

**A.J. Plaisier**  
**Hogestraat 2**  
**8167 PS Oene**  
ajplaisier@hotmail.com  
studentennummer: 0371718

## **Van bouwen naar ondernemen**

Een onderzoek naar de sociale woningbouw op de Noordoost Veluwe

Onderzoek in het kader van de mastercursus *Politiek en Samenleving in Historisch Perspectief*  
aan de Universiteit Utrecht.

22 augustus 2012

## Inhoud

1.	1.1. Inleiding.....	pag. 3
	1.2 Vraagstelling.....	5
2.	Historiografie .....	7
3.	Begrip sociale woningbouw.....	9
	3.1 afbakening van het begrip sociale woningbouw.....	9
	3.2 woningcorporaties.....	9
	3.3 woningbouwverenigingen Deventer.....	10
	3.4 woningcorporatie Triada Noord Oost Veluwe.....	10
4.	Geschiedenis van de sociale woningbouw.....	11
	4.1. landelijk.....	11
	4.1.1. de eerste initiatieven.....	11
	4.1.2. woningwet 1901.....	13
	4.1.3. stagnatie en vooruitgang.....	15
	4.1.4. na 1945.....	16
	4.1.5. Bruteringsoperatie.....	19
5.	Woningbouwverenigingen.....	21
	5.1. Vergelijking Stad en Platteland.....	22
	5.2. Deventer.....	23
	5.3. Hattem.....	26
	5.4. Epe.....	28
	5.5. Vaassen.....	30
	5.6. De Vier Dorpen.....	31
	5.7. Heerde.....	33
6.	Regeringsbeleid ten aanzien van de sociale woningbouw.....	36
7.	Europees beleid.....	39
8.	Toezicht .....	40
	8.1. Triada.....	42
10.	Discussie en conclusie.....	43
11.	Gebruikte afkortingen.....	48
12.	Geraadpleegde archieven.....	48
13.	Bibliografie.....	49

## Hoofdstuk 1. Inleiding

De verzorgingsstaat is een staat met een sociaal systeem waarbij de overheid een centrale rol speelt in de bestrijding van de armoede en de bescherming van de burgers. De ontwikkeling ervan is begonnen aan het einde van de negentiende eeuw met de eerste sociale wetgeving teneinde de positie van de arbeiders in de opkomende industrieën te verbeteren. Goed onderwijs, herverdeling van inkomsten en werkloosheids- en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen vormden belangrijke elementen, evenals goede huisvesting. In de negentiende eeuw was het met de huisvesting van het armere deel van de bevolking in steden en dorpen slecht gesteld. In de steden woonden de arbeiders dicht opeen met grote gezinnen in kleine, slecht gebouwde woningen onder weinig hygiënische omstandigheden. Er was bovendien sprake van verkrotting. Er waren onvoldoende sanitaire voorzieningen, geen riolering en de gezondheidsomstandigheden waren slecht. Infectieziekten kwamen op grote schaal voor. Op het platteland was het al weinig beter. Hoewel er minder concentratie van arbeiderswoningen was, waren sommigen aangewezen op schamele huisjes of plaggenhutten. Woningverbetering maakte ook op het platteland een belangrijk deel uit van de verbetering van het bestaan van de bevolking. Woningbouw voor de sociaal zwakkeren vormt dan ook een belangrijk element in de moderne verzorgingsstaat.

De sociale woningbouw of woningwetbouw maakt inmiddels in Nederland een zeer groot deel uit van de totale woningbouw. Woningbouwcorporaties beschikken thans over 2.4 miljoen woningen, die zijn bestemd voor mensen met lage of middeninkomens, 36% van de totale huizenvoorraad (in 1990 bereikten de woningbouwverenigingen zelfs een marktaandeel van 44%<sup>1</sup>)<sup>2</sup>. De huizen zijn voor het grootste gedeelte gebouwd door van origine non-profit organisaties, verenigingen of stichtingen, die met elkaar -met steun van de overheid- voor een indrukwekkende prestatie gezorgd hebben door op zo'n grote schaal betaalbare woningen te bouwen.

Tabel 1. Sociale huursector in West Europa

landen	% sociale huurwoningen t.o.v. totaal	% sociale huurwoningen t.o.v. totaal aantal huurwoningen
België	7	20
Denemarken	19	43
Frankrijk	18	46
Finland	nb	48
Duitsland	nb	15
Ierland	9	50
Nederland	36	75
Portugal	3	9
Verenigd Koninkrijk	nb	66

nb niet beschikbaar

Bron: Ministerie van VROM 2005

<sup>1</sup> P. Boelhouwer 'The future of the Dutch Housing Associations' in *Journal of Housing and the Built Environment* 22 (2007) 383.

<sup>2</sup> A. Ouwehand *Dutch Housing Associations. A Model for Social Housing* (Delft 2002) 2.

De sociale woningbouw, waarbij de verantwoordelijkheid ligt bij speciaal daartoe opgerichte, door de overheid gecontroleerde, woningcorporaties is uniek in de wereld (zie tabel)<sup>3</sup>.

Met de Woningwet van 1901 begon de eerste bemoeienis van de landelijke overheid met de volkshuisvesting. De wet beïnvloedde niet alleen in een tijd van ongekende armoede de woningbouw in kwantitatieve en kwalitatieve zin, maar stelde de overheid tevens in staat tot het verlenen van financiële steun aan bouwverenigingen, tot het ontwikkelen van bestemmingsplannen, tot onteigening en tot welstandstoezicht. Gemeenten kregen de mogelijkheid om kwaliteitseisen aan huizen en bewoning te stellen, vooral met betrekking tot sanitaire voorzieningen. In 1904 werden de eerste vier bouwverenigingen volgens de voorwaarden van de nieuwe Woningwet 'toegelaten', waarmee de weg vrijkwam voor het verkrijgen van overheidssubsidies<sup>4</sup>. De verenigingen mochten zich alleen maar bezig houden met volkshuisvesting, in geval van 'open verenigingen' uitsluitend voor de eigen leden. Deze verenigingen werden geleid door een bestuur, gekozen en gecontroleerd door de leden, als belanghebbenden de eerst aangewezenen voor de besluitvorming ten aanzien van hun woonsituatie. Tot 1940 werden ongeveer 1 miljoen woningwetwoningen gebouwd.

Na de Tweede Wereldoorlog werd door de regering voor het eerst de term woningnood gebruikt. Door stagnatie van de bouw tijdens de oorlogsjaren en door beschadiging of vernieling van bestaande woningen was er een ernstig woningtekort voor de snel groeiende bevolking. Volkshuisvesting werd naast het industriebeleid één van de speerpunten van het naoorlogse kabinetsbeleid. In de wederopbouwperiode, van 1945 – 1965, met een geleide loonpolitiek en een door de overheid beheerste sociale woningbouw werden ongeveer 1,5 miljoen woningen gebouwd, helaas niet altijd van goede kwaliteit. Vele zijn alweer gesloopt. Vanaf 1960 werd het volkshuisvestingsbeleid vrijer en werden de verenigingen zelfstandiger.

In 1994 werden de corporaties geprivatiseerd. Door middel van de *Wet Balansverkorting Geldelijke Steun Volkshuisvesting* of de *Bruteringswet* werd de financiële zelfstandigheid geregeld. Met een miljarden injectie werden de schulden van de corporaties bij het Rijk afgelost en werd de vermogenspositie van de corporaties veilig gesteld. Er werden vanaf dat moment geen directe subsidies meer verleend aan de corporaties, maar slechts objectsubsidies onder bepaalde voorwaarden. Nadere voorschriften zijn beschreven in het *Besluit Beheer Sociale Huursector* (BBSH). Er werd een vangnet gevormd voor corporaties die in moeilijkheden dreigden te geraken in de vorm van het Zelfstandig Bestuursorgaan Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Alle corporaties droegen financieel bij aan de vorming van het fonds. De corporaties waren daarmee geprivatiseerd en konden zich op de vrije woningmarkt te begeven. Het vermogen van de corporaties wordt door de regelgeving van het BBSH beschouwd als 'maatschappelijk gebonden vermogen', uitsluitend bestemd voor volkshuisvesting, maatschappelijk vastgoed of verbetering van de leefbaarheid.

Tot het begin van de financiële crisis (2008) bevonden de woningcorporaties zich in een sterke positie. Hun vermogensposities en rendementen waren uitstekend en er was vraag naar

---

<sup>3</sup> H. Priemus *Dutch Housing Associations* (Delft 2002) 1.

<sup>4</sup> E. Buitelaar e.a. *De nieuwbouwproductie van Woningcorporaties. Het Belang van Lokale Omstandigheden* (Den Haag, Bilthoven 2009) 21.

woonruimte. Vanaf 2008 raakte een aantal corporaties, mede door de financiële crisis, in de problemen. Bestuurders lieten zich verleiden tot activiteiten buiten de woningbouw, zoals deelname aan risicovolle beleggingen of handel in beleggingsderivaten en tot overmaat van ramp bleken sommigen hun boekje te buiten te gaan en zich zelfs in te laten met frauduleuze handelingen. Inmiddels balanceren enkele grote woningcorporaties op de rand van faillissement.

## 1.2. Vraagstelling

Dit onderzoek valt uiteen in twee delen: naast een onderzoek naar de ontwikkeling van de sociale woningbouw in Nederland als geheel wordt een vergelijking gemaakt in ontwikkeling van de sociale woningbouw tussen de verstedelijkte gebieden en het platteland. Bij het begrip sociale woningbouw wordt vooral gedacht aan krotopruijing en stadsvernieuwing of uitbreiding ten behoeve van de arbeidersklasse in grote steden en minder aan projecten in kleinere gemeenten of dorpen. Er is een groot verschil in de behoefte aan woningbouw tussen de steden en het platteland. Lag de problematiek in de steden vooral bij armoede, overbevolking, verkrotting, onhygiënische woonomstandigheden en ziekteverspreiding, op het platteland heerste in de eerste helft van de twintigste eeuw onder de boerenbevolking op de zandgronden vooral armoede en moest men, soms met grote gezinnen, in slechte huizen of hutten trachten te overleven. In de steden werden de eerste initiatieven genomen door sociaal bewogen elites die zich het lot van paupers als groep aantrokken en streefden naar betere woonomstandigheden vooral ter verbetering van de gezondheidstoestand. De overheid hield zich aanvankelijk hierbij afzijdig, maar daar kwam na de woningwet van 1901 verandering in. Op het platteland was de armoede meer een individueel probleem en er was minder sociale druk om de woonsituatie te verbeteren.

Het onderzoek is gericht op een vergelijking tussen het ontstaan en het functioneren van de woningverenigingen in Deventer en de dorpen op de Oost Veluwe. Er zal worden nagegaan welke initiatieven er genomen werden, uit welke politieke en sociale groeperingen de initiatiefnemers afkomstig waren en hoe de samenwerking was tussen de initiatiefnemers en de gemeentebesturen. Het onderzoek beslaat naast de stad Deventer (100.000 inwoners) drie gemeenten op de Noordoost Veluwe, Hattem, Heerde en Epe. Hattem (12.000 inwoners) is een oud Hanzestadje aan de IJssel, met wat handel, maar zonder grootschalige bedrijvigheid. Heerde (18.000 inwoners) bestaat uit de dorpen Heerde, Wapenveld, Veessen en Vorchten. Het heeft een zeer agrarisch karakter, vooral in de IJsselvallei. Aan de westelijke zijde, op de zandgrond liggen bossen en heidevelden. De ontgonnen heidevelden werden in het begin van de twintigste eeuw bewoond door kleine boeren in armlastige omstandigheden. In Wapenveld bevond zich een grote papierfabriek *Van Gelder Papier* die voor behoorlijke werkgelegenheid zorgde. De gemeente Epe (32.500 inwoners) bestaat uit vier dorpen, Epe, Vaassen, Emst en Oene. De laatste twee zijn in hoge mate agrarisch. Het westelijke gebied werd gekenmerkt door bossen met sprengen en beken die de oorsprong zijn geweest van industriële bedrijvigheid, zoals wasserijen en papierfabrieken. In Vaassen was een ijzergieterij de grootste werkgever.

In Deventer waren een aantal woningbouwinstellingen actief, zowel zelfstandige verenigingen als een gemeentelijke woningstichting. Momenteel zijn er drie woningcorporaties. In Hattem, Heerde en Epe waren meerdere lokale verenigingen actief, die in 2001 alle zijn opgegaan in de bouwcorporatie

*stichting Triada* in Heerde. Oudste fusiedrager was de woningbouwvereniging *Beter Wonen* in Hattem, opgericht in 1913. In de gemeente Epe werd in 1917 de eerste woningbouwvereniging, eveneens onder de naam *Beter Wonen*, opgericht, gevolgd door de vereniging *Vaassens Woningbouw* in 1920<sup>5</sup>. Ook in Heerde ontstonden de eerste activiteiten in 1919 en 1920 in de vorm van de bouwvereniging *Huis en Hof*<sup>6</sup> en *Beter Wonen*<sup>7</sup>.

De productiviteit viel overigens tegen, tot 1940 werden Hattem 122, in Epe 13 en in Vaassen 12 woningwetwoningen gebouwd. Na de Tweede wereldoorlog werden er door de verenigingen initiatieven genomen om tot woningbouw op grotere schaal te komen, maar deze initiatieven werden door een aantal gemeentebesturen nauwelijks tot in het geheel niet ondersteund. De verenigingen moesten zelf maar zien grond te verwerven voor het bouwen van sociale woningen, die zoveel mogelijk buiten de dorpskernen dienden te worden gerealiseerd<sup>8</sup>.

Pas in 1953 ontstond er in Epe een beleidsmatige aanpak met het *Rapport Woningbehoefte*. In 1956 gingen de woningbouwverenigingen in Epe en Vaassen op in één nieuwe vereniging, *De Vier Dorpen*. Tot 1965 werden door *De Vier Dorpen* 2045 woningen gebouwd.

Helaas weigert de woningbouw corporatie Triada inzage in hun archieven. Er bestaat kennelijk achterdocht voor een historisch onderzoek naar het ontstaan en functioneren van de corporatie en de fusiedragers. De terughoudendheid roept wel vragen op, de woningstichting heeft toch tenminste voor een gedeelte een publieke taak met het beheer van een groot maatschappelijk gebonden vermogen en zou op grond daarvan openbaarheid moeten betrachten. Heeft men iets te verbergen? Het onderzoek is overigens vooral een historisch onderzoek naar het ontstaan en de maatschappelijke positie van de woningverenigingen zodat de periode van 11 jaar (van 2001-2011) gedurende welke Triada bestaat niet erg relevant is.

---

<sup>5</sup> K. Meijer *60 Jaar Sociale Volkshuisvesting in de gemeente Epe*.

<sup>6</sup> Streekarchief Epe, Hattem, Heerde *inventarisnummer Heerde 518.1*.

<sup>7</sup> idem *inventarisnummer Heerde 525*.

<sup>8</sup> Meijer *60 jaar Sociale Volkshuisvesting 19*.

## 2. Historiografie

Kathleen Scanlon en Christine Whitehead behandelen in hun boek *Social Housing in Europe II* de vraag welke rol sociale huisvesting inneemt in de verzorgingstaat en welke veranderingen de sociale woningbouw in de loop van de geschiedenis heeft ondergaan in een aantal Europese landen. In Zuid-Europese landen was de sociale woningbouw vooral bedoeld voor woningen in eigen bezit, terwijl in Noordwest Europa het beleid meer gericht was op bouw ten behoeve van de huurmarkt<sup>9</sup>. In de positie van de woningcorporaties is in Nederland na de Tweede Wereldoorlog veel veranderd. Direct na de oorlog werd de woningbouw beheerst door de overheid met een bescheiden inbreng van de woningverenigingen. Hun positie werd steeds sterker met een vrije rol na de bruteringsoperatie van 1994. André Ouwehand gaat in zijn boek *Dutch Housing Association. A model for Social Housing* in op de ontwikkeling van de sociale woningbouw in Nederland na 1945.<sup>10</sup> Hij beschrijft in zijn artikel 'The Dutch Housing Policy for the next decade' in de *European Journal of Housing Policy* de veranderende rol van de corporaties, zij worden meer marktgericht, de keuzevrijheid voor huurders wordt groter en het aantal huurwoningen neemt af in verhouding tot het aantal woningen in eigendom<sup>11</sup>. Michael Harloe plaatst in zijn vergelijkend onderzoek naar de sociale woningbouw in een aantal kapitalistische landen in *The Peoples Home?* de sociale woningbouw in een breder perspectief. Het gaat niet alleen over de huisvesting van sociaal zwakkere groeperingen, maar ook over verbetering van onhygiënische woonomstandigheden en ziektebestrijding, over de stimulering van de werkgelegenheid en de economie en over een meer structurele aanpak van huisvestingsproblematiek<sup>12</sup>. In Nederland wordt veel onderzoek gedaan en gepubliceerd over de woningbouw door het onderzoeksbureau OTB (onderzoeksinstituut Techniek en Bouwkunde), onderdeel van de TU Delft. Het instituut doet onder meer onderzoek naar wonen, bouwen en stedelijke vernieuwing.

De algemene literatuur richt zich vooral op de ontwikkeling in de steden met grote huisvestingsproblemen in tijden van economische tegenspoed of andere crises zoals de beide wereldoorlogen. Over de sociale woningbouw op het platteland is veel minder gepubliceerd, terwijl ook daar woningverenigingen actief geweest zijn. Er zijn wel gedenkboeken en boekjes verschenen over jubilerende woningbouwverenigingen, zoals *VtV 1895-1995* van Jan ten Hove over de honderdjarige *Vereniging tot Verbetering van de Woningtoestand* in de gemeente Deventer of *60 Jaar Sociale Huisvesting in de gemeente Epe* van de hand van K. Meijer. Zij laten een chronologisch overzicht zien van bouwprojecten die zijn gerealiseerd, maar geven minder inzicht in het ontstaan van de woningverenigingen of de maatschappelijke groeperingen die de initiatieven genomen hebben.

---

9 Chr. Whitehead, K. Scanlon eds. *Social Housing in Europe* (Londen 2007).

10 A. Ouwehand, G. van Daale *Dutch Housing Associations. A Model for Social Housing* (Delft 2002).

11 A. Ouwehand 'The Dutch Housing Policy for the next decade' in de *European Journal of Housing Policy* 2(2), 2002, 203–221.

12 M. Harloe *The People's Home? Social Rented Houses in Europe and America* (Oxford 1995).

In het Streekarchief Epe, Hattem, Heerde in Epe bevinden zich een aantal archieven van de oudste woningverenigingen in de genoemde omgeving. Helaas zijn sommige slechts in gefragmenteerde vorm aanwezig.



## Hoofdstuk 3. Begrip sociale woningbouw

### 3.1 Afbakening van het begrip sociale woningbouw

Het woningbouwbeleid ressorteerde tot 2010 onder het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), welk ministerie thans deel uitmaakt van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Sociale woningbouw is een vorm van gesubsidieerde bouw van woningen die bedoeld zijn om zonder winstoogmerk tegen een betaalbare huur verhuurd te worden aan mensen die niet in staat zijn om zelfstandig een woning te huren of te kopen. Onder de huidige sociale woningbouw wordt niet alleen gerekend nieuwbouw door de corporaties zowel in het huur- als in het koopsegment, maar eveneens renovatie of splitsing van bestaande woningen of kantoren die voor bewoning geschikt gemaakt worden. De woningen worden aangeboden aan de doelgroep met een beperkt inkomen. Het maximum verzamelinkomen van een gezin om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen bedraagt € 34.085 (2012). In geval van koopwoningen ligt de prijs beneden de € 200.000 (peildatum 2006) met de zelfde inkomensgrens als bij huurwoningen om in aanmerking te kunnen komen voor subsidie bij de aankoop van deze woningen<sup>13</sup>. Ook woningen in deze prijsklasse gebouwd door private ondernemers kunnen tegenwoordig tot de sociale woningbouw gerekend worden.

### 3.2 Woningcorporaties

Woningcorporaties zijn verenigingen of stichtingen zonder winstoogmerk die verantwoordelijk zijn voor de bouw, de verhuur en het beheer van gesubsidieerde woningen. Corporaties dienen volgens artikel 70 lid 1 van de woningwet te zijn toegelaten als instelling *werkzaam uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting*<sup>14</sup>. Meestal zijn zij ontstaan uit woningbouwverenigingen die aan het einde van de negentiende of in de twintigste eeuw zijn opgericht met het doel te zorgen voor adequate huisvesting voor minder vermogenden. Er is een wezenlijk verschil tussen woningbouwverenigingen en woningstichtingen. Bij de verenigingen ligt de controle bij de leden, aan wie de besturen verantwoording verschuldigd zijn, terwijl bij stichtingen de besturen worden gecontroleerd door een Raad van Toezicht of een Raad van Commissarissen en door externe instanties. Tot ongeveer 1960 konden woningwetwoningen van open verenigingen alleen verhuurd worden aan leden van de betreffende woningbouwvereniging. Daarna werd het beleid vrijer, ook niet leden konden een dergelijke woning betrekken.

De woningcorporaties hebben zich verenigd in de vereniging *Aedes* met 424 corporaties als lid (2011). *Aedes* houdt zich bezig met voorlichting en onderzoek naar de sociale woningbouw en ziet toe op de financiële continuïteit van de leden. Deze activiteiten zijn vastgelegd in het BBSH, het *Besluit Beheer Sociale Huursector*<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> Ministerie van VROM DGW/S/2007045481 (2007) 2

<sup>14</sup> Buitelaar *De nieuwbouwproductie van Woningcorporaties* 21.

<sup>15</sup> <http://nl.wikipedia.org/wiki/Aedes>

### 3.3 Woningbouwverenigingen Deventer

In Deventer functioneren thans drie woningcorporaties, naast de corporaties die tegenwoordig vanuit de omliggende gemeenten activiteiten ontplooiën buiten hun oorspronkelijke werkgebied. De stichting *Rentree* is ontstaan uit het gemeentelijk woningbouwbedrijf en een drietal woningverenigingen (*VtV*, *Onze Woning* en *Woningstichting Nijverheid*) en beheert thans 4200 woningen. De stichting *Eigen Bouw* is voortgekomen uit de vereniging *Eigen Bouw* (opgericht in 1914) en beschikt thans over ongeveer 800 wooneenheden. Stichting *Ieder 1* beheert 9000 woningen in Deventer en 7000 in Zutphen. *Ieder 1* is voortgekomen uit een fusie van de katholieke vereniging *Sint Joseph* en de protestante vereniging *Patrimonium* (zie pag. 44).

### 3.4 Woningcorporatie *Triada* Noord Oost Veluwe

Op de Noordoost Veluwe is de woningstichting *Triada* actief. Deze corporatie is ontstaan uit een fusie van diverse woningbouwverenigingen in Hattem en in de dorpen Heerde en Epe. De drie gemeenten vormen nu het aaneengesloten werkgebied van *Triada*, met de Veluwe bossen aan de westkant en de IJssel aan de oostkant van dit werkgebied. Er worden uitsluitend activiteiten ontwikkeld binnen het statutair vastgestelde werkgebied<sup>16</sup>.

*Triada* beschikt over 6500 woningen en een aantal garages en bedrijfsruimten (*Jaarverslag 2010*). De gemiddelde boekwaarde per woning bedraagt € 35.000, terwijl de gemiddelde WOZ-waarde € 196.000 bedraagt<sup>17</sup>. Uit het *Jaarverslag 2010* blijkt dat de corporatie naast de primaire doelstelling, het huisvesten van mensen met lage of middeninkomens, het huisvesten van mensen die enige vorm van zorg behoeven als specifieke doelstelling heeft. Verder is één van de doelstellingen in het beleidsplan het omzetten van het huurlastenbeleid naar het woonlastenbeleid. Duurzaamheid en energiebesparing spelen daarbij de belangrijkste rol. Ook houdt *Triada* zich bezig met het realiseren van 'maatschappelijk vastgoed', zoals de bouw culturele centra in de diverse dorpen. Bij de exploitatie zijn zij daarbij risicodragend<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Statuten Woonstichting *Triada* artikel 5.

<sup>17</sup> *Triada* Woondiensten *Jaarverslag 2010*, 113.

<sup>18</sup> idem.

## Hoofdstuk 4. Geschiedenis van de Sociale Woningbouw

### 4.1. Landelijk

#### 4.1.1. De eerste initiatieven

De liefdadigheids- en armenhofjes uit de achttiende en negentiende eeuw mogen tot de vroegste vorm van sociale woningbouw worden gerekend. Ze werden gesticht door kerken, gilden of andere instellingen met liefdadige bedoelingen. De sociale woningbouw door daartoe speciaal in het leven geroepen instituties, zoals wij die kennen, is ontstaan aan het eind van de negentiende eeuw. Na 1850 nam met de industrialisering de stedelijke bevolking toe, vooral door migratie van het platteland. Er was echter te weinig werk voor alle migranten en te weinig woonruimte voor de verpauperde bevolking. De arbeidershuizen waren klein en van slechte kwaliteit en ook met de volksgezondheid was het mede daardoor slecht gesteld. Er hebben diverse tyfus en cholera epidemieën gewoed, met veel slachtoffers. Er was grote behoefte aan verbetering van de woonomstandigheden<sup>19</sup>.

In de omringende landen was men ons reeds voorgegaan. In Engeland was in 1841 de *Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes* opgericht. In 1848 werd in Londen de eerste 'kazernewoning' gebouwd, een huizenblok voor 110 gezinnen. Andere organisaties met als doelstelling de 'stoffelijke en zedelijke toestand' der arbeidende klasse te verbeteren traden in hetzelfde spoor. Coöperatieve arbeidersverenigingen namen de initiatieven over en zorgden in geheel Engeland voor de bouw van arbeiderswoningen<sup>20</sup>.

In Duitsland was het in 1847 het *Berliner Gemeinnützige Baugesellschaft* en in 1856 het *Aktienbaugesellschaft* dat tot de bouw van kazernewoningen kwam. Financieel waren deze verenigingen overigens geen succes. Meer resultaat hadden de initiatieven van grootindustriëlen in Duitsland met de stichting van arbeiderskoloniën en dorpen ten behoeve van hun personeel. Op deze locaties werden naast woningen ook scholen, hospitalen, bibliotheken en andere culturele centra gebouwd. De fabrikanten zorgden voor eigen winkels voor de voorzieningen van de bewoners, waarbij de winst in de pensioenkassen terecht kwam. Het Duitse systeem werd door Coronel (1875) in zijn artikel 'Het Bouwen van Arbeiderswoningen' in het tijdschrift *De Economist* als voorbeeld gesteld voor de aanpak van de sociale problemen in de begintijd van de industriële revolutie<sup>21</sup>.

In Frankrijk werd het initiatief genomen door de Keizer en de keizerlijke regering met het aannemen van de *Loi des Logements Insalubres*. Deze wet werd krachtig gehandhaafd waardoor de sociale woningbouw ook in Frankrijk van de grond kwam. Grootindustriëlen lieten zich evenmin onbetuigd. Met hun hulp werden rond 1860 in Frankrijk 50.000-60.000 arbeiders gehuisvest<sup>22</sup>.

---

<sup>19</sup> N. de Vreeze 'Voorgeschiedenis en ontwikkeling van de Woningwet' in *6,5 miljoen woningen. 100 jaar Woningwet en wooncultuur in Nederland* N. de Vreeze ed. (Rotterdam 2001) 19.

<sup>20</sup> S.Sr. Coronel *De Economist 1875 'Het Bouwen van Arbeiderswoningen'* Jaargang 24, deel 1 (Amsterdam 1875) 258.

<sup>21</sup> idem 261.

<sup>22</sup> idem 265.

In Amsterdam was de Reveilbeweging voor een aantal aanhangers van deze beweging stimulanen om zich het lot van de paupers aan te trekken en om in georganiseerd verband de huisvestingsproblematiek ter hand te nemen. Initiatiefnemers waren mr. J. Messchert van Vollenhoven, J. van Eik en C.P. van Eeghen. In 1852 werd door hen de eerste woningbouwvereniging van Nederland opgericht onder de naam *Vereeniging ten behoeve der Arbeidersklasse te Amsterdam (VAK)*<sup>23</sup>. De vereniging telde 20 leden en 5 bestuursleden. De leden waren gefortuneerde sociaal voelende lieden. De 'belanghebbenden', de arbeiders, waren nog geen lid van de VAK. Het doel was om gelden bijeen te brengen, om krotwoningen op te ruimen en om in de plaats daarvan goede en betaalbare woningen te bouwen voor de arbeidersklasse tegen een aanvaardbare huur. Het eerste blok woningen verscheen aan de Oostenburgermiddenstraat op het Oostenburg in Amsterdam. Aanvankelijk werd de vereniging tegengewerkt omdat één van de doelstellingen, het slopen van krotwoningen op bezwaren stuitte, maar uiteindelijk lukte het om verspreid over de stad een vrij groot aantal woningen te bouwen (tot 1872 373 stuks). Vanaf de start tot 1900 wist de VAK 780 woningen te realiseren op diverse plaatsen in Amsterdam, die konden worden aangeboden tegen een lage huur<sup>24</sup>.

In 1855 publiceerde het Koninklijk Instituut van Ingenieurs op verzoek van de Koning het *Verslag aan den Koning over de vereischten en inrigting van arbeiderswoningen door ene commissie uit het Koninklijk instituut van Ingenieurs*. Het verslag vermeldt ondermeer: *'De woning van den werkman is niet zelden eene plaats van schrik voor den meer beschaafde, waar de onreinheid soms ten top stijgt, de dampkring verpest is door alles wat er opeengestapeld en verrigt wordt, waar de zedeloosheid haar wieg en bakermat vindt, en waar brandpunten ontstaan van ziekten, wier invloed zich wijd rondom zich verspreidt, om alle standen aan te tasten en den gesel der verwoesting te doen rondgaan tot in de huizen der meer beschaafden'*<sup>25</sup>. In dit verslag worden voorstellen geformuleerd voor de bouw van arbeiderswoningen naar de eisen van gezondheidsleer en woonbehoeften van arbeidersgezinnen, voorzien van ontwerptekeningen<sup>26</sup>.

Het initiatief van de VAK vond intussen navolging. Al in 1853 werd te Amsterdam de bouwvereniging *Salerno* opgericht. Later volgden de bouwmaatschappijen *Concordia* (1864), en de Naamloze Vennootschap *Bouwkas* (1867). In 1868 werd door de arbeidende klasse zelf de *Bouw Maatschappij tot verkrijging van eigen woningen* opgericht. Volgens de statuten kon iedere werkman, geen eigenaar van een woning zijnde, lid worden van de vereniging waardoor het recht op huur kon worden verkregen en later het recht op koop kon worden opgebouwd<sup>27</sup>.

Ook in andere steden werden gelijke initiatieven genomen en werden verenigingen opgericht, door geldschietters of door de arbeidende klasse zelf, steeds met de doelstelling tot het bouwen van betere woningen, het slopen of verbeteren van 'slecht ingerichte' huizen en het nemen van maatregelen ter stimulering van de gezondheid, de zindelijkheid en de zedelijkheid, tegen een

---

<sup>23</sup> [http://nl.wikipedia.org/wiki/Vereeniging\\_ten\\_behoeve\\_der\\_Arbeidersklasse\\_te\\_Amsterdam](http://nl.wikipedia.org/wiki/Vereeniging_ten_behoeve_der_Arbeidersklasse_te_Amsterdam).

<sup>24</sup> Stadsarchief Amsterdam inventarisnummer 297: *Archief van de Vereeniging ten Behoeve der Arbeidersklasse*.

<sup>25</sup> De Vreeze 6,5 miljoen woningen 21.

<sup>26</sup> Coronel *Het Bouwen van Arbeiderswoningen* 269.

<sup>27</sup> idem 270.

huurprijs binnen het bereik van de arbeidende klasse <sup>28</sup>. Coronel schat dat in 1875 in 23 gemeenten 34 verenigingen actief waren met een gezamenlijk bezit van 2790 nieuwgebouwde woningen. Ook bedrijven hebben zich, naar buitenlands voorbeeld, bezig gehouden met het stichten van arbeiderswoningen, maar hun bedoelingen waren anders, het ging niet primair om het woonprobleem van armlastigen op te lossen of de slechte woonsituatie te verbeteren, maar om huisvesting te creëren voor het eigen personeel.

Aan het einde van de negentiende eeuw nam de invloed van de woningbouwverenigingen af, de stijgende grondprijzen maakte het moeilijk voor de verenigingen om voldoende bouwgrond aan te kopen. Stijgende materiaalprijzen maakten het bovendien onmogelijk om de arbeiderswoningen rendabel te bouwen.

In 1890 publiceerde de *Maatschappij tot Nut van het Algemeen* een onderzoek, *De arbeiderswoningen in Nederland*. Hierin werd nagegaan welke resultaten de diverse woningbouwverenigingen tot dan toe geboekt hadden. In 1896 verscheen een vervolgrapport, *Het vraagstuk der volkshuisvesting*, namens *het Nut* opgesteld door H.L. Drucker, H.B. Greven en J. Kruseman, waarin een pleidooi werd gehouden voor steun van de overheid door met behulp van leningen of garanties van de overheid de problemen met de volkshuisvesting op te lossen. Volgens de rapporteurs waren veel woningen in erg slechte staat, ze drongen aan op afbraak en herbouw van oude buurten en nieuwbouw in stadsuitbreidingsgebieden, waarbij de diverse overheden een leidende rol zouden vervullen. Het Kabinet Pierson baseerde de Woningwet van 1901 vrijwel geheel op de ideeën uit dit rapport.

#### **4.1.2. Woningwet 1901**

De Woningwet van 1901 kwam tot stand na heftige discussie over de wenselijkheid of de overheid nu wel of niet moest ingrijpen in de manier waarop woningen worden gebouwd en bewoond. Uiteindelijk werd de wet aangenomen en de Woningwet vormt nog steeds de basis voor het huidige woningbouwbeleid, de financiering ervan, voor de ruimtelijke ordening, voor onteigening ten behoeve van het algemeen belang en voor de positie die woningbouwverenigingen als 'toegelaten instelling' innemen in het gehele proces. Aan de gemeenten werd een grote verantwoordelijkheid toegekend.

Artikel 1 luidt:

*De Gemeenteraad stelt voorschriften vast betreffende de eischen, waaraan moet worden voldaan.*

- a. Bij het bouwen van woningen*
- b. Bij het geheel of voor een gedeelte vernieuwen van woningen*
- c. Met betrekking tot bestaande niet onder b. begrepen woningen<sup>29</sup>.*

---

<sup>28</sup> idem 272.

<sup>29</sup> *Woningwet 22 juni 1901.*

Op 22 juni 1901 werd door het Kabinet Pierson de woningwet aangenomen (Staatsblad No. 158), vrijwel tegelijk met de Gezondheidswet (21 juni 1901, Staatsblad No. 157). Beide wetten waren een compromis tussen liberale en confessionele politieke stromingen. De sociale problemen namen vanwege de doorzettende industrialisatie in omvang en urgentie toe en de dreiging van de socialisten werd groter. Sociale maatregelen waren nodig om de rust te bewaren. Er was behoefte aan wettelijke steun voor het opruimen van krotten, aan financiële ondersteuning van de overheid voor deze sanering en de bouw van nieuwe woningen en aan de mogelijkheid van onteigening van grond en gebouwen om voldoende druk te kunnen uitoefenen op de uitvoering van het ingezette beleid. Bouwverordeningen, bouwvergunningen, bouw- en woningtoezicht werden bij wet geregeld. Nieuw waren de financiële bepalingen die door de bankier Pierson zelf bedacht waren. Via besluit van de gemeenteraden konden door de regering aan toegelaten corporaties, 'de Gedeputeerde Staten gehoord' voorschotten en bijdragen worden gegeven ten behoeve van 'voor de volkshuisvesting te maken kosten'<sup>30</sup>. Financiële steun kon worden verleend in de vorm van leningen of subsidies. Instellingen op het gebied van de sociale woningbouw moesten, wilden zij voor subsidie in aanmerking komen, zijn 'toegelaten' opdat er toezicht zou kunnen worden uitgeoefend op hun financiële huishouding. Volgens artikel 70 lid 1 van de woningwet worden instellingen toegelaten die uitsluitend werkzaam zijn in dienst van de volkshuisvesting en die voorrang verlenen aan personen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting<sup>31</sup>.

De verantwoordelijkheden van nationale, provinciale en gemeentelijke overheden waren duidelijk vastgelegd. De gemeenten dienden een vergunningenstelsel te ontwikkelen, met verordeningen ten aanzien van bouw, verbouw en bewoning van woningen, terwijl de gezondheidscommissies met gemotiveerde adviezen konden bepalen welke woningen ongeschikt waren voor bewoning. Deze konden dan door de gemeentebesturen onbewoonbaar worden verklaard en als het enigszins mogelijk was ook worden vervangen door betere woningen. De gemeenten konden ook eisen stellen aan de kwaliteit van de woningen, het aantal bewoners ervan en speelden een rol bij de hygiëne en de ongedierte bestrijding<sup>32</sup>.

De Woningwet trad op 1 augustus 1902 in werking. Pierson zette in een artikel in *De Economist* uiteen wat de achtergronden van de wet waren en welke elementen van belang waren om tot verbetering van de woonomstandigheden voor de armen te komen<sup>33</sup>. 'Wezenlijke verbetering in de woningtoestand der arbeidende klasse zijn slechts door wettelijke verbetering te verkrijgen'<sup>34</sup>. Pierson verwachtte een mogelijk keerpunt in de gebrekkige woonomstandigheden. Dat was overigens nog niet geheel zeker omdat de wet weliswaar het kader bood waarbinnen veranderingen tot stand zouden kunnen komen, Pierson sprak van een 'mechanisme', maar dat was nog geen garantie dat de zaken ook daadwerkelijk ter hand zouden worden genomen en zouden veranderen<sup>35</sup>. De verantwoordelijkheid om het woningprobleem in de steden en de dorpen aan te pakken lag bij

---

<sup>30</sup> Woningwet § 8.

<sup>31</sup> Buitelaar *De nieuwbouwproductie van Woningcorporaties* 21.

<sup>32</sup> Woningwet § 3.

<sup>33</sup> N.G. Pierson 'De Woningwet' in *De Economist* deel 51. Nummer 2 (Amsterdam 1902) 745-752.

<sup>34</sup> idem 745.

<sup>35</sup> idem 746.

gemeenten en provinciale besturen en die moesten dan wel in actie komen. Waren de gemeentebesturen niet bereid door te zetten dan hadden Gedeputeerde Staten het recht in te grijpen en de besturen te corrigeren.

Overigens verliep de implementatie van de woningwet traag. Het duurde lang voordat de gemeenten hun verantwoordelijkheid namen, en voordat er op enige schaal woningbouwverenigingen werden opgericht. Pas in 1910 kwam de ontwikkeling enigszins op gang<sup>36</sup>. In de steden, vooral in die met een gemeenteraad met een sociaal democratische inslag, werden meer programma's voor stadsuitbreiding opgesteld dan in kleinere gemeenten. Ook werden private initiatieven tot woningbouw binnen de daarvoor aangegeven kaders meer gestimuleerd. De echte ontwikkeling van de sociale woningbouw zou pas na 1920 goed op gang komen.

Aan gemeenten met meer dan 10.000 inwoners of aan kleinere gemeenten met een sterke groei werd volgens de woningwet de verplichting opgelegd om een plan van uitbreiding vast te stellen. Op plaatsen waar toekomstige straten of pleinen waren gepland mocht niet worden gebouwd (artikel 28 woningwet). De Gelderse gemeenten op de Noord Veluwe waren alle kleiner dan 10.000 inwoners, voor hen bestond de verplichting voor het opstellen van een uitbreidingsplan niet<sup>37</sup>. In 1921 werd de woningwet gewijzigd, vooral op het gebied van de stadsuitbreiding. Gemeenten kregen de verplichting tot het opstellen van een bestemmingsplan voor de in dat plan begrepen gronden.

#### 4.1.3. Stagnatie en vooruitgang

De Eerste Wereldoorlog vormde een periode van stagnatie. Tijdens de oorlog werd er nauwelijks gebouwd en in de periode erna was het investeringsklimaat onzeker, bouwmaterialen waren schaars en de rente was relatief hoog<sup>38</sup>. Door het beperkte woningaanbod liepen de huren hoog op. Er dreigde sociale onrust met de pogingen van Jelle Troelstra een revolutie te ontketenen. Het was opnieuw aanleiding tot een actief sociaal beleid van de regering en dus ook tot een actief woningbouwbeleid. In die periode werden veel woningbouwverenigingen opgericht. In 1922 waren er ongeveer 1350 toegelaten woningbouwverenigingen en gemeentelijke bouwbedrijven, terwijl dat er in 1913 nog ongeveer 300 waren. Zij namen bijna 90% van de totale woningbouw voor hun rekening<sup>39</sup>. De periode van stagnatie duurde daardoor maar kort. Eén van de maatregelen was in 1917 het aannemen van de huurwet, waarmee huurcommissies konden worden ingesteld die de huren konden bevriezen op het peil van 1916. Later kregen de commissies een taak in het bepalen van de hoogte van de huur. Bij een eventuele huurverhoging moesten de commissies een oordeel uitspreken over de mogelijkheden. De huur werd mede beïnvloed door de hoogte van het gezinsinkomen, het inkomen van het gezinshoofd, vermeerderd met de helft van het inkomen der inwonende kinderen boven de 15-jarige leeftijd.

---

<sup>36</sup> J. van der Schaar '100 jaar woningwet, 100 jaar volkshuisvestingsbeleid', in *Van Wonen naar Bouwen*. 7.

<sup>37</sup> A.G. Bregman 'De Woningwet en Ruimtelijke Sturing' in *Van Wonen naar Bouwen*. 100 jaar woningwet A.G. Bregman e.a. eds. (Deventer 2001) 32.

<sup>38</sup> Buitelaar *De nieuwbouwproductie van Woningcorporaties* 21

<sup>39</sup> W. van Leeuwen *Een Beeld van een Eeuw. Vijftig hoogtepunten uit 100 jaar Sociale Woningbouw* (Hilversum 2001) 4.

De sociale maatregelen van de overheid leidden tot een explosie in de woningbouw, niet alleen in de steden, maar ook op het platteland. Het ging gepaard met een enorme creativiteit in de Nederlandse architectuur met de diverse stijlen, zoals de *Amsterdamse School* en ontwerpen volgens *De Stijl*. Een bekend voorbeeld van de *Amsterdams school* is de Spaarndammerbuurt in Amsterdam van de architecten De Klerk, De Bazel en Walenkamp. De huizen werden beschouwd als 'paleisjes' voor arbeiders. Een bekende architect die deel uitmaakte van de kunststroming *De Stijl* was J.J.P Oud, vooral werkzaam in Rotterdam.

De economische crisis van de jaren dertig gooide opnieuw roet in het eten. In het laatste decennium voor de Tweede Wereldoorlog nam de bouwproductie sterk af. De positie van de corporaties verzwakte, er was geen overheidsgeld meer beschikbaar en de professionaliteit van de organisaties schoot tekort. Er waren veel woningverenigingen toegelaten, hetgeen de deskundigheid niet ten goede kwam. Vele bleven klein en bleken niet levensvatbaar. Gebouwd werd er nog maar weinig<sup>40</sup>.

In 1933 trachtte de regering de woningbouw te stimuleren, in de eerste plaats om de werkloosheid het hoofd te bieden, maar ook om meer woningen te bouwen tegen verlaagde kosten, die konden worden aangeboden tegen verlaagde huur aan de slecht betaalde of werkloze bevolking. Er werden onder architecten prijsvragen uitgeschreven om tot vereenvoudiging van de woningontwerpen te komen. De woningen werden door gemeentelijke bouwbedrijven seriematig in massaproductie gebouwd<sup>41</sup>. De eerste galerijflat was de Bergpolderflat in Rotterdam van architect Van Tijen, een internationale primeur, niet alleen wat betreft het concept, maar ook wat betreft de staalconstructie (1934)<sup>42</sup>.

Tot aan de Tweede Wereldoorlog was het gevoerde woningbouwbeleid na een trage start toch succesvol. Ondanks de stagnatie van de dertiger jaren werden er tot 1940 ongeveer 1 miljoen sociale huurwoningen gebouwd. De kwantitatieve woningnood was daarmee op dat moment min of meer opgelost, de kwaliteit van de woningen was veel beter dan bij de invoering van de woningwet in 1901.

In de eerste oorlogsjaren werd er nog iets gebouwd, maar in 1942 vaardigde de bezetter een algeheel bouwverbod uit<sup>43</sup>. De bouw kwam geheel tot stilstand.

#### **4.1.4. na 1945**

Na de Tweede Wereldoorlog ontstonden er vanzelfsprekend opnieuw problemen. De bouw had vele jaren stilgelegen en een groot aantal huizen was beschadigd of vernield. De bevolking groeide snel, er was een groot tekort aan woningen. Voor het eerst werd de term woningnood gebruikt. Naast stimulering van de industrialisatie werd volkshuisvesting één van de speerpunten van het kabinetsbeleid, maar voor de corporaties was de eerste jaren nog geen belangrijke rol weggelegd.

---

<sup>40</sup> De Vreeze *6,5 miljoen woningen* 68.

<sup>41</sup> idem 63.

<sup>42</sup> Van Leeuwen *Een Beeld* 27.

<sup>43</sup> De Vreeze *6,5 miljoen woningen* 52.



Vanuit een landelijk netwerk werd de volkshuisvesting hervat, met de gemeenten en gemeentelijke bouwbedrijven in de hoofdrol. Het duurde overigens tot 1948 voordat de bouw enigszins op gang kwam. Gebrek aan deviezen, materialen en geschoolde arbeidskrachten waren daar debet aan. Aanvankelijk nog enigszins aarzelend vanwege gebrek aan geld, maar na de aanneming van Het Europees Herstelplan (Marshallplan) en de toezegging van financiële steun met veel meer voortvarendheid. In het NIROV-rapport<sup>44</sup> van de Commissie Plate, *Richtlijnen voor een nieuwe woningpolitiek* werd gepleit voor een sterke overheidssturing van de woningvoorziening, tot zelfs woningonttrekking en sloop<sup>45</sup>.

Om voldoende vat te krijgen op de oplossing van het woningprobleem voerde de regering in 1947 de *Woonruimtwet* in (Stb. H 291). Woningen konden gevorderd worden. Er werden strenge regels ingevoerd met het oog op inwoning en inkwartiering, het beschikbaar stellen van woonruimte. Verhuur van woonruimtes was aan een vergunningenstelsel onderhevig. Woningverenigingen moesten ook ingaan op aanvragen buiten het eigen ledenbestand.

In 1950 kwam de Commissie De Roos, samengesteld uit diverse geledingen in de woningbouw tot een aantal adviezen teneinde de woningbouw verder te stimuleren. De positie van de woningverenigingen werd daarmee versterkt: uitbreiding van het bouwprogramma, niet alleen voor arbeiderswoningen, maar ook voor middenstandswoningen, afschaffing van de verplichtingen de financiële bijdragen van de staat terug te betalen, het stichten van een centraal fonds, waaruit de activiteiten van de corporaties betaald konden worden en minder bemoeienis van de staat.

De Wederopbouwwet van 1950 regelde een rijksbouwplan en een zeer omvangrijke financiële steun voor de woningbouw. De wet maakte het mogelijk af te wijken van bestaande bouwvoorschriften, b.v. bij de bouw van zogenaamde duplexwoningen of af te wijken van bestaande bestemmingsplannen<sup>46</sup>. De wet verplichtte de regering tegelijk met de jaarlijkse begroting een uitgewerkt bouwprogramma met toelichting voor te leggen. Vanwege de regering werden bouwplannen gemaakt, waarbij de gemeenten een uitvoerende taak kregen, die samen met de woningcorporaties moest worden volbracht, maar deze konden aanvankelijk nog geen belangrijke rol spelen. Gepoogd werd de arbeidsproductiviteit te verhogen door het ontwerpen van standaardplannen met industriële productiemethoden (galerijflats en rijtjeshuizen). In de troonrede van 1952 werd een doelstelling uitgesproken om de productie van 55.000 huizen te realiseren.<sup>47</sup> In 1954 waren dat er zelfs 65.000, mede ten gevolge van de schade veroorzaakt door de watersnoodramp in 1953. De bouw van andere objecten dan huizen werd ten behoeve van de woningbouw beperkt.

Overigens was dit ook het productieplafond. Bij deze productie zou volgens de planning de woningnood in 1960 opgelost zijn en werd gevreesd voor daling van de bouwproductie en ernstige werkloosheid vanaf die tijd. In 1956 werd de 500.000<sup>ste</sup> naoorlogse woning gebouwd<sup>48</sup>. De

---

<sup>44</sup> NIROV, Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

<sup>45</sup> Van der Schaar *100 Jaar woningwet*, 10

<sup>46</sup> Een duplex woning is een eengezinswoning die tijdelijk geschikt gemaakt is voor de bewoning door twee gezinnen. Duplex woningen werden vooral na de Tweede Wereldoorlog gebouwd.

<sup>47</sup> De Vreeze *6,5 miljoen woningen* 67.

<sup>48</sup> idem 74.

woningnood bleef evenwel hoog, zodat de doelstellingen steeds verder werden opgevoerd: in 1958 en 1959 80.000 woningen per jaar. Een beslissende fase werd bereikt in 1965 toen met een productie van 125.000 woningen de woningbehoefte eindelijk kleiner werd en de vraag naar nieuwbouwwoningen min of meer in evenwicht kwam met de productie. Vanaf die tijd kwam er, naast de kwantitatieve eisen, meer ruimte voor kwalitatieve eisen aan de te bouwen woningen, zoals een badkamer met warmwatervoorziening, ruimte voor de wasmachine en centrale verwarming. Intern moesten de huizen aan kwaliteitseisen voldoen, maar er kwam ook aandacht de omgeving: uitzicht, speelgelegenheid, parkeergelegenheid, groenvoorziening en dergelijke.

Met een centraal aangestuurd huur- en subsidiebeleid werden in de zestiger jaren grote hoeveelheden sociale woningen gebouwd, tot 1965 ongeveer 1,5 miljoen, helaas vaak niet van goede kwaliteit, vele zijn alweer gesloopt. Vanaf 1960 werd het volkshuisvestingsbeleid vrijer en werd de rol van de corporaties weer groter. De koepelorganisaties (Nationale Woning Raad, Katholiek Instituut voor Volkshuisvesting, Verbond voor Christelijke Woningbouwverenigingen en Stichtingen) speelden daarbij een rol met het verbeteren van de dienstverlening op het gebied van technische kennis, opleiding, administratie en beheer van de corporaties. In 1968 nam minister Schut een maatregel waarbij een meer prominente rol van de woningverenigingen ten opzichte van de gemeenten wettelijk geregeld werd. Corporaties moesten worden betrokken bij het overleg over uitbreidings- en bestemmingsplannen. Bij afwijzen van bouwsubsidie, aangevraagd door een corporatie, moest de betreffende gemeente motiveren waarom de subsidie was afgewezen<sup>49</sup>. Corporaties werden groter en professioneler. Onbezoldigde bestuurders werden vervangen door een professioneel bestuursapparaat. Het vanwege de verzuiling sociaal-cultureel georiënteerde beleid werd vervangen door een meer economisch en door de markt gestuurd beleid.

In de tachtiger jaren zouden corporaties uitgroeien tot zeer grote woningondernemingen met het beheer over enorme aantallen woningen. Maar er ontstond ook onrust. In 1986 verscheen een artikel in de *Volkscrant* dat het Rijk te veel subsidie had betaald voor woningbouwprojecten van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds. Daarna volgden meer berichten over onjuiste opgaven door beleggers van stichtingskosten. De Tweede Kamer besloot hierop een parlementaire enquête in te stellen naar de subsidieverlening door de overheid. De enquêtecommissie stond onder leiding van Klaas de Vries van de PvdA. De commissie kwam tot de conclusie dat er tekortkomingen in de financiële administratie waren en dat de controle op de subsidieverlening tekortschoot. Er moest een ander subsidiestelsel voor de huurwoningbouw ontwikkeld worden. Nog voordat de commissie aan het werk ging had de minister van Volkshuisvesting Brokx reeds zijn ontslag ingediend. De enquête vormde voor zijn opvolger Heerma aanleiding om een grondige hervorming door te voeren in de volkshuisvestingssector. In de nota *Volkshuisvesting in de jaren negentig - van bouwen naar wonen* uit 1989 presenteerde hij een nieuw beleid aan de Tweede Kamer<sup>50</sup>.

Het leidde er onder meer toe dat woningbouwcorporaties nog meer zelfstandigheid kregen, de marktwerking bij de financiering van de woningbouw gestimuleerd werd, dat het subsidiesysteem vereenvoudigd en de controle gedecentraliseerd werd. Binnen het ministerie waren er voorafgaand

---

<sup>49</sup> idem 70.

<sup>50</sup> <http://www.parlement.com>.

aan de enquête al ontwikkelingen in deze richting, maar de enquête zorgde voor een aanzienlijke versnelling van dit proces.

In 1992 is met een Algemene Maatregel van Bestuur het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) de mogelijkheid geboden aan de corporaties hun activiteiten uit te breiden buiten de directe woningbouw, ter verbetering van de woonomgeving, bij voorbeeld door deelneming in de bouw van culturele centra, sportcomplexen, ziekenhuizen en dergelijke. In het BBSH werden ook prestatie eisen gesteld aan de corporaties omtrent het verhuurbeleid, het financiële beleid en met een meldingsplicht bij transacties van onroerend goed.

Er kwam druk op de overheid om de corporaties een meer zelfstandige rol te geven en minder afhankelijk te maken van de steun van de overheid. De overheid financierde de corporaties met subsidies en met leningen. Op de leningen rustte de verplichting om ze terug te betalen. Aan de ene kant werden subsidies verleend, aan de andere kant rente en aflossing terugbetaald. Er ontstond een heen en weer schuiven van grote sommen geld in een ondoorzichtig financieel netwerk. Het vroeg om vereenvoudiging.

#### **4.1.5. Bruteringsoperatie**

In 1994 werd aan het systeem van subsidieverlening en betaling van rente en aflossing van leningen een einde gemaakt met een grote vereffeningsoperatie. Door middel van de *Wet Balansverkorting geldelijke steun Volkshuisvesting of de Bruteringswet* werden de subsidieverplichtingen door het Rijk afgekocht door deze te salderen met de uitstaande schulden van de corporaties. Met een miljarden injectie werden de vermogens posities van de corporaties veilig gesteld. De corporaties werden geprivatiseerd en voor zover het nog verenigingen waren werden zij omgezet in stichtingen. Er werden vanaf dat moment vanuit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing geen subsidies meer verstrekt aan corporaties als zodanig, maar slechts objectsubsidies onder bepaalde voorwaarden. De financiële controle van de corporaties berustte niet langer bij de leden van de verenigingen, maar werd overgedragen aan interne controleorganen en aan het Zelfstandig Bestuursorgaan Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Dit fonds diende en dient nog steeds als reservefonds voor de corporaties voor het geval zij in de financiële problemen terecht dreigen te komen. Het kreeg er nu een taak bij, het financiële toezicht. De corporaties waren daarmee geprivatiseerd en konden zich op de vrije woningmarkt te begeven<sup>51</sup>.

Daarmee veranderde hun beleid. Er werd niet alleen meer gebouwd voor de primaire doelgroep, werknemers met een bescheiden inkomen, maar ook voor de middenklasse. De bouw van goedkope sociale huurwoningen werd vervangen door die van duurdere en luxere woningen. Bovendien werd ingezet op de bouw van gesubsidieerde koopwoningen. Tot het begin van de financiële crisis (2008) bevonden de woningcorporaties zich in een sterke positie. Hun vermogensposities en rendementen waren uitstekend en er was vraag naar woonruimte, zowel naar huurwoningen als naar koopwoningen. Door de privatisering echter was binnen de corporaties de verhouding tussen goedkope huurwoningen en duurdere huur- of koopwoningen scheefgetrokken ten nadele van de goedkopere

---

<sup>51</sup> De Vreeze 6.5 miljoen woningen 72.

woningen. De doorstroming van bewoners met een inmiddels hoger inkomen naar duurdere huur- of koopwoningen stagneerde nogal eens (scheefwonen), waardoor er onvoldoende woningen voor de laagst betaalden beschikbaar kwamen en waardoor de gesubsidieerde huur- of koopwoningen bewoond werden door mensen die daar, gezien hun inkomen, feitelijk geen recht op hadden.

Vanaf 2008 raakten de corporaties in de problemen, het aantal nieuw gebouwde sociale huurwoningen bleef achter bij de vraag, de verkoop van woningen stagneerde door de relatief hoge prijzen en door de financieringsproblemen bij de kopers, beleggingen bleken hun waarde te verliezen, er was te weinig rendement op grond die was aangekocht ten behoeve van woningbouw zonder dat deze in productie genomen kon worden en tot overmaat van ramp bleken sommige bestuurders hun boekje te buiten te gaan en zich in te laten met risicovolle beleggingen of met frauduleuze handelingen.

## 5. Woningbouwverenigingen

Met de Woningwet van 1901 werd de juridische basis gecreëerd voor de latere woningcorporaties, verenigingen, stichtingen of vennootschappen, die, na toelating door de Minister, de verantwoordelijkheid overgedragen kregen door de gemeenten om het gemeentelijke woningbouwbeleid vorm te geven. Aan de Woningwet was de Ontheffingswet gekoppeld, die de corporaties in staat stelde gronden of gebouwen ten behoeve van het algemeen belang en in het bijzonder de sociale woningbouw via ontheffing te verwerven. Als in een gemeente voldoende particulier initiatief ontbrak kon de gemeente zelf de taak van de corporatie op zich nemen door een eigen gemeentelijk woningbouwbedrijf te stichten. Dit bedrijf opereerde dan vergelijkbaar met de lokale corporaties, soms werden het ook zelfstandige stichtingen. Bestuurders van de woningcorporaties kwamen vaak uit de kringen van de gemeenteraadsleden of de wethouders<sup>52</sup>.

De eerste corporaties waren verenigingen, halverwege de negentiende eeuw opgericht door notabelen met oog voor het leed van de arbeidende klasse. Het waren 'besloten' verenigingen. De leden vormden door het kopen van aandelen een startkapitaal om de activiteiten te kunnen starten. Omstreeks 1880 ontstonden initiatieven van de arbeidende klasse zelf tot het oprichten van verenigingen met als doel huisvesting voor de eigen leden. Dit waren 'open' verenigingen, de leden waren ook de huurders. De bestuurders stonden onder controle van de leden. Later werden de verenigingen omgevormd tot stichtingen of naamloze vennootschappen.

Voor de Eerste Wereldoorlog waren er ongeveer 300 woningverenigingen. Vanaf 1920 groeide het aantal corporaties snel door allerlei particuliere initiatieven en door de stimulering vanuit de overheid. Halverwege de vorige eeuw nam het aantal weer af, door intrekking van de 'toelating' of door fusies.

In 1913 bundelden de corporaties hun krachten door de oprichting van de Nationale Woning Raad (NWR). De NWR kwam voort uit de sociale beweging die georganiseerd was in het CBSA, het Centraal Bureau voor Sociale Adviezen. Dit bureau was weer het platform voor Het Nut, het Congres voor openbare Gezondheidszorg en een aantal vakbonden. Doelstelling van de Woning Raad was de verbetering van de volkshuisvesting, het vormen van een band tussen haar leden en geven van hulp en voorlichting aan deze leden. De NWR adviseerde de corporaties, controleerde hen en ontwikkelde bouwplannen voor kleinere gemeenten, waarin de corporaties zich geen eigen architect konden veroorloven. De NWR stelde zich zeer zakelijk op en bepleitte een professioneel woningbeheer met stringente huurregulering, met weinig ruimte voor eigen woningbezit en verkoop van sociale huurwoningen.

Het Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuisvesting (NCIV) ontstond in 1970 als samenwerkingsverband van het Katholieke Instituut voor Volkshuisvesting (opgericht 1949) en het Verbond voor Christelijke Woningbouwverenigingen en Stichtingen (1949)<sup>53</sup>. Deze laatste koepelorganisaties waren exponenten van de verzuiling die na de Tweede Wereldoorlog doorzette.

---

<sup>52</sup> Van Leeuwen *Een Beeld* 50-51.

<sup>53</sup> J. van der Schaar *Groei en Bloei van het Nederlands Volkshuisvestingsbeleid* (Delft 1987) 30-31.

De NWR fuseerde eind 1998 met het NCIV tot Aedes, de huidige branchevereniging van woningcorporaties, thans met 424 leden en geassocieerde leden. Deze koepel vertegenwoordigt de corporaties op landelijk en regionaal niveau en voorziet hen van bijstand en advies<sup>54</sup>.

### 5.1. Vergelijking Stad en Platteland

De eerste woningverenigingen werden uiteraard gesticht in de grote steden met woningtekort en woningen van slechte kwaliteit, maar ook op het platteland waren er huisvestingsproblemen en ontstonden langzamerhand de eerste verenigingen. Op de Noord Veluwe werden de eerste initiatieven genomen tijdens en net na de Eerste Wereldoorlog.

Op het platteland waren de omstandigheden geheel anders dan in de steden. In de steden was sprake van verkrotting van oude huizen, waarin mensen op elkaar gepakt woonden in vertrekken met te weinig licht en lucht, soms in kelders. Slechte hygiëne en ongezonde omstandigheden waren belangrijke drijfveren om de verkrotting en woningbouw aan te pakken, niet het minst om de gegoede burgerij te beschermen tegen infecties die ontstonden in de verkrotte buurten<sup>55</sup>. Op het platteland waren de omstandigheden ook slecht, maar was het niet de overbevolking, maar vooral de armoede die een rol speelde. Een gedeelte van de huisvesting schoot tekort omdat mensen weinig anders te kiezen hadden dan te leven in kleine boerderijtjes of plaggenhutten. Een dergelijke hut stond dan op een klein stukje land, vaak een stukje ontgonnen heide met schrale zandgrond, waarop gezinnen door middel van kleinschalige landbouw en enige levende have trachtten te overleven.

De stichting Behoud in Epe beschikt nog over een aantal historische boerderijtjes die in de oorspronkelijke staat gehouden worden. Het pand 'Wachtelenberg 9', nu midden in een woonwijk gelegen, is zo'n boerderijtje met één kamer met bedsteden, waarin een gezin met kinderen woonde, met een klein achterhuis dat dienst deed als stal<sup>56</sup>.

Werden deze hutten onbewoonbaar verklaard dan hadden de eigenaren doorgaans geen middelen om een nieuwe woning te bouwen. Verplaatsen van een dergelijk gezin naar een buurt met woningwetwoningen was weinig aantrekkelijk, omdat er geen werk was en de gezinnen afhankelijk waren van hun stukje grond. Het gevolg was dat animo onder de gemeentelijke bestuurders op het platteland om sociale woningbouw te stimuleren gering was. Het initiatief moest dan ook komen van mensen met een bepaald idealisme of een bepaalde levensovertuiging om zich het lot van de laagstbetaalden aan te trekken.

De ontwikkeling op de Noord Veluwe zal vergeleken worden met de sociale woningbouw in het nabijgelegen Deventer.

---

<sup>54</sup> <http://www.aedesnet.nl>

<sup>55</sup> De Vreeze *6.5 miljoen woningen 21*

<sup>56</sup> Meijer *60 Jaar sociale huisvesting 169*.

## 5.2. Deventer

De stad Deventer telde omstreeks 1870 17.000 inwoners. Het aantal breidde zich snel uit doordat de fabrieksnijverheid in opmars was, hetgeen aanleiding was voor migratie vanaf het platteland. De voormalige plattelandsbewoners gingen door met het bedrijven van landbouw en het houden van vee tot in de stad met ophoping van menselijke en dierlijke faecaliën tot gevolg. In Deventer was het dan ook met de huisvesting aan het einde van de negentiende eeuw niet best gesteld<sup>57</sup>.

Zo kwam reeds in 1863 op aandringen van een aantal gegoede inwoners de eerste bouwvereniging tot stand, de *Vereniging tot Opbouw en Verbetering van Arbeiderswoningen* (de vereniging *Opbouw*), die er ook daadwerkelijk in slaagde enkele tientallen woningen te bouwen<sup>58</sup>.

De stad fungeerde, direct tegen de IJssel gelegen, als een vesting, onderdeel van het landelijke 'Oostelijk Frontier', waardoor belangrijke gedeelten van de stad in beslag genomen werden door vestingwerken. Het was verboden om buiten de wallen, in het schootsveld van de vestingwerken te bouwen. De mogelijkheden voor uitbreiding en woningbouw binnen de wallen waren beperkt, terwijl er van een uitdijende industrie sprake was. Na 1870 werd het belang van vestingsteden voor de verdediging kleiner, zodat besloten werd de vestingwerken te ontmantelen waardoor meer ruimte ontstond voor de woningbouw. In 1872 nam de afdeling Deventer van de Maatschappij van Nijverheid het initiatief om tot een samenwerking te komen met andere organisaties om verbetering aan te brengen in de woonsituatie van de arbeiders. Aan het eerste overleg namen onder andere deel vertegenwoordigers van de hervormde en katholieke armenbesturen, de Maatschappij tot Nut van het Algemeen, en de Sociëteit van Nijveren, een vereniging die door de Maatschappij van Nijverheid was opgericht om de kennis onder arbeiders te vergroten. Diverse vooraanstaande Deventenaren maakten vervolgens deel uit van de initiatiefgroep om tot oprichting te komen van de vereniging *De Eendracht*, die als belangrijkste doel had: *'Den aankoop van de meest ongezonde woningen, door de lagere volksklassen bewoond, de slooping dezer panden en den opbouw op de daardoor verkregen terreinen van gezonde, doch hoogst eenvoudige woningen tegen een zoo laag mogelijken huurprijs'*<sup>59</sup>. Onder aanvoering van de progressieve liberaal Ter Haar (secretaris van de liberale kiesvereniging *Vrijheid en Orde*) werd een verzoek ingediend bij de gemeente Deventer voor een eenmalige subsidie van f 6.000, *'de gemeente had immers ook de bouw van huizen voor de gegoede stand in de Keizerstraat financieel gesteund'*<sup>60</sup>. De huur, f 0,60 per week, was echter niet kostendekkend, wat voor de gemeenteraad reden was het verzoek af te wijzen. Ondanks overleg om onder de voorwaarde, dat *De Eendracht* de woningen aan de gemeente voor verhuur ter beschikking zou stellen, zou de subsidie niet verleend worden en ontbond de commissie zichzelf<sup>61</sup>.

Daarmee was het probleem uiteraard niet opgelost. In 1883 werd er opnieuw een vereniging met de naam *De Eendracht* opgericht, nu niet door vooraanstaande Deventenaren, maar door de werklieden

---

<sup>57</sup> J. ten Hove *Aan Knellende Banden Ontworsteld. De Stedenbouwkundige Ontwikkeling van Deventer in de 19<sup>e</sup> Eeuw* (Kampen 1998) 12.

<sup>58</sup> J. ten Hove *VtV 1895-1995* (Kampen 1995) 12.

<sup>59</sup> Ten Hove *Aan knellende banden ontworsteld* 189.

<sup>60</sup> ibidem.

<sup>61</sup> ibidem.

zelf, een coöperatieve vereniging met als doel: *'tegen een wekelijkse contributie en huur aan de leden eene woning te verschaffen'*. De bedoeling was dat de leden op termijn eigenaar van de woningen zouden worden. Voorzitter werd A.H. Hendriks, meubelmaker, gesteund door de eerder genoemde Ter Haar. Het initiatief vond steun bij de liberale elites en nu ook bij het gemeentebestuur van Deventer. De vereniging bouwde 18 woningen aan de 'Eendrachtstraat' en later nog 24 stuks op een andere locatie. De leden betaalden f 1,50 huur en f 0,20 contributie per week, zodat ze na verloop van tijd eigenaar van hun huis konden worden<sup>62</sup>.

Op 1 januari 1895 werd de *Vereeniging tot verbetering van den Woningtoestand (VtV)* opgericht, op initiatief van de *Volksbond tegen Drankmisbruik*, onder andere door de predikant Lulofs, bankdirecteur Ankersmit, politiecommissaris Cost Budde, geneesheer Gooszen en de eerdergenoemde meubelmaker Hendriks. Het gemeentebestuur had recht op één bestuurszetel. De statuten werden bij Koninklijk Besluit goedgekeurd op 25 november 1896. Het belangrijkste doel was het opruimen van krotten. Elke ingezetene van Deventer kon lid worden met een eigen bijdrage van tenminste f 1. Overigens werden vrijwel uitsluitend aanzienlijke Deventenaren lid<sup>63</sup>. De inbreng van de leden in de vereniging was gering. In 1922 waren er, behoudens de bestuursleden, in het geheel geen leden meer<sup>64</sup>.

In 1898 wees bestuurslid De Bruyn Kops (leraar op de HBS) in een artikel in het *Deventer Dagblad* op de schrijnende woningtoestand en op de behoefte om meer wetgeving op dat gebied, in het bijzonder met betrekking tot onteigening van krotwoningen, het doorvoeren van bouwverordeningen en financiële ondersteuning door de gemeente en door het rijk<sup>65</sup>. In 1905 bracht het gemeentebestuur de bouwverordening in overeenstemming met de nieuwe woningwet van 1901. Op 6 juni 1905 werd de VtV, als eerste bouwvereniging in Deventer, 'toegelaten'. Daartoe waren de statuten gewijzigd<sup>66</sup>. Niet alleen het opruimen van krotten, maar ook het bouwen van nieuwe woningen werd de doelstelling van de vereniging. Omdat organisaties met winstoogmerk niet als organisatie in de zin van de woningwet werden toegelaten werd aanvankelijk het aantal initiatieven voor woningbouw minder en liep de woningbouw in eerste instantie terug. Tussen 1900 en 1910 werden in Deventer 300 woningen gebouwd, de helft van het aantal gedurende de tien jaar daarvoor. De eveneens in de woningbouw actieve vereniging *Opbouw* uit 1863 weigerde haar statuten aan te passen aan de eisen van de woningwet, zodat deze vereniging niet werd toegelaten en verder een slapend bestaan zou leiden<sup>67</sup>.

Vlak voor en direct na de Eerste Wereldoorlog werden een aantal nieuwe woningverenigingen opgericht, zoals *De Coöperatieve Vereniging Eigen Bouw* (1914), de *Woningstichting Nijverheid* (1918), de rooms katholieke woningvereniging *Sint Joseph* (1920), en de socialistische woningbouwvereniging *Onze Woning* (1920). De diverse maatschappelijke stromingen hadden zo elk

---

<sup>62</sup> Ten Hove *VtV* 13.

<sup>63</sup> Idem 17.

<sup>64</sup> Idem 18

<sup>65</sup> Ten Hove *Aan knellende banden ontworsteld* 230.

<sup>66</sup> idem 234.

<sup>67</sup> ibidem.



hun eigen woningvereniging<sup>68</sup>. *Eigen Bouw* ijverde voor de bouw van middenstandswoningen. In 1954 werd de christelijke woningvereniging *Patrimonium* opgericht.

In Deventer is ook door de gemeente zelf, mede doordat langzamerhand het conservatieve gemeentebestuur vervangen werd door een meer progressieve socialistische raad, onder de nieuwe woningwetwet een actief beleid gevoerd op het punt van de sociale woningbouw. De relatie van het gemeentebestuur met de *VtV* was niet optimaal, de raad wilde meer zeggenschap door een extra zetel in het bestuur van de vereniging, maar dat werd door het bestuur van *VtV* verworpen. In 1913 richtte de gemeente het bedrijf *Arbeiderswoningen* op. In 1918 werd de naam veranderd werd in *Gemeentelijk Woningbedrijf*. In 1921 ging het bedrijf op in de *Gemeentelijke Woningstichting*.

Van enige samenwerking tussen de diverse verenigingen was intussen geen sprake, ieder ging zijn eigen gang. In 1931 besloot de gemeenteraad geen financiële steun meer te verlenen aan de corporaties, in naam vanwege het gebrek aan samenwerking, maar feitelijk doordat het progressieve bestuur de woningbouw naar zich toe wilde trekken. De gemeente financierde de woningbouw, maar had bij de verenigingen geen enkele zeggenschap en nam het heft in eigen hand. Tot de Tweede Wereldoorlog was de sociale woningbouw in Deventer een gemeentelijke aangelegenheid, met de bouw van ongeveer 1400 woningen, in de crisisjaren een behoorlijk resultaat<sup>69</sup>.

Na de oorlog was ook in Deventer de woningnood hoog. Het besluit uit 1931 om geen steun meer aan woningbouwverenigingen te verstrekken werd ingetrokken. De bouw kwam evenwel slechts langzaam op gang. In 1946 en 1947 werden door *VtV* slechts 68 nieuwe woningen gebouwd<sup>70</sup>.

In de zestiger jaren probeerden de diverse woningverenigingen in Deventer tot een vorm van samenwerking te komen als tegenwicht tegen het gemeentelijke bouwbedrijf, waarin de Woningstichting *Nijverheid* inmiddels was opgegaan. De overgebleven vier verenigingen waren echter niet in staat om tot samenwerking te komen, omdat ieder de eigen identiteit wenste te behouden. Na een jarenlange discussie kwam het in 1974 niet verder dan een samengaan van de katholiek stichting *Sint Joseph* en de christelijke stichting *Patrimonium* in een nieuwe bouwvereniging *Onder Dak*. *VtV* en *Onze Woning* kwamen niet verder dan het oprichten van een nieuwe stichting, *Technisch Beheer Orgaan (TBO)*, een samenwerkingsverband voor het onderhoud en de begeleiding van de bouw van nieuwe woningen<sup>71</sup>.

Intussen kwam de relatie tussen het gemeentebestuur en *VtV* onder spanning te staan doordat de gemeente een zetel in het bestuur van *VtV* wenst te behouden en door de wens van *VtV* om huizen aan de huurders te verkopen, hetgeen door het gemeentebestuur als onwenselijk werd gezien. De gemeente wilde grip houden op het totale woningaanbod en vond bovendien de woningvereniging ondemocratisch doordat er te weinig zeggenschap bestond bij de huurders.

---

<sup>68</sup> idem 235.

<sup>69</sup> ibidem

<sup>70</sup> Ten Hove *VtV* 96.

<sup>71</sup> idem 115.

Door middel van een statutenwijziging in 1983 werden de huurders in de gelegenheid gesteld lid te worden van de vereniging en werd er een ledenraad in het leven geroepen. Het gemeente bestuur trok zich vervolgens uit de vereniging terug<sup>72</sup>.

### 5.3. Hattem

De eerste initiatieven betreffende de sociale woningbouw op de Noord Veluwe werden genomen in Hattem in 1913, op dat moment een stadje met ongeveer 4000 inwoners. Hattem vormde een soort overgang tussen de stad en het platteland. Vrijwel alle huizen, afgezien van wat boerderijtjes in het veld en enkele herenhuizen in de bossen stonden binnen de stadsgracht. De stad werd gekenmerkt door de aanwezigheid van stadsboerderijen. Vele huizen beschikten over stalruimte voor vee, geiten of varkens. Het vee werd in de zomermaanden geweid op de uiterwaarden langs de IJssel. De huizen waren klein, de hygiënische omstandigheden slecht. Mest van vee was opgeslagen in de stad<sup>73</sup>. Raadsverslagen uit die tijd maken melding van grote aantallen huizen welke als krotwoning moesten worden aangemerkt en 'onbewoonbaar' verklaard zouden moeten worden. Dat gebeurde echter niet omdat er onvoldoende goede vervangende woonruimte beschikbaar was.

In één van de verslagen uit die tijd wordt de uitspraak van één der raadsleden vermeld: *'Sedert jaren zijn wij er allen van overtuigd dat de woningtoestanden in deze gemeente allertreurigst zijn. Het is zelfs de vraag of de talloze gevallen van tuberculose, welke in deze gemeente voorkomen, geen gevolg zijn van de slechte woningtoestanden. Er heerst hier bovendien woningnood. Van hoogerhand is er herhaaldelijk op gewezen verbetering in die toestand aan te brengen'*<sup>74</sup>. Van de overige raadsleden en in het bijzonder van de burgemeester P.J. Baron Van Heemstra kwam evenwel geen initiatief. Dat gebeurde wel door een aantal liberale notabelen. Op 14 juli 1913 werd de woningvereniging *Beter Wonen* opgericht. Voorzitter was L. Temminck, notaris. Verder zaten in het bestuur een kandidaat-notaris, een fabrieksdirecteur, een grootgrondbezitter en een boer, die tevens lid van de gemeenteraad was. Er werd gekozen voor een zogenaamde 'gesloten vereniging', een vereniging met leden aandeelhouders. Er werd door de uitgifte van aandelen (nominaal f 10) een startkapitaal bijeengebracht van f 2000<sup>75</sup>. Het grootste deel van de aandelen kwam in handen van bedrijven, de Berghuizer Papierfabriek in Wapenveld, een aannemer in baggerwerken, en de directeur van een textielfabriek. Kennelijk hadden deze bedrijven belangstelling voor huizenbouw vanwege de behoefte aan behuizing voor hun personeel. De motivatie van de initiatiefnemers om de vereniging te steunen was het feit dat er weinig vertrouwen in het gemeentebestuur bestond ten aanzien van het uitvoeren van de bouwplannen<sup>76</sup>. Koninklijke goedkeuring en 'toelating' van *Beter Wonen* werd verkregen op 25 oktober 1913.

Onmiddellijk kwam het bestuur in actie door te proberen grond te verwerven, waarvoor ingevolge de nieuwe woningwet van 1901 de medewerking van de gemeenteraad noodzakelijk was, al was het alleen maar voor het verkrijgen van subsidies. De grondverwerving lukte niet, vooral niet doordat de Eerste Wereldoorlog was uitgebroken en de grondprijzen aanzienlijk waren gestegen. Onder druk

---

<sup>72</sup> idem 123.

<sup>73</sup> *50 jaar beter wonen* 5

<sup>74</sup> *idem* 6.

<sup>75</sup> *idem* 7-8.

<sup>76</sup> *ibidem*

van de Gedeputeerde Staten lukte het wat later wel en verleende het gemeentebestuur toestemming tot het aankopen van bouwgrond. Dit terrein was overigens, tot ongenoegen van het bestuur van de bouwvereniging, van slechte kwaliteit, drassig, laag liggend, naast de gemeentelijke mestvaalt en verstoken van goed grondwater. Druk vanuit de Gedeputeerde Staten van Gelderland hielp: de gemeenteraad bood een beter bouwterrein aan<sup>77</sup>. In 1917 werd met de bouw van 22 woningen begonnen. Al tijdens de bouw deden zich problemen voor, de geleverde kwaliteit van de huizen was slecht, er was te weinig cement gebruikt en vurenhout in plaats van grenenhout. Het kostte de architect zijn baan.

De huur van de eerste woningen bedroeg f 3 per week. Er bleek weinig belangstelling te bestaan voor de huizen, kennelijk was de huur aan de hoge kant. De huizen werden daardoor niet alleen verhuurd aan arbeiders, maar ook aan een opzichter, een onderwijzer en aan vier Duitsers, die in de buurt als vluchtelingen in het zogenaamde Duitse Kamp geïnterneerd waren<sup>78</sup>.

De slechte kwaliteit van de huizen leidde tot veel klachten, waardoor de vereniging al snel in moeilijkheden kwam. Het bestuur deed in 1919 een voorstel aan de leden de vereniging te ontbinden en de bezittingen over te dragen aan de gemeente. Hoewel het besluit tot ontbinding formeel door de ledenvergadering genomen werd, werd het op aandringen van de burgemeester teruggedraaid vanwege het belang voor de woningbouw in Hattem. Het besluit zou gebaseerd zijn geweest op een administratieve vergissing. In 1920 vond tengevolge van de klachten een reorganisatie van de vereniging plaats. De mogelijkheid werd geboden tot het toetreden als lid van de vereniging van huurders, verenigingen en afgevaardigden van politieke partijen. Dat gebeurde ook, diverse verenigingen werden lid, de *Hattermer Bestuurdersbond*, de *Christelijke Nationale Werkliedenbond*, de *Maatschappij tot Nut van het Algemeen*, enkele kiesverenigingen en ook de tweede Hattermse bouwvereniging *Patrimonium*. Met een lid van de S.D.A.P. in het nieuwe bestuur deed de politiek deed zijn intrede<sup>79</sup>. In Hattem heeft daardoor in tegenstelling tot andere onderzochte verenigingen de politiek, vooral van linkse signatuur reeds vroeg haar invloed doen gelden in de sociale woningbouw, hetgeen ongetwijfeld van betekenis is geweest voor de bouwproductie.

Intussen was er ook concurrentie ontstaan in Hattem door de oprichting van de woningbouwvereniging *Patrimonium* door het Nederlandsch Werklieden Verbond, een vakbond van christelijke signatuur, door de arbeiders zelf dus. *Patrimonium* probeerde ook activiteiten te ontplooiën op het gebied van de sociale woningbouw. Door het gemeentebestuur werd samenwerking met *Beter Wonen* gepropageerd, maar zover is het nooit gekomen. *Patrimonium* verzandde in een juridische discussie met de gemeentelijke overheid over het terugbetalen van leningen. *Patrimonium* heeft geen huizen weten te realiseren. Het aan hen toebedeeld aantal huizen ging over naar *Beter Wonen*<sup>80</sup>.

In de twintiger jaren wist *Beter Wonen* nog eens 100 woningen te bouwen, het 'Rode Dorp', genoemd naar de initiatiefnemers van socialistische origine, zodat hun bouwproductie tot de Tweede

---

<sup>77</sup> idem 9.

<sup>78</sup> idem 10.

<sup>79</sup> idem 13.

<sup>80</sup> Streekarchief EHH *inventaris Hattem 1032*.

Wereldoorlog 122 stuks bedroeg. Vlak voor het uitbreken ervan was de bouw een aantal nieuwe woningen wel in ontwikkeling, maar door de oorlogshandelingen zijn zij nooit gerealiseerd. Na de oorlog zijn alle huizen in het Rode Dorp verkocht aan de bewoners of aan andere gegadigden<sup>81</sup>.

Reeds in 1946 nam de bouwvereniging het initiatief om het woningbouwprogramma te hervatten. In 1948 kwamen de eerste 20 woningen gereed en in 1950 nog eens 12 duplexwoningen. In 1963 bezat *Beter Wonen* 570 wooneenheden<sup>82</sup>.

#### 5.4. Epe

De gemeente Epe bestond uit vier dorpen, Epe, Vaassen, Emst en Oene, alle met een agrarisch karakter. Industrie was er weinig, alleen een aantal papierfabrieken en wasserijen, ontstaan rondom de watermolens langs de sprengen en beken van de Veluwe. In Vaassen was een ijzergieterij.

De eerste woningvereniging in Epe was er een op neutrale basis, de bouwvereniging *Beter Wonen*, opgericht op 14 juni 1917 en toegelaten op 16 februari 1918. Het eerste bestuur bestond uit de heren J. Overbosch, voorzitter (boer), A.K. van Eekeren, secretaris, T. Heyer (gemeentesecretaris), penningmeester. Uit de notulen van de bestuursvergaderingen is niet goed op te maken hoe de bestuursopvolging in de volgende jaren is verlopen. De vereniging was een gesloten vereniging met leden-aandeelhouders. De inleggelden waren feitelijk geen risicodragende aandelen, maar participaties die gestort werden in een garantie fonds waarmee de vereniging aan het werk kon. Uit de aandeelhouders werden de bestuursleden gezocht<sup>83</sup>.

De eerste activiteiten bestonden uit het ontwikkelen van twee wooncomplexen van totaal 16 huizen, waarvan de bouw startte in 1920. In de archieven is weinig te vinden over de aankoop van de grond en de ontwerpen, het aanbesteden en bouwen van de eerste huizen. Op 19 augustus 1918 wordt door *Beter Wonen* via het gemeentebestuur een aanvraag ingediend bij het Ministerie van Arbeid voor een subsidie van f 85.000<sup>84</sup>. Na het inwinnen van extra informatie werd de subsidie door de gemeente toegekend, maar vervolgens door de Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland afgewezen omdat niet was voldaan aan artikel 6 van de Gezondheidswet, goedkeuring door de Gezondheidscommissie. Na goedkeuring door deze commissie werd de subsidie toegekend op 9 mei 1919<sup>85</sup>. Vervolgens was er veel te doen over de hoogte van de huur, waarmee de Minister van Arbeid zich zelfs bemoeid heeft. Op 29 maart 1924 werd de huur vastgesteld op f 4.00 per week en op f 4.20 per week inclusief elektrisch licht. Op 15 april 1924 volgde een correctie van het Ministerie van Arbeid: de huur werd goedgekeurd, behalve van 2 gezinnen, die f 4.30 resp. f 4.50 moesten betalen vanwege een hoger inkomen ('1/6 a 1/7 van hunne inkomsten (het inkomen van het gezinshoofd, vermeerderd met de helft van het inkomen der inwonende kinderen boven den 15 jarigen leeftijd)')<sup>86</sup>.

---

<sup>81</sup> 50 jaar beter wonen 15.

<sup>82</sup> idem 23.

<sup>83</sup> Meijer 60 Jaar sociale huisvesting 16.

<sup>84</sup> Streekarchief EHH inventarisnummer Epe 4156 Stukken betreffende de bouw van woningen door 'Beter Wonen'1918-1980 .

<sup>85</sup> idem inventarisnummer 4156.

<sup>86</sup> idem inventarisnummer 4155.

Op 18 oktober 1927 volgde een verzoek om huurverlaging aan de Directeur Generaal van het Ministerie Volksgezondheid omdat enkele huizen leegstonden. Het verzoek werd ingewilligd en de huur werd vastgesteld op f 3.85 per week. In 1936 werd met instemming van de Minister van Sociale Zaken zelfs vastgesteld op f 2.25 per week<sup>87</sup>.

De woningen waren gesitueerd op een locatie buiten het centrum van Epe. Kennelijk was het vertrouwen van het gemeentebestuur in de huurders voor een 'goede bewoning' gering.

Na de oorlog was er ook in de gemeente Epe een grote behoefte aan het bouwen van woningwetwoningen. De directeur gemeentewerken probeerde de woningbouwverenigingen nieuw leven in te blazen, maar het gemeentebestuur was aanvankelijk nogal terughoudend. Het verzette zich zelfs openlijk tegen sociale woningbouw. In de raadsvergadering werd gesteld: *'woningwetbouw was in hoofdzaak voor mensen die niet voor zichzelf konden of wilden zorgen, vaak te beroerd waren om te werken en meestal op een asociaal niveau leefden'*<sup>88</sup>. Er werd geen grond beschikbaar gesteld, de vereniging diende zelf voor de grondverwerving te zorgen en als het dan toch moest gebeuren, dan moesten de woningen maar zoveel mogelijk buiten de dorpskernen worden gebouwd. Er was dan ook geen sprake van enige beleidsmatige aanpak in de zin van het maken van uitbreidingsplannen of het vaststellen van bestemmingen, de initiatieven lagen volledig bij de bouwverenigingen. Het ontbreken van enige planmatig beleid had ook gevolgen voor de woningen. Deze werden gebouwd op landbouwgrond, verstoken van infrastructuur zoals wegen en riolering. De aangelegde riolering was zeer beperkt, omdat gewacht werd op een totaal rioleringsplan voor de dorpen. Er werd gebruik gemaakt van zinkputten. Die moesten ook door de vereniging worden aangelegd, waardoor de bouwkosten voor een klein aantal woningen onevenredig werden verhoogd. Tot 1954 werden er in Epe 154 woningen gebouwd op vele versnipperde locaties. Hiervan waren 30 duplexwoningen, met de bedoeling om die te zijner tijd te transformeren tot grotere eengezinswoningen.

In 1954 werd door het gemeentebestuur op verzoek van de bouwverenigingen en het bedrijfsleven een commissie in het leven geroepen met als taak: *de vaststelling van de woningbehoefte voor de komende 10 jaren, alsmede de daarvoor te treffen maatregelen*<sup>89</sup>. De commissie stond onder leiding van de wethouder van volkshuisvesting, J. van de Schepop. In de commissie zaten onder meer de voorzitters van de bouwverenigingen in Epe en Vaassen en de directeur van de 'Industrie' in Vaassen (metaalverwerking), een aannemer en de directeur gemeentewerken. De burgemeester van Epe installeerde de commissie met de bemoedigende woorden: *'ik geloof niet dat het mogelijk is een rapport zodanig op te stellen dat we er wat aan zullen hebben'*<sup>90</sup>. Het initiatief van een gestructureerde aanpak ging uit van het 'bouwbedrijfsleven', niet van het gemeentebestuur.

De commissie ging niettemin voortvarend te werk en heeft een gedegen onderzoek gedaan naar woningbehoefte, onder meer door te kijken naar de acute vraag naar woonruimte, naar de

---

<sup>87</sup> idem *Inventarisnummer 4155. Vaststelling annuïteiten 1918-1980.*

<sup>88</sup> Meijer *60 jaar Sociale Huisvesting* 19.

<sup>89</sup> Idem 21.

<sup>90</sup> idem 22.

demografische ontwikkeling van de dorpen, maar ook naar de verwachte groei van het bedrijfsleven en het onderwijs en naar het aantal op te ruimen krotten of zomerhuisjes (kippenhokken) die permanent bewoond werden. Lokale bouwbedrijven werden in het onderzoek betrokken. Onderzocht werd hoe het bouwvolume op korte termijn kon worden opgevoerd in overleg met de landelijke overheid en hoeveel bouwterreinen daarvoor nodig waren. De totale woningbehoefte werd in de gehele gemeente Epe voor de komende 10 jaar geschat op ruim 2000 woningen, 200 per jaar. Voor het realiseren van de woningbouw werd rekening gehouden met een doorlooptijd van tenminste vier jaar, voor het maken van de plannen, de onteigeningsprocedures, het bouwrijp maken en de uiteindelijke bouw. Er was grote behoefte aan een meerjarenplanning, waarop bij de gemeenteraad werd aangedrongen. Uit het rapport valt terughoudendheid van het gemeentebestuur te destilleren als het gaat om onteigening ten behoeve van de sociale woningbouw<sup>91</sup>. De commissie adviseerde het gemeentebestuur met nadruk werk te maken van uitbreidings- en verkavelingsplannen voor de komende jaren. En dan het liefst in samenspraak met de bouwverenigingen.

Het ontbreken van deze plannen maakte ook de beslissingen door de provinciale autoriteiten lastig. Het zorgde voor de nodige vertraging.

### 5.5. Vaassen

In het dorp Vaassen (behorend tot de gemeente Epe) werd de eerste woningbouwvereniging opgericht op 26 november 1920, *Vaassens Woningbouw*. De oprichters kwamen uit diverse maatschappelijke geledingen. Het was een 'gesloten' vereniging, de leden brachten door middel van aandelen een startkapitaal bijeen. De vereniging werd toegelaten op 20 december 1921<sup>92</sup>. De eerste activiteit was het ontwikkelen van een project van 20 woningen, waarvan er uiteindelijk 12 werden gerealiseerd. Opnieuw waren de woningen gepland ver buiten het dorp, omdat deze woningen naar het oordeel van de gemeentebestuurders (Epe) niet in de dorpskern thuishoorden. De woningen waren bestemd voor een agrarisch georiënteerde bevolking, met een grote tuin voor eigen groenteteelt en een stalletje voor een geit of een varken. De Minister van Arbeid kende een bijdrage toe van f 36.000. De huur werd vastgesteld op f 4.31 per week (bij een gemiddeld inkomen van f 19 per week). Overigens blijkt de benarde financiële situatie van de vereniging uit het feit dat de rekening van de architect pas na enkele jaren werd betaald<sup>93</sup>.

Zowel in Epe als in Vaassen werden tot 1940 geen initiatieven meer genomen om meer huizen te bouwen in het kader van de sociale woningbouw. De totale productie van de beide woningbouwverenigingen in Epe en in Vaassen bedroeg tot de Tweede Wereldoorlog slechts 36 stuks.

Initiatief werd er wel genomen door het bedrijfsleven. Waren sommige ondernemers al betrokken bij de woningbouw voor arbeiders door zitting te nemen in de besturen van de verenigingen, zij

---

<sup>91</sup> ibidem

<sup>92</sup> idem 56

<sup>93</sup> idem 57.

begonnen zelf, namens de bedrijven ook stappen te zetten om huisvesting te creëren voor hun personeel. Zo werd in Vaassen in 1930 de NV '*Woningbouwvereniging de Bekenkampen*' opgericht door *IJzergieterij en Bladmetaalfabriek de Industrie* vanwege tekort aan arbeiders- en middenstandswoningen. De *Industrie* bevond zich in een fase van groei en had behoefte aan arbeiders, die met woningen aangelokt konden worden. De vereniging werd door de Minister van Arbeid toegelaten als woningvereniging op 7 april 1931. Na de oorlog deed de Minister van Opbouw en Volkshuisvesting een onderzoek naar de activiteiten van woningbouwverenigingen ten aanzien van hun bijdrage aan het volkshuisvestingsprobleem. De inzet van de Bekenkampen werd als onvoldoende beoordeeld en op 13 februari 1951 werd de toelating van de Bekenkampen ingetrokken. Het is een poging geweest van de *Industrie* om aan de gesubsidieerde woningbouw deel te nemen, waarschijnlijk vanwege de subsidies, niet om aan sociale woningbouw te doen<sup>94</sup>.

Na de oorlog kwam de woningbouw in Vaassen vrij snel op gang vanwege het feit dat er wel bouwgrond beschikbaar was. Eén van de bestuursleden van de vereniging was eigenaar een stukje grond en was bereid dat ter beschikking te stellen als bouwterrein. Reeds in november 1947 kwamen er 10 woningen gereed, er was geen riolering en de woningen waren niet aangesloten op het drinkwaternet. De Vaassense Woningbouwvereniging ging met voortvarendheid te werk, slaagde erin om de bouwkosten binnen de toegestane limieten te houden, hoewel de kwaliteit van de huizen niet al te best was<sup>95</sup>. Op initiatief van de Minister van Volkshuisvesting werd een plan gemaakt om zgn. 'stuntwoningen' te bouwen, woningen tegen een kostprijs van 10% beneden de geldende bouwkosten. De woningvereniging *Vaassens Woningbouw* slaagde erin die huizen te realiseren<sup>96</sup>. De bouw werd vervolgens steeds beperkt door het tekort aan bouwterreinen en het gebrek aan medewerking van het gemeentebestuur. Tot 1958 werden er 384 huizen gebouwd.

## 5.6. De Vier Dorpen

Al direct na de oorlog was er in de vorm van gemeenschappelijke bestuursvergaderingen een goed contact tussen de bouwverenigingen in Epe en in Vaassen. Doel van dit overleg was om een gezamenlijk front te vormen tegen het bestuur van de gemeente Epe. Er kon door samenwerking meer druk worden uitgeoefend op het gemeentebestuur om bouwgrond ter beschikking te stellen en om betere meerjarenplannen te maken, zodat tegelijk met de woningbouw ook de infrastructuur, de wegen en de riolering kon worden aangelegd. Op een gezamenlijke bestuursvergadering in 1948 werd al de mogelijkheid van een samengaan van de beide verenigingen besproken<sup>97</sup>. Dat gebeurde uiteindelijk in 1956 toen via een fusie van *Beter Wonen* in Epe en *Vaassens Woningbouw* de bouwvereniging *De Vier Dorpen* werd opgericht. De eigendommen gingen over in de nieuwe vereniging. Koninklijke Goedkeuring werd verkregen op 2 april 1958. De bestuursleden kwamen opnieuw uit diverse maatschappelijke geledingen. De vereniging werd een 'open vereniging', huurders konden lid worden en invloed uitoefenen op het beleid van hun vereniging<sup>98</sup>.

---

<sup>94</sup> Streekarchief EHH, *inventarisnummer 4149*. Het archief van de *Woningbouwvereniging de Bekenkampen* bleek niet meer aanwezig te zijn bij de *Industrie*.

<sup>95</sup> Meijer *60 jaar sociale huisvesting* 59.

<sup>96</sup> idem 71.

<sup>97</sup> idem 89.

<sup>98</sup> ibidem

Vanaf de fusie tot 1977 werden 2044 nieuwe woningen gebouwd, waarmee het totaal aantal woningen van de *Vier Dorpen* uitkwam op 2277.

Een punt van discussie is altijd geweest in hoeverre de gemeente diende te worden betrokken bij de bouwvereniging. Anders dan in Hattem, waar vertegenwoordigers uit de politiek al snel deel uitmaakten van het bestuur van de vereniging werd bij de bouwvereniging in Epe 'de politiek' altijd bewust erbuiten gehouden. Er was totaal geen vertrouwen in de politiek vanwege de aversie van het gemeentebestuur tegen de sociale woningbouw. In een werkrapport van de directeur gemeentewerken van 1957 wordt nog eens gewag gemaakt van de houding van het gemeentebestuur: *'er kan helemaal niet gesproken worden over een verkavelingsplan, omdat het gemeentebestuur van 10 jaar terug weigerde ook maar iets te doen voor de woningwetbouw'*<sup>99</sup>. De bouwvereniging trad zelfstandig op, kritisch gevolgd en soms tegengewerkt door het gemeentebestuur, *'sociale woningbouw is voor luie, slordige en onverantwoordelijke mensen, die niet in staat waren en niet van plan waren om voor zichzelf te zorgen. Het zou zijn voor mensen die in een geordend dorp niet thuishoren en een schandvlek voor de desbetreffende buurt of straat zouden worden'*<sup>100</sup>.

Langzamerhand ontstond er evenwel een soort kentering. Ook het gemeentebestuur begon in de zestiger jaren mee te denken over de woningbouw en het aanwijzen van uitbreidingsgebieden van de dorpen en de planning van de inrichting daarvan. Met de komst van de burgemeester J. Bergh (PvdA) in 1968 verbeterde de situatie. Er kwam een gestructureerd overleg tussen de gemeente en het bestuur van de bouwvereniging. Er werden uitbreidingsgebieden aangewezen, waarin de woningbouw daadwerkelijk tot ontwikkeling werd gebracht. Door de relatief hoge grondprijzen werd, ondanks bezwaren van de bouwvereniging, ook gekozen voor de bouw van galerijflats<sup>101</sup>.

Omdat het probleem van huisvesting voor bejaarden zich aandiende, maar vooral omdat de bouw van bejaardenwoningen de mogelijkheid bood tot het vergroten van het toegewezen bouwvolumen nam de bouwvereniging ook initiatieven tot de bouw van dit soort woningen, verspreid over de dorpen, zij het aanvankelijk niet in eigen beheer. De Nationale Woningraad maakt de oprichting van regionaal werkende stichtingen mogelijk, speciaal voor de bouw van deze, naar een bepaald concept aangepaste woningen. De stichting *Bejaardenwoningen De Veluwe* bestreek naast de hier onderzochte regio ook de West Veluwe en werd in de gelegenheid gesteld om op diverse plaatsen aangepaste woningen te bouwen. In 1977 zijn op deze wijze onder druk van de NWR in Epe en Vaassen 64 bejaarden woningen gebouwd. Direct na de bouw werden de woningen overgedragen aan de lokaal werkende stichting *De Vier Dorpen*.

Een bijzonder onderwerp voor de *Vier Dorpen* vormde de huisvesting van Zuid-Molukkers in Vaassen. In de vijftiger jaren bewoonden ongeveer 800 Molukkers een groot aantal barakken in een speciaal daartoe ingericht woonoord. De overheid streefde naar integratie met de Nederlandse bevolking, maar de Molukkers weigerden daaraan mee te werken en wilden in hun eigen omgeving blijven wonen. Het heeft tot grote moeilijkheden en gevechten met de politie geleid. De rol van de

---

<sup>99</sup> idem 91.

<sup>100</sup> ibidem

<sup>101</sup> ibidem



bouwvereniging bestond uit het ontwikkelen van woonruimte voor deze bevolkingsgroep. In 1974 werd *De werkgroep opheffing Woonoord Vaassen* opgericht, bestaande uit vertegenwoordigers van de Gemeente Epe, Woningbouwvereniging De Vier Dorpen, het Ministerie van CRM en de Kampraad Zuid-Molukkers.

Het leidde tot het plan 'Berkenoord II', 277 woningen, vooral, maar niet alleen, voor Zuid-Molukkers, waaronder 30 bejaarden woningen (1975). Bij de oplevering van bouwfase I in 1976 braken er rellen uit, de Molukkers weigerden te vertrekken naar hun nieuwe woningen. Bij de ongeregelde gevallen, werden 20 bejaarden woningen ernstig vernield met een totale schade van f 800.000<sup>102</sup>.

## 5.7. Heerde

Hoewel Heerde eveneens een agrarisch georiënteerde gemeente is werden de eerste bouwactiviteiten ten behoeve van arbeiders ontplooid door het bedrijfsleven. In 1916 kreeg de Berghuizer Papierfabriek te Wapenveld vergunning voor de bouw van 8 arbeiderswoningen<sup>103</sup>. Vervolgens ontstonden in de gemeente Heerde twee woningbouwvereniging, de vereniging *Huis en Hof* in Heerde en de vereniging *Beter Wonen* te Wapenveld.

*Huis en Hof* werd opgericht op 6 mei 1919, goedkeuring van de statuten werd ontvangen op 28 augustus 1919. Het startkapitaal werd bijeengebracht door de uitgifte van 100 aandelen van nominaal f 5.--. Het eerste bestuur bestond uit een ondernemer, een architect en een kunstschilder. Op verzoek van een van de leden werd al snel een vrouwelijk bestuurslid benoemd, mejuffrouw Verhoop. De eerste bouwgrond voor de vereniging werd beschikbaar gesteld door de Nederlands Hervormde Kerk<sup>104</sup>.

Op 29 oktober 1948 werd de vereniging ontbonden wegens tekort aan bestuursleden. Op de laatste vergadering van de vereniging was er nog slechts één bestuurslid, J.L. Kleintjes, de inmiddels bejaarde kunstschilder, die in 1919 ook reeds tot de oprichters behoorde. Er waren nog slechts 10 leden-aandeelhouders. De vereniging had te kampen met een exploitatietekort gedurende een reeks van jaren. De schulden waren steeds aangevuld door de gemeente Heerde, feitelijk een extra subsidie aan de vereniging. *Huis en Hof* beschikte nog over 10 arbeiderswoningen van slechte kwaliteit. Er was voldoende begrip, zowel van de zijde van de gemeente Heerde als van het ministerie van Volkshuisvesting om de woningstichting te liquideren. Op 1 januari 1949 werden de bezittingen van Huis en Hof tegen het bedrag der schulden overgenomen<sup>105</sup>. Het beheer van de huizen kwam in handen van het Gemeentelijke Woningbouwbedrijf.

De vereniging *Beter Wonen* te Wapenveld (gemeente Heerde) werd opgericht in 1920. Het eerste bestuur bestond uit de heren H. Mol, voorzitter, secretaris A.H. Olyslager en penningmeester

---

<sup>102</sup> idem 174.

<sup>103</sup> Archief Heerder Historische vereniging

<sup>104</sup> Streekarchief EHH inventarisnummer 24, dossierarchief secretarie Heerde 1948

<sup>105</sup> idem

J. Visser. De leden moesten *bekwaam zijn tot het aangaan van overeenkomsten*<sup>106</sup>. Op 4 januari 1921 deed de gemeenteraad van Heerde een verzoek aan de Gezondheidscommissie om toestemming te verlenen voor het verlenen van geldelijke steun aan *Beter Wonen*, hoewel de vereniging nog niet was toegelaten. Toelating als woningbouwvereniging volgde op 24 januari 1921. Reeds in 1920 had de vereniging een verzoek gedaan aan de Minister van Arbeid voor het verlenen van een subsidie van f 57.750 voor de grondaankoop en de bouw van 8 woningen, overeenkomstig de adviezen in de circulaire van het Ministerie van Arbeid no. 6658. Nadat de gezondheidscommissie te Hattem 'geen bezwaar' had uitgesproken werd op 12 april 1921 de acte gepasseerd tot de aankoop van het betreffende stuk grond<sup>107</sup>.

In 1947 ontstond in de gemeenteraad een discussie over de woningbouw in Heerde en in Wapenveld. Het plan was om in Wapenveld 15 woningen te bouwen, er was grond beschikbaar en de industrie had behoefte aan woningen. Het Heerder deel van de gemeenteraad voelde zich tekort gedaan en drong aan op woningbouw in Heerde, ook daar was woningnood, maar er was niet direct grond beschikbaar<sup>108</sup>. De gemeenteraad stelde wel f 150.000 ter beschikking voor de bouw van de woningen in Wapenveld onder voorbehoud van een gelijke bijdrage uit 's Rijks kas.

Tengevolge van de moeilijkheden met de woningvereniging *Huis en Hof* ontstonden in het gemeentebestuur van Heerde ook ideeën om de bezittingen van de tweede woningvereniging, *Beter Wonen* ook over te nemen, ook deze vereniging had immers te kampen met structurele tekorten, die werden aangevuld door de gemeente. Onderhoud van de huizen, gebouwd direct na de Eerste Wereldoorlog, was slechts mogelijk tegen hoge kosten die niet uit de lopende middelen van de verenigingen betaald konden worden. Op 18 juni 1948 deden B&W van Heerde een voorstel aan de Raad om een eigen woningbouwbedrijf op te richten<sup>109</sup>.

In Heerde leidden de activiteiten van twee woningverenigingen dus niet tot een succes. Beide verenigingen werden geliquideerd en hun bezittingen gingen over naar de gemeente Heerde. Maar ook dat bracht de oplossing niet. Woningbouw had geen prioriteit bij de gemeente en de financiële verantwoording en de begrotingen liepen geheel via de gemeentelijke administratie, het geen voor de woningbouw in elk geval niet efficiënt was. Er was een groeiende vraag naar woonruimte door een zich uitbreidende industriële bedrijvigheid en een groeiende bevolking. De gemeente kon niet aan de vraag voldoen. Zo ontstond in 1969 op initiatief van een oud directeur van een bank en een architect opnieuw het plan om een woningcorporatie op te richten. Bestuursleden waren daarnaast een personeelchef van de papierfabriek, twee huisvrouwen, een bouwkundige, en de directeur van het gemeentelijke bouwbedrijf, een gemengd gezelschap. Een aantal van hen was bewoner van een woningwetwoning van de gemeente Heerde. Op 21 april 1970 werd de stichting *De Heerdt* opgericht, een open vereniging met als doelstelling uitsluitend het belang van de volkshuisvesting. Nog in hetzelfde jaar wordt de stichting bij Koninklijk Besluit 'toegelaten'. Er waren op dat moment in Heerde ongeveer 300 woningzoekenden, waarvan er 40 zeer urgent waren. Contacten met de

---

<sup>106</sup> Streekarchief EHH inventarisnummer Heerde 525.

<sup>107</sup> idem inventarisnummer Heerde 526, dossier inzake woningbouwvereniging 'Beter Wonen' Heerde 1920-1922.

<sup>108</sup> idem inventarisnummer 22-23, dossierarchief secretarie Heerde 1947.

<sup>109</sup> idem inventarisnummer 518.4.

Stichting *Bejaardenwoningen De Veluwe* leidde al snel tot de bouw van de eerste bejaarden woningen (zie pag. 26).

Met de komst van de nieuwe woningcorporatie werden de mogelijkheden voor het gemeentelijke bouwbedrijf voor de bouw van nieuwe woningen kleiner. Als er in een gemeente een toegelaten corporatie was werd het voor de gemeenten moeilijker, de bouw van premie-koopwoningen werd voor de gemeenten zelfs onmogelijk. De corporatie kon zich, niet gehinderd door politieke prioriteiten, onafhankelijker opstellen tegenover de provinciale- en rijksoverheid dan de gemeente. In een advies van de Nationale Woningraad werd aangedrongen op de overdracht van het gemeentelijke woningbezit naar de woningstichting. Het woongenot van de huurders stond centraal en de corporatie zou beter in staat zijn om voldoende woningen te ontwikkelen en om voldoende onderhoud te plegen zonder door de politiek in de wielen te worden gereden.

Het gevolg was dat in 1980, onderdruk van het Ministerie van Volkshuisvesting het gemeentelijk woningbedrijf in Heerde met 931 woningen over ging naar woningcorporatie *De Heerdt*. Na de overdracht kwam het totaal op 1251 woningen.

## 6. Regeringsbeleid ten aanzien van de sociale woningbouw

Sinds 1945 heeft de overheid zich intensief met volkshuisvesting bemoeid. Er was woningtekort, zodat de vrees bestond dat de markt zich van de woningbouw meester zou maken met hoge huren en de laagst betaalden als slachtoffer tot gevolg. De overheid heeft zich ingezet om marktwerking in de sociale woningbouw tegen te gaan. Instrumenten die daarvoor werden gehanteerd waren ruimtelijke ordening, woningcontingentering, huurprijnsbeheersing, huurbescherming, objectsubsiëring, en dergelijke<sup>110</sup>.

Sinds de jaren negentig heeft een omslag plaatsgevonden in het denken van de overheid over de woningbouw. Niet het tegengaan van marktwerking, maar juist het stimuleren ervan werd uitgangspunt van beleid. De kwantiteit was niet langer de sturende factor, maar de kwaliteit en de keuzevrijheid van de kopers<sup>111</sup>.

Het woningbouwbeleid ressorteerde decennia lang onder het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), maar dit ministerie is onder het Kabinet Rutte opgesplitst en verdeeld over een aantal andere ministeries. Sinds 14 oktober 2010 zijn Ruimte en Milieu samengevoegd met het Ministerie van Verkeer en Waterstaat tot het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. De Rijksgebouwendienst en het onderdeel Wonen, Wijken en Integratie, waaronder ook het woningbouwbeleid, maken nu deel uit van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Dit ministerie hanteert de prognose van het Delftse onderzoeksbureau Primos, onderdeel van ABF research, als richtlijn voor de woningbehoefte in kwantitatieve zin. Het Socratesmodel van ABF research, dient voor de bepaling van de kwalitatieve vraag naar woningen en de verschuivingen in de behoefte van woningen van bepaalde doelgroepen.

Met de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) heeft de regering in 1991 de uitgangspunten geformuleerd waaraan plaats en locatie van nieuwe bouwprojecten zouden moeten voldoen. De beslissingen werden overgelaten aan lagere overheden, provincies en gemeenten. Stadsuitbreiding zou moeten plaatsvinden binnen bestaande verstedelijkte grenzen of in elk geval daar dichtbij om vervoersproblemen zoveel mogelijk te beperken. Ook de doorgaande verstedelijking van landelijke gebieden zou een halt moeten worden toegeroepen. De doorstroming van goedkopere naar duurder woningen zou worden bevorderd. 30% van de huizen in de Vinex-locaties zou sociale woningbouw moeten zijn. In de Vinex-locaties moest voldoende rekening gehouden worden met de leefbaarheid, winkelcentra, culturele- en sportvoorzieningen en openbaar groen. Er is veel kritiek geweest op de Vinex-wijken, maar een groot aantal is toch goed geslaagd, bewoners wonen er naar tevredenheid. Ook reconstructie van binnensteden behoren tot het Vinex-programma, waarbij de leefbaarheid van het stadsdeel wat minder speelt.

In 2007 ontwikkelde de nieuwe Minister Vogelaar een plan tot renovatie van achterstandswijken en deed een beroep op de woningcorporaties om gedurende 4 jaar jaarlijks 750 miljoen euro bij te dragen in de renovatieplannen. Het leidde uiteraard tot verzet van de corporaties, die ook al door de Minister van Financiën, Wouter Bos, een belastingverhoging in het vooruitzicht gesteld hadden

---

<sup>110</sup> H. Priemus *Mogelijkheden en Grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting* (Delft 2000) 13.

<sup>111</sup> idem 48

gekregen. Daarmee is de discussie opnieuw losgebarsten over de functie van de woningbouwcorporaties, niet alleen wat betreft het bouwen van sociale huurwoningen, maar ook wat betreft investeringen in wijken met betrekking tot welzijnsprojecten, zoals scholen, culturele objecten, ziekenhuizen e.d.

Inmiddels stagneert de woningmarkt ten gevolge van de financiële crisis, de verkoop van huizen staat sterk onder druk. In 2006 bedroeg het aantal verkochte woningen nog 210.000, in 2010 slechts 126.000. 'Herstel van vertrouwen in de woningmarkt is noodzakelijk' aldus Minister Donner in zijn *Woonvisie 2011*<sup>112</sup>.

In de brief van 1 juli 2011 aan de Kamer over de woonvisie van het kabinet spreekt de Minister over het slecht functioneren van de woningmarkt met ongewenste bijeffecten van het overheidsbeleid op de huur-, koop- en bouwmarkt: 'inefficiënte inzet van publieke middelen, belemmeringen op de huur en koopmarkt om te verhuizen, beperkte keuzemogelijkheden voor de burger en een onvoldoende aantrekkelijk investeringsperspectief voor marktpartijen'<sup>113</sup>.

Volgens het onderzoeksbureau Primos in de *Primos prognose 2011* zal de woningbehoefte in de komende twintig jaar toenemen. Op grond van gegevens van het CBS (2010), waarvan Primos gebruik gemaakt heeft, wordt in die periode een bevolkingsgroei verwacht van ongeveer 1 miljoen mensen, een grotere groei dan een aantal jaren eerder was voorzien. In de *Primos Prognose 2007* werd nog rekening gehouden met een bevolkingsgroei van 670.000 in de komende twintig jaar. De groei wordt veroorzaakt door immigratie en door het ouder worden van de bevolking. In 2010 bedroeg het percentage 65-plussers 15% van de bevolking, in 2030 zal dat percentage zijn toegenomen tot 25%, met een beroepsbevolking van 55% (2010 61%). Bij verschuiving van de pensioenleeftijd naar 67 jaar zal dit laatste percentage wat hoger zijn. Vanaf 2040 wordt een daling van de bevolking verwacht<sup>114</sup>.

Een belangrijk element in het beleid rondom de sociale woningbouw wordt gevormd door de veroudering van de bevolking. Twee derde van de verwachte groei zal bestaan uit éénpersoons huishoudens. In de 'vierde levensfase', de fase waarin men te maken krijgt met fysieke, psychische en sociale beperkingen is een structurele inzet van zorg en aangepaste bewoning noodzakelijk. De werkelijke vergrijzingsgolf is nog niet begonnen, maar wordt verwacht vanaf ca. 2025. Werden vroeger woon- en zorgcentra ingericht voor deze bevolkingsgroep, thans wordt meer ingezet op 'ageing in place', op levensloop bestendig wonen of het zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen in de eigen vertrouwde woonomgeving. De grootte van de huishoudens zal afnemen van gemiddeld 2,22 (2010) naar 2,09 in 2030 (in 1982 bestond het gemiddelde huishouden nog uit 2,8 personen).

Hoewel het onderzoek van Primos kwantitatief is zal met de keuze van het soort woning rekening gehouden moeten worden met deze alleenstaanden. Gezien de verwachte ontwikkeling van de gezinsomvang zal het beleid vooral gericht moeten zijn op de bouw van één- en

---

<sup>112</sup> J.H. Donner Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 'Woonvisie 2011' (Den Haag 1 juli 2011).

<sup>113</sup> idem

<sup>114</sup> Otter H. den, Leeuwen G van, Jong W. de *Primos prognose 2011. De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte* (Delft 2011) 8.

tweepersoonswoningen, waarbij de voorzieningen zodanig zijn dat de woning geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden voor ouderen, ook als deze meer afhankelijk worden van zorg.

De woningbehoefte zal tot 2040 met bijna 1 miljoen huizen toenemen. Tot 2020 zullen ongeveer 580.000 nieuwe woningen nodig zijn, dat wil zeggen ongeveer 58.000 per jaar. Verwacht wordt dat er ongeveer 20.000 huizen per jaar gesloopt zullen worden, waarmee de gewenste nieuwbouwbehoefte tot 2020 75.000 – 80.000 per jaar zal bedragen. In de eerstkomende tien jaar echter zal in verband met de financiële crisis en de crisis op de woningmarkt de sociale woningbouw achterblijven bij de behoefte. Primos verwacht pas in 2020 weer een evenwicht tussen de woningbouwraming en de groei van het aantal huishoudens.

In de beleidsvisie van het Ministerie van VROM (2005, Minister Dekker) heeft de toenmalige minister aangegeven wat de kern van het toekomstige woningbouwbeleid is. De gemeenten nemen daarbij een belangrijke positie in, zij bepalen, op basis van landelijke en regionale afspraken, de woonvisie op gemeentelijk niveau en daarmee de doelstelling waaraan de sociale woningbouw dient te voldoen. De gemeenten doen dat in overleg met de woningcorporaties, omdat zij, als geen ander, de huisvesting van sociaal zwakkeren kunnen waarborgen, al of niet met financieel gewin. De gemeenten dienen prestatie afspraken te maken met de woningcorporaties over de aard en de omvang van de woningbouw met een sociaal karakter. Het gaat dan niet alleen om gezinswoningen, maar ook om huisvesting van starters, van ouderen, om huisvesting voor mensen met een beperking en om de leefbaarheid in de wijken. Zoals gezegd zal het aantal één- of tweepersoonswoningen stijgen, maar niet uitsluitend in sociale woningbouwsector. Ook hier doen individualisering en marktwerking opgang. Het sterk stijgend aantal ouderen zal niet meer tevreden zijn met een één of tweekamerwoning in een geïnstitutionaliseerd centrum voor ouderen, maar zal eisen stellen aan de woonomgeving en daarvoor ook willen c.q. moeten betalen.

## 7. Europees beleid

Lidstaten zijn niet vrij om naar eigen inzicht de gesubsidieerde woningmarkt te reguleren, ook niet als het om de sociale woningbouw gaat. Het beleid van de EC is erop gericht om voor alle partijen in de markt in het economische verkeer een 'gelijk speelveld' te creëren, met gelijke voorwaarden en gelijke omstandigheden voor iedereen. Dat betekent dat het verlenen van staatssteun bij commerciële activiteiten aan streng toezicht onderhevig is. Steun bij sociale woningbouw is in Nederland een sinds de Woningwet van 1901 bestaande gewoonte en wordt op grond daarvan toegestaan zonder meldplicht bij de EC voor woningen tot een bepaalde waarde en voor sociaal zwakkeren. De reden is dat er slechts een beperkt risico is dat de Europese interne markt daardoor verstoord wordt. Ook voor onderhoud en renovatie van sociale huurwoningen kan staatssteun worden gegeven. De Nederlandse regering heeft daarbij een gezinsinkomensgrens vastgesteld van € 34.085 (2012) om in de gelegenheid gesteld te worden tot het verkrijgen van een sociale huurwoning. De huur bedraagt maximaal € 664.66 (2012) en in geval deze huurlast te hoog is kan een huursubsidie worden verleend. Deze inkomensgrens is hoger dan in andere lidstaten. Voorlopig heeft de EC voor Nederland die mogelijkheid gedoogd, maar het wijkt daarbij wel af van andere EU-landen<sup>115</sup>.

Activiteiten van woningbouwcorporaties buiten de sociale woningbouw dienen echter te geschieden onder marktcondities, met een meldplicht bij de EC. Het onderscheid tussen sociale woningbouw en commerciële woningbouw is niet altijd even helder. De Europese Commissie heeft op 20 december 2011 nieuwe regels voor Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) aangenomen. Deze regels bepalen voor welke activiteiten en onder welke voorwaarden staatssteun is toegestaan, ook in de sociale woningbouw. Met dit besluit blijft de staatssteun voor sociale huisvesting geoorloofd, zonder dat dit vooraf behoeft te worden gemeld bij de EC. Landen behouden een zekere ruimte om zelf te bepalen tot welke inkomensgrens staatssteun geoorloofd is. De EC toetst het voorstel in dat geval aan de nieuwe regels en beoordeelt daarbij of de normale marktwerking in een dergelijk geval te kort schiet<sup>116</sup>.

De Europese beschikking heeft gevolgen voor de toewijzing van woningen, de werking van de woningmarkt en de financiering van de corporatiesector. De verwachting is dat huishoudens met een gezinsinkomen van € 34.000 tot ongeveer € 50.000 niet of nauwelijks kunnen bewegen op de woningmarkt omdat ze niet kunnen huren en weinig kansen hebben op de koopmarkt. Daardoor treedt een nog verdere stagnering van de doorstroming op de woningmarkt op.

---

<sup>115</sup> Boelhouwer *The Future* 390.

<sup>116</sup> <http://www.aedesnet.nl/content/artikelen/achtergrond/unknown/dossier-woningcorporaties-en-europa/Nieuwe-Europese-regels-staatsteun-aangenomen.xml>.

## 8. Toezicht

Zoals in de inleiding is vermeld is het Nederlandse model voor volkshuisvesting uniek in de wereld. Het is het resultaat van de samenwerking tussen de diverse overheden en speciaal daartoe opgerichte woningbouwinstellingen. De samenwerking heeft geleid tot een effectieve aanpak van de woningbouw door een grote zekerheid voor de financiering van de projecten. De zekerheid kon worden geboden door een bundeling van krachten.

In 1983 is door de Nationale Woningraad en het NCIV het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgericht (WSW), een financieringsfonds voor de deelnemende corporaties. Alle corporaties dragen bij aan het fonds, waardoor maximale garanties verleend kunnen worden aan financiers, zodat gunstige voorwaarden voor leningen kunnen worden bedongen. In het belang van de financiering hanteert het WSW een systeem van risico-monitoring van de deelnemende corporaties. De deelnemende stichtingen staan met elkaar garant voor de totale deelnemende sector. Eind 2011 stond het WSW borg voor € 86,3 miljard<sup>117</sup>.

De totale sector is opgebouwd rondom het begrip solidariteit, maar dat begrip verdraagt zich slecht met marktwerking en concurrentie. Door de privatisering en de marktwerking is de zekerheid voor de financiers onder druk komen te staan. Goed toezicht op de prestaties van de corporaties is van belang, terwijl dit toezicht juist lastig bleek te zijn en soms tekort geschoten heeft.

Corporaties krijgen hun technische en financiële begeleiding van hun overkoepelende organisatie, Aedes, waarvan de meeste lid zijn. Opvallend is dat woningcorporatie *Vestia*, de organisatie die thans in moeilijkheden verkeert, geen lid is van de koepelorganisatie.

Zolang de corporaties nog verenigingen waren, open of gesloten, was er een binding met de leden, die als huurders of kapitaalverschaffers toezicht uitoefenden op het doen en laten van de bestuurders. Het Ministerie van Arbeid en later het Ministerie van VROM oefenden direct controle uit op de verenigingen. Het ministerie kon ingrijpen door het al of niet toelaten van een vereniging als speler in de sociale woningbouw. Na de bruteringsoperatie in 1992 zijn alle verenigingen omgezet in stichtingen, in naam non-profit organisaties, maar feitelijk opererend op de commerciële woningmarkt. De stichtingen moesten nog wel zijn 'toegelaten', maar de directe controle berustte niet meer bij het Ministerie van VROM. Het toezicht werd overgedragen aan de eigen Raad van Toezicht of Raad van Commissarissen. De externe controle werd toevertrouwd aan het *Centraal Fonds Volkshuisvesting*, opgericht in 1993 als vangnet in geval corporaties in moeilijkheden zouden geraken. Overigens doen zich bij het toezicht wel problemen voor. De vraag is namelijk waarop het toezicht wordt uitgeoefend en wat de relatie is tussen de toezichthouder en de partij waarop toezicht wordt uitgeoefend. Wordt een woningcorporatie beoordeeld op haar bijdrage aan de volkshuisvesting of wordt er beoordeeld op basis van de financiële prestaties? Het toezicht op de corporaties bleef een moeilijke zaak, waarbij diverse instanties steeds een wisselende rol vervulden.

---

<sup>117</sup> <http://wsw.nl>



In 1987 verscheen de nota *Toezichtstellingen Volkshuisvesting*, waarin zowel het volkshuisvestingsbeleid in kwantitatieve zin als de bestuurlijke en financiële kwaliteit van de instellingen door het Ministerie van VROM beoordeeld werden. In de nota *De Taken van en het toezicht op sociale verhuurders in de jaren negentig* (1991) werd gesteld dat er een belangrijke rol voor het interne toezicht op de corporaties diende te zijn weggelegd voor de bewoners en voor de interne toezichtsorganen. In het *Besluit Beheer Sociale Huursector* werd bovendien een toezichthoudende rol weggelegd voor de gemeenten (1993). Reeds in 1993 velde de Algemene Rekenkamer een negatief oordeel over de corporaties. De verslaglegging schoot naar het oordeel van de rekenkamer tekort. In 1997 stelde de regering voor het toezicht bij de gemeenten weg te halen en te splitsen, in een toezicht op de volkshuisvesting door het Ministerie van VROM en een financieel toezicht door het CFV. De rol van het CFV werd daarmee uitgebreid, van een fonds ten behoeve van de sanering van noodlijdende corporaties naar een toezichthoudend en rapporterend fonds. De minister kon na rapportering van het CFV, indien nodig, sancties opleggen. Het CFV publiceert jaarlijks een overzicht van de volkshuisvestings- en financiële kengetallen van alle woningcorporaties, maar spreekt nadrukkelijk geen oordeel uit over het goed of minder goed functioneren van de corporaties. Dat oordeel wordt aan de interne toezichthouders overgelaten. Van corrigerend toezicht door het CFV is daardoor geen sprake, dat wordt overgelaten aan de eigen raden van toezicht en de accountants<sup>118</sup>. Intussen pleitte de koepelorganisatie Aedes voor ‘metatoezicht’, toezicht op toezicht.

De corporaties streven intussen naar een steeds grotere bewegingsvrijheid in hun drang naar marktwerking en vrij ondernemerschap. De grens tussen de, door de overheid gefinancierde, publieke en de private belangen is vaag. Het met behulp van overheidssubsidies opgebouwde vermogen wordt voor een gedeelte ingezet voor marktactiviteiten. Voldoende toezicht hierop is lastig. Het spreekt vanzelf dat in deze situatie een grote mate van transparantie noodzakelijk is<sup>119</sup>.

Het gevolg van deze snelle veranderingen in toezicht is dat het toezicht feitelijk te kort schiet. Het WSW staat garant voor de leningen, het CFV is een saneringsfonds en houdt namens de minister toezicht op de woningbouwprestaties, maar het CFV heeft niet de macht corrigerend op te treden. Ook de corporaties bevinden zich in een lastige positie met hun publieke en hun private rol, het interne financiële toezicht wordt teveel overgelaten aan de eigen toezichtsorganen. En het is juist dit interne toezicht dat tekort schiet. Het probleem is, aldus Willem van Leeuwen, oud-voorzitter van Aedes, in een artikel in de *Volkskrant* van 16 juni 2012, dat de stichtingen ‘verweesd’ zijn, zij hebben geen morele eigenaar meer en het ontbreekt aan eigen kritische controle doordat de deskundigheid in de raden van toezicht ontbreekt. Dat geldt overigens niet alleen voor woningstichtingen, maar ook voor vele andere ondernemingen die als overheidsinstellingen geprivatiseerd zijn (ziekenhuizen, onderwijsinstellingen, spoorwegen enz.). ‘*De besturen van de oorspronkelijke bouwverenigingen waren een wereld van vrijwilligers en*’, aldus Van Leeuwen, ‘*daarin is nog te weinig veranderd*’<sup>120</sup>. Van Leeuwen ziet een rol weggelegd voor de Nederlandse Bank bij de benoeming van bestuurders, net zoals dat het geval is bij grote pensioenfondsen.

---

<sup>118</sup> J. van der Moolen ‘De Toekomst van woningcorporaties’ in J.B.S. Conijn e.a. *De Toekomst van Woningcorporaties* (Delft 1999) 35.

<sup>119</sup> Ibidem.

<sup>120</sup> W. D. van Leeuwen *Volkskrant* 16 juni 2012.

Overigens was Van Leeuwen in een artikel in *De toekomst van Woningcorporaties* in 1999 nog zeer positief over de ontwikkeling, waarbij de rol van corporaties veranderde : ‘*Corporaties hebben hun bestuurlijke organisatie aangepast aan de eisen van de tijd of zijn daarmee nog steeds doende*’<sup>121</sup>. Hij gaat zelfs verder en bepleit het ‘*doorschuiven naar de markt*’, waarbij woonmaatschappijen ontstaan die via dochterorganisaties (op winst gerichte vennootschappen) het volledige speelveld van de markt moeten kunnen betreden<sup>122</sup>.

### 8.1. Triada

De Stichting Triada in Heerde heeft een twee-lagen bestuursmodel, de dagelijkse leiding berust bij de directeur-bestuurder, die als enige het bestuur van de corporatie vormt. Het toezicht berust bij de Raad van Commissarissen, die de directeur ook benoemd heeft. De huidige directeur was voordien directeur van woningstichting *De Heerdt*. Triada onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en de Aedescode en daarmee de vastgelegde beginselen voor de beheersing van een maatschappelijke organisatie. Transparantie en extern toezicht spelen hierbij een belangrijke rol. De bestuurlijke principes zijn vastgelegd in de Statuten en het Reglement voor Commissarissen. Er is een klokkenluidersregeling en een integriteitscode. De interne controle vindt plaats volgens het *Interne Controleplan*, een systematische controle van de administratieve organisatie. Dit plan is momenteel onderwerp van verbetering.

De Raad van Commissarissen heeft een toezichthoudende taak, gericht onder andere op de strategie, op de realisatie van de doelstellingen, de beheersing van risico's en het kwaliteitsbeleid. Er wordt gestreefd naar voldoende deskundigheid in de Raad van Commissarissen. Voor elk lid is een profielschets opgesteld en naast de algemene deskundigheid dient een commissaris te beschikken over specifieke aandachts- en kennisgebieden, zoals financiën, maatschappelijk ondernemen, volkshuisvesting en vastgoedontwikkeling. Van de Raad maken onder andere een notaris, een bedrijfskundige en een voormalig ziekenhuisbestuurder deel uit<sup>123</sup>.

De Raad kent een selectiecommissie voor de eigen (her)benoeming en een remuneratiecommissie voor het vaststellen van de beloning van de directeur-bestuurder. De Raad evalueert en beoordeelt het eigen functioneren en beschikt over een eigen opleidings- en scholingsprogramma.

Maatschappelijke verantwoording wordt afgelegd in de Centrale Huurdersraad, in overleg met bewonerscommissies en met de gemeenten en externe instituties als collegiale woon- en zorginstellingen.

---

<sup>121</sup> W.D. van Leeuwen ‘Ondernemend meer maatschappelijk rendement: Visie op de functie en positie van Woningcorporaties’ in *De toekomst van Woningcorporaties* J.B.S. Conijn e.a. eds. (Delft 1999) 16.

<sup>122</sup> idem 23.

<sup>123</sup> *Jaarverslag Triada 2010* 56.

## 10. Discussie en conclusie

Volgens Marja Elsinga en Frank Wassenberg in *Social Housing in the Netherlands* zijn in grote steden als Amsterdam en Rotterdam 55% van alle woningen sociale huurwoningen terwijl in de overige delen van het land slechts 25 % tot de sociale huurwoningen mogen worden gerekend<sup>124</sup>. Deventer, met 100.000 inwoners, beschikt over ongeveer 42.000 huizen, waarvan 32% huurwoningen<sup>125</sup>. Er zijn drie woningcorporaties actief, die met elkaar 13.500 huizen beheren. Woningbouwvereniging Triada, met als werkgebied Hattem, Heerde en Epe beschikt over ongeveer 6.500 woningen voor een totale bevolking van ongeveer 60.000. Naar schatting bevinden zich in dit gebied 24.000 huizen, waarvan dus ongeveer 27% eigendom is van de woningcorporatie. Deze schattingen komen redelijk overeen met de door Elsinga en Wassenberg aangegeven percentages. Het verschil in aantallen sociale woningen tussen de grote steden in de randstad en de rest is aanzienlijk, terwijl het verschil in aantallen tussen de stad Deventer en de Veluwe dorpen niet zo groot is.

Hoewel de sociale woningbouw geheel in handen was van toegelaten instellingen verschilt de manier waarop deze is ontstaan en heeft gefunctioneerd nogal tussen de stad en het platteland. Het ontstaan van de instellingen was onderdeel van dit onderzoek

De initiatieven tot het ontwikkelen van woonruimte voor armlastigen werden in Deventer veel vroeger genomen dan in de Veluwe gemeenten. De plaatselijke situatie in Deventer en de ontwikkeling van industrie waren hiervan de oorzaak. Deventer was tot 1870 een vestingstad, met beperkte ruimte binnen de stadswallen. Er was een enorme verkrotting, overbevolking met weinig hygiënische omstandigheden met een uitdijende bevolking. Reeds in 1860 werd er nagedacht over verbetering van de woonsituatie voor arbeiders in de stad vooral ten gevolge van de slechte gezondheidssituatie. Na mislukking van een initiatief door progressief liberale elites vanwege het uitblijven van overheidssteun werd de eerste woningbouwvereniging *De Eendracht* opgericht door bundeling van krachten van de arbeiders zelf (1863). Zij slaagde erin om nog voor 1900 42 woningen te bouwen. De *Volksbond tegen Drankmisbruik* en de gemeente Deventer waren ten tijde van de woningwet actief om de eerste huizen te bouwen. Reeds in 1913 stichtte de gemeente een eigen woningbouwbedrijf. Na de Eerste Wereldoorlog ontstonden een aantal verenigingen met een verschillende maatschappelijk inslag, veroorzaakt door de verzuiling. De relatie van deze verenigingen met de gemeente Deventer was niet optimaal en werd zelfs in 1931 door de gemeente beëindigd.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de diverse verenigingen en stichtingen in Deventer en op de Noordoost Veluwe die in de woningbouw actief zijn of geweest zijn (eerste kolom). In de tweede kolom is het jaar van oprichting aangegeven, in de derde het aantal woningen gebouwd voor 1940, voor zover dat bekend is. De vierde kolom geeft het aantal woningen van de huidige corporaties. De vijfde geeft een overzicht van de initiatiefnemers. In de zesde kolom is de relatie aan van de bouwvereniging tot de plaatselijke overheid te zien, terwijl in de laatste kolom wordt aangegeven in welke corporatie de verenigingen zijn opgegaan.

---

<sup>124</sup> M. Elsinga, Fr. Wassenberg 'Social Housing in the Netherlands' in *Social Housing in Europe*, Christine Whitehead and Kathleen Scanlon eds. (London 2007) 130.

<sup>125</sup> <http://kennisnet.deventer.nl/kennisnet/trends-en-kengetallen>.

	opgericht	aantal woningen tot 1940	huidig aantal woningen	initiatiefnemers	relatie gemeente	einde/opgegaan in
<b>Hattem</b>						
Beter Wonen Hattem	1913	122	opgegaan in Triada	progressief liberalen	+	Stichting Triada
Patrimonium	1920	geen	geen	Nederlandsch Werklieden Verbond	nvt	beëindigd

<b>Heerde</b>						
Berghuizer papierfabriek	1916	8	nvt	industrie	+	beëindigd
Huis en Hof Heerde	1919	10	opgegaan in Triada	progressief liberalen	+	Woningbedrijf Heerde
Beter Wonen Wapenveld	1920	nb	id	progressief liberalen	+	Woningbedrijf Heerde
Woningbouwbedrijf Heerde	1948	nvt	id	Gemeente Heerde	++	Stichting De Heerdt
Stichting De Heerdt	1980	nvt	id	progressief liberalen	+	Stichting Triada

<b>Epe</b>						
Beter Wonen Epe	1917	13	id	progressief liberalen	-	De Vier Dorpen
Vaassens Woningbouw	1920	12	id	progressief liberalen	-	De Vier Dorpen
Bekenkampen Vaassen	1930	enkele	nvt	industrie	-	beëindigd 1951
De Vier Dorpen	1956	nvt	opgegaan in Triada	fusie	-	Stichting Triada
<b>Stichting Triada</b>	2001		6500	fusie	+/-	

<b>Deventer</b>						
Opbouw	1863	nb		progressief liberalen	-	slapend bestaan
Eendracht	1883	42		arbeiders	-	
VtV	1895	200		Volksbond tegen drankmisbruik	-	Stichting Rentree
Onze Woning	1920	nb		Socialistische organisaties	-	Stichting Rentree
Stichting Arbeiderswoningen	1913	1400		Gemeente Deventer	++	Stichting Rentree
Woningstichting Nijverheid	1918	nb		Maatschappij van Nijverheid	++	Stichting Rentree
<b>Stichting Eigen Bouw</b>	1914	800	800	middenstand	-	
Sint Joseph	1920	nb		Katholieke organisaties	-	Onder Dak
Patrimonium	1954	nb		Christelijke organisaties	-	Onder Dak
Stichting Onder Dak	1974			fusie	+	Stichting Ieder 1
<b>Stichting Rentree</b>		4200	4200	fusie	++	
<b>Stichting Ieder 1</b>	2006	9000	9000	fusie	+	

nb: niet bekend nvt: niet van toepassing

Op de nabij gelegen Oost Veluwe was de aard van de problemen anders, geen gebrek aan ruimte voor woonhuizen of slechte gezondheidsomstandigheden maar armoede speelde de grootste rol. Het gebied was dun bevolkt. De schrale grond en het gebrek aan bedrijvigheid zorgde voor slechte, armoedige omstandigheden voor de bevolking. Er was behoefte aan verbetering van de boerenwoningen, maar daarin speelde de overheid geen rol en er was geen onderlinge solidariteit of bundeling van krachten om het probleem gemeenschappelijk aan te pakken. De boeren waren niet georganiseerd. Pas toen de bedrijvigheid wat toenam en er meer arbeiders kwamen werd het huisvestingsprobleem ook in die omgeving urgenter. Het waren over het algemeen progressieve liberalen die de eerste stappen gezet hebben. Hoewel de eerste activiteiten dateren van vlak na de Eerste Wereldoorlog kwam de sociale woningbouw pas na de Tweede Oorlog goed op gang.

Aan het einde van de negentiende eeuw woedde er een discussie in hoeverre de overheid mede verantwoordelijk was voor de huisvestingsproblematiek. Verbetering van de volksgezondheid is naast de verkrotting de belangrijkste drijfveer geweest. Dreigende politieke onrust uit socialistische hoek heeft de bemoeienis van de regering met de woningbouw vergroot, resulterend in de woningwet van 1901, waarmee de overheid verantwoordelijkheid nam voor betere huisvesting voor de laagst betaalden. Uiteraard had de nieuwe woningwet het eerst gevolgen in de steden, waarin de huisvestingsproblemen groter waren dan op het platteland.

De invloed van de gemeentebesturen op de woningbouw verschilde sterk. In Deventer richtte het gemeentebestuur een eigen woningbouwbedrijf op, omdat de woningbouw naar hun oordeel niet snel genoeg ging en omdat de gemeente invloed wilde hebben op de bouwplannen. De verhouding met de andere bouwverenigingen liet te wensen over. In 1931 werd de steun aan de bouwverenigingen zelfs geheel opgeschort. Hattem was een gemeente met een vrij progressief bestuur doordat de SDAP zitting had in de gemeenteraad. Het heeft door de invloed van de SDAP in het bestuur van de woningbouwvereniging *Beter Wonen* reeds omstreeks 1913 geleid tot een actief woningbouwbeleid, actiever dan in de andere dorpen. In Heerde en Epe, sterk agrarisch georiënteerde gemeenten met een conservatief bestuur, bestond weinig animo bij de bestuurders om in deze situatie verandering aan te brengen, de problemen van sociaal zwakkeren werden miskend, zij werden zelfs uit de dorpskernen geweerd. Bovendien waren de arme boeren niet geholpen met huisvesting in sociale woningen binnen de dorpskern. Zij moesten noodzakelijkerwijs op hun land en in hun boerderijtjes blijven wonen en stonden in maatschappelijke zin alleen. De weerstand van de bouwverenigingen in Epe tegen het gemeentebestuur van Epe is nog steeds zichtbaar in de statuten van Triada. Daarin is vastgelegd dat noch raadsleden of wethouders van de betrokken gemeenten noch leden van de Provinciale Staten deel kunnen uitmaken van het bestuur of de raad van toezicht van de stichting<sup>126</sup>.

In Deventer wordt de sociale woningbouw gekenmerkt door invloed van de verzuiling, er waren woningverenigingen van verschillende culturele oorsprong, ook van de arbeiders zelf of van hun organisaties. In Hattem is geprobeerd door het Nederlandsch Werklieden Verbond een bouwvereniging, *Patrimonium*, op te richten, maar deze vereniging heeft nooit een huis gebouwd.

---

<sup>126</sup> Statuten Stichting Triada artikel 9.

In Heerde en Epe was de verzuiling niet zichtbaar, daar lagen de initiatieven vooral bij de liberaal denkende elites, die pas na de Eerste Wereldoorlog met plannen kwamen voor de sociale woningbouw. De bouwverenigingen waren verdeeld over de dorpen. Steun van het bedrijfsleven voor deze verenigingen was daarbij onmiskenbaar, hoewel de bedoelingen niet direct op de sociale woningbouw gericht waren. Het waren meer initiatieven ten behoeve van betere huisvesting voor het personeel van de bedrijven en dus voor de bedrijven zelf, dan dat het was uit betrokkenheid met de slechte huisvestingsomstandigheden van een deel van de bevolking.

De omvang van de woningbouw bleef in de Veluwe dorpen tot de Tweede Wereldoorlog bescheiden, enkele tientallen woningen. Vanaf 1947 werd de woningbouw sterk gestimuleerd door de regering, die de volkshuisvesting tot speerpunt van beleid had gemaakt, ook op de Veluwe.

In Epe deed het gemeentebestuur ook na de oorlog aanvankelijk nog weinig en werden de initiatieven vooral genomen door de bouwverenigingen, terwijl in Heerde en Hattem de gemeentebesturen meer betrokken waren. In Heerde werden de twee woningverenigingen zelfs overgenomen door de gemeente vanwege het feit dat zij gedurende een reeks van jaren een verlies hadden laten zien in hun exploitatie, dat toch voor rekening van de gemeente kwam. Ingevolge de wederopbouwwet speelde de overheid toch al een grotere rol in de woningbouw.

De sterkste groei van de woningverenigingen, zowel in Deventer als in de Veluwe dorpen vond plaats in de zestiger jaren van de twintigste eeuw, toen de gemeenten een actief beleid begonnen te ontwikkelen ten aanzien van het maken van meerjarige uitbreidings- en bestemmingsplannen. Dat hield gelijke tred met de landelijke ontwikkeling. De uitvoering van de bouwplannen werd neergelegd bij de corporaties of bij de gemeentelijke woningbouwbedrijven.

In de zestiger en zeventiger jaren werd er in alle gemeenten volop gebouwd door de woningcorporaties. De productie en de manier van aanpak, een samenwerking tussen de overheid en de corporaties, leidde tot een grote productie van woningen. De positie van de bouwverenigingen werd daarbij steeds zelfstandiger en er ontstond behoefte aan schaalvergroting en onderlinge samenwerking. Door fusies ontstonden grote woningondernemingen, stichtingen, die vele duizenden huizen in beheer hadden.

Zijn de woningbouwcorporaties aan het einde van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw opgericht als verenigingen met als doel de slechte en ongezonde woonsituatie van arbeiders te verbeteren, aan het eind van de twintigste eeuw hebben zij zich door een veranderend regeringsbeleid omgevormd tot ondernemingen in de woningbouw, soms tot projectontwikkelaars. Als geheel heeft de samenwerking tussen het rijk en de corporaties geleid tot de bouw van 2,4 miljoen woningen via een publiek-private constructie die uniek is in de wereld. Thans zijn de corporaties aan kritiek onderhevig, deels vanwege hun achterblijvende maatschappelijke prestaties, maar ook vanwege hun problemen bij de exploitatie en vooral vanwege hun wijze van handelen.

Na enkele schandalen in de negenter jaren besloot Staatssecretaris Heerma de corporaties verder te verzelfstandigen door ze via een vereffeningsoperatie ook financieel onafhankelijk te maken van de overheid.

De brutering heeft in 1992 grote gevolgen gehad voor het functioneren van de corporaties. De 'gouden driehoek', het Rijk dat voor de financiering zorgde, de gemeenten die de grond leverden en de corporaties die de huizen bouwden werd doorbroken. De corporaties kregen een zelfstandige rol met een publieke zowel als een commerciële taak. Het was aanleiding voor een enorme schaalvergroting. Deze schaalvergroting heeft evenwel niet altijd tot verbetering geleid.

Ten gevolge van de sterk stijgende huizenprijzen was de boekwaarde van de huizen veel lager dan de marktwaarde. Met deze overwaarde zijn een aantal corporaties buiten hun primaire taak risicovolle beleggingen aangegaan, waardoor zij in financiële problemen terecht gekomen zijn toen de huizenmarkt stagneerde.

Het grootste probleem wordt gevormd door het toezicht. Naast de interne controle door de eigen Raden van Toezicht is er een externe controle door het CFV, maar dit fonds heeft geen beslissingsbevoegdheid en kan geen sancties uitvaardigen. De bevoegdheid tot sancties ligt bij de minister, hij kan de 'toelating' intrekken, maar de minister is op dat punt terughoudend.

Om het toezicht te verbeteren kunnen de ideeën van de oud-directeur van de koepelorganisatie Aedes gevolgd worden, waarbij de Nederlandse Bank invloed krijgt bij de benoeming van toezichthouders, met de bevoegdheid tot het uitvaardigen van sancties, zoals dat bij voorbeeld ook het geval is bij de pensioenfondsen. Een andere mogelijkheid zou zijn om het toezicht onder te brengen bij een daartoe in het leven geroepen gezaghebbende autoriteit. De corporaties beheren een zeer groot maatschappelijk gebonden vermogen en het is onaanvaardbaar dat daarmee lichtzinnig wordt omgegaan.

### **Gebruikte afkortingen:**

ABF research	
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CBSA	Centraal Bureau voor Sociale Adviezen
DAEB	Dienst van Algemeen en Economisch Belang (van de EU)
EC	Europese Commissie
EHH	Streekarchief Epe, Hattem, Heerde
EU	Europese Unie
MDW	Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit
NCIV	Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuisvesting
NIROV	Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
NWR	Nationale Woning Raad
OTB	Onderzoeksinstituut Techniek en Bouwkunde (TU Delft)
VROM	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

### **Geraadpleegde archieven**

Stadsarchief en Athenaeumbibliotheek Deventer NL-DvSA

Streekarchief Epe Hattem Heerde



## Bibliografie

- Beter Wonen *50 Jaar Beter Wonen* (Hattem 1963).
- Boelhouwer P.J. 'The future of the Dutch Housing Associations' in *Journal of Housing and the Built Environment* 22 (2007) 383-391.
- Bregman A.G., D.A. Lubach eds. *Van Wonen naar Bouwen. 100 Jaar Woningwet* (Deventer 2001)
- Buitelaar E. e.a. *De nieuwbouwproductie van Woningcorporaties. Het belang van lokale omstandigheden.* (Den Haag / Bilthoven 2009).
- Conijn J.B.S., E. Philipsen eds. *De Toekomst van woningcorporaties* (Delft 1999).
- Conijn J.B.S. *Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en heldere sturing* (Amsterdam 2005).
- Coronel S. Sr. *De Economist 1875 'Het Bouwen van Arbeiderswoningen'* Jaargang 24, deel 1 (Amsterdam 1875) 275-280.
- Donner J.H. *Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 'Woonvisie 2011'* (Den Haag 1 juli 2011).
- Elsinga M., Fr. Wassenberg 'Social Housing in the Netherlands' in *Social Housing in Europe*, Christine Whitehead and Kathleen Scanlon eds. (London 2007)
- Engelen D.O. *De Economist 1891 'Over Arbeiderswoningen, naar aanleiding van het Nutsverslag over dat onderwerp'*, Jaargang 40 deel 1 (Amsterdam 1891) 700-719.
- Gijn A. van *De Economist 1904 'Huurprijzen en Woningwet'*, jaargang 53 deel 1 (Amsterdam 1904) 501-526.
- Gijn A. van *De Economist 1905 'Nog eens woningwet en huurprijzen'*, jaargang 54 deel 1 (Amsterdam 1905) 241-271.
- Harloe M. *The People's Home? Social Rented Houses in Europe and America* (Oxford 1995).
- J. ten Hove *Aan Knellende Banden Ontworsteld. De Stedenbouwkundige Ontwikkeling van Deventer in de 19<sup>e</sup> Eeuw* (Kampen 1998).
- J. ten Hove *VtV 1895-1995* (Kampen 1995).
- Kempen B.G.A., N. Velzen K.Snel *Werken aan wonen. 75 jaar Nationale Woningraad.* (Nationale Woningraad 1988).
- Kruseman J. *De Woningwet met aantekeningen* (Haarlem 1904).

- Leeuwen W.D. van 'Ondernemend meer Maatschappelijk Rendement: visie op de functie en positie van woningcorporaties' in *De Toekomst van Woningcorporaties* J.B.S. Conijn en E. Philipsen eds. (Delft 1999)
- Meijer K. *60 jaar Sociale Volkshuisvesting in de Gemeente Epe. Grepen uit de geschiedenis van de woningbouwverenigingen in de gemeente Epe vanaf begin 1918 tot medio 1978* (Epe, 1978).
- Meijer K. *Bepaling Woningbehoefte Gemeente Epe* (Epe, juli 1954).
- Ouwehand A., G. van Daalen *Dutch Housing Associations. A Model for Social Housing* (Delft 2002).
- Ouwehand A. 'The Dutch housing policy for the next decade: an attack on housing associations or adjustment to changing demands?' in *European Journal of Housing Policy*. Aug 2002, deel 2, 203-221
- Pierson N.G. 'De Woningwet' in *De Economist* deel 51. Nummer 2 (Amsterdam 1902) 745-752.
- Priemus H. *Mogelijkheden en Grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting* (Delft 2000).
- Priemus H. *Huizenmarkt gaat van kwaad tot erger* (Volkskrant 28-12-2011).
- Ramakers J.J.M. *Wederopbouw en Volkshuisvesting: De Prioriteiten in het Beleid 1948-1951*.
- Renes G., M. Jókövi *Doorstroming op de Woningmarkt. Van huur naar koop* (Den Haag 2008).
- Schaar J. van der *Groei en Bloei van het Nederlandse Volkshuisvestingsbeleid* (Delft 1987).
- SCP *Report on the Elderly 2006* (Den Haag).
- Triada Woondiensten *Statuten Stichting Triada* (Zwolle 28 juni 2011).
- Triada Woondiensten *Jaarverslag 2010*, 113.
- Tromp J. *Het moet echt anders* (Volkskrant 16 juni 2012).
- Otter H. den, Leeuwen G van, Jong W. de *Primos prognose 2011. De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte* (Delft 2011).
- Vreeze N. de 'Voorgeschiedenis en ontwikkeling van de Woningwet' in *6,5 miljoen woningen. 100 jaar Woningwet en wooncultuur in Nederland*. N. de Vreeze ed. (Rotterdam 2001).
- Whitehead Chr., K. Scanlon eds. *Social Housing in Europe* (Londen 2007).

Woningstichting 'De Heerd' *Steengoed* (Heerde 1995).