegen het midden van de jaren tachtig

kwam er steeds meer lijn in het stadsvernieuwingsbeleid van Onze Woning, maar tegelijkertijd zag Van der Zee de belangstelling voor de inspraak langzaam wegebben. Hij geeft daarvoor verschillende oorzaken. Het ging in die tijd economisch vrij slecht, waardoor de aandacht uitging naar andere zaken als inspraak. Het hemelbestormende enthousiasme van de jaren zeventig had plaats gemaakt voor politieke desinteresse. De tijd van de no-nonsense-politiek brak aan. De harde actievoerders van vroeger, die veel invloed op de uitkomst van de inspraak hadden, verdwenen vrijwel geheel. Daarnaast vond de stadsvernieuwing op steeds kleinere schaal plaats, waardoor het hele proces minder ingrijpend en pijnlijk was. En in vele buurten was de sociale samenhang en dus de betrokkenheid bij de buurt vrijwel verdwenen.

Van der Zee vindt het jammer dat de belangstelling zo is afgenomen. 'Overleg voeren met toekomstige huurders en buurtbewoners is een verworvenheid, en wel één die we niet verloren moeten laten gaan. Je krijgt op die manier zeer specifieke informatie over de buurten van degenen die het kunnen weten, informatie die we nu voor een deel moeten missen. Door met veel partijen te praten en ze te betrekken bij het ontwerpteam kan Onze Woning het maatwerk leveren dat haar voor ogen staat.'

den hectische vergaderingen waren waar meer geschreeuwd dan overlegd werd. Voor de stadsvernieuwing werden specialisten aangetrokken, die zich zowel met de inspraak als het bouwproces bezighielden.

### *Aankooppanden*

Vanaf 1981 kwam er een nieuwe activiteit bij: het opknappen van de zogenaamde aankoop-panden. De gemeente kocht vooroorlogse percelen die er slecht aan toe waren van particulieren op en droeg ze over aan de corporaties. Deze renoverden ze op kosten van de overheid voor een periode van vijftien tot twintig jaar, waarna de woningen tegen de vlakte zouden moeten. Het was voor de corporaties een budget-neutrale handeling: de exploitatiekosten werden aangevuld en de overschotten terugbetaald. Om gebruik te maken van deze gunstige regeling, hevelde de Bouwmaatschappij in 1983 een klein deel van haar oude bezit over naar de Stichting, die de renovatie in het kader van de aankoop-panden gesubsidieerd kreeg.

### *De operatie Mammoet*

In de loop van de jaren tachtig liepen de werkzaamheden in de stadsvernieuwing aanzienlijk terug. Onze Woning kreeg echter nog een extra karwei: de Operatie Mammoet. Het vooroorlogse woningbezit van de Bouwmaatschappij – zo'n 3000 panden – was zeer dringend aan renovatie toe. De werkzaamheden waren voortdurend uitgesteld, omdat renovatie een te zware financiële belasting zou zijn. De Bouwmaatschappij moest immers als particuliere instelling een groot deel van de kosten uit eigen zak betalen. In die jaren was besloten Bouwmaatschappij en Stichting samen te laten gaan in één toegelaten instelling, de vereniging Onze Woning. De realisatie van de fusie was alleen een kwestie van tijd. Hierdoor was het mogelijk op grote schaal een truc uit te halen die al eerder in het klein was vertoond. De Bouwmaatschappij verkocht haar vooroorlogse bezit aan de gemeente, die de huizen weer overdroeg aan de Stichting Onze Woning als aankoop-panden, waardoor ze met overheidsgeld gerenoveerd konden worden. Ongeveer 114 miljoen gulden werd erin geïnvesteerd. De operatie maakte het aantrekken van extra personeel noodzakelijk. Ze bereikte haar hoogtepunt in 1989, toen duizend woningen werden opgeknapt. In 1991 was de klus geklaard.

## Stadsvernieuwing en professionalisaering

Zo'n vijftien jaar lang was het in de woningbouw vrijwel alleen maar stadsvernieuwing wat de klok sloeg. Waarschijnlijk besteedde ook Onze Woning meer dan 80 procent van haar activiteiten hieraan. Het was een dynamische tijd, die veel eisen stelde aan de corporatie. De ongekend grote productie, de nieuwe werkwijze, de inspraak, de ingewikkelde en nieuwe problematiek van het bouwen in de stad in plaats van buiten de stad, het waren allemaal zaken die geleerd moesten worden, met vallen en opstaan. Lang niet iedereen was blij met de druk die de stadsvernieuwing met zich meebracht, met de cultuuromslag waartoe men gedwongen werd. Maar toen de organisatie en de mensen zich hadden aangepast, konden ze tegen een stootje, waren ze flexibeler geworden, en in staat een beter product te leveren dan voorheen.

### *Het bestuur naar de achtergrond*

In de jaren zeventig bepaalde het bestuur het beleid en met name de voorzitter nam een belangrijk deel van de uitvoering ervan op zijn schouders. Hij en de overige bestuursleden deden dat op vrijwillige basis, naast hun volledige, betaalde dagtaak. De toename van de werkdruk en het gecompliceerde proces van de stadsvernieuwing maakten het echter onmogelijk deze constructie te handhaven. De corporatie trok extra personeel aan, onder wie specialisten. Deze namen geleidelijk een aantal taken van het bestuur over. Hierdoor, en doordat het bestuur een deel van haar zeggenschap over het bouwen moest afstaan aan de bewonersgroepen, werd de afstand tussen bestuur en werkapparaat groter. De organisatie van Onze Woning werd aangepast en de bevoegdheden kwamen steeds meer bij de leiding van het werkapparaat te liggen, wat de slagvaardigheid en kwaliteit van het werk ten goede kwam.

### *Projectadministratie*

De stadsvernieuwing stimuleerde de professionalisering van de hele organisatie. Om dit te verhelderen een voorbeeld: de projectadministratie. Toen het werk van de stadsvernieuwing op de corporaties afkwam, leefden ze nog in een beschermd wereld. De gemeente droeg de financiële risico's en de eindverantwoordelijkheid voor de financiële huishouding. Hierdoor was een 'bonnetjescultuur' ontstaan. Voor de totstandkoming van een project maakte Onze Woning tientallen verschillende kosten, die de overheid achteraf terugbetaalde. Onze Woning gooide de facturen op een grote hoop en keek er nauwelijks naar om, in de wetenschap dat de gemeente alles grondig controleerde en altijd

## De kwestie Kattenburg en Roomtuintjes

De complexen Kattenburg en Roomtuintjes van Onze Woning waren in 1974 de eerste grote stadsvernieuwingprojecten van Amsterdam. Ze werden gebouwd in de tijd dat de opvattingen over de stadsvernieuwing zoals verwoord in de nota van 1969 nog gangbaar waren. Dit betekende onder meer dat het relatief luxe, en dus ook duurdere woningen waren. Maar terwijl de bouwwerkzaamheden nog in volle gang waren, vond er een politieke koersverandering plaats. 'Bouwen voor de buurt' werd het credo. Dit hield onder meer in dat de huren van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moesten zijn voor de oorspronkelijke buurtbewoners. Deze doelstelling kwam voor Kattenburg en Roomtuintjes te laat, wat een conflict veroorzaakte tussen Onze Woning enerzijds en de bewonerscomités van beide complexen anderzijds. Vier andere corporaties en vier andere bewonerscomités zaten in hetzelfde schuitje. Vijftien jaar lang sleepte de kwestie zich voort, een periode waarin huurders en verhuurders, de gemeente, de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties en andere instellingen zich inzetten voor een politieke oplossing. Die werd niet gevonden, en uiteindelijk werd het pleit beslecht in de rechtszaal.

Het begon allemaal in 1975, toen de gemeenteraad in het Bindend Werkprogram het wenselijk huurniveau voor de stadsvernieuwingcomplexen vastlegde: 10% van het belastbaar inkomen voor de minima tot 17% voor inkomens gelijk aan de ziekenfondsgrens.

In het gemeentelijk programakkoord 1978-82 werd dit bevestigd.

Maar de complexen Kattenburg en Roomtuintjes, evenals een aantal andere complexen gebouwd voor de totstandkoming van het Werkprogram, hadden hogere huren. Van belang is hierbij te vermelden dat de complexen van Onze Woning een collectieve centrale verwarming hadden, waardoor alle huurders maandelijks hetzelfde bedrag aan stookkosten betaalden.

Omdat de huur hoger is dan vastgelegd in het Werkprogram en ook hoger dan de bewoners aanvankelijk toegezegd, besluiten de bewonerscomités van beide complexen op 1 juli 1977 de eerste verhoging van huur en service- en stookkosten niet te betalen. Ze willen huurbevrozing op het niveau van 1976-77 en een blijvende verlaging van de stookkosten. Het bewonerscomité van de Roomtuintjes gaat nog iets verder: de actievoerders weigeren meer dan 10% van het netto-inkomen aan woonlasten af te dragen. Dit dreigement werd overigens pas later uitgevoerd.

De gemeente onderzoekt in 1977 de woonlastenproblematiek. De conclusie is dat het netto huurniveau in de stadsvernieuwinggebieden inderdaad hoger is dan in het Bindend Werkprogram van 1975 vastgelegd. Daarom besluit de gemeente huurbevrozing en -verlaging te bepleiten in Den Haag. Wethouder Kuypers is de eerste die in maart 1977 nul op het rekest krijgt van de rijksoverheid. Naar aanleiding van een gesprek in januari 1978 met bewoners van Kattenburg en Roomtuintjes, overlegt de wethouder opnieuw met het ministerie.

Inmiddels moet Onze Woning een standpunt innemen. De corporatie belooft af te zien van procedures tegen de bewoners die de huurverhoging van 1977 niet betaald hebben.

In juli 1978 wendt de gemeente zich opnieuw tot de rijksoverheid: op aandrang van een aantal corporaties bepleit Amsterdam huurbevrozing voor een aantal nieuwbouwwoningen. De huuracties breiden zich inmiddels uit. In september wijst staatssecretaris Brox het verzoek van de gemeente voor de eerste maal af.

Onze Woning laat naar aanleiding hiervan haar huurders weten dat ze de wettelijke huurverhoging alsnog moeten betalen. Maar als Brox in november van dat jaar in Amsterdam op bezoek is, probeert wethouder Schaefer nogmaals huurverlaging los te krijgen. De staatssecretaris zegt toe het verzoek in overweging te nemen. Onze Woning

reageert woedend. Eerder zijn dergelijke verzoeken afgewezen en de corporatie voorziet dat deze verklaring het invorderen van huurachterstanden zal bemoeilijken.

Begin januari 1979 vindt een ambtelijke bespreking plaats waaruit blijkt dat de rijksambtenaren Brokx negatief zullen adviseren. Schaefer weigert zich hierbij neer te leggen en vraagt nogmaals schriftelijk om huurverlaging voor onder meer Kattenburg en Roomtuintjes. Het mag niet baten: voor de tweede maal is Brokx' antwoord 'nee'. Onze Woning stelt haar bewoners hiervan op de hoogte en wil dat deze voor 19 maart van dat jaar de achterstallige huur voldoen en vervolgens normaal de huur gaan betalen. Zo niet, dan zullen gerechtelijke stappen worden ondernomen.

Onze Woning voelt zich verplicht het overheidsbeleid uit te voeren, maar ziet de redelijkheid van het huurdersstandpunt in. Samen met andere betrokken corporaties, de gemeente en actievoerende bewoners wordt verder gezocht naar een oplossing. De partijen strijden op twee fronten. Tweemaal bepleit de Amsterdamse wethouder van Volkshuisvesting nog bij Brokx de huurverlaging, beide malen tevergeefs. Een delegatie van alle partijen praat in mei met de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om de problematiek uiteen te zetten. De voorzitter van de commissie verzoekt de staatssecretaris inderdaad de huren van de complexen te verlagen. Op 30 augustus wijst Brokx echter definitief de verzoeken om huurverlaging af.

De acties zijn inmiddels verscherpt. Naar aanleiding van de wettelijke huurverhoging van 1 juli 1979 gaat een deel van de bewoners van de Roomtuintjes over tot het betalen van 10% van het netto inkomen aan huur en stookkosten. Onze Woning reageert hierop door met de deurwaarder te dreigen. De invorderingsprocedures zouden niet degenen treffen die alleen de huur- en servicekostenverhoging weigeren te betalen.

In november 1979 komt het college van B & W met een revolutionair voor-

stel: als de gemeente 3 miljoen gulden in de complexen steekt, worden de stichtingskosten fictief verlaagd. De huren zouden dan op het niveau van de zogenaamde budgethuren kunnen worden gebracht. In januari 1980 laat staatssecretaris Brokx de gemeente weten hiermee niet akkoord te gaan, omdat deze maatregel het volkshuisvestingsbeleid zou doorkruisen.

In december 1979 dagvaardt Onze Woning zeven bewoners van de Roomtuintjes, allen huurders die zijn overgegaan tot betaling van 10% van hun netto inkomen aan woonlasten. Op 3 maart 1980, ruim twee weken voordat de gedagvaarde bewoners voor de rechter moeten verschijnen, bezetten actievoerders het kantoor van Onze Woning. Ze eisen dat de corporatie de processen stopzet. Na bemiddeling van drie gemeenteraadsleden trekt Onze Woning inderdaad de dagvaardingen weer in. De corporatie is teleurgesteld over de houding van de gemeente tegenover de actievoerders, en laat in een brief aan het college van B & W weten zich terug te willen trekken uit de stadsvernieuwing en af te willen zien van exploitatie van Kattenburg en Roomtuintjes. Zover komt het echter niet.

In april 1981 denkt de gemeente een politieke oplossing van de problemen gevonden te hebben: bij Kattenburg en Roomtuintjes zullen isolatiewerkzaamheden worden uitgevoerd, zonder dat deze een huurverhoging tot gevolg zullen hebben. De totale besparing op de huur zou voor de bewoners zo'n f 25 per maand zijn. De gemeente stelt verder dat het nu onvermijdelijk is dat de corporaties de wettelijk vastgestelde huur ook daadwerkelijk gaan innen. In de ogen van de bewonerscomités is de oplossing ontoereikend en niet in overeenstemming met de in het verleden gewekte verwachtingen.

In 1982 laat Onze Woning de isolatiewerkzaamheden aan de Roomtuintjes uitvoeren. In juli 1983 meldt de corporatie de huurders schriftelijk dat de besparingen hoger uitvallen dan verwacht, omdat de gasprijzen gestegen zijn. In dezelfde brief wordt erop ge-

met geld over de brug kwam. De hoop werd hoger en hoger, totdat de achterstand zo groot was dat de helft van het balanstotaal uit onafgerekende projecten bestond. Niemand wist hoe rijk of arm Onze Woning nu precies was. Een financiële specialist, die in ieder geval een schatting had kunnen maken, was niet in huis, want het Rijk was immers voor de financiën verantwoordelijk, dus waarom zelf een deskundige aantrekken? Toen de situatie echter onhoudbaar was geworden, nam men extra personeel in dienst om de zaak zo snel mogelijk onder controle te brengen. Het was nu echter niet meer mogelijk alle facturen bij de juiste projecten onder te brengen en een deel van de kosten kwam als verliespost op de jaarrekening. Toch bleek Onze Woning, toen na drie jaar de werkzaamheden konden worden afgesloten, 50 miljoen rijker dan ze had verwacht.

## De omgang met de bewoners

De stadsvernieuwing maakte de band tussen de corporaties en hun leden nog losser dan voorheen. Dit proces was al op gang gekomen na afloop van de Tweede Wereldoorlog. De woningnood was toen zeer groot en de mensen wilden van een woningbouwvereniging maar één ding: een huis. Voorheen hadden ook immateriële motieven een rol gespeeld bij de keuze voor een vereniging; de leden sloten zich aan bij een corporatie die overeenstemde met hun levensopvatting en hadden er daarom een zekere emotionele band mee. De geëmancipeerde burger van de jaren zeventig had echter geen enkele boodschap aan de verenigingsidealen die bestuursleden en personeel vaak bezielde en hij had lak aan de autoriteit die de corporatie vroeger was.

Door de stadsvernieuwing kreeg de corporatie te maken met een andersoortig ledenbestand. Voorheen bouwde Onze Woning voornamelijk in de uitbreidingsgebieden, waar huurders vrijwillig gingen wonen. Als je het niet eens was met de kwaliteit of de huurprijs, tekende je gewoon niet in. Bij de stadsvernieuwing lag dit anders. De bewoners van de oude wijken hadden niet gekozen voor de corporatie en hun nieuwe woning; het was – simpel gesteld – slikken of stikken. Bij deze nieuwe leden was de bereidheid tot samenwerking dan ook gering. Omdat de huurprijs van hun nieuwe woningen zoveel hoger lag dan de oorspronkelijke, kon bij sommigen, die de nieuwe prijs niet konden of wilden opbrengen, de stugheid soms omslaan in regelrechte tegenwerking.

De emancipatie van de burger betekende dat er een nieuw type huurder ontstond: de mondige bewoner, die concrete wensen heeft, deze uit en inwilligging ervan eist. De stadsvernieuwing bood de mon-

dige bewoner de ruimte door hem inspraak te verlenen. De corporaties werden gedwongen naar hun huurders te luisteren en hun wensen serieus te nemen. Er stond een intensieve dialoog met de stad, die een ingrijpende cultuuromslag bij de sociale huisvesters teweegbracht. De corporaties die hiervoor openstaan kunnen er tot op de dag van vandaag profijt van hebben. De kern van de cultuuromslag is: marktgericht denken en werken.

### *Inspraak en verwarring*

Door een aanvankelijk gebrekkige organisatie heeft het enige tijd geduurd voordat de dialoog met de stad voldoende kwaliteit had om voor alle betrokkenen het optimale rendement op te leveren. Vanaf de eerste dagen van de stadsvernieuwing was inspraak een bewonersrecht, zonder dat deze een wettelijk kader had. Pas in de jaren tachtig kwam er in Amsterdam een gemeentelijke inspraakverordening, aan de hand waarvan de Amsterdamse Federatie voor Woningbouwverenigingen richtlijnen voor de corporaties opstelde.

In het begin nam de gemeente het voortouw in de medezeggenschap. Een ambtenaar van de toenmalige Dienst Volkshuisvesting zat de vergaderingen voor. Bij de meeste corporaties ontbrak een heldere visie of een consequent beleid; de gemeente trok immers de kar, dus wat hoefden zij er nog aan te doen? Er waren nauwelijks specialisten in dienst om het bijzondere proces van de stadsvernieuwing te begeleiden. Bij Onze Woning deden de bestuurs- en ledenraadsleden in de Nieuwbouwcommissie het werk; de voorzitter van het bestuur of de directeur Technische Dienst verscheen als afgevaardigde op de inspraakavonden.

Het gevolg van deze houding was dat de corporaties, en ook Onze Woning, te weinig greep op de gebeurtenissen hadden. De onwil of onkunde bij de woningbouwverenigingen om werkelijk aan de inspraakavonden deel te nemen, betekende dat zij nauwelijks invloed hadden op het verloop ervan. De uitkomst van de inspraak – wat er gebouwd werd en hoe het beheerd moest worden – werd gedeeltelijk buiten hen om bepaald. Wederzijds onbegrip en wrijvingen achteraf konden hiervan het gevolg zijn.

### *Een mentaliteitsverandering*

De eerste vereiste om tot een stroomlijning van de inspraak te komen was een verandering van mentaliteit. Een deel van de oude garde van Onze Woning vond de werkdruk veroorzaakt door de inspraak onaangenaam zwaar en was bang door de noodzakelijke professionalisering een deel van zijn macht te verliezen. Ze vonden de nieuwe huurders veeleisend en brutaal. In de organisatie heersten

wezen dat de andere mogelijkheden om de woonlasten te verlagen uitgeput zijn, en dat het Rijk nu heeft gesteld dat de corporaties de wettelijk vastgestelde huren moeten gaan innen. Met ingang van augustus gaat dat gebeuren. Wie problemen heeft met het ineens betalen van de huurachterstand, kan zich individueel tot de corporatie wenden om een oplossing te vinden.

In november verzoeken de gezamenlijke actievoerders Onze Woning, de andere corporaties en de federatie voorlopig af te zien van een gerechtelijke invordering van de achterstallige huren. In plaats daarvan willen ze dat collectief naar een politieke oplossing wordt gezocht. De federatie zegt toe de hele kwestie nogmaals nauwkeurig met de corporaties te bekijken en in januari met een antwoord te komen. Tot die tijd worden de deurwaarders thuis gelaten.

In februari maakt de federatie de uitkomst van de discussie bekend: ze is bereid om voor een rechtvaardig systeem van aan inkomen gebonden huren te pleiten, maar wel binnen de spelregels van de parlementaire democratie. De besluiten van de Tweede Kamer moeten worden uitgevoerd. Individuele bewoners die hun schulden willen saneren, zullen worden geholpen; tegen degenen die geen medewerking verlenen zullen gerechtelijke stappen worden genomen.

In juli 1984 meldt Onze Woning de bewoners van Kattenburg en Roomtuintjes schriftelijk dat per 1 augustus van dat jaar weer de juiste huren moeten worden betaald. Wie niet alleen om principiële maar ook om financiële redenen meedoet aan de actie, wordt verzocht contact op te nemen met de corporatie om een regeling te treffen. In augustus benadert Onze Woning telefonisch de actievoerders die nog niet gereageerd hebben op het schrijven.

Op 24 oktober van dat jaar krijgen de actievoerders die niets van zich hebben laten horen een brief van de deurwaarder waarin met gerechtelijke stappen wordt gedreigd als niet binnen veertien dagen gereageerd wordt. Een maand later wordt de dreiging opgevoerd door

het toezenden van een concept-dagvaarding, met wederom een termijn van veertien dagen bedenktijd. De actievoerders bezetten in december 1984 het kantoor van de federatie om stopzetting van de procedures af te dwingen, maar in maart 1985 vallen de dagvaardingen in de bussen van de hardnekkige weigeraars. Tijdens de duur van het proces doen nog verscheidene instanties een poging corporaties en actievoerders bij elkaar te brengen, maar alle partijen komen tot de conclusie dat alles al eerder gezegd of geschreven is.

In september 1986 doet de kantonrechter uitspraak. Hij stelt Onze Woning in het gelijk. De bewoners moeten de achterstallige huur betalen en met onmiddellijke ingang de wettelijk overeengekomen huur voldoen. Opmerkelijk is echter dat hij van mening is dat de ernst van de wanprestatie niet zodanig is dat de huurovereenkomst ontbonden kan worden. Met andere woorden: degenen die de achterstallige huur niet voldoen, kunnen niet uit hun woning worden gezet. Al motiveert de rechter deze uitspraak niet, veel wijst erop dat hij ertoe gekomen is op grond van de politieke achtergronden van het conflict. De hoogte van de huurachterstand was in sommigen gevallen voldoende om huisuitzetting te rechtvaardigen.

Na de uitspraak stelt Onze Woning samen met de advocaten van de huurders en de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties een Sociaal Plan op. Per individueel geval wordt een afbetalingsregeling getroffen en degenen die dat wensen, krijgen een andere, goedkopere woning aangeboden. Alle huurders, op een enkele uitzondering na, maken gebruik van het Sociaal Plan, en het conflict wordt zo in der minne geschikt.

Tot 1990 is Onze Woning nog bezig geweest met de afwikkeling van het Sociaal Plan. De corporatie is blij dat de kwestie, die bij alle betrokkenen veel verdriet heeft veroorzaakt, uiteindelijk op een pijnloze manier kon worden opgelost. Er werd met een schone lei opnieuw begonnen, de kwestie is voltooid verleden tijd.

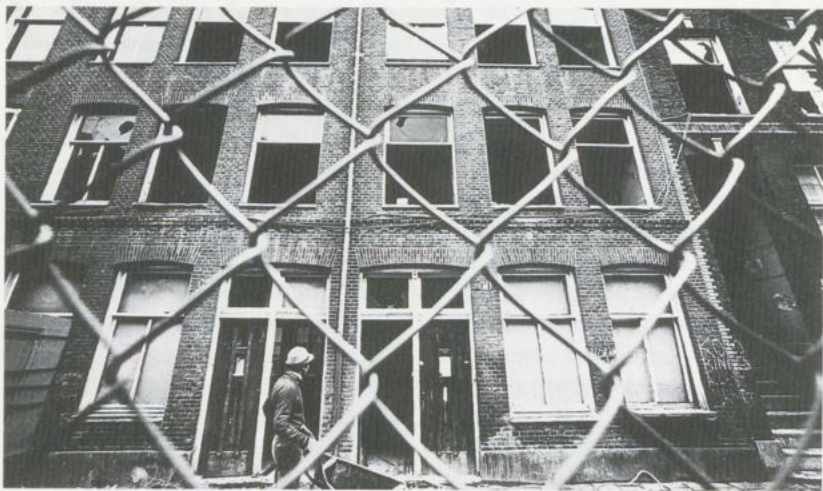
De stadsvernieuwing was een inhaal-operatie, die noodzakelijk was om het achterstallig onderhoud weg te werken. Toch stuitte de stadsvernieuwing – zeker in het begin – vaak op meerstand van de bevolking. Er ging meer tegen de vlakte dan de buurtbewoners lief was, het overleg tussen gemeente en bevolking liet in de ogen van de laatsten te mensen over, en woningen verpauperden zodra bekend was dat zij gesloopt zouden worden. Foto 1, 2 en 6 illustreren het ongenoegen en verzet van de Amsterdamse bevolking. Stadsvernieuwing betekende ook het verlies van het oorspronkelijke buurtkarakter. Niet alleen de aanblik veranderde, ook de bevolkingsamenstelling. Foto 13 is aan het begin van de jaren tachtig genomen, toen de renovatie van de Kinkerbuurt in volle gang was.

De nieuwe woningen, zoals op foto 10, waren een hele verbetering. Maar voor een deel van de oorspronkelijke bewoners waren de nieuwe huren onbetaalbaar. Ook Onze Woning kreeg een portie ongenoegen te verwerken. Het betrof de complexen Kattenburg en Roomtuintjes; op foto 8 en 9 de Roomtuintjes

voor en na de werkzaamheden. Door een politieke koersverandering tijdens de bouwwerkzaamheden, ontstond een conflict over de hoogte van de huur, dat tot op het Binnenhof (foto 3) werd uitgevochten. De onvrede uitte zich ook in de vorm van vernielingen aan het kantoor op de Jan Tooropstraat (foto 7). Pas in 1986 werd het conflict definitief opgelost. De bewoners waren een illusie armer, de corporatiebestuurders grijsere haren rijker.

**DE PROJEKTGROEP** OOSTERPARK / WEESPERZIJ  
**MORES LEREN** MORES betekent GOEDE MANIEREN. De projectgroep heeft die niet.  
 Hij bestaat uit ambtenaren en moet in overleg met de bewoners VOOR DE STADSVERNIEUWING ZORGEN. Alles wat plaats neemt krijgt dus vroeg of laat met die groep te maken.  
 VAN DAT OVERLEG KOMT NIETS TERECHT. We krijgen bij v. vrijwel GEEN INFORMATIE.  
 Daarom is op een buurtvergadering

→ op 24 juni een ontwerp voor een ZWARTBOEK besproken.  
 Andere punten voor 6 JULI  
 BUUR BUURTHUIS IEPENWEG 11  
 • EISEN ZWARTBOEK  
 • GEREGLD BUURTOVERLEG  
 • WINKELS WEGGEWEEVEN ?  
 • ZAL PINKSTERBLICH BLIJVEN ?  
 • WAT NOG MEER ?  
**KOMKOM...KOM!**





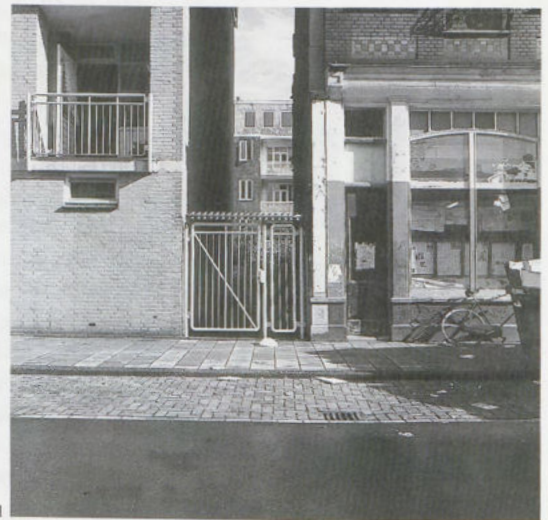
8 9



*Bouwmaatschappij, die aan de vooravond stond van de fusie met de Stichting. Omdat het formeel aankoop-panden waren, kon Onze Woning ze met subsidie opknappen, wat gezien de enorme kosten noodzakelijk was. Foto 12 is illustratief voor de grootschaligheid van de werkzaamheden in het kader van deze operatie.*



10 11



12



13

*In de jaren tachtig kregen de corporaties de handen vol aan het opknappen van 'aankoop-panden'. De gemeente kocht panden aan en droeg ze over aan de woningbouwverenigingen, die ze vervolgens met*

*subsidie renoveerden. Onze Woning kreeg in de tweede helft van de jaren tachtig zo'n vierduizend aankoop-panden te verwerken. Drieduizend daarvan waren afkomstig uit het woningbezit van de*

*Nog steeds zijn er complexen in de oudere stadsdelen van Amsterdam die opgeknapt moeten worden, zoals op foto 5 en 11 te zien is, maar oud en nieuw naast elkaar staan. Voor een grootschalige aanpak als voorheen stelt de overheid geen financiële middelen meer beschikbaar. Maar zullen de Westelijke Tuinsteden niet de stadsvernieuwingsgebieden van de nabije toekomst zijn?*

nog restjes paternalistische mentaliteit uit de oude doos: wij weten wat goed is voor de bewoners, en als ze te veel zeuren moeten ze maar in het Gooi gaan wonen.

Een mentaliteitsverandering was niet alleen bij de corporaties noodzakelijk, ook de huurders moesten leren omgaan met hun nieuw verworven recht.

Voor velen waren de corporaties een verlengstuk van de overheid, een autoriteit die hun kwam vertellen wat ze moesten doen en laten. En de autoriteiten waren niet populair in de jaren zeventig, een decennium dat zich kenmerkt door politieke polarisatie. Daar kwam bij dat de huurders niet gewend waren na te denken over hun eigen woonomgeving. Hun verwachtingen waren soms te hoog gespannen en ze wisten niet wat de mogelijkheden van de corporaties waren, wat irreële wensen tot gevolg had. Ook Onze Woning had te maken met een zeer scherp overheidsbudget en moest de tering naar de nering zetten. Vaak was ze in de ogen van de bewoners een beknibbelende vrek die juist in de aantrekkelijke kanten van de bouwplannen het mes zette.

De onwennigheid met de inspraak bij corporaties en hun leden kon resulteren in langdurige en tumultueuze vergaderingen, die werden gehouden in rokerige zalen waar de gemoederen vaak het kookpunt bereikten. Voordat er een woord gesproken was, bepaalden wederzijds wantrouwen en gebrek aan respect de atmosfeer. Voor de vertegenwoordigers van Onze Woning waren de bijeenkomsten niet altijd een pretje. Ze hadden vaak te maken met zalen die tot de nok toe gevuld waren met opgewonden buurtbewoners. Amsterdammers gooiden hun al dan niet ter zake doende eisen op tafel. Getrainde politieke actievoerders, niet altijd gedreven door integere motieven, konden de hele zaal opjutten en het de vertegenwoordigers van gemeente en corporaties flink moeilijk maken. Al met al liepen de zaken soms behoorlijk uit de hand, tot aan fysieke bedreigingen en de uitvoering ervan toe.

De excessen waren echter uitzondering, geen regel. De wijze waarop de autoriteiten werden aangepakt was weliswaar niet altijd even prettig, maar in veel gevallen wel noodzakelijk om ze in beweging te krijgen. De huurders leerden na te denken over hun eigen woonsituatie, waardoor ze zich ontwikkelden tot volwaardige gesprekspartners van de corporaties. Gaandeweg veranderde de toon tijdens de inspraakavonden, wat ook de resultaten ten goede kwam.

#### *De corporatie leidt het gesprek*

De oudgedienden van Onze Woning gingen geleidelijk aan inzien dat praten met de bewoners onontkoombaar was, en dat het dan ook maar beter goed gedaan kon worden. Toen in 1980 de corpo-

raties zelf de inspraak moesten regelen en de vergaderingen gingen voorzitten, nam Onze Woning de eerste nieuwbouw-projectleider aan. Hij stak bijna al zijn tijd in stadsvernieuwing en werd geacht zowel het inspraak- als het bouwproces te begeleiden. Na zijn komst kon de inspraak geleidelijk aan gestroomlijnd worden en ontstond er een heldere visie. Hierdoor, en ironisch genoeg ook doordat de belangstelling voor de inspraak onder de buurtbewoners terugliep, kreeg Onze Woning een steeds grotere rol in en invloed op het inspraakproces. In ongeveer vijf, zes jaar tijd ontstond er een stappenplan om de inspraak te realiseren, dat op de praktijk gebaseerd was.

De betrekkelijk nieuwe afdeling Bewonerszaken is verantwoordelijk voor de inspraak bij de renovatie van aankoopwoningen. Voor de nieuwbouw in het kader van de stadsvernieuwing ligt dit anders. Hier is de inspraak in handen van de projectleiders van de Technische Dienst. Het proces is ook in bouwkundig opzicht zo ingewikkeld dat een technische deskundige de leiding moet hebben. Het moet een veelzijdige persoonlijkheid zijn, die voor meer oog heeft dan alleen het bouwen. Van de projectleiders wordt ook verlangd dat zij het belang van de inspraak inzien en in staat zijn deze te kanaliseren en in het gebouwde terug te laten komen, waarbij de verschillende en soms tegenstrijdige wensen van alle partijen zoveel mogelijk gerespecteerd worden.

#### *De wijze les van de stadsvernieuwing*

Het heeft lang geduurd voordat Onze Woning de mentaliteit en de vaardigheid had ontwikkeld om de dialoog met de stad op hoog niveau te voeren. Het was een van bovenaf opgelegde verplichting, maar achteraf gezien een noodzaak.

#### *Ingrijpen in wijkstructuren*

Stadsvernieuwing is een ingewikkeld proces met een geheel eigen problematiek. Anders dan bij bouwen in uitbreidingsgebieden moet er rekening worden gehouden met de mensen en dingen die in de buurt aanwezig zijn. De noodzaak om de nieuwe bebouwing aan te passen aan de bestaande, heeft gevolgen voor het ontwerp, maar het brengt ook intensief overleg met gemeentelijke instanties met zich mee. Buurtbewoners krijgen lange tijd te maken met bouwoverlast; door met hen rond de tafel te gaan zitten kunnen maatregelen worden getroffen die de overlast beperken. Huurders worden herplaatst, waarvoor samen met hen en de Dienst Herhuisvesting een oplossing moet worden gevonden. Stadsvernieuwing betekent dat wijkvoorzieningen – winkels, scholen, buurtverenigingen – afkalven; de terugkeer ervan dient te worden geregeld.

Het schuiven met buurtbewoners en voorzieningen kan diep ingrijpen in het leven van de individuele betrokkenen. Oude buurtverbanden worden ontrafeld; als de stadsvernieuwers daar geen rekening mee houden, komen er pas na lange tijd geheel nieuwe voor in de plaats. De bevolkingssamenstelling verandert en de vertrouwde burens worden vervangen door onbekenden. Een deel van de winkels verdwijnt en de kruidenier op de hoek wordt niet zelden vervangen door een anonieme supermarkt. De mensen die men op straat groette of met wie men een praatje maakte, zijn spoorloos verdwenen. De oude samenhang en dus het buurtgevoel verdwijnt, en daarmee ook de gezamenlijke verantwoordelijkheid die de bewoners voor hun leefomgeving voelden. Tante Ali heet nu mevrouw De Graaf, en loopt door een onverzorgde straat die de hare niet meer is.

Rekening houden met de mensen en dingen in de buurt speelt zich ook op een hoger abstractieniveau af, het gaat verder dan de fysieke stad. Bestaande wijkstructuren moeten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven en nieuwe moeten, indien gewenst, de ruimte krijgen. Ook hier heeft Onze Woning een taak. Deze kan niet uitgevoerd worden zonder dat de medewerkers van de corporatie de wijken intrekken. Vele vragen dienen beantwoord te worden, met vele groepen uit de samenleving moet worden gepraat.

De stadsvernieuwing heeft Onze Woning gedwongen naar haar huurders te luisteren. Dit veroorzaakte een cultuuromslag. Onze Woning ging hun wensen serieus nemen en zag in dat goed luisteren niet alleen in het belang van de huurders maar ook in het belang van Onze Woning was. Op deze wijze het nut van marketing leren inzien is stap één, de volgende stap is daarnaar te handelen. Daarvoor is marktkennis noodzakelijk, die verworven kan worden door de dialoog met de stad. Om de wensen van de woonconsument in kaart te brengen, heeft Onze Woning werkwijzen en methodes ontwikkeld, die nog steeds verbeterd worden.

### *De professionalisering als opdrachtgever*

Maatwerk leveren is van belang voor Onze Woning als verhuurder, maar ook voor Onze Woning als opdrachtgever. Als Onze Woning zelfstandig wil functioneren, dan is het noodzakelijk dat zij een produkt maakt dat afgestemd is op de wensen en mogelijkheden van de doelgroep. Marktgericht denken schetst de contouren van het produkt. In de stadsvernieuwing is een werkwijze ontwikkeld die geschikt is om het produkt te realiseren.

Ook in een ander opzicht heeft de stadsvernieuwing bijgedragen tot de professionalisering als opdrachtgever. De grote produktie en de specifieke problematiek hebben een schat aan ervaring en

kennis opgeleverd. Deze hebben betrekking op de bouwkundige kant van het project – de techniek, esthetiek en woningindeling – maar ook op de stedebouwkundige en planologische pendant ervan. Hoe past het gebouwde in de buurt – hierbij spelen bevolkingssamenstelling en voorzieningen een rol – en hoe verhoudt het zich tot de omgeving? Een goed complex, of het nu om stadsvernieuwing gaat of niet, biedt zijn bewoners wat ze wensen en past in zijn bebouwde en menselijke omgeving. Liefst voegt het er iets aan toe. Om dit te kunnen realiseren is kennis van de aanwezige wijkstructuren, van bewoners, gemeentelijke instanties op deelraad- en centraal niveau en van voorzieningen onontbeerlijk.

Door de stadsvernieuwing werd Onze Woning gedwongen zich al deze inzichten en technieken eigen te maken, als een onwillig kind dat niet naar school wil. Nu de corporatie de jaren des onderscheids heeft bereikt, is ze haar harde leermeester dankbaar.

## Terugkeer naar de boomwoning

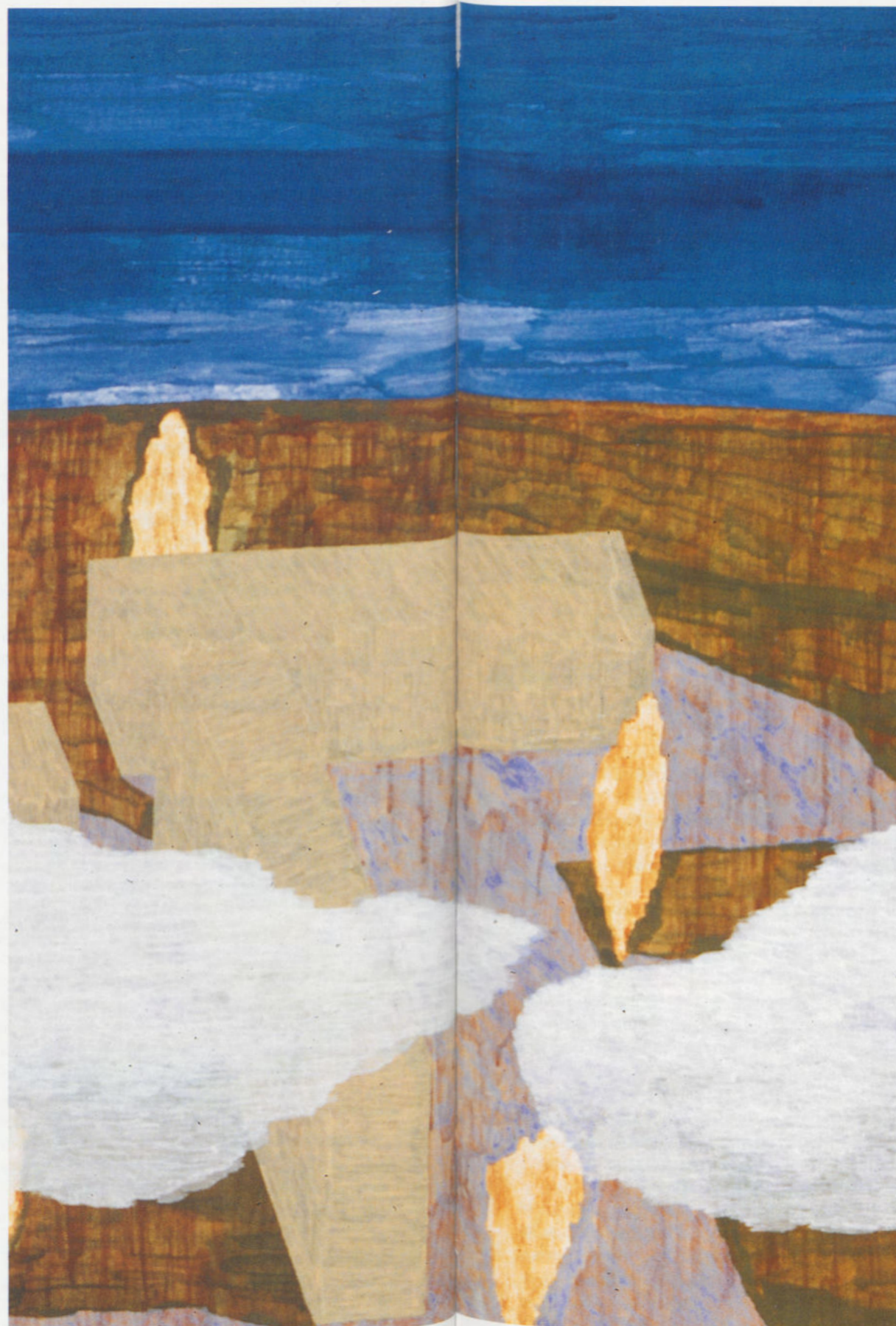
*Als het ontwerp van het complex-Dijkgraafplein in 1968 gepresenteerd wordt, is de vakpers het meest enthousiast over de brede galerijen, die enkele meters voor het woongebouw zweven. Volgens een journalist opent deze aanpak de weg naar een geheel nieuwe wijze van wonen. De brede galerijen vormen een straat op niveau, waar kinderen kunnen spelen, terwijl door de constructie de rust en privacy van de bewoners gewaarborgd is. Dank zij zeer brede liften kunnen leveranciers ook op twee hoog met hun karretje komen. Zo ontstaat er een leefmilieu boven de begane grond. Wie weet zullen er ooit galerijwoningen op grote schaal worden gebouwd, met hooggelegen pleintjes, kroegjes en winkeltjes. De bewoners van een technologisch ver gevorderde maatschappij zullen dan terugkeren naar de boomwoning, droomt de journalist.*

### Van kwantiteit naar kwaliteit

Het Dijkgraafplein wordt gebouwd in een periode dat er voor het eerst sinds de Tweede Wereldoorlog sprake is van een woningoverschot. De kwantiteitsgedachte kan losgelaten worden ten gunste van een kwaliteitsstreven. Er ontstaat weer aandacht voor de architectuur en er mag luxe worden aangebracht, ditmaal geen relatieve maar absolute. Niet dat er nu eind jaren zestig allemaal hoogwaardige complexen verrijzen. Geldgebrek is nog vaak een beletsel, ook voor de Bouwmaatschappij en stichting Onze Woning. Maar het bestuur klaagt over de eenvormigheid in situering, aanzicht, uitvoering en indeling in de woningbouw. Het streeft naar de realisering van woningen die een meerwaarde hebben, en is bereid daar extra geld en energie in te stoppen. Bovendien huldigt het bestuur de opvatting dat er gebouwd moet worden voor de markt, dus ook voor de hogere inkomens. En ten slotte staat ten tijde van de ontwerpfase het 100-jarig jubileum van de Bouwmaatschappij voor de deur, een gebeurtenis die vraagt om een prestigeproject.

### Lef

Het getuigt van lef dat de Bouwmaatschappij – want onder verenigingsvaandel wordt het complex gebouwd – een revolutionair complex met dure woningen als het Dijkgraafplein laat ontwerpen door een hemelbestormende architect als J. Kloos. Niet dat Kloos de eerste is die galerijwoningen ontwerpt; F. van Gool heeft dit reeds in opdracht van de gemeente in 1965 gedaan. Maar zijn keuze voor galerijen die losstaan van het woongebouw, waardoor geluidshinder en inkijk beperkt zijn, is absoluut nieuw. Kloos ontwerpt een complex van zes lagen hoog, verticaal verdeeld in drie lagen maisonnettes. De onderste verdieping heeft een eigen galerij. De bovenste twee verdiepingen maisonnettes worden ontsloten door één galerij die op enige afstand van de woning in de lucht 'zweeft'. Hiervandaan lopen trappen naar boven en beneden om de woningen individueel te ontsluiten. Deze maisonnettes zijn daarom elkaars spiegelbeeld: van de onderste ligt het woonvertrek boven, van de bovenste onder. De woningen zelf zijn luxe in absolute zin. Maisonnettes zijn al een kwaliteit op zich, en in die tijd een bijzonderheid. Bovendien zijn ze groot, sommige meer dan 100 m<sup>2</sup>. De technische uitrusting is van hoog niveau. Er zijn bijvoorbeeld vuilstortkokers en een deurtelefoon, maar ook in de woning zelf zijn extra's aangebracht, zoals tochtstrippen, een tweede w.c. en een wastafel op de ouderslaapkamer. Het complex wordt ontsloten door liften.



Dijkgraafplein (1970)

### Het complex als kunstwerk

Naast deze woonkwaliteiten heeft het Dijkgraafplein artistieke kwaliteiten. Architect Kloos is een constructivist: de constructie van het gebouw moet getoond worden, je moet 'eerlijk' laten zien hoe het in elkaar zit, en daarom wordt gewerkt met visueel harde materialen. Kloos is er dan ook mordicus op tegen dat Onze Woning het Dijkgraafplein een andere kleurstelling geeft en de constructie-elementen schildert. Nog steeds heeft de corporatie voor veranderingen de toestemming van de architect nodig.

Voor Kloos is het gehele complex-Dijkgraafplein een kunstwerk, waarvan de kwaliteiten op een vrij elitaire manier herkenbaar moeten zijn voor vakbroeders. Het gaat hem niet om de details, maar om het gebaar. Herkent de beschouwer het complex niet als kunstwerk, of ziet hij de kwaliteiten niet, dan is dat jammer, voor de beschouwer. De wensen van de bewoners zijn dus niet zijn uitgangspunt; functionaliteit komt op de tweede plaats.

De zwevende galerijen bijvoorbeeld, zijn in de eerste plaats bedoeld om het gebouw luchtiger te maken en te accentueren dat de galerij als constructie wat anders is dan het woongebouw. Pas op de tweede plaats komt de privacy-gedachte.

De brede liften die bedoeld waren voor de leveranciers, functioneren niet meer. De idee van galerijen als openbare ruimte bleek in de praktijk niet te werken. Ook de speelplaats in de vorm van een terras, die op de eerste verdieping werd aangelegd, mocht zich nooit in grote populariteit verheugen. Misschien had het een waarschuwing kunnen zijn bij de aanleg van de Bijlmermeer. Maar de absolute woonkwaliteit die in 1969 werd gerealiseerd, heeft heden ten dage nauwelijks aan waarde ingeboet.

De corporatie en haar leden

# Naar nieuwe omgangsvormen



Tegenwoordig is de betekenis die Onze Woning voor haar leden heeft in de praktijk helder: voor de bewoners is het een inwisselbare huisbaas, voor de woningzoekenden een van de velen die in hun behoefte kunnen voorzien.

Voor zover er belangstelling voor de corporatie is, betreft deze eigen huis en haard. Dat was vroeger heel anders. Uiteraard zijn woningbouwverenigingen altijd organisaties geweest die primair in een belangrijke levensbehoefte voorzagen. Maar tot de Tweede Wereldoorlog waren ze veel kleiner dan nu en behoorden ze in een bepaalde mate bij een van de zuilen waarin de Nederlandse samenleving zo overzichtelijk verdeeld was. Als woningzoekende schreef je je bij één corporatie in, en wel bij de corporatie die bij je levensovertuiging paste. Dit impliceerde betrokkenheid bij de organisatie, niet alleen uit eigenbelang maar ook uit ideële motieven.

Na de Tweede Wereldoorlog veranderde dit beeld snel. De corporaties werden groter en het contact met de leden werd anoniemer. De maatschappij veranderde: langzaam ontzilde en individualiseerde Nederland. Het lidmaatschap van een woningcorporatie werd een kanskaart voor een woning, je belangeloos inzetten voor een organisatie raakte uit de mode, de mens dopte zijn eigen boontjes wel.

De woningbouwverenigingen liepen lang achter de feiten aan en er ontstond een kloof met hun achterban. Ook de relatie tussen Onze Woning en haar leden bevond zich lange tijd in een soort vacuüm. Pas in de jaren tachtig veranderde dat. Nieuwe opvattingen over de plaats van de huurder binnen de corporatie en een professionalisering over de gehele linie leidden tot organisatorische aanpassingen. Uiteindelijk richtte Onze Woning de afdeling Bewonerszaken op, die als derde zuil ging fungeren binnen het bedrijf, met een volwaardige plaats naast de traditioneel belangrijke Technische Dienst en Financiële Zaken.

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke factoren van invloed waren op het contact tussen Onze Woning en haar leden en hoe de corporatie op de veranderingen reageerde. Het gaat hier niet alleen om maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook om zaken die de corporatie zelf bepaalde, zoals de medezeggenschap. En er speelt nog iets anders: de verhouding tussen Onze Woning en de leden had lange tijd een extra dimensie. De achterban kon in de begintijd in twee groepen worden verdeeld: huurders en (toekomstige) eigenaars. Daarnaast waren de leden niet alleen woningzoekenden, maar ook aandeelhouders, die recht op een rente- en winstuitkering hadden.

## Leden als bezitters en huurders

De Bouwmaatschappij hanteerde een uniek systeem: de leden konden in de toekomst eigenaar van een perceel worden of alleen een woning huren.

Vanaf de eerste dagen waren er meer gegadigden dan woningen. Huurders en 'winners' werden door het lot aangewezen. Om de kansen voor oudere leden te vergroten, mocht men voor elk jaar dat men lid was een briefje in de bus doen. In 1917 werd deze procedure vervangen door een rechtvaardiger systeem van rangnummer. Totdat het gebouw afbrandde vonden de verlotingen plaats in het Paleis van Volksvlijt, tijdens bijeenkomsten die in de verslagen steevast 'feestelijk' worden genoemd.

De leden die door loting het recht kregen eigenaar te worden, verwierven een heel perceel, dat uit een beneden- en bovenhuis bestond. Zij werden na circa veertig jaar eigenaar als zij met de huurpenningen van het gehele perceel, een wekelijkse bijdrage van f 0,11 en een eindbedrag van f 25 alle kosten hadden voldaan. De winner kon het perceel alleen aan de Bouwmaatschappij verkopen, tegen een per taxatie vast te stellen bedrag minus 20%.

De bovenhuizen werden voor verhuur onder de leden verloot. De Bouwmaatschappij bepaalde hierbij de gang van zaken volledig: zij organiseerde de loting, stelde de hoogte van de huur vast, inde deze, achtervolgde de wanbetalers, verzorgde het onderhoud en deed de administratie. Ook als de winner na veertig jaar eigenaar was geworden, bleef de Bouwmaatschappij hiervoor verantwoordelijk. De huur, oorspronkelijk bestemd voor afbetaling, kwam nu na aftrek van de kosten in handen van de gelukkige eigenaar. Op de bestemming van het perceel bleef de Bouwmaatschappij tot in lengte van dagen toezicht houden. Het spreekt voor zich dat de woningen niet gebruikt mochten worden als dranklokaal, laat staan dat er ruimte mocht worden geboden aan spel of ontucht.

### *Naar gemeenschappelijk bezit*

Al met al kwam het erop neer dat de eigenaar alleen recht had op bewoning van het gehele perceel – hij kon de huur van de bovenburen opzeggen – en op de huurpenningen die de Bouwmaatschappij voor hem incasseerde. Toch was met deze regeling de winner formeel een particuliere huisbaas en dus een potentiële huisjesmelker. Om de praktijken van de laatsten tegen te gaan was de Bouwmaatschappij opgericht. Het zat niet iedereen even lekker dat de Bouwmaatschappij op deze wijze toch het begrip particuliere huisbaas in stand hield. In de jaren tachtig van de vorige eeuw begonnen sommige leden en bestuurders aan het recht op eigendomsverrijking te morrelen, maar men durfde het nog niet aan een wijziging door te voeren die zo indruiste

tegen de oprichtingsprincipes. Een eerste stap deden ze in 1884, toen in de reglementen een bepaling werd opgenomen dat de panden die de Bouwmaatschappij van de winners terugkocht, alleen nog maar voor de verhuur bestemd zouden zijn. Hiermee voerde de Bouwmaatschappij het principe van gemeenschappelijk bezit in naast dat van particulier bezit.

In 1898 werden voor het laatst percelen voor eigendomsverrijking verloot. In 1907 verdween de mogelijkheid om eigenaar te worden van de woningen definitief uit de statuten. Om twee redenen was het laten vallen van het oprichtingsideaal noodzakelijk: het was eenvoudig niet haalbaar en de reglementswijziging maakte het voor de particuliere Bouwmaatschappij mogelijk gedeeltelijk te profiteren van de Woningwet.

In de jaren zestig van deze eeuw stak het oprichtingsideaal toch nog eenmaal de kop op. Het toenmalige bestuur onderzocht of het mogelijk was een aantal patiowoningen te bouwen die eigendom van de leden van de Bouwmaatschappij zouden worden volgens een afbetalingsregeling. Maar 'door gebrek aan medewerking van het gemeentebestuur' (gedoeld werd met name op de grondpolitiek) leidden de pogingen schipbreuk.

## De bewoners als aandeelhouders

Hoezeer de oprichters van de Bouwmaatschappij tot Verrijking van Eigen Woningen zich betrokken voelden bij het wel en wee van hun leden, blijkt uit de wijze waarop de financiële verhouding met hen was geregeld. Aanvankelijk kwam de regeling er in feite op neer, dat een lid zijn contributie leende aan de Bouwmaatschappij. Voor zijn geld kreeg hij een aandeel, dat hem bij opzegging werd uitbetaald minus 10%, mits de verenigingskas dat toeliet. Het gevolg van deze schappelijke regeling was dat in woelige tijden de armere leden van de Bouwmaatschappij massaal hun geld teruggeisten, waardoor de vereniging in liquiditeitsproblemen kwam. De bestuurders maakten zich oprecht zorgen over degenen die het geld het hardst nodig hadden. Kinderrijke weduwen klopten na overlijden van hun echtgenoot bij de Bouwmaatschappij voor verzilvering van hun aandelen aan, maar de bestuursleden moesten hen soms na een blik in de lege kas wreed heenzenden. In 1872 verdween het recht op terugbetaling uit de statuten; daar kwam een jaarlijkse verloting van 5% van de aandelen à pari voor in de plaats. In 1876 werd een systeem ingevoerd dat het een eeuw zou volhouden. Over de tegoeden die de leden verwierven met hun wekelijkse storting van f 0,11, werd jaarlijks 3% rente uitbetaald. Vanaf 1884 werden de stortingen en het rentetegoed op een rekening-courantboekje bijgeschreven.

## De rente-avonden

'Dat waren prachtige gebeurtenissen,' zegt Anne Dijkstra (66 jaar), een verenigingsman van de oude stempel. Zijn hele leven is hij nauw verbonden geweest met de Bouwmaatschappij. Vanaf de jaren dertig als bewoner, vanaf de jaren vijftig als ledenraadslid en penningmeester, ten slotte als financieel directeur. Dijkstra maakte de dagen nog mee dat het verenigingsleven volop bloeide, dagen waarin huurders zich, net als hijzelf, betrokken voelden bij het wel en wee van de Bouwmaatschappij en zich belangeloos ervoor inzetten.

Zijn eerste contact met de Bouwmaatschappij dateert uit het begin van de jaren dertig, toen zijn vader een woning van de Bouwmaatschappij betrok. De huur was lager dan van hun oude particuliere woning en er was een douche, een bijzonderheid in die tijd. Vader Dijkstra was typograaf en ging direct na de oorlog meewerken aan het verenigingsblad *Onze Woning*. Aan het eind van de jaren veertig trad hij toe tot het bestuur.

Anne Dijkstra trad op jeugdige leeftijd toe tot de ledenraad, maar alleen nadat men hem hiervoor herhaaldelijk had gevraagd. In 1963 aanvaardde hij, opnieuw na veel aarzelen, een functie als waarnemend penningmeester.

Op 1 januari 1972 werd hij benoemd tot bezoldigd financieel directeur, wat hij tot 1988 bleef.

Anne Dijkstra hielp in de jaren vijftig zijn vader bij de organisatie van de avonden waarop de 4% rente over de aandelen aan de leden werd uitgekeerd. De avonden vonden plaats in de laatste twee weken van november, aan het eind van het boekjaar, dat toen van 1 december tot en met 30 november liep.

'Er waren in totaal tien avonden over drie weken verspreid, die georganiseerd werden in de verschillende wijken. Er was grote belangstelling voor. Mensen stonden uren in de rij om hun rente op te halen. Het verliep allemaal heel ordentelijk. Het was gezellig, de mensen stonden met elkaar te kletsen en waren in een prima stemming.

Sinterklaas stond voor de deur. Daarvoor konden ze dat extraatje goed gebruiken.

De leden gaven bij binnenkomst hun rekening-courantboekjes af. Die werden dan gecontroleerd. Er stonden een paar schreeuwers die de naam brulden van degene die naar de kassa kon om zijn tegoed op te halen. "Jansééén! Néé, alleen Pé Jansen." Jansen kon naar de kassa, waar een uitbetaler en een schrijver zaten. De laatste noteerde de uitbetaling in het rekening-courantboekje.

De rente-avonden hadden meerdere functies. Er werden ook verkiezingen georganiseerd, waarvoor op deze wijze tenminste een hoge opkomst was. En dit was de gelegenheid om leden die zich misdroegen even apart te nemen en de les te lezen. Was er iemand met een huurschuld, dan kon hij onder handen worden genomen. De schuld werd eventueel verrekend met het rentetegoed.'

In 1969 werd gestopt met de uitbetaling van rente over de contributie. Nu is *Onze Woning* nog bezig de mensen die tot 1969 hun aanspraken hebben opgebouwd, uit te betalen.

## Winstuitkering en terugbetaling van contributie

In 1900 kwam daar een ingewikkeld systeem van winstuitkering bij. Als de winst een bepaalde hoogte zou bereiken, kregen leden die langer dan vijf jaar lid waren 4% rente over de tegoeden in plaats van 3%. De rekening-courantboekjes leverden blijkbaar genoeg op om kwaadwilligen aan te trekken. Om de arme of niet zo slimme leden te beschermen tegen lieden die de boekjes onder de nominale waarde overnamen, voerde de Bouwmaatschappij in 1907 een reglementswijziging in die de handel erin verbood.

In hetzelfde jaar werd er een andere regeling ingevoerd ten bate van de armere leden. Degenen die tachtig jaar of ouder waren konden 50% van hun tegoed bij de Bouwmaatschappij opvorderen. Gezien de vrij lage gemiddelde leeftijd in die dagen, zeker onder arbeiders, lijkt het niet waarschijnlijk dat het bestuur hieraan de handen vol zal hebben gehad. Vrij snel werd de leeftijd teruggebracht naar 65 en ten slotte naar 60 jaar.

Rond de Eerste Wereldoorlog was er veel armoede in Nederland. Leden bedankten omdat ze de contributie niet meer konden opbrengen. Het bestuur van de Bouwmaatschappij besloot toen ook aan oud-leden die de leeftijd van 65 jaar bereikten, 50% van de gestorte contributie terug te betalen, om zo een klein beetje hun nood te lenigen.

De jaarlijkse contributie van f 5,- bleef tot 1965 gehandhaafd. In dat jaar ging hij omhoog en werd het aandelsysteem afgeschaft. De uitstaande tegoeden van de leden werden geleidelijk aan terugbetaald. De terugstorting van contributie aan oudere leden vond plaats tot 1969.

## De ledenraad

De oprichters van de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen stond zelfwerkzaamheid en zelfbeschikkingsrecht van de arbeider voor ogen. Daartoe was de rechtspersoon van een vereniging in hun ogen het meest geëigend. Hierdoor hadden de leden zeggenschap over de dagelijkse gang van zaken en het beleid.

## Een drukke taak

Aanvankelijk wilden de oprichters de leden een stem geven door middel van algemene ledenvergaderingen. Toen in 1869 het ledental reeds 2000 bedroeg, besloot men de bestuurbaarheid te vergroten door rechtstreeks een Raad van Vertegenwoordiging door de leden te laten kiezen. De eerste statuten bevatten echter vele lacunes, die tot langdurige ruzies leidden tussen bestuur en vertegenwoordiging over de verdeling van rechten en plich-

ten. Na acht moeilijke jaren kwamen in 1876 statuten tot stand waarmee de Bouwmaatschappij eindelijk bestuurbaar werd.

De Bouwmaatschappij werd nu beheerd en geleid door een tienkoppig bestuur en een twintig man tellende Raad van Vertegenwoordiging; allen waren gewone arbeiders. De leden kozen de Raad uit drie keer zoveel kandidaten als er vacatures waren. De Raad zelf koos het bestuur uit het dubbele aantal kandidaten. In beide gevallen droegen bestuur en Raad de kandidaten gezamenlijk voor.

De ledenvertegenwoordigers hadden het druk. De Raad vergaderde zo vaak zij wilde, maar minstens eenmaal per maand. De vertegenwoordigers hadden niet alleen een controlerende en sanctionerende functie, maar namen ook rechtstreeks deel aan het dagelijks beheer en hadden een stem in het beleid. Alle besluiten – of het nu ging om de aanschaf van een potlood of het uitschrijven van een geldlening – moesten worden genomen in een gezamenlijke, maandelijkse vergadering van bestuur en Raad van Vertegenwoordiging. Tegenover deze inspanningen stond niet meer dan een onkostenvergoeding. Herhaaldelijk wegblijven zonder opgaaf van reden resulteerde in een boete en uiteindelijk in roeyment.

Medezeggenschap voor arbeiders was in die dagen een zeldzaam verschijnsel. Misschien dat er daarom maar bij weinigen animo was voor de Raad. Toen echter in de jaren negentig van de vorige eeuw een conflict binnen de Bouwmaatschappij geheel volgens traditie luidkeels in het openbaar werd uitgevochten, realiseerden sommige leden zich dat het hoog tijd werd de bestuurders beter op de vingers te kijken. Ze richtten in 1899 een Kiescollege op, een soort pressiegroep die geen formele band met de Bouwmaatschappij had. Het Kiescollege kreeg voor elkaar dat vanaf 1907 de kandidaten voor de Raad van Vertegenwoordiging uit het gehele ledenbestand mochten worden gekozen.

### *Een blok aan het been*

In de eerste decennia van de twintigste eeuw groeide het woningbezit snel. Beheer, nieuwbouw en regelgeving door de overheid vormden een steeds complexere materie. De Bouwmaatschappij moest haar slagvaardigheid vergroten en besloot in 1927 het aantal leidinggevenden van 31 terug te brengen naar 21, allen bestuursleden. De Raad van Vertegenwoordiging werd afgeschaft; in plaats daarvan konden de leden tweemaal per jaar hun stem laten horen in een algemene ledenvergadering.

Toch werd de algemene ledenvergadering door velen gezien als een blok aan het been. Aan haar bevoegdheden werd dan ook 31 jaar lang gesleuteld, totdat ze zodanig uitgekleed was dat opheffing louter nog een formaliteit was. Het spel begon eind ja-

ren veertig, toen de minderheid van een statutencommissie de ledenvergadering zo ver kreeg de instelling van een ledenraad goed te keuren. Om de opposanten tevreden te stellen – deze periode van de Bouwmaatschappij kenmerkt zich door een sterke interne verdeeldheid – rolde er een merkwaardig compromis uit. De algemene ledenvergadering bleef namelijk gehandhaafd. Ze kwam minstens eens in de twee jaar bijeen om belangrijke beslissingen te sanctioneren, zoals aan- en verkoop van onroerend goed, het bouwen of verbouwen van woningen en het aangaan van leningen. Of het eens in de twee jaar bespreken van dit soort zaken de daadkracht van de Bouwmaatschappij ten goede kwam, is zeer de vraag.

### *Toch maar een ledenraad*

In het midden van de jaren vijftig ging opnieuw een statutencommissie aan het werk, die de bevoegdheden van de ledenvergadering in 1959 terugbracht tot het sanctioneren van de opheffing van de vereniging en het goedkeuren van de statuten. Haar werk was daarmee nog niet gedaan, want vier jaar lang zocht zij naar een formule waarmee het danig ontklede lichaam opgeheven kon worden. Onder voorzitter Scheerens werd uiteindelijk de knoop doorgemaakt. Deze was op initiatief van het personeel de Bouwmaatschappij ingesluisd en maakte een einde aan de ruzies, bestuurlijke wanorde en inertie. Om de Bouwmaatschappij weer aan het werk te krijgen moest hij onder meer afrekenen met de algemene ledenvergaderingen. Normaliter kwam er geen mens opdagen, maar als er een heikele kwestie besproken werd, was de zaal te klein. Dan zaten er vier- tot vijfhonderd leden, verdeeld in verschillende facties, die geleid werden door beroepsopposanten die al dan niet goede bedoelingen hadden. Scheerens temde de beroepsopposanten en overtuigde de bijna onbestuurlijke massa leden ervan dat niet hun persoonlijke belang in het geding was, maar het belang van de Bouwmaatschappij. In 1964 ging men akkoord met afschaffing van de algemene ledenvergaderingen. De resterende bevoegdheden werden ondergebracht bij de ledenraad, die daarmee de plaats kreeg die zij in 1993 nog heeft.

De huidige ledenraad is in feite de hoogste macht in de vereniging. Zij bepaalt niet rechtstreeks het beleid, want dat doet het bestuur. Haar invloed op het beleid bestaat eruit dat ze het bestuur naar huis kan sturen als ze vindt dat het zijn zaken niet goed doet.

In hoeverre de bestuurlijke organisatie, gezien de huidige situatie in de volkshuisvesting, naar wens functioneert is de vraag. De overheidsbemoediening loopt terug, het Rijk verwacht dat de corporaties steeds meer op eigen benen gaan staan en zelf de

financiële risico's dragen. Snel en adequaat handelen in een gecompliceerder wordende volkshuisvestingswereld is geboden, wil Onze Woning de belangen van haar huurders en woningzoekenden ook in de toekomst goed blijven dienen. Bovendien neemt de belangstelling bij het merendeel van de leden voor de deelname aan interne democratie nog steeds af. Degenen die zich wel inzetten, hebben doorgaans de belangen van de eigen woning en woonomgeving op het oog, wat logisch is. Alleen een full-time beroepskracht kan de volkshuisvesting en de bedrijfseconomische risico's die daarbij komen kijken nog doorgronden.

## De corporatie als opvoeder

Toen Onze Woning als Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen in 1868 werd opgericht, bemoeide de overheid zich niet met de volkshuisvesting; de Woningwet die de grondslag voor het huidige beleid vormt, dateert uit 1901. Wie een woningbouwvereniging wilde oprichten, moest zelf de financiële middelen aandragen. De groep voor wie men bouwde bestond uit nauwelijks of niet-geschoolde arbeiders, die een lage organisatiegraad kenden.

De kapitaalkrachtigen die in staat waren woningbouwverenigingen op te richten deden dat uit verschillende motieven. Eén ding hadden ze gemeen: ze beschouwden de arbeider als de ongepolijste medemens die beschaving behoefde. Een goede woning zou een bijdrage leveren aan zijn geestelijke en lichamelijke gezondheid; in de beginjaren was de volkshuisvesting dan ook bij Volksgezondheid ondergebracht. De bestuurders van de woningbouwverenigingen wisten wat goed voor de huurder was, welk type woning geschikt was, hoe die ingedeeld moest zijn, welke voorzieningen die zou bevatten en hoe die bewoond moest worden. Dat laatste werd geleerd door 'woonles'. Regels met betrekking tot de bewoning werden tot in de kleinste details vastgelegd in de huurcontracten. Woninginspecteurs, vaak vrouwen, hadden toegang tot de woningen om naleving van de regels te controleren. Als de huurder op overtreding betrapt werd, kon hij door het bestuur op het matje worden geroepen en een vaderlijke reprimande krijgen, of zelfs uit zijn woning gezet worden.

Het opvoedkundige element is ook terug te vinden in de rechtspersoon van vereniging waarvoor de meeste corporaties kozen. De democratische besluitvorming zou de arbeiders zelfstandigheid en gevoel voor verantwoordelijkheid bijbrengen, terwijl deelname aan de verschillende lichamen binnen de vereniging als een nuttige oefening werd beschouwd.

De regels voor bewoning kunnen het beste worden

beschouwd in het licht van de tijd. Veel arbeiders verhuisden van onmiskenbare krotten naar woningen met voorzieningen die ze niet kenden; enige instructie was op zijn plaats. De huurders waren eraan gewend dat ze – in vergelijking met tegenwoordig – weinig over zichzelf te vertellen hadden. Bovendien beschermden de regels hen ook tegen elkaar. Wat jij niet mocht, mocht ook je buurman niet, en de overlast bleef daardoor beperkt.

## *Woninginspectie ongewenst*

De oprichting van de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen was een teken van groeiend arbeiders-zelfbewustzijn. Het was een van de eerste corporaties die niet alleen vóór maar ook dóór de werkende klasse was opgericht. Arbeiders namen zitting in het bestuur en bepaalden wat er gebeurde, arbeiders brachten een deel van het geld in dat voor financiering nodig was, arbeiders waren degenen voor wie de woningen bestemd waren. Waarschijnlijk dat daarom het paternalisme en de betutteling bij de Bouwmaatschappij niet zo ver doorgevoerd werd als bij de andere corporaties. Enig verschil tussen leden en bestuurders zal er wel zijn geweest. De woningen waren alleen bestemd voor arbeiders. Deze waren uit alle lagen van de arbeidersklasse afkomstig, terwijl de bestuursleden als vaklui tot de top behoorden.

Vanaf de oprichting van de Bouwmaatschappij was er een commissie die toezicht moest houden op de bewoning. Deze ging van tijd tot tijd bij de huurders langs om te kijken of ze het pand wel zindelijk en overeenkomstig zijn bestemming bewoonden. Veel leden waren toen al niet gediend van deze inbreuk op de privacy, want ze gaven simpelweg niet thuis als de heren aan de deur kwamen. Wonderlijk genoeg had het bestuur in die tijd begrip voor deze houding. Wel vond het bestuur dat het met wat meer achting kon worden behandeld. Daar zat iets in. Hadden huurders over het algemeen al weinig respect voor de huisbaas, bij de verenigingsleden was dat respect helemaal ver te zoeken, omdat ze zich door de democratische besluitvorming vaak gelijkwaardig aan de verhuurder voelden.

Het toezicht op de bewoning werd in de loop der tijd meer en meer overgelaten aan de opzichters van de Technische Dienst. De bemoeienis met de leden beperkte zich voornamelijk tot het geven van adviezen in het verenigingsblad voor de bewoning van de panden. Deze waren vaak uitgerust met voorzieningen die voor de huurder volkomen nieuw waren. Bijvoorbeeld het toilet dat de beeremmers verving. In 1911 werd aangeraden vooral niet aan de trekker te gaan rukken, en deze bij het omhooggaan los te laten.

In hetzelfde jaar vroeg een lid zich in het blad af of er geen woninginspectrices moesten worden aan-

gesteld bij de Bouwmaatschappij, een praktijk die gangbaar was bij andere corporaties. Het antwoord van het bestuur liet niets aan duidelijkheid te wensen over: 'M.i. geenszins. Nimmer zal eene vrouw kunnen doen, wat bij onze Maatschappij gevorderd wordt van de opzichters. Niet alleen toch, dat zij belast zijn met het toezicht, maar in vele voorkomende gevallen moeten zij zelf de hand aan den ploeg slaan, wat van eene vrouw toch niet verlangd kan worden. Een opzichteres aanstellen uitsluitend voor bewoning zal de Maatschappij te duur zijn, afgescheiden nog van de vraag, of 't nuttig en noodig zal zijn.'

### *De Bewoningscommissie*

Tot de Tweede Wereldoorlog kwam het echter nog wel voor dat de Bewoningscommissie zich toegang verschafte tot de huizen. De manier waarop dat ging wijst erop dat de autoriteit van het bestuur in de loop der tijd eerder was toe- dan afgenomen. Dat zal te maken hebben met de samenstelling ervan: in de beginjaren waren het allemaal arbeiders, met het groter worden van het bezit en het ledenbestand namen meer zwaargewichten plaats in het bestuur.

In het voorjaar kwamen drie of vier heren met hoge hoed op plechtig aan de deur. Moeder de vrouw liet ze zenuwachtig binnen. De heren keken dan rond in huis, en terwijl ze zeiden 'Mevrouw, wat een prachtig uitzicht heeft u hier toch', gingen ze terloops met hun vingers langs deurranden om te kijken of ze wel goed afgestoft had. Als ze vonden dat alles piekfijn in orde was, zeiden ze: 'Mevrouw, u past mooi op uw woning. Dan mag u dit jaar uitkiezen welke kamer u opnieuw gewit wilt hebben, en dan krijgt u er ook nog een behangetje bij.' Maar als de huurder er een rotzooitje van maakte, kreeg hij een flinke schrobbering.

Na de Tweede Wereldoorlog was het gedaan met het verschijnsel bewoningscommissie. Tot het midden van de jaren zestig oefenden de huurophalers nog wel enige controle uit. Zij kwamen wekelijks in een steeds kleiner aantal complexen aan de deur om de penningen te incasseren, waarbij ze tegelijk op zaken als illegale bewoning en onderhoud van het trappenhuis konden letten. Toen de huur maandelijks gegireerd werd, was het met dit controlerend orgaan gedaan.

### Het contact verbroken

Natuurlijk werden mensen altijd in de eerste plaats lid van een woningbouwvereniging omdat ze op zoek waren naar een huis. De corporaties waren 'toegelaten instellingen', wat inhield dat ze krachtens de Woningwet van 1901 onderworpen waren

aan de regels van de overheid. Hierdoor waren ze prettiger huisbazen dan particulieren: ze waren goedkoper en onderhielden doorgaans hun bezit beter. Maar tot de Tweede Wereldoorlog sloot een woningzoekende zich niet zomaar bij een vereniging aan. In de sterk verzuilde Nederlandse samenleving kozen ze de corporatie die paste bij hun levensovertuiging. Hierdoor was deze meer dan een huisbaas en was de band tussen leden en vereniging hecht.

Ook de leden van de Bouwmaatschappij voelden een verbondenheid met de vereniging, die verder reikte dan het eigenbelang. Ze zetten zich vrijwillig in voor de Bouwmaatschappij, waarmee het bestuur en het personeel heel wat werk uit handen werd genomen. Andersom voelde ook het bestuur van de Bouwmaatschappij zich in behoorlijke mate verantwoordelijk voor het wel en wee van haar leden, wat onder meer blijkt uit de vele financiële regelingen die voor hen werden getroffen. Daarnaast hielp het de leden met het invullen van formulieren van de personele belasting en gaf het adviezen op allerlei ander gebieden, zoals over het gebruik van radio's. Het verenigingsleven bloeide in de vorm van de COO, voluit de Commissie tot Ontwikkeling en Ontspanning der leden van de Vereniging Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen. Deze organiseerde drukbezochte uitstapjes, lezingen en dergelijke voor de leden.

### *Werken voor de anonieme leden*

Direct na de Tweede Wereldoorlog en in de jaren vijftig schiet de rek in de innige band tussen woningbouwverenigingen en hun achterban door een grote toestroom van anonieme leden. De woningnood was dramatisch groot. Wie een woning zocht, schreef zich bij vele corporaties tegelijk in om zijn kansen te vergroten. Waar die corporatie voor stond, bij welke zuil die hoorde, deed niet of nauwelijks ter zake. De sociale huisvesters zelf konden maar in beperkte mate de huurders selecteren aan de hand van hun eigen opvattingen. Na instelling van de Woonruimtetwet-1947 bepaalde de overheid steeds meer aan wie ze hun woningen moesten toewijzen.

De anonieme leden voelden zich niet meer verantwoordelijk voor het in theorie gezamenlijke woningbezit en waren niet langer bereid zich belangeloos voor de vereniging in te zetten. Het woningbezit nam toe en aan professionalisering konden de corporaties niet ontkomen. De werkapparaten groeiden, de verhouding met de leden werd steeds formeler en bureaucratischer.

De oplettende woningbouwvereniging had in de jaren zestig de idee van een op levensovertuiging geschoeide verenigingsband met de achterban definitief losgelaten. Een in het decennium ervoor be-

gonnen maatschappelijke discussie over de vraag voor wie de toegelaten instellingen het nu eigenlijk deden, werd afgesloten. Voorheen was het antwoord op deze vraag simpel en duidelijk: voor de verenigingsleden. Nu stelden de corporaties – vele niet zonder pijn in het hart – dat ze een algemene maatschappelijke functie hadden en voor alle plaatselijke en regionale woningzoekenden bouwden. De oude idee dat sociale verhuurders een opvoedkundige taak hadden ten opzichte van hun leden, werd losgelaten. Ze moesten de behoeften van de woningzoekenden bevredigen, en deze liefst zeggenschap geven over de wijze waarop dat moest gebeuren.

#### *Onze Woning: vasthouden aan de oude idealen*

Het ledental van Onze Woning nam toe van ongeveer 13 000 in 1938 tot ongeveer 20 000 in 1958. Het werkapparaat groeide en had in 1960 meer dan honderd man in dienst, waaronder een omvangrijke Technische Dienst die het toegenomen woningbezit moest onderhouden. Onze Woning had net als de meeste andere corporaties moeite zich bij de veranderende situatie neer te leggen. Het duurde lang voordat ze inzag dat de oude verenigingsidealen niet meer leefden, dat ze niet langer kon rekenen op de belangeloze inzet van haar leden en dat haar autoriteit tanende was. Ze hield lang vast aan de oude idee van de woningbouwvereniging als opvoedkundige instelling, die de sociaal zwakkere leert hoe hij moet wonen. Dat komt duidelijk naar voren in haar deelname aan een huisvestingsproject in het midden van de jaren vijftig. Op initiatief van de gemeente kregen een aantal corporaties waaronder Onze Woning woningen aan de rand van Geuzenveld in beheer, waar 'onmaatschappelijken' in een aparte wijk werden geïsoleerd. Hierdoor zouden ze geen overlast meer veroorzaken en konden ze woonles krijgen van een speciaal daarvoor in dienst genomen woninginspectrice. Als de bewoners de cursus met goed gevolg hadden afgelegd, zouden ze doorschuiven naar 'normale' woningen. Het verenigingsblad van Onze Woning sprak verheugd van een nieuwe taak voor de corporaties. Er deden zich echter allerlei onvoorziene problemen voor waar gemeente en corporaties niet op berekend waren. Toen de woninginspectrice er de brui aan gaf, wist niemand zich met de situatie raad. Onze Woning bekommerde zich niet langer om de mooie opvoedkundige taak die daar lag. Veel geleerd hadden de 'onmaatschappelijken' niet, getuige het verhaal van de groenteman die 's nachts zijn paard in de keuken stalde.

Aan het eind van de jaren zestig gaf Onze Woning nog blijk van heimwee naar de oude band met de bewoners. In het jaarverslag ter gelegenheid van het honderdjarig bestaan werd trots gewezen op het

feit dat vaders hun kind na de geboorte eerst als lid van de Bouwmaatschappij opgaven en dan pas bij de Burgerlijke Stand inschreven. Tegelijkertijd maakte het bestuur zich zorgen over het gebrek aan belangstelling voor inspraak, waardoor de bestuursorganen te veel alleen de dienst dreigden te gaan uitmaken. In het kader van de professionalisering worstelde Onze Woning met haar identiteit: ze probeerde het midden te vinden tussen een vereniging en een bedrijf. Ze wilde efficiënt en zakelijk handelen, maar tegelijkertijd meer zijn dan alleen maar een verhuurder.

De verenigingsband 'stierf af', want de groep mensen die de vroegere dagen van de Bouwmaatschappij hadden meegemaakt, werd steeds kleiner. De nieuwe leden die daarvoor in de plaats kwamen waren produkten van een steeds verder ontzuilende maatschappij, waar 'verenigingsgevoel' een zeldzaamheid werd. Typerend was de opheffing van de gezelligheidsvereniging COO, die na jaren een kwijnend bestaan te hebben geleid in 1966 uit de annalen verdween.

Tot begin jaren tachtig ging Onze Woning nog op bezoek bij kandidaten voor een woning om te kijken of ze wel netjes genoeg waren. De selectie was niet meer zo streng als vroeger, maar de meeste corporaties deden dit in het geheel niet meer.

#### *De relatie met de bewoners in een vacuüm*

De kloof tussen woningbouwvereniging en leden vergrootte zich in de jaren zeventig. Door de stadsvernieuwing kreeg Onze Woning opnieuw te maken met een groep bewoners die geen enkele band had met de vereniging. Hun oude woningen vielen ten prooi aan de slopershamer. Voor de corporatie die hun nieuwe en vaak veel duurdere woning ging beheren, hadden ze niet zelf gekozen. Ze hadden geen enkele boodschap aan de verenigingsidealen die een deel van het bestuur en personeel nog steeds bezielden. De bereidwilligheid om samen te werken was daardoor vaak gering. Toch was samenwerking noodzakelijk, vanwege het gecompliceerde proces van de stadsvernieuwing en om de medezeggenschap vorm te geven.

De jaren zeventig laten ook een zekere allergie voor autoriteiten zien, waardoor er in plaats van medewerking soms regelrechte tegenwerking was. Het tijdperk dat de woningbouwvereniging een man met een hoge hoed was die zich vergaande bemoeienis met het privé-leven van de huurder kon permitteren, was definitief voorbij. De slinger sloeg door naar de andere kant. De corporatie was in de ogen van velen een vertegenwoordiger van de gevestigde orde die niet genoeg gewantwoord kon worden en het beste buiten de deur kon worden gehouden. De huurder wenste niet langer betutteld

te worden, maar eiste zelfs absolute zeggenschap over zijn woonomgeving.

De bewoner van de jaren zeventig was een geëmancipeerde burger, wantrouwig ten opzichte van gezag, een individualist die zelf wist wat goed voor hem was en die eiste dat met zijn wensen rekening werd gehouden. Daartegenover stond een vrij ouderwetse corporatie. Onze Woning werd geleid door een bestuur dat grotendeels bestond uit oudere mannen, van wie sommigen nog enigszins paternalistische opvattingen huldigden. Ze vonden weliswaar dat het verlenen van inspraak paste in een veranderende maatschappij, maar eigenlijk ook dat zij het beste wisten wat goed was voor de huurder. Sommigen hadden moeite met het gebrek aan respect waarmee ze werden bejegend. Ook zij wantrouwden hun gesprekspartners. Van bewonerscommissies werd gezegd dat ze in bepaalde gevallen niet de meerderheid van de huurders van het complex vertegenwoordigden en dat ze de sfeer bedierven voordat er overleg had plaatsgevonden. De medezeggenschap zou te veel eenrichtingsverkeer zijn: de bewoners eisten van alles maar wilden er niets voor terug doen.

Beide partijen hadden verschillende belangen: de ene moest de belangen van de volkshuisvesting op de langere termijn dienen, de andere wenste meteen de eigen woonsituatie verbeterd te zien. Sommige bewonerscommissies werden gestuurd door politieke actievoerders die voornamelijk met een machtsspelletje bezig waren.

### *Onze Woning als kop van Jut*

Onze Woning kreeg in de jaren zeventig in vergelijking met de andere corporaties te maken met relatief veel en harde huuracties. Er vond een aantal bezettingen van het kantoor plaats en er werden vernielingen aangericht. De corporatie voelde zich een kop van Jut. Onze Woning vond ook dat de overheid soms onbillijke en onbegrijpelijke regels uitvaardigde, maar als corporatie was ze gedwongen deze in de praktijk te brengen. Zij kreeg vervolgens de volle laag van de ontevreden bewoners, die in feite op het Binnenhof moesten wezen. Vanaf het midden van de jaren zeventig lieten de problemen zich voelen in de organisatie. Spanningen onder personeel en bestuur waren het gevolg, maar concrete maatregelen bleven uit. De inspraak werd niet gestructureerd, er werden geen specialisten aangetrokken om het overleg met de bewoners vorm te geven en in te vullen. De voorzitter van het bestuur en directeur van de Technische Dienst hielden zich bezig met een gecompliceerde kwestie als inspraak en de secretaris, die feitelijk algemeen directeur was, handelde persoonlijk een deel van de burenkachten af.

### Onze Woning als klaagmuur

Harrie Ermers werkt als 'sociaal verhuur-functionaris' op de afdeling Bewonerszaken van Onze Woning. Als voornaamste taak heeft hij het bemiddelen in conflictsituaties tussen de corporatie en huurders en tussen huurders onderling.

Doordat Onze Woning van mening is dat ze een actieve, bemiddelende rol moet spelen als er conflicten tussen huurders zijn en doordat het aantal burenruzies fors is toegenomen, is de hoeveelheid werk voor Harrie Ermers groeiende. Bovendien worden de ruzies ernstiger van aard. 'Er is meer agressie, meer intolerantie, men laat zich niet meer de les lezen en luistert niet meteen naar "het gezag", in welke vorm dan ook,' zegt Harrie Ermers. Als belangrijke oorzaak voor de toename van de problemen noemt hij het onvermogen van mensen om met elkaar te communiceren. 'Mensen kunnen wel met een afstandsbediening de hele wereld langs zappen, maar hoe het met de burens op twee-hoog gaat, weten ze niet. Dat heeft te maken met het wegvallen van de sociale samenhang in de buurten. Vroeger woonde je met hetzelfde soort mensen naast elkaar en je sprak elkaar op de stoep of in de buurtwinkels. Tegenwoordig kan men door het GDH overal worden geplaatst, zodat je nu een buurman krijgt waar je geen enkele affiniteit mee hebt. Er wonen allerlei verschillende leefstijlen aan één trappehuis. Het onderlinge begrip neemt af. Dat speelt voornamelijk in de relaties tussen oud en jong en tussen autochtoon en allochtoon.' Ermers signaleert een vermindering van het 'probleem-oplossend vermogen' van de mensen. 'Omdat de mensen de problemen niet meer met elkaar kunnen oplossen, stappen ze naar de corporatie toe, in de hoop dat die het regelt.'

De aard van de problemen heeft hij gedurende de jaren zien veranderen. 'De dingen spelen zich veel meer af op betrekkningsniveau en minder op inhoudsniveau. Vroeger was concreet aan de orde wat niet mocht, nu is er meer sprake van verstoorde verhou-

dingen. Als iemand tegenwoordig klaagt over wasgoed dat voor het raam hangt, gaat het doorgaans niet om het wasgoed, dat is slechts een aanleiding. Het gaat erom dat de huurders zich aan elkaar ergeren, om wat voor reden dan ook, waarbij alles wordt aangegrepen om elkaar te jennen.'

De meest voorkomende klacht is geluidsoverlast, die zowel veroorzaakt wordt door geluidsapparatuur als simpelweg door een verschillende leefstijl. Overlast kan ook worden veroorzaakt door druggebruik of psychische stoornissen van bewoners. De laatste categorie problemen neemt aanzienlijk toe, wat zeker te maken heeft met een nieuwe werkwijze in de psychiatrie. Tegenwoordig proberen de hulpverlenende instellingen mensen met een psychische stoornis zoveel mogelijk thuis te behandelen. Soms er is sprake van een 'zorgwekkende zorgmijder', zoals Harrie Ermers het noemt, iemand van wie de hulpverleners vinden dat hij behandeld moet worden, maar die dat zelf niet wil, zich daarbij beroepend op zijn zelfbeschikkingsrecht.

Daarnaast heeft een deel van de klachten te maken met wat Harrie Ermers de 'klaagmuur-functie' van Onze Woning noemt. 'Het proces van verontmenselijking en technocratisering van de maatschappij is nog steeds gaande. Vooral ouderen vereenzamen sneller. Ze moeten hun ei ergens kwijt, dat kan niet in het trappehuis, niet bij de slager en ook niet in de supermarkt. Ze bellen ons dan op met een "klacht". Als de "klacht" geventileerd is, is de druk van de ketel, en vaak blijkt er eigenlijk niets aan de hand te zijn. De corporatie is een van de weinige instanties waar ze nog een gewillig oor voor hun problemen vinden.'

Ermers denkt dat hij de helft van de klachten, of misschien iets meer, bevredigend kan oplossen. 'Mensen verwachten vaak iets van Onze Woning dat onmogelijk is. Als je er met hen over praat, zien ze wel in dat hun verwachtingen niet reëel zijn.'

De Bouwmaatschappij tot Verrijking van Eigen Woningen was een vereniging. De democratische besluitvorming diende de doelgroep – leden van de arbeidersklasse – rechtstreeks te betrekken bij de bepaling van het beleid en de uitvoering van de werkzaamheden. Het verenigingswerk werd gezien als een nuttige oefening.

Wie lid werd kreeg een 'doorlopend toegangsbewijs'; op foto 3 een exemplaar uit het oprichtingsjaar 1868, waarmee een lid een 'geïllustreerd diploma' bij het Amsterdamsch Volksblad kon 'bekomen'. In het Paleis voor Volkslijf (foto 4) vond op feestelijke bijeenkomsten de verloting van de woningen plaats. Er werden dan ook theatervoorstellingen gegeven. Het 'souvenir' op foto 8 is een boekje waarin onder andere de tekst van een toneelstuk staat.

De verloting leverde twee categorieën winnaars op: degenen die het recht verwierven een woning te huren, en degenen die het recht verwierven een woning door middel van een afbetalingsregeling te kopen. Aan het einde van de negentiende eeuw bleek dit laatste niet langer een realistische doelstelling. Op foto 1 het complex op de hoek van de Eerste en Tweede Hugo de Grootstraat ten tijde van de opleve-



ring in 1898. Het was het laatste complex dat voor eigendomsverrijking werd verlost.

Met de belangstelling voor het verenigingsleven zat het wel goed, maar met de aandacht voor de medezeggenschap niet. Om deze op te peppen richtte een aantal verontruste leden in 1899 het Kiescollege op. Op foto 7 het laatste kiescollege. Met een bestuurlijke reorganisatie in 1927 vond het zichzelf overbodig geworden.

Diplomnummer 6041

### HUURCONTRACT

Op beden den 22<sup>de</sup> December 1930 heeft het Bestuur der Vereniging 'Bouwmaatschappij tot Verrijking van Eigen Woningen', gevestigd te Amsterdam, verhuurd aan

*Flaïje Hijckstra*

die verklaart te hebben gehuurd het 1<sup>o</sup> *Woonhuis* van perceel *Dinkelmarkt 89*

te Amsterdam, welk perceelgedeelte bij de Vereniging bekend is als woning No. *1129*, voor den tijd van 10 weken, ingaande den *11<sup>de</sup> Maart 1931* en alzoo eindigende den *13<sup>de</sup> Mei 1931*, zulks tegen een huurprijs van *1.60* per week en *12.50*

als bijdrage voor watergebruik, alsmede *1 0/100* als bijdrage in de warmwatervoorziening, per week te betalen.

Bij het gehuurde behooren:

5 - Koffieplank kamers	
3 - Draperie	5 - Woonkamer-banken
4 - afsluitdeur	3 - slaapkamers
6 - kasten	1 - perstank
2 - slaapkamers	1 - raamkozijn
2 - zolder	1 - waskubel
In de slaatkamer, mengkraan	1 - schoorsteenbuis
met sprayer	1 - gascilinder
1 - Stok met haak	

Deze huur en verhuur geschiedt overeenkomstig het bepaalde in statuten en huishoudelijk reglement der Vereniging.

Goedgekeurd de doorhaling van *D. W. W. W.*

Aldus in duplo opgemaakt:

De Huurder (Huurster):

*[Handwritten signature]*

Het Bestuur van de Vereniging voornoemd:

*[Handwritten signature]*  
Voorzitter:  
*[Handwritten signature]*  
Secretaris

L. O. L.



Woningbouwverenigingen vonden dat ze een opvoedende taak hadden. De werkende klasse moest beschaving worden bijgebracht, arbeidsethos, besef van hygiëne, en vooral van de drank worden afgeholpen. Dat zou alleen lukken als de arbeiders fatsoenlijk woonden. Op foto 9 is te zien wat men in de jaren twintig onder een fatsoenlijke woning verstond. Deze modelwoning bevond zich in de Jordaan.

De Bouwmaatschappij had tot de Tweede Wereldoorlog een Bewoningscommissie die bij de huurders langging om te controleren of ze hun woning wel netjes onderhielden. In de jaren vijftig nam de Stichting deel aan een huisvestingsproject dat de heropvoeding beoogde van zogeheten 'maatschappelijk zwakken'. Ze werden ondergebracht in woningen in Geuzenveld, waar een olifant nog geen schade kon aanrichten (foto 6). Het experiment ging overigens als een nachtkaars uit.





Na de Tweede Wereldoorlog was de woningnood in Nederland zeer groot. Een van de oplossingen voor de woningnood was de duplexwoning. Op foto 11 bezichtigt de ledenraad van Onze Woning de duplexwoningen op Frankendaal.

Vanaf de jaren vijftig kwam de woningproductie goed op gang. Woningbezit en ledental van Onze Woning namen snel toe. De vooroorlogse verenigingsband verdween en de

relatie tussen leden en corporatie kwam in een vacuüm. Pas in de jaren tachtig vond Onze Woning de weg naar nieuwe omgangsvormen. Bewonersoverleg vindt nu doorgaans in een prettige atmosfeer plaats, maar beide partijen elkaars wensen en mogelijkheden respecteren. Op foto 5 is de Kleurcommissie van Onze Woning aan het werk: toekomstige huurders van een nieuwbouwcomplex laten hun stem horen met betrekking tot de kleurstelling van hun nieuwe woning. Nog maar kort geleden was de Nederlandse samenleving overzichtelijk verzuild. De tegenwoordige Amsterdamse bevolking bestaat uit tientallen verschillende groepjes en een verzameling individualisten.



AA  
277.014

**Bouw-Maatschappij**  
tot verkrijging van eigen woningen,  
TE AMSTERDAM.

---

**SOUVENIR**

AAN  
**LEDEN EN GENOODIGDEN**  
AANGEBODEN,  
BIJ GELEGENHEID DER  
**VERLOTING VAN 34 PERCELEN,**  
OP  
den Feestavond van Dinsdag 22 Mei 1888,  
IN HET  
**Paleis voor Volksvljt.**

8 10



11



12

Mensen van alle leeftijden en nationaliteiten wonen naast elkaar, op één trappenhuis zijn vele leefstijlen te vinden. Als men begrip voor en geduld met elkaar heeft, kan dit een verrijking zijn. Voor sommigen is dat te veel gevraagd. Het merk van Onze Woning is er dan ook niet makkelijker, maar wel interessanter op geworden.

## Naar nieuwe omgangsvormen

Eind jaren zeventig begon bij Onze Woning het besef te dagen dat er structuur moest worden aangebracht in de omgang met de bewoners. Maar het waren niet alleen de omstandigheden die tot professionalisering dwongen, de beroepsmatige aanpak was ook een bewuste keuze die voortkwam uit een verandering in het denken over de taak van een corporatie en de wijze waarop die het beste ingevuld kan worden. Onze Woning kwam tot de overtuiging dat niet langer alleen de woningbouwvereniging kon bepalen wat goed was voor de huurder. Het was in ieders belang goed naar de bewoners te luisteren en daadwerkelijk rekening te houden met hun wensen en daarover op voet van gelijkwaardigheid met hen te praten. In plaats van produktgericht ging Onze Woning klantgericht werken. Er moest maatwerk geleverd worden. Dit gold voor sloop/nieuwbouw, maar ook voor beheer en woningaanpassingen. Om dat mogelijk te maken diende Onze Woning de contacten met haar huurders te optimaliseren.

### *De eerste stap: de afdeling participatie*

Aan het begin van de jaren tachtig kwamen er projectmedewerkers nieuwbouw in dienst die een groot deel van hun energie konden besteden aan de inspraak in de stadsvernieuwing. In 1982 nam een nieuwe directeur Algemene Zaken de bewonersparticipatie onder zijn hoede. Het was echter te veel werk voor één man; bovendien schiep de aanwezigheid van een directeur op de bewonersvergaderingen te veel verwachtingen. Om het overleg verder te structureren nam Onze Woning in 1984 de eerste participatiemedewerkster in dienst. Zij was nu de bemiddelaarster tussen bewoners en corporatie. Het was even slikken voor de bewonerscommissies en -verenigingen die ten tijde van de beginjaren van de stadsvernieuwing waren opgericht. Ze waren gewend met de directeur zaken te doen en voelden zich enigszins afgescheept. Vanaf het midden van de jaren tachtig vond bij Onze Woning de operatie Mammoet plaats. Het omvangrijke oude bezit van de Bouwmaatschappij werd in hoog tempo opgeknapt. Met de bewoners moest intensief overleg worden gevoerd, en er werden extra participatiemedewerkers aangetrokken. Vanaf die tijd werd er een onderscheid gemaakt tussen bewoners- en beheercommissies. De participatiemedewerkers hielpen de bewoners van op te knappen panden met het oprichten van een bewonerscommissie en voerden overleg met deze over de te volgen werkwijze. Als de opknopbeurt voltooid was, kon de bewonerscommissie een beheercommissie worden, die zich bezighield met het instandhouden van de woonomgeving.

### *De afdeling Bewonerszaken*

De volgende stap was de oprichting van de afdeling Bewonerszaken in 1987, waar alle contacten met huurders en woningzoekenden, die voorheen verspreid waren over het hele werkapparaat, gebundeld werden. Hier zijn woningverhuur, informatieverstrekking, participatie, ledenadministratie, onrechtmatige bewoning en burenkachten ondergebracht. Nu had de omgang met de bewoners een volwaardige plaats gekregen binnen de organisatie, naast de van oudsher belangrijke Technische Dienst en Financiële Zaken.

De oprichting van een Afdeling Bewonerszaken als derde poot van het bedrijf is een ontwikkeling die in de gehele corporatiewereld te zien is. Voor Onze Woning was de nieuwe afdeling noodzakelijk ten einde de steeds veranderende verhouding met de leden inhoud te geven, nu en in de toekomst. De huurders met wie de corporatie te maken heeft, de eisen die zij stellen en de vraagstukken waarvoor ze Onze Woning plaatsen, veranderen voortdurend. Het proces van ontzuiling, emancipatie en individualisering is nog in volle gang. Om de juiste antwoorden op de ontwikkelingen te vinden is een goed functionerend team van specialisten noodzakelijk.

### *Nieuwe problemen*

Onze Woning heeft de laatste jaren te maken gekregen met nieuwe problemen die het werk ingewikkelder maken. Een steeds grotere groep migranten maakt deel uit van het huurdersbestand en het kost tijd om erachter te komen hoe de woningbouwvereniging het beste met hen kan omgaan zonder dat een van de partijen zijn gehele identiteit moet prijsgeven. De mondigheid van de bewoners neemt nog steeds toe en de kennis van zaken ook; de huurder verlangt een gefundeerd antwoord op zijn vragen en eist dat de corporatie snel en doeltreffend optreedt als er problemen zijn. De trappehuizen in Amsterdam huisvesten mensen van alle gezindten en levensstijlen, die op een of andere manier moeten samenwonen zonder elkaar te hinderen. Burenoverlast en inbraak zijn actuele problemen, die het woongenot van mensen grondig kunnen bederven maar waar moeilijk een afdoend antwoord op te geven is. De collectieve agressie van de jaren zeventig is door een toenemende individuele agressie vervangen; medewerkers van Onze Woning gaan liever niet meer alleen op pad en tijdens het spreekuur op kantoor gaat de deur op slot. Het woongedrag is slechter geworden, huurders voelen zich niet meer verantwoordelijk voor wat eens als 'gemeenschappelijk bezit' beschouwd werd en laten de woning soms in een erbarmelijke staat achter.

De huurder weet inmiddels wat een woningbouwvereniging is en kan. Het wantrouwen van de jaren zeventig is verdwenen. In plaats van het conflictmodel hebben de bewonerscommissies en -verenigingen vaak een houding van: samen komen we er wel uit. De belangstelling voor de commissies wisselt per complex. Deze is met name afhankelijk van de aanwezigheid van een actieve huurder of van de mate waarin zich problemen voordoen. Het overleg verloopt steeds beter. Niet alleen doordat Onze Woning extern en intern de zaken beter op een rijtje heeft staan, maar ook doordat de commissies zelf professioneler worden.

### *Toekomstmuziek*

Om de omgang met de bewoners verder te structureren zijn nog steeds veranderingen in de organisatie noodzakelijk. Op initiatief van de bewoners wordt een bewonersplatform opgericht, waar zaken aan de orde kunnen komen die voor alle huurders gelden. Een participatiestatuu (waarschijnlijk in 1993 gereed) zal huurders en personeel van Onze Woning duidelijkheid verschaffen over de wederzijdse rechten en plichten en over de onderwerpen die ter discussie mogen staan, dan wel voor medezeggenschap in aanmerking komen. Er worden meer medewerkers aangetrokken, want de kwaliteitseisen van de huurders, maar ook de eisen die Onze Woning aan zichzelf stelt, worden hoger. De sociale vernieuwing vergt tijd en energie, terwijl door de indeling in stadsdelen het overleg met de gemeente toegenomen is.

Onze Woning streeft ernaar haar produkt zo goed mogelijk af te stemmen op de markt. Daartoe moet de corporatie precies weten wat die markt wenst. Bewonerszaken is het kanaal via welke deze informatie de corporatie binnen kan komen. Wat is de waardering van het woningbezit, welke ontwikkelingen zijn er gaande, kan een complex in de toekomst bepaalde problemen gaan opleveren, waarom zijn bepaalde woningen populair of impopulair, hoe handhaaf of vergroot je de kwaliteit van je bezit? De huurders kunnen de antwoorden op deze vragen geven aan de medewerkers van Bewonerszaken. De kunst is de informatie systematisch te verzamelen en te registreren.

De omgang met de bewoners is voortdurend aan verandering onderhevig. De belangrijke omslag in het denken die marktgericht werken tot gevolg had, heeft een reorganisatieproces in gang gezet dat nog steeds niet voltooid is. De verhouding met de huurder is niet eenvoudiger geworden, het steeds weer vinden van de goede oplossingen heeft het werk moeilijker en interessanter gemaakt.

## Herwonnen zelfbewustzijn

*We staan met beide benen op de grond, we beginnen het onder de knie te krijgen. Dat gevoel krijgt Onze Woning tijdens de totstandkoming van het complex Wittenburg in de tweede helft van de jaren tachtig. Het gehele proces, vanaf het stedenbouwkundig plan tot en met de oplevering, verloopt soepel. Het is een volgende fase in de volwassenwording van Onze Woning als opdrachtgever.*

### Opdrachtgeverschap: een korte geschiedenis

De geschiedenis van Onze Woning als opdrachtgever laat een ontwikkeling zien die lijkt op de bekende slinger van de klok: van zelfbewustzijn en zelfstandigheid naar onzekerheid en gebondenheid, en weer terug naar zelfbewustzijn.

Zelfbewustzijn is er genoeg in de beginjaren van de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen. In het laatste kwart van de negentiende eeuw moeten de bestuurders alles zelf doen. Zij zoeken de locatie, ontwerpen de plattegronden, definiëren de woonkwaliteit, dragen volledig zorg voor de financiering en bepalen wie er in de woningen komt.

Na de inwerkingtreding van de Woningwet in 1901 neemt de overheidsinvloed op het bouwen snel toe. Op de Bouwmaatschappij hebben de gemeenteambtenaren slechts weinig invloed. De corporatie profiteert slechts gedeeltelijk van de wet en valt dus ook slechts gedeeltelijk onder de bepalingen die erin zijn opgenomen. In de eerste decennia van de eeuw heeft de corporatie een eigen Bouwbureau met een architect in vaste dienst.

De in 1919 opgerichte zusterstichting Onze Woning, die als toegelaten instelling de belangen van de volkshuisvesting gaat behartigen, moet zich meer voegen naar het gemeentebestuur. Zaken als financiering, keuze van locaties en kwaliteitsnormen worden gedeeltelijk buiten de corporatie om bepaald.

Na de Tweede Wereldoorlog neemt de overheid de toegelaten instellingen in een ijzeren greep. De rol van de stichting als opdrachtgever beperkt zich grotendeels tot het wachten op en vervolgens uitvoeren van de bevelen van de gemeentelijke diensten. De Bouwmaatschappij bouwt tussen 1939 en 1965 niets. Daarna voegt ze zich, als particuliere woningbouwvereniging, vrijwillig naar een aantal bepalingen die voor de toegelaten instellingen gelden. Maar nog steeds heeft het bestuur veel vrijheid als het om de locaties, financiering en woonkwaliteit gaat.

Nadat ze nog tien jaar op haar geheel eigen wijze een bijdrage heeft geleverd aan de sociale woningbouw in Amsterdam, zet de Bouwmaatschappij in 1975 haar allerlaatste complex neer. De stichting Onze Woning is actief in de stadsvernieuwing. Het bouwen in de stad in plaats van erbuiten confronteert de opdrachtgever met een geheel nieuwe problematiek. Bovendien bemoeit zich nu een derde partij met het bouwproces: de bewoners, die inspraak eisen. Ook inspraak is een vak dat geleerd moet worden. Iedereen heeft in het begin moeite met de nieuwe spelregels. Onze Woning is onzeker.

De corporatie acht het om diverse redenen onwenselijk zeggenschap over de bouw van woningen te delen en verliest daardoor gedeeltelijk de greep op de totstandkoming ervan.

Rond pakweg het midden van de jaren tachtig heeft ze het stadsvernieuwingproces in de vingers, zowel de technische aspecten als de inspraak. De onzekerheid en het gebrek aan beleid hebben plaats gemaakt voor zelfbewustzijn en structuur. De organisatie in het algemeen en de projectleiders in het bijzonder zijn door de wol geverfd. Er is een hecht doorontworpen stappenplan ontworpen waardoor het nieuwbouwproces soepel verloopt.

Bij de realisering van het complex-Wittenburg – tussen 1985 en 1988 – werpt



Stadsvilla's Centrum-Wittenburg (1988)

de ervaring vruchten af. Onze Woning lanceert een trend-settend alternatief voor de stedenbouwkundige invulling; bij de opdracht aan de architect wordt erop gelet dat hij aandacht besteedt aan verschijningsvorm, plattegrond en detail; en het project komt tot stand met volledige inspraak, zonder dat Onze Woning overrompeld wordt door bewonerswensen.

### Een in vergetelheid geraakt concept

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan voor Wittenburg komt de emancipatie van Onze Woning als opdrachtgever misschien wel het best tot uiting. Voorheen was de corporatie weliswaar een serieuze gesprekspartner van de gemeentelijke ontwerpers, maar men was toch vrij volgzzaam. Het complex-Wittenburg betekent een breuk met deze traditie. Voor het eerst doet Onze Woning een tegenvoorstel dat essentieel afwijkt van het stedenbouwkundig ontwerp van de ambtenaren.

De diensten stellen voor langs het water een aaneengesloten woonblok te laten verrijzen. Onze Woning is tegen. Wittenburg is eigenlijk een eiland, en bij een eiland hoort water. De corporatie is van mening dat zoveel mogelijk mensen van deze kwaliteit moeten kunnen profiteren. Hoe dan enerzijds het zicht op en de toegankelijkheid van het water behouden, en anderzijds een bebouwingsdichtheid en dus grondopbrengst realiseren die voor de gemeente acceptabel is?

De projectleider van Onze Woning vindt de oplossing in een architectuurtijdschrift. Het gaat om de zogenaamde Urban Villa's, een in vergetelheid geraakt concept van vóór de Tweede Wereldoorlog. Deze stadsvilla's zijn een soort lage wolkenkrabbers, autonome woontorens van vijf of zes verdiepingen hoog met drie of vier woningen per verdieping. Lift en/of trappenhuis bevinden zich in het midden, daaromheen zijn de woningen gegroepeerd. De woontorens hebben de allure van een villa en roepen een stedelijke sfeer op die enigszins vergelijkbaar is met de vroegere stadsvilla's in de Apollo-buurt en de huidige op de Weteringschans. Maar hier gaat het wèl om sociale woningbouw.

De toekomstige bewoners en de architect zijn enthousiast. De gemeente sputtert nog even tegen, maar gaat om als blijkt dat de grondopbrengst dezelfde blijft. De stadsvilla's reiken immers hoger dan het door hen voorgestelde woonblok, zonder dat de horizon van de stad bezoedeld wordt.

### Dure oplossing

De stadsvilla's van Onze Woning zijn een succes; het concept is door andere bouwers overgenomen. Wel verschillen ze met latere woontorens.

Op Wittenburg is ervoor gekozen om vijf hoog te bouwen, met drie woningen per verdieping en een trappenhuis in de hoek. Het is een dure oplossing, maar een met vele voordelen. Er is meer vrijheid in de woningindeling. Elke woning is een hoekhuis, wat optimale bezonning garandeert. Bovendien ontsluit het trappenhuis slechts twaalf woningen, waardoor het beheersbaar blijft.

In de latere stadsvilla's is voor een goedkopere oplossing gekozen. Ze hebben zes woonlagen met vier woningen per laag. Hierdoor bedient het trappenhuis meer dan twintig gezinnen, een situatie die Onze Woning onwenselijk acht. De stadsvilla's van Onze Woning die na Wittenburg tot stand kwamen, tellen vijf verdiepingen van vier woningen. Aangezien de begane grond individuele toegangen heeft, blijft het aantal woningen per trappenhuis nog beneden de twintig.

Onze Woning als opdrachtgever

# Bouwen voorbij het gangbare



Sinds 1868...

Bedrijven schermen graag met hun oprichtingsdatum als die in een verleden ligt. Ouderdom is echter geen garantie voor kwaliteit; hij kan ook versuffing, gezapigheid, zelfingenomenheid en gebrek aan flexibiliteit impliceren.

Wat heeft 125 jaar geschiedenis Onze Woning opgeleverd? Is er vanaf het oprichtingsjaar een lijn te zien, een ontwikkeling die ergens toe geleid heeft? Het antwoord is: ja. Kort samengevat komt het op het volgende neer: van goedwillend amateurisme tot bewust professionalisme. Daartussenin ligt een tijd waarin maatschappelijke invloeden de corporatie dwongen zich aan te passen, soms tegen wil en dank. Nu is professionalisme niet alleen een noodzaak, maar óók een bewuste keuze. Onze Woning vindt dat ze als bedrijf een belangrijke maatschappelijke taak heeft. We voorzien in de primaire levensbehoefte van meerdere generaties individuele burgers en leveren een zichtbare en voelbare bijdrage aan de stad in haar geheel. Als dat je werk is, dan kan je het maar beter zo goed mogelijk doen.

Bij een goed product denk je aan alle taken van de corporatie, dus ook aan het beheer in de ruimste zin van het woord. Al zouden we daar veel over kunnen vertellen, hier willen we aandacht besteden aan het meest in het oog springende aspect van ons werk: het bouwen. In dit hoofdstuk wil Onze Woning aandacht besteden aan haar rol als opdrachtgever, aan haar streven naar het bouwen van kwaliteitswoningen.

## Kwaliteit vroeger

Willem III gaf het Koninklijk Instituut voor Ingenieurs in 1853 opdracht een onderzoek te doen naar de eisen waaraan een arbeiderswoning moest voldoen. Het was het startschot voor een maatschappelijke discussie over de wenselijke kwaliteit van sociale woningbouw. De uitkomst verschilde van periode tot periode en werd bepaald door de mate van geldgebrek en de behoeften en de geest van de tijd. Steeds lag het accent op één bepaald aspect van het wonen.

In het begin mocht de minder bedeelde burger blij zijn als hij beschut was tegen weer en wind door een bouwsel dat het predikaat 'woning' verdiende. Na de instelling van de Woningwet in 1901 kwam er zoveel lijn in het woningbouwbeleid dat er van 'volkshuisvesting' gesproken mag worden. Zichtbaar is het stijgende niveau van de woninguitrusting, minder zichtbaar maar opvallender was de opvatting binnen de Amsterdamse School dat de woning een bijdrage moest leveren aan de emancipatie van de arbeider. Na de Tweede Wereldoorlog waren kwantiteit en kwaliteit synoniem, hoewel de plattegronden van de nieuwe woningen in de Amsterdamse tuinsteden tot op de dag van vandaag de toon hebben gezet voor de woningindeling. Eind jaren zestig leidde de weerstand tegen de groot-schalige bouwwijze van de periode ervoor tot wat sommigen 'nieuwe truttigheid' en anderen 'inspraakarchitectuur' noemen: liefst laagbouw en kleinschaligheid, geen herhaling maar eindeloze afwisseling en alle aandacht voor de woningindeling.

Het is altijd moeilijk om de grote lijnen te onderscheiden van de tijd waarin men leeft. Maar het lijkt erop dat een steeds grotere groep mensen in de verschijningsvorm van een gebouw geïnteresseerd raakt. In de architectuur is het grote gebaar weer toegestaan. Uniformiteit, in de sociale woningbouw ten dele onontkoombaar, wordt afgewezen. Een aardige indicatie voor het denken over sociale woningbouw waren de commentaren bij de ingebruikneming van de zesmiljoenste naoorlogse woning in 1992. De essentie was: fantasieloos en risicoloos gewoener met ruimte.

## Onze Woning en kwaliteit nu

Wie de gedenkboeken van Onze Woning erop slaat, ziet dat de bestuurders altijd pogingen hebben ondernomen met de beschikbare middelen het beste voor hun doelgroep neer te zetten. Het door hun inspanningen tot stand gekomen woningbestand gaat terug tot de eerste dagen van de volkshuisvesting; alle tijdgebonden kwaliteitsaspecten zijn erin terug te vinden. Het is een stenen archief,

een naslagwerk waarin al het falen en slagen van onze voorgangers geboekstaafd is. Het is een hulpmiddel om de verschillende kwaliteitsaspecten te integreren in één 'totaalkwaliteit'. Streven naar totaalkwaliteit is een essentieel verschil in het denken over bouwen vergeleken met vroeger.

Voldoen aan de minimum kwaliteits-eisen van de overheid is voor Onze Woning niet genoeg. We streven naar complexen met een meerwaarde, we willen bouwen voorbij het gangbare en woningen met een kwaliteitsnorm-plus realiseren. Hoe deze eruitzien is niet te zeggen, we hebben wel een aantal algemene voorwaarden waaraan onze complexen moeten voldoen. Het streven naar 'totaalkwaliteit' staat daarbij centraal.

Het complex dient in onze ogen stedenbouwkundige kwaliteiten te bezitten. Het is overdacht, het doet recht aan zijn omgeving, functioneel en esthetisch. Liefst voegt het er iets aan toe. Als het mogelijk en wenselijk is biedt het ruimte aan zowel wonen als werken. Het harmonieert met de bestaande bebouwing, maar zonder klakkeloos te herhalen. Stedenbouwkundig moeilijke locaties beschouwen we als een prettige uitdaging. De ervaring hiermee heeft ons een schat aan kennis opgeleverd.

De woningen hebben een goede gebruikswaarde. Dit betekent dat er niet alleen over nagedacht is hoe de plattegrond in zijn geheel eruit moet zien en hoe je tot goede looplijnen komt, maar ook: hoe kom je de woning binnen, hoe zorg je voor een veilige en vriendelijke ontsluiting, hoe wordt de woning gebruikt en hoe houd je daarmee rekening? Belangrijk is dat de gebruikswaarde óók in de toekomst goed is. Er wordt gestreefd naar maximale flexibiliteit. Doorgaans geniet de realisatie van extra vierkante meters de voorkeur boven het aanbrennen van extra woontechnische voorzieningen. Hierdoor kan de woning meegroeien met zijn gebruiker, als de gezinsgrootte of het inkomen verandert, maar ook als de gezondheid van hem of haar woningaanpassing wenselijk maakt. De woning kan door flexibiliteit ook meegroeien met de tijd. Hij zal zijn waarde behouden als de woonstijlen veranderen of nieuwe hun intrede doen.

Ten slotte dienen de projecten ook een hoge architectonische kwaliteit te bezitten. We willen dat de architect goed heeft nagedacht over zijn ontwerp en een complex neerzet dat iets toevoegt aan de stad en de beschouwer stof tot nadenken geeft. We geven de vernieuwers onder de architecten ook een kans. We vinden dat de opvattingen over wat mooi en lelijk is moeten kunnen evolueren. Dit kan alleen als er van tijd tot tijd nieuwe beelden in ons netvlies worden gebrand, waarbij het onvermijdelijk is dat onze architectuur soms polariseert.

Het woningbezit dat onder auspiciën van onze voorgangers tot stand kwam, bevat talloze voorbeelden van grote zorg voor kleine details. Het Coöperatiehof, het intieme pleintje op de overzichtsfoto, is wat dat betreft rijk bedeeid. De foto linksboven toont aan dat de architect lang heeft nagedacht over een hoekoplossing voor het raam. De afsluiting erboven is rond en loopt iets gerend de gevel uit, terwijl het raam zelf met een kolommetje afgesloten wordt. Op de foto daaronder gaat de aandacht uit naar de wijze waarop hij een openbaar gebouw – toentertijd de bibliotheek – laat aansluiten op woongebouwen. De gevelwand verlaagt zich, springt terug en krijgt een kromming die het plein volgt. Er gebeurt duidelijk wat anders, zonder dat de harmonie wordt verstoord. De klok op de foto middenin is een kunstwerk op zich. Hij was bovendien van veraf te zien, en had dus ook een functionele waarde.

De foto daarnaast toont de ontsluiting van een complex uit de jaren dertig: een zorgvuldig gemetselde, decoratieve toeg, een overkapping waaronder men beschermd is tegen weer en wind, en hardhouten deuren, die geveien slechts acht woningen ontsluiten.



Linksonder toont eveneens kwaliteitsbesef uit de jaren dertig in de vorm van een gebouw als integrale straatwand. De gevel toont een regelmatig ritme en een heldere opbouw. De woningen zelf hebben sterke plattegronden en over het gebruik is nagedacht: aantrekkelijke en overdekte entrees, ruime trapportalen, brievenbussen op de juiste plaats, enzovoort. De foto ernaast toont de 'hangende' galerijen van het complex-Dijkgraafplein (1969). De architect accentueerde hiermee de constructiewijze van zijn gebouw. Tegelijkertijd hadden de bewoners meer privacy en minder te kampen met geluids-overlast.



## De realisatie van kwaliteit: de instelling

Dit zijn onze doelstellingen. Maar hoe kom je waar je wezen moet? Voordat de eerste paal in de grond is, zelfs voordat er sprake is van een ontwerpteam, moet er voldaan worden aan een aantal voorwaarden die alle eigenlijk terug te voeren zijn tot één basisprincipe: de juiste instelling.

Primair is de instelling: de wil om nooit genoeg te nemen met een zes, maar minstens voor een acht te gaan, in de wetenschap dat een tien niet bestaat. Kwaliteit is een streven, geen concreet resultaat. Om het doel te bereiken moet de hele organisatie dezelfde kant op willen.

De leiding geeft de richting aan en motiveert de lagere echelons. Het schept de mogelijkheden voor het streven naar kwaliteit. Het zorgt ervoor dat de juiste man op de juiste plaats komt. Het regelt een heldere taakverdeling en doordachte werkmethodieken.

De structuur van het werkapparaat moet zodanig zijn dat meedenken en flexibiliteit op alle niveaus mogelijk is. Hieraan wordt gewerkt, het is een zaak die onze voortdurende aandacht vergt.

Streven naar kwaliteit is elke keer een stapje extra doen. We stoppen extra energie in ons werk en vergen het uiterste van onze creativiteit. Zonder deze inspanningen komen we er niet, want goede antwoorden liggen niet voor het oprapen en de financiële middelen zijn altijd beperkt.

Het bouwproces eist energie en creativiteit, van stedenbouwkundig plan tot oplevering. Maar ook op andere terreinen dienen we alert te zijn. We moeten onze keuzes voortdurend afzetten tegen de eisen die de maatschappelijke werkelijkheid aan ons stelt en de mogelijkheden die zij biedt. Het eerste betekent dat we de sociale ontwikkelingen goed in het oog houden; het tweede dat we ons door middel van vakliteratuur en studiereizen informeren over alles wat met bouwen te maken heeft.

Door open te staan voor de eisen die de maatschappij aan ons stelt, kunnen we inspelen op maatschappelijke issues: milieuvriendelijk bouwen; rekening houden met veranderende woonstijlen en een veranderende bevolkingssamenstelling; de verschillende woonwensen honoreren, ook als het om luxe gaat; wonen, werken en voorzieningen laten combineren en harmoniëren.

Het laatste kenmerk van de juiste instelling is: risico's durven nemen. We bewandelen niet klakkeloos de door onze voorgangers uitgezette paden, maar zoeken naar nieuwe wegen, zonder kind en badwater weg te gooien. Zoeken buiten de standaard die traditie en gewoonte hebben opgeleverd, betekent dat een 100% resultaat niet altijd gega-



*De bovenste twee foto's zijn een voorbeeld van buiten de standaard naar oplossingen zoeken. Als buitengevelisolatie werd hier Putz gebruikt, een Duitse bepleisteringstechniek die in Nederland nog nauwelijks op grote schaal was toegepast. De buitenkant werd wit, de gevels die op het binnenterrein van het complex uitkijken kregen per windrichting een andere kleur.*



*Een klein moment van onoplettendheid kan tot missers leiden. Op de foto hierboven een Trespa-dakrand. De uitstraling van het materiaal zelf, de naden overdwars en grote schroeven ernaast doen geen recht aan het karakter van het historiserend gerenoveerde pand. Links een complex in de Gordel 20-40. Met de renovatie hebben de zorgvuldig gemaakte, slanke*

*kozijnen – typerend voor de architectuur in deze stadsuitbreiding – plaats gemaakt voor kunststof kozijnen die de gevel domineren en haar alle profiel en levendigheid ontnemen. Later maakte Onze Woning deze fout gedeeltelijk goed, door samen met een architect en een fabrikant kunststof kozijnen te ontwikkelen die wél recht deden aan de oorspronkelijke architectuur.*

Stedebouwkundige kwaliteit is onder meer: rekening houden met het bestaande, harmoniëren zonder klakkeloos te repeteren en meedenken over het stedebouwkundig plan.

Linksboven staat 'Het Kas-teeltje', een markant complex waarbij de renovatie zich van buiten richt op handhaving van de karakteristieken en van binnen op het aanbrengen van hedendaagse woonkwaliteit.

Linksonder een andere vorm van respect voor traditie. De gemeente stelde een aaneengesloten blok voor, maar Onze Woning liet deze stadsvilla's oprichten. Niet alleen de beleving van het water bleef gespaard, ook de bomen die erlangs stonden.

Hiertussenin staan twee foto's van het complex aan de Weesperstraat. Hedendaagse architectuur voegt zich naar twee tijdsbeelden. Op de linkerfoto is te zien hoe het blok het typische ritme van de zeventiende-eeuwse grachtengordel overneemt. Rechts heeft de architect de geheel andere schaal en maat van een twintigste-eeuwse stadssnelweg gerespecteerd.

Rechtsboven is te zien hoe Onze Woning een gat in een negentiende-eeuwse straat vult. De corporatie koos in dit geval niet voor een volstrekt neutraal gebouw, maar juist voor iets afwijkends, waardoor de straat een face-lift kreeg. De buurtbewoners schrokken toen ze de opzet onder ogen kregen, maar bleken naderhand zeer tevreden met het resultaat.

Rechtsonder ten slotte het Abattoir-terrein. De architect mist met een veelheid aan subtiliteiten het gemeentelijke stedebouwkundig plan meerwaarde te geven. Voor die prestatie kreeg hij de Wibaut-prijs voor de Stedebouwkunde. Hier slechts één voorbeeld: de gemeente stelde aan de kopkant van de complexen een onderdoorgang verplicht, hij gaf deze tegelijk een functie door ze tot hoofdingang te maken. Let overigens op het subtiele, haast grafische lijnenspel dat het trappenhuis tekent.



randerd is. De teleurstelling van een mislukt experiment hoort erbij.

Dank zij de ervaring die we hebben opgebouwd zijn de risico's beheersbaar. Concreet wordt een deel van de risico's geanalyseerd door de Materiaalcommissie van Onze Woning. Deze evalueert de reeds toegepaste bouwmaterialen aan de hand van de gebruikservaring van de bewoners en de corporatie zelf. Nieuwe materialen worden aan de hand van zelf opgestelde criteria getoetst op kwaliteit. Kwaliteit moet er zijn voor de bewoners, voor Onze Woning, maar vanwege de milieuaspecten ook voor de maatschappij in zijn geheel. Ten slotte bekijkt de Bouwcommissie de materialen voor de toekomst, de experimentele bouwelementen die niet of op zeer kleine schaal in de handel zijn, op bruikbaarheid.

### De realisatie van kwaliteit: het bouwproces

Met de juiste instelling kan aan het bouwproces begonnen worden. Fase 1 is het stedenbouwkundig plan, want goede fundamenten zijn onontbeerlijk. Het gaat ons niet alleen om de verhuurbaarheid en de beheerbaarheid die door het stedenbouwkundig plan worden bepaald. We gaan een stapje verder. We hebben de kennis om mee te denken over de invulling van het stedenbouwkundig milieu. Inmiddels hebben we de ervaring dat gemeentelijke diensten hun plannen wijzigen als we voldoende argumenten hebben. Concrete invloed op het stedenbouwkundig plan is wenselijk en blijkt mogelijk.

Onze Woning bouwt voor de markt, en die markt is zeer divers. Met een gedifferentieerd woningbezit leveren we een bijdrage aan de kwaliteit van de stad. Het programma van eisen, waarin de woningdifferentiatie vastgelegd is, verdient daarom een zorgvuldige analyse. Als we van mening zijn dat het niet voldoet, trachten we er verandering in aan te brengen.

Het bouwteam moet een winning team zijn; dit is een absolute noodzaak om de beoogde kwaliteit te realiseren. Per opdracht zoeken we naar de juiste architect en de juiste aannemer. Hun geschiktheid wordt bepaald door hun afzonderlijke kwaliteiten en door hun instelling. Is ons kwaliteitsstreven ook het hunne? Zijn ze bereid om die extra energie en creativiteit in hun werk te steken? Kunnen ze goed samenwerken, met Onze Woning en met elkaar, en zijn ze bereid voortdurend mee te denken? Elk project stelt weer andere eisen en per geval is er, ergens in Nederland, een architect die de beste antwoorden kan geven. Naar hem gaan we op zoek, waarbij we ook de ontwerpers meenemen die nog geen naam hebben gemaakt. Soms zoeken we een vernieuwer. Liefst nemen we een architect in de

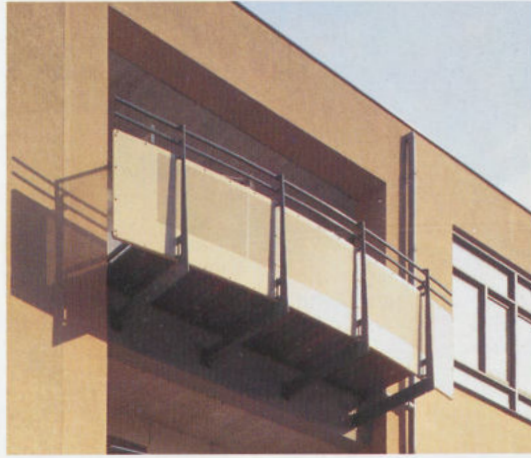


*In ons streven naar extra woonwaarde zijn deze erkers van het complex-Wittenburg ontworpen. Ze voegen weliswaar niet meer dan ongeveer een halve meter aan de plattegrond toe, maar geven de ruimtelijke beleving van de woning een extra dimensie. Bovendien kan men vanuit de woning de hele straat inkijken.*

*Daaronder ook een voorbeeld van extra woonwaarde. Links het complex voor de renovatie, rechts erna. De open balkonnetjes zijn vervangen door 'winterbalkons', waardoor de bewoner de keuze heeft buiten of binnen te zitten. Opvallend is de kleurstelling van de gevelisolatie. Hiervoor maakte Onze Woning gebruik van de diensten van een grafisch kunstenaar.*



*Renovatie is voor Onze Woning van de gelegenheid gebruik maken. Eens in de vele jaren kun je de woonkwaliteit actualiseren en over de gehele linie verbeteren. Ook de onderste foto is hiervan een voorbeeld. We hadden ons kunnen beperken tot het goed bewoonbaar maken van het complex aan de Levantkade. Maar de architect ontwierp deze luiteltjes, die het vrij vlakke gebouw meer karakter gaven.*



Onze woning is ervan overtuigd dat mooie architectuur tot stand komt als de architect een oplossing zoekt die verder gaat dan het gangbare. Het betreft dan dikwijls alledaagse details: een trappenhuis, een handgreep, een balkonhek. De leek zal de extra aandacht die hieraan wordt besteed waarschijnlijk niet direct zien, maar hij zal hem wel ervaren. Mooie architectuur geeft de beschouwer, kenner of leek, een prettig gevoel.

De bovenste foto is zo'n detail: een balkon dat door z'n plaatwerk, bevestiging en reling duidelijk afwijkt van het gangbare. Daaronder zijn zorgvuldig omkaderde brievenbussen van het complex Weesperstraat te zien. Het piepkleine erkertje ernaast is een functioneel ornament: het geeft de plattegrond wat meer ruimte, en vormt samen met het fijne hekwerkje van het balkon een luchtige beëindiging van het gebouw.

Hieronder een ontsluiting met de allure van die van een utiliteitsgebouw: de handgrepen, de glazen deur, het geanodiseerd aluminium. De balkonplaat op de foto eronder is afgeschuind, waardoor hij een mooi, slank profiel krijgt. Vervolgens twee 'kunstwerken'. Een trappenhuis is ge-

worden tot een visuele compositie door de verticale en horizontale lijnen, de trappen zelf en de situering van de verlichting. Overdag toont het trappenhuis een ander, spiegelend gezicht. Functioneel is het ontwerp sterk omdat overdag de lichten uit kunnen blijven en omdat het trappenhuis altijd van buitenaf geheel te zien is, wat de gebruiker een veilig gevoel geeft.

Daarnaast de schijngewel van de Weesperstraat, die iets op vlucht staat. Aldus, en door de vlakverdeling, vormt zij een voortzetting van het ritme van de grachtengordel. Beton is een zwaar materiaal, maar doordat het is vastgezet met ranke stangen van hoogwaardig staal, lijkt de gevel los te staan. De compositie van verschillende materialen, waarbij de overgang bewust losgelaten is, noemt men wel: 'het vlakkenbarok'.



Linksboven aan de pagina een ander voorbeeld van spelen met beton. De ornamentjes geven de gevel, afhankelijk van de stand van de zon, steeds een andere aanblik. Het maakt de gevel levendig, ondanks het gebruik van een materiaal dat doorgaans als dood ervaren wordt. De hijsbalk ernaast is een typisch voorbeeld van aandacht voor alledaagse details. Je kunt simpelweg een standaard hijsbalk kiezen en deze onder verwijzing naar het catalogusnummer in het bestek laten opnemen. De architect kan ook een hijsbalk ontwerpen. Hij zal zijn creativiteit en tijd moeten aanspreken en een gedetailleerd ontwerp op papier moeten zetten.

De foto uiterst rechts laat een opvallende dakoversteek zien. Deze dient de gevel droog te houden en is in dat opzicht een functioneel element. Maar door hem schuin omhoog te laten lopen, slaagde de ontwerper erin een grote (80 cm) maar luchtige oversteek aan te brengen, die ook esthetisch meerwaarde oplevert. Het balkon eronder is grotendeels inpandig, maar bij het ontwerp is ervoor gezorgd dat de zichtlijnen – onder ander op het water en op een molen – optimaal zijn. Hieronder is te zien hoe de architect over twee dingen heeft nagedacht: hoe

zet ik het ritme van de straat voort en hoe ga ik de bocht om. Hij gebruikte hiertoe drie zeer verschillende materialen, die toch natuurlijk overlopen, om uit te komen bij de bepleisterde hoekwoning. Tegenover de laatste staat – niet zichtbaar op de foto – eveneens een bepleisterd gebouw. De clou zit in het middelste complex: het springt iets terug, maar om de overgang natuurlijk te houden, werd er een verbindend element met functionele waarde gebruikt, namelijk een balkon. Ten slotte een loopbrug als voorbeeld van mooie architectuur. Vele kleinigheden illustreren de aandacht die de architect voor dit functionele bouwelement heeft gehad en de energie die hij erin heeft gestoken: de overgang van de loopbrug naar de balustrade door middel van schuine staanders; de iets naar binnen springende leuning die bijdraagt aan het lijnenspel en de passant een gevoel van veiligheid geeft; het verschil in functie dat de architect benadrukt door de brug een glazen afscheiding en de balustrade een afscheiding van geperforeerde plaat te geven; en de slanke buis die de brug ondersteunt in plaats van een voor de hand liggende zware balk, een oplossing die alleen mogelijk is als men de wetten van statica beheerst.



hand die volgens onze esthetische voorkeur ontwerpt. Misschien iemand die een bouwwijze heeft waarin een vleugje Méditerranée te bespeuren is, in een stijl die verwantschap vertoont met die van Aldo van Eijck. Maar een noodzaak is dat niet. Belangrijk is wel dat hij goed is, dat wil zeggen dat hij weet wat hij wil, verantwoord ontwerpt, precies is en over ieder detail nadenkt en dat ook uitwerkt.

Als de meest geschikte architect gevonden is, zorgen we voor een goede begeleiding. We geven hem of haar de ruimte om met de gemeente de discussie aan te gaan over het stedenbouwkundig plan. We laten onze stem horen als het gaat om de keuze van techniek, materiaal, woningindeling en ontsluiting. Onze Woning heeft immers jarenlange ervaring met het gebruik van woningen, weet wat de woonwensen van de doelgroep zijn en gaat het complex beheren. De architect bepaalt uiteindelijk de esthetische kant van het ontwerp. We geven onze kritische mening, maar we dragen geen alternatieven aan.

Als de eerste paal de grond is ingegaan en de fase van de bouwvergaderingen aanbreekt, mag de aandacht niet verslappen. Aan de projectleider van Onze Woning is de taak de communicatie tussen aannemer en architect gaande te houden. De beoogde kwaliteit zal alleen gerealiseerd worden als alle partijen blijven meedenken en samenwerken en bereid zijn te geven en te nemen. Dit is altijd van belang, maar zeker als de moeilijkheidsgraad van het project groot is.

De oplevering is de eindfase. De kwaliteit zit dan in de soepelheid waarmee het complex in het bedrijf wordt ingepast. Al tijdens de bouwwerkzaamheden is de projectleider daarmee bezig. Alle afdelingen staan klaar om direct na voltooiing het gebruik mogelijk te maken. Nu krijgt de onderhoudsdienst het eindresultaat van alle inspanningen, het gebouw zelf, overgedragen. We streven naar complexen met een extra kwaliteit, wat ook betekent dat ze eenvoudig en goedkoop te onderhouden zijn. Nu zullen de onderhoudsdienst en de bewoners kunnen beoordelen of onze doelstellingen gerealiseerd zijn.

## Geld

Ten slotte een woordje over geld. Het is al eerder gemeld in dit hoofdstuk dat er altijd te weinig geld is geweest voor de sociale woningbouw. Dit is geen verwijt aan de overheid, we moeten allen roeien met de riemen die we hebben.

De verzelfstandiging van de woningcorporaties maakt het onderwerp geld weer extra actueel. In ruil voor onze zelfstandigheid krijgen we minder subsidies. Subsidies zijn dan misschien niet abso-

luut noodzakelijk voor extra kwaliteit, ze maken het streven wel een stuk realistischer en de verwerkelijking ervan aanzienlijk gemakkelijker.

Eens kon Onze Woning haar energie aanwenden om bij de gemeente Amsterdam subsidie uit het kopkostenfonds los te weken, waarmee ze een gedeelte van de extra kwaliteit kon financieren. Die geldkraan zit nu dicht. De huurprijs biedt geen uitkomst. De maximale huurprijs hebben de corporaties al nodig om de kosten van een woning met basiskwaliteit te dekken. Waar moeten de extra's vandaan komen, is het verantwoord naar betere woningen te streven als je op voorhand weet dat je daardoor verlies lijdt?

We willen onze taak blijven doen: goede woningen bouwen voor de lagere inkomens. Daartoe zullen we op de eerste plaats de gratis instrumenten om tot kwaliteit te komen extra moeten aanspreken: nog meer wilskracht, nog meer energie, nog meer creativiteit. Daarnaast zullen we naar andere wegen moeten zoeken. Een voorbeeld daarvan is het aangaan van nieuwe samenwerkingsverbanden. Het is mogelijk met een aantal partners hoogwaardige woongebieden te creëren waar verschillende klassen koop- en huurwoningen in één project worden gerealiseerd. De woningen kunnen elkaar financieren: het door de duurdere sector gegenereerde geld investeren we in de sociale woningbouw. Zo zullen we in staat zijn die extra kwaliteit te leveren die ons voor ogen staat en kunnen we tegelijk de woningen betaalbaar houden, zonder een onverantwoord bedrijfsrisico te nemen.

## De laatste uit de oude doos

*Het opvullen van een moeilijke stedelijke locatie wordt door Onze Woning als een prettige uitdaging beschouwd. Aan het open gat van de Weesperstraat kan de corporatie haar hart ophalen. De opdracht luidt: ontwerp voor een stedenbouwkundig rampgebied, op een in potentie mooie locatie dicht bij het hart van de stad, op dure grond hoogwaardige maar betaalbare sociale woningbouw. Dertien jaar ligt er tussen ideevorming en oplevering. De weg naar realisatie is bezaaid met voetangels en klemmen.*

Tot in de jaren zestig voegt de tweebaans Weesperstraat zich naadloos naar de omliggende buurten. Schaal en aanblik zijn vergelijkbaar met de huidige Utrechtsestraat. Als een van de laatste produkten van de naoorlogse cityvorming wordt de buurtstraat in 1969 rücksichtslos verbreed tot de huidige vierbaans stadssnelweg. Als anoniem verlengstuk van de Wibautstraat leidt ze de lawaaiige verkeersstromen naar de IJ-tunnel. Erlangs verrijzen kantortorens die op een enkele uitzondering na geen poging doen een stedelijke eenheid te creëren, niet onderling en niet met de omliggende buurten.

### De weg naar het definitieve plan

Het lijkt volkomen logisch dat het resterende open gat aan de Weesperstraat met nog meer kubieke meters kantoor opgevuld gaat worden. Maar dank zij de druk van bewonerscomités en de welwillendheid van de wethouder van Ruimtelijke Ordening bepaalt het bestemmingsplan dat er woningen moeten komen. In 1980 staat het sein op groen en kloppen de buurtbewoners en architect Rudy Uytengaak bij Onze Woning aan. De corporatie gelooft in het door hen gepresenteerde plan en besluit mee te doen.

Er volgt een lange periode van intensieve en vruchtbare samenwerking tussen buurtbewoners, architect, corporatie en gemeente. Gezamenlijk moet men aan steeds nieuwe problemen het hoofd bieden, wat tweemaal aanpassing van de plannen vereist. De eerste maal in 1986, omdat een zojuist aangenomen wet Geluidshinder de vereiste afstand tussen verkeersweg en woongebouwen volgens nieuwe normen definieert. De tweede maal in 1988, omdat de projectontwikkelaar afhaakt. Hij zou een deel van het terrein met kantoren vullen, om op het gebied een aantrekkelijke menging van functies tot stand te brengen en de grondopbrengst voor de gemeente acceptabel te maken. Zijn ideeën over efficiënte kantoorbouw en die van Onze Woning over architectonische vormgeving blijken echter niet verenigbaar.

### Respect voor heden en verleden

In het definitieve plan van 1988 is één ding recht overeind gebleven: het zoveel mogelijk herstellen van de stedenbouwkundige eenheid langs en rond de Weesperstraat. Daarom respecteren de gevelwanden de verschillende stedelijke ruimtes waarop ze reageren – stadssnelweg, gracht en zijstraat – en tegelijkertijd zorgen ze ervoor dat deze vloeiend in elkaar overlopen. Eenheid in verscheidenheid is bereikt door de gevelwanden op subtiele wijze te variëren: er zijn kleine verschillen in helling, hoeken, materiaalgebruik en kleurstelling aangebracht. Saaie blokvorming is voorkomen door voor een architectuur van vlakken te kiezen. Het complex-Weesperstraat lijkt op het eerste gezicht sober, maar in werkelijkheid is aan ieder detail aandacht besteed.

Elke gevelwand reageert op zijn eigen wijze op zijn omgeving. Het typische ritme van de grachtengevels ontstond vroeger als vanzelf door de aaneenschakeling van afzonderlijk gebouwde huizen, maar nu worden tien panden ineens opgericht. Om te voorkomen dat ze zich aftekenen als een blok, zijn



Weesperstraat (1993)



ze als individuele panden behandeld door de gevelopeningen op een verschillende hoogte aan te brengen.  
De grachtenwand loopt door tot de Weesperstraat en slaat hier de hoek om. Door de behandeling van de zijgevel van het laatste 'grachtenpand' op de hoek wordt een verband gelegd met de Weesperstraat.  
Om de beleving van de grachtengordel vanaf de Weesperstraat de juiste maat te geven, zijn de woongebouwen aan de verkeersweg beduidend groter van schaal. De toren van 30 meter hoog was oorspronkelijk als kantoorgebouw bestemd, en kon daardoor iets door de rooilijn worden gepland als grootstedelijk accent. Toen de toren echter een woonfunctie kreeg, moest hij vanwege de wet Geluidshinder 22 meter uit de as van de weg worden geplaatst.  
Ernaast bevindt zich een langgerekte flat van tien verdiepingen hoog, met ervoor een woongebouw van vijf verdiepingen. Het trottoir langs de Weesperstraat verbreedt zich hier. Het lagere gebouw met grondgebonden ontsluitingen, de lunchroom en de winkels geven dit stuk openbare weg een levendig karakter.

#### Gerealiseerde doelstellingen

Uytenhaak is erin geslaagd met hedendaagse architectuur de historische en moderne stad bij de Weesperstraat te respecteren en bij elkaar te brengen. Tegelijkertijd heeft Onze Woning een aantal doelstellingen op het gebied van woonkwaliteit weten te realiseren, tegen een betaalbare prijs op een mooie locatie. Om het woongenot te verhogen zijn er bewust risico's genomen, zoals de ondergrondse parkeergarage, de liften en de praktijkruimtes. De ontsluitingen zijn hoogwaardig. Ten eerste zijn er liften. Daarnaast wordt slechts een beperkt aantal woningen per trappenhuis ontsloten. Andere zijn vanaf een galerij door middel van individuele trappenhuisjes toegankelijk.  
Door de verschillende bouwvolumes en stedenbouwkundige verkavelingen is er een grote variatie aan plattegronden ontstaan. Er zijn veel maisonnettes, een duur maar populair woningtype. Een aantal appartementen is goed aan te passen aan individuele woonwensen en sommige zijn geschikt voor minder validen. Langs de grachten is een speciaal woningtype ontworpen: om zoveel mogelijk mensen te laten genieten van wonen langs het water, zijn er smalle maar diepe woningen gerealiseerd, met een lichte hof in het midden. Vermeldenswaard is nog het uitzicht dat men vanuit een aantal woningen heeft en de gemeenschappelijke binnentuin, een oase van rust bij een drukke verkeersweg vlak bij het hart van de stad.

#### De afsluiting van een periode?

Dat is de vraag die opkomt als in 1993 het complex aan de Weesperstraat wordt opgeleverd. De rijksoverheid trekt gedeeltelijk zijn handen af van de sociale woningbouw, geldkranen worden dichtgedraaid, het realiseren van een zo hoog mogelijke grondopbrengst lijkt bij het gemeentelijk Grondbedrijf steeds meer prioriteit te krijgen. Dus lijkt de Weesperstraat in drie opzichten het laatste complex 'uit de oude doos': het kopkostenfonds waaruit de extra kwaliteit gesubsidieerd werd, zal niet meer aangesproken kunnen worden; het zal niet of niet vaak meer voorkomen dat in één keer 205 woningen in de sociale sfeer in het kader van de stadsvernieuwing worden gebouwd; en de volgende keer zullen op een dermate dure en hoogwaardige locatie duurdere premie huur- of koopwoningen worden neergezet.

# Colofon

*Concept* Adriaan de Jonge en Vincent Westzaan, Amsterdam

*Tekst en redactie* Vincent Westzaan

*Vormgeving en productie* Adriaan de Jonge

*Foto's* ANP-fotoarchief; Archief Woningbouwvereniging Onze Woning; Historisch-topografische Atlas van het Gemeentearchief van Amsterdam; Spaarnestad Fotoarchief/NFGC; Hollandse Hoogte Piet den Blanken (blz. 59, foto 12), Ad van Denderen (blz. 59, foto 10), Roeland Fossen (blz. 45, foto 10), Hannes Wallrafen (blz. 45, foto 11), Koen Wessing (blz. 45, foto 13); Brian Rose (foto's in hoofdstuk 'Bouwen voorbij het gangbare')

## *Schilderijen*

*Complex* Mauritskade, 1876

*Kunstenaar* Charles Vreuls

*Titel* Huizen als Geest

*Techniek* olieverf op linnen

*Formaat* 100 x 130 cm

*Complex* Coöperatiehof, 1929

*Kunstenaar* Jelle Kampen

*Techniek* olieverf op paneel

*Formaat* 120 x 120 cm

*Architect* P. Kramer

*Complex* Aalbersestraat, hoogbouw, 1956

*Kunstenaar* Hedwig Boor

*Techniek* acrylverf op linnen

*Formaat* 120 x 150 cm

*Architect* B. Bijvoet

*Complex* Dijkgraafplein, 1970

*Kunstenaar* Gijs Frieling

*Techniek* eitempera op katoen

*Formaat* 180 x 120 cm

*Architect* J. Kloos

*Complex* Torens Wittenburg, Waaigat, 1988

*Kunstenaar* Raoul Chailloux

*Titel* Tocht is Wind in Huis (uit De avonden, van Gerard Reve)

*Techniek* olieverf op linnen

*Formaat* 100 x 120 cm

*Architect* H. Bosch

*Complex* Weesperstraat, 1992

*Kunstenaar* Jo Heijnen

*Techniek* olieverf op linnen

*Formaat* 90 x 120 cm (tweeluik)

*Architect* R. Uytengaak

*In het boek zijn alleen details van de schilderijen opgenomen.*