

*‘Uitsluitend werkzaam in het belang van
verbetering der volkshuisvesting’*

Woningbouwverenigingen in Utrecht na de invoering van de Woningwet
1901-1940

Marloes Soer (0441511)
Thesis MA Architectuurgeschiedenis en Monumentenzorg

Begeleider: dr. D.R.E. van de Vijver
Tweede lezer: dr. R. Dettingmeijer

Utrecht, juli 2009

Inhoud

Inleiding	2
1. De Woningwet	4
1.1 Totstandkoming van de Woningwet	
1.2 Inhoud en doelstellingen van de Woningwet	
2. De nieuwe rol van de overheid	7
2.1 Rijk	
2.2 Provincie	
2.3 Gemeente	
3. De woningbouwvereniging als initiatiefnemer	10
3.1 Positie van de woningbouwvereniging	
3.2 Procedure voor oprichting	
3.3 Toelating	
3.4 Voorschotten en bijdragen	
4. Herziening van de Woningwet	14
5. Volkshuisvesting te Utrecht	16
5.1 Woningbouwverenigingen voor de Woningwet	
5.2 De eerste initiatieven, 1901-1914	
5.3 Oorlog en gevolgen, 1914-1920	
5.4 De jaren twintig	
5.5 De jaren dertig	
6. Typologieën te Utrecht	31
6.1 Gangbare typen	
6.2 Voorbeelden vanuit de overheid	
6.3 De Utrechtse typen	
Conclusie	38
Bibliografie	41
Bijlage	46

Inleiding

‘De weg, dien een vereniging heeft te gaan tot zij aan het beoogde doel aankomt en haar woningen aanwezig zijn, is als regel een lange, langer dan aan hen die zich de moeite van al het werk getroosten, aangenaam kan zijn.’¹

De mogelijkheden die woningbouwverenigingen in de eerste helft van de twintigste eeuw hadden om initiatieven te realiseren, werden door de invoering van de Woningwet van 1901 aanzienlijk vergroot. De verbetering van de volkshuisvesting was een zaak van de overheid geworden en door middel van financiële steun werden verenigingen gestimuleerd tot het bouwen van goede woningen. Maar de weg naar realisatie van plannen leidde via allerlei overheidsinstanties en bracht tevens veel moeite en risico's met zich mee. Toch is van 1901 tot 1940 een enorme toename van woningbouw door verenigingen waar te nemen.

In opdracht van de Gemeente Utrecht heb ik een inventaris aangelegd van woningbouwverenigingen die van 1910 tot 1940 complexen in de stad Utrecht hebben gerealiseerd. Het eerste woningwetcomplex in Utrecht werd opgeleverd in 1909; de onderzoeksperiode 1910-1940 duidt de globale tijdsspan aan waarbinnen alle complexen tot stand zijn gekomen. De inventaris bevat een overzicht van alle woningbouwverenigingen en de desbetreffende complexen, met basisgegevens over adressen, jaartallen van bouwtekeningen en oplevering, het aantal woningen en de architect(en). Daarnaast zijn de bijbehorende bronverwijzingen, een historische atlas met beeldmateriaal, een stamboom van de verenigingen en een aantal tijdsoverzichten opgenomen.

In navolging op de aangelegde inventaris is het interessant om de initiatieven van de woningbouwverenigingen in Utrecht nader te onderzoeken. Er bestaan reeds afzonderlijke publicaties over enkele Utrechtse woningbouwverenigingen of bepaalde complexen en ook de literatuur over de vooroorlogse ontwikkeling op het gebied van architectuur en stedenbouw in Utrecht is vertegenwoordigd. Deze nieuwe inventaris biedt echter mogelijkheden voor onderzoek naar de gehele ontwikkeling en rol van de Utrechtse woningbouwvereniging als initiatiefnemer tot de Tweede Wereldoorlog. Hiervoor zal het concrete wetgevende kader waarbinnen de verenigingen actief waren, tevens moeten worden vastgesteld.

De onderzoeksvraag luidt als volgt: *hoe heeft de regelgeving van de overheid invloed gehad op de woningbouw gerealiseerd door woningbouwverenigingen in de periode 1901-1940 in de stad Utrecht?* De verschuiving van het begin van de onderzoeksperiode naar 1901 heeft te

¹ D. Hudig en H.C.A. Henny, *Handleiding voor woningbouwverenigingen*, 4^{de} editie, Zwolle 1919, p. 19.

maken met een gebeurtenis die zeer van belang is voor dit onderzoek: de invoering van de Woningwet.

De eerste vier hoofdstukken behandelen de regelgeving omtrent de Woningwet, die in 1901 tot stand kwam, en schetsten de context waarin woningbouwverenigingen in Utrecht initiatieven namen. In het hoofdstuk 'De Woningwet' wordt de aanleiding voor de wet omschreven en worden kort de inhoud en doelstellingen ervan uiteengezet. Het hoofdstuk 'De nieuwe rol van de overheid' beschrijft de rol van de overheden. Het Rijk, de Provincie en de Gemeente komen met hun taken en bevoegdheden aan bod. 'De woningbouwvereniging als initiatiefnemer' geeft een overzicht van de verschillende vormen van rechtspersoonlijkheid en de procedure van oprichting en toelating voor een vereniging. Ook wordt de procedure voor voorschotten en bijdragen in dit hoofdstuk uiteengezet. In 'Herziening van de Woningwet' wordt besproken welke wijzigingen van de wet na 1901 hebben plaatsgevonden.

De laatste twee hoofdstukken gaan dieper in op de uitvoering van de Woningwet door verenigingen in Utrecht. De bovengenoemde inventaris dient hierbij als belangrijk bronnenmateriaal. 'Volkshuisvesting te Utrecht' is een chronologisch opgezet hoofdstuk en behandelt aan de hand van voorbeelden de ontwikkeling die in Utrecht op het gebied van de volkshuisvesting plaatsvond. Na een korte inleiding over verenigingen uit de periode vóór de invoering van de Woningwet wordt de Utrechtse ontwikkeling over vier perioden uiteengezet. De meeste informatie over complexen van verenigingen is afkomstig uit literatuur.² Dit onderzoek omvat 24 woningbouwverenigingen met 62 complexen. Binnen de beschikbare tijd was het niet mogelijk om over de complexen, of een deel daarvan, aanvullende informatie over bijvoorbeeld de behandeling van voorschotaanvragen op te zoeken. Wel konden uit het archief enige circulaire's en correspondentie tussen onder andere gemeentebesturen en het ministerie worden gebruikt. Dit beperkte archiefonderzoek en de soms onvolledige secundaire literatuur verklaart de minder uitgebreide behandeling van sommige perioden.

'Typologieën te Utrecht', tot slot, gaat specifiek in op de typologische aspecten. Eerst worden de gangbare woningtypen uiteengezet, gevolgd door typen die in de desbetreffende periode werden aangedragen door de overheid. De laatste paragraaf behandelt de Utrechtse woningtypen; hierbij wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de aangelegde inventaris.

² Het merendeel van de woningbouwverenigingen is in de loop der jaren opgegaan in grotere corporaties of samenwerkingsverbanden. Deze corporaties hebben veelal, naar aanleiding van bijvoorbeeld een 75-jarig bestaan, een gedenkboekje over de oorsprong van het woningbezit uitgegeven. Deze publicaties bevatten in de meeste gevallen gedetailleerde informatie over de woningbouwverenigingen die in het kader van dit onderzoek worden behandeld.

1. De Woningwet

1.1 Totstandkoming van de Woningwet

Aan het einde van de negentiende eeuw kwam nam in de publieke opinie de aandacht voor het probleem van de volkshuisvesting gestaag toe. De bevolking groeide sterk en de nieuwe woningbouw en stadsuitbreidingen waren niet voldoende om aan deze vraag te voldoen. Alles wat maar enigszins als huisvesting kon dienen werd voor dit doel gebruikt. Voor nieuw waren de eisen niet van dien aard dat er een daadwerkelijke verbetering van de woningtoestand optrad. Grote gezinnen leefden in krotten waar vaak nauwelijks daglicht kon doordringen en sanitaire voorzieningen moesten met velen worden gedeeld.³ Onderzoeken in verschillende steden en rapporten van commissies belichtten de slechte toestanden en wilden verbetering. Artsen sloegen als een van de eersten alarm: epidemieën waren moeilijk in toom te houden vanwege de primitieve behuizing en de kindersterfte was hoog.⁴

Het zijn ook mede de artsen die in een rapport van de Volksbond tegen drankmisbruik mededelingen over de woningtoestanden deden. In 1882 stelde de Volksbond een onderzoek in naar de toestand van de oude arbeiderswoningen in Nederland, uit de overtuiging dat het drankgebruik door de slechte woonomstandigheden vergroot werd. Voornamelijk van Amsterdamse, Utrechtse en Groningse wijken werden gegevens verzameld, alle wijzende op de slechte woningtoestanden.⁵

In 1896 verscheen *Het vraagstuk der volkshuisvesting* van de Maatschappij tot Nut van 't Algemeen, waarin de stand van het woningvraagstuk en de middelen tot verbetering van de woningtoestanden stonden beschreven. Dit geschrift werd naar aanleiding van eerdere rapporten over de slechte woningtoestanden in het land opgesteld en wees onder andere op de tekortkomingen van de bestaande wetgeving.⁶ De voornaamste oorzaak van de slechte woningtoestanden was volgens het rapport het bestaan van krotten in oude gedeelten van steden en dorpen en daarbij het tekort aan goede en goedkope woningen die de krotten zouden kunnen vervangen. Als oplossing hiervoor werd aangedragen dat de oude buurten gesloopt en herbouwd dienden te worden en dat nieuwe woningen op andere plaatsen, waar er

³ Evert Werkman, *100 jaar bouwen, 50 jaar Nationale Woningraad. Beknopt overzicht van de geschiedenis van de volkswoningbouw in Nederland, samengesteld in opdracht van het bestuur van de Nationale Woningraad, ter gelegenheid van het vijftig-jarig bestaan van de Nationale Woningraad*, Alphen aan den Rijn, z.j. [1963], pp. 17-18.

⁴ Werkman [1963] (zie noot 3), p. 15.

⁵ H.G. van Beusekom, *Getijden der volkshuisvesting. Notities ener geschiedenis van een halve eeuw*, Alphen aan den Rijn 1955, p. 35.

⁶ H.L. Drucker, H.B. Greven en J. Kruseman, *Het vraagstuk der volkshuisvesting. In opdracht van de Maatschappij tot Nut van 't Algemeen, bewerkt door H.L. Drucker, H.B. Greven en J. Kruseman (rapporteur)*, Amsterdam 1896, pp. 5-9.

behoefte aan was, werden gerealiseerd. De krotopruijing zou mede bevorderd kunnen worden door het verruimen van de onteigeningswet. Bouwverenigingen zouden een belangrijke rol kunnen spelen in de bouw van arbeiderswoningen door geldelijke steun vanuit de overheid.⁷ Volgens het rapport zou het de taak van de overheid zijn om de pogingen van particulieren te bevorderen door middel van het verschaffen van bouwterrein en het verlenen van geldelijke steun. Ook zouden gunstige voorwaarden met betrekking tot straataanleg en riolering moeten worden toegestaan. De nadruk werd gelegd op de gemeentebesturen, die de plicht zouden moeten hebben in deze geest werkzaam te zijn. Daarnaast bestond de wens om gemeentelijke verordeningen te handhaven door middel van goed ingericht bouwkundig en sanitair toezicht.⁸

De verschillende geluiden vanuit commissies en voornamelijk het ‘Nutsrapport’ zijn essentieel geweest in de bewustwording van de regering om de sociale misstanden te bestrijden. Een belangrijke persoon bij de totstandkoming van de wet was Goeman Borgesius, Minister van Binnenlandse Zaken. Borgesius was voorzitter van de Volksbond tegen drankmisbruik en speelde al een rol in onderzoeken naar de slechte woontoestanden. In 1897 trad hij als minister in het kabinet Pierson aan en heeft vervolgens het initiatief genomen tot het ontwerpen van de Woningwet.

1.2 Inhoud en doelstellingen van de Woningwet

In 1899 werd de Ontwerp-Woningwet aan de regering voorgelegd, welke in de Memorie van Toelichting verder uiteen is gezet. Veel punten uit het ‘Nutsrapport’ van 1896 komen overeen met het wetsontwerp. Het werd volgens het wetsontwerp noodzakelijk geacht dat de overheid zich met de volkshuisvesting ging bemoeien en ernaar zou streven de oorzaken van de slechte woningtoestanden zoveel mogelijk weg te nemen. De bestaande woningen werden ondanks slechte inrichting verhuurd en er was weinig initiatief om slechte woningen te verbeteren. Om deze oorzaak weg te nemen werden bepalingen ontworpen om maatregelen te kunnen nemen tegen gebrekkige woningen. Woningen konden onbewoonbaar worden verklaard en de onteigening werd versoepeld zodat krotten konden worden opgeruimd. Daarnaast was er onvoldoende aanbouw van goede woningen. De woningen die wel werden gerealiseerd voldeden aan zodanig matige eisen dat er geen sprake van verbetering was. Door middel van streng toezicht op de aanbouw van nieuwe woningen moest ook deze situatie veranderen. De gemeenten kregen hierbij een grote verantwoordelijkheid en konden met behulp van gemeente-verordeningen verbetering bereiken. Daarnaast moesten initiatieven die verbetering

⁷ Drucker 1896 (zie noot 6), pp. 29-31.

⁸ Drucker 1896 (zie noot 6), pp. 168-170.

van de woningtoestanden teweeg brachten door financiële middelen vanuit zowel de gemeente als de rijkskas gesteund worden.⁹

De meerderheid in de Tweede Kamer steunde deze wet. Een enkeling vond wel dat het ontwerp te diep ingreep op het eigendomsrecht, terwijl anderen juist vonden dat de overheid nog meer diende in te grijpen. Op 19 april 1901 werd de Woningwet met vier tegenstemmen en 72 voorstemmen aangenomen.¹⁰

⁹ J. Kruseman, *Woningwet. Wet van den 22sten Juni 1901, Staatsblad no. 158, houdende wettelijke bepalingen betreffende de volkshuisvesting*, Haarlem 1904, pp. 32-34.

¹⁰ Anoniem, *50 jaar woningwet, 1902-1952. Gedenkboek samengesteld in opdracht van de Centrale Directie van de Wederopbouw en de Volkshuisvesting van het Ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting en het Nederlands Instituut voor Volkshuisvesting en Stedebouw*, Alphen aan den Rijn 1952, p. 8.

2. De nieuwe rol van de overheid

2.1 Rijk

Door de Woningwet werd de volkshuisvesting voor een deel bij wet geregeld en kreeg de overheid verplichtingen om zich met de verbetering van de toestanden bezig te houden.

De wet bepaalde dat de grootste verantwoordelijkheid voor de uitvoering bij de gemeenten lag. Het Rijk had voornamelijk een toezichhoudende rol. In de Woningwet is de taak van het Rijk niet uitgebreid beschreven. Er wordt een enkele keer gesproken over ‘de inspecteur’ en ‘de gezondheidscommissies’, maar een toelichting bij deze functies wordt niet gegeven. Meer informatie over de rol van het Rijk is te vinden in de Gezondheidswet, die tegelijk met de Woningwet werd ingevoerd.¹¹ Omdat volkshuisvesting onder de volksgezondheid viel, kunnen deze twee wetten niet los van elkaar worden gezien.

De Gezondheidswet komt voort uit het Geneeskundig Staatstoezicht, dat werd ingesteld op 1 juni 1865. Het toezicht werd uitgeoefend door Inspecteurs en Geneeskundige Raden en de verdere zorg voor de volksgezondheid werd overgelaten aan de gemeentebesturen zelf. Met het voornemen om de volkshuisvesting wettelijk te bepalen, werd het ook noodzakelijk geacht om het Geneeskundig Staatstoezicht te reorganiseren. Het toezicht moest in het vervolg niet alleen geneeskundig zijn, maar meer een algemeen hygiënisch karakter dragen.¹² Dit gebeurde door middel van het Staatstoezicht op de Volksgezondheid, dat de Centrale Gezondheidsraad, (hoofd)inspecteurs van de volksgezondheid en gezondheidscommissies omvatte.

De Centrale Gezondheidsraad bestond uit zeven leden en had als werkgebied heel Nederland. De raad diende de Regering te berichten van alle zaken betreffende de staat van de volksgezondheid of de aandacht te vestigen op maatregelen die naar haar oordeel genomen moeten worden. De leden konden zelf onderzoeken doen of deze laten uitvoeren. Nederland was verdeeld in vier ambtsgebieden met elk een hoofdinspecteur, tevens lid van de Centrale Gezondheidsraad. Het toezicht dat de Gezondheidsraad moest houden werd dus door de hoofdinspecteurs in het eigen gebied gehandhaafd. Onder elke hoofdinspecteur vielen vier inspecteurs, waarvan twee speciaal voor volkshuisvesting bevoegd. De vier inspecteurs per ambtsgebied hielden toezicht op de verschillende gemeenten.

Deze inspecteurs konden advies geven aan de gemeentebesturen maar ook aan de colleges van Gedeputeerde Staten en de Commissaris der Koningin.

¹¹ Kruseman 1904 (zie noot 9), pp. 148-170.

¹² Kruseman 1904 (zie noot 9), p. 147.

Het plaatselijk toezicht werd opgedragen aan de gezondheidscommissies. Elke gemeente, met meer dan 18.000 inwoners, moest een gezondheidscommissie instellen. Het aantal leden hiervan werd door de commissaris van de koningin bepaald. De samenstelling moest gevarieerd zijn en kon per gemeente verschillen. Deze commissies gaven advies aan de gemeenten over alle besluiten en konden ook advies uitbrengen of voorstellen doen op eigen initiatief.

Naast het Staatstoezicht op de Volksgezondheid opereerde vanaf 1902 het College van Bijstand. Artikel 35 van de Woningwet bepaalt dat dit college de aanvragen van voorschotten en bijdragen onderzocht en toezicht hield op het goede gebruik daarvan. Dit college was dus belast met de financiële handhaving van de Woningwet.

2.2 Provincie

De Provincie kreeg in de Woningwet geen specifieke uitvoerende taak toegewezen maar fungeerde als een schakel tussen de overheid en gemeentebesturen. Gedeputeerde Staten kregen de grootste rol toebedeeld. Gemeenten waren volgens de Woningwet verplicht om een bouwverordening en rooilijnvoorschriften op te stellen. Daarnaast diende elke gemeente met meer dan 10.000 inwoners een uitbreidingplan vast te stellen en deze na tien jaar te herzien. Gedeputeerde Staten gaven goedkeuring aan deze verplichtingen en waren bevoegd om vrijstelling te verlenen of aanvulling, wijziging of intrekking te wensen. Indien een gemeente in haar verplichting verzuimde, was het de taak van Gedeputeerde Staten vervangend op te treden. Een belangrijke taak van Gedeputeerde Staten in het kader van dit onderzoek is het verlenen van goedkeuring over voorschotten en bijdragen aan woningbouwverenigingen die door de gemeenteraad waren goedgekeurd.

In verscheidene artikelen van de Woningwet is aan Gedeputeerde Staten de verplichting opgelegd eerst de inspecteur van de volkshuisvesting te horen, voordat men een beslissing zou nemen.¹³

2.3 Gemeente

Voor de invoering van de Woningwet hadden gemeenten ook al bevoegdheden om in het belang van de volkshuisvesting maatregelen te nemen, maar de wet van 1901 zorgde ervoor dat de bestaande bevoegdheden werden omgezet in een wettelijke verplichting.¹⁴

Daar het Rijk en de Provincie voornamelijk een toezichhoudende rol hadden, lag de daadwerkelijke uitvoering van de Woningwet bij de gemeenten. Het was de taak van de gemeente om bouwverordeningen, rooilijnvoorschriften, bouwverboden, uitbreidingsplannen

¹³ Anoniem 1952 (zie noot 10), pp. 42-44.

¹⁴ van Beusekom 1955 (zie noot 5), p. 50.

en regelingen voor de bebouwde kom vast te stellen. De raad moest daarnaast een ambtenaar voor het bouw- en woningtoezicht aanstellen en besluiten tot onbewoonbaarverklaring, tot onteigening en tot de bouw van en het verlenen van voorschotten aan woningen door de gemeente en woningbouwverenigingen.¹⁵ Het opstellen van een bouwverordening, de eisen waaraan een woning moest voldoen, was voor de Woningwet al een van de bevoegdheden van de gemeente en na 1901 werd deze bevoegdheid omgezet in een verplichting. Voornamelijk in de grotere steden was al een bouwverordening aanwezig en volgens de wet mocht deze worden ingevuld naar plaatselijk inzicht.¹⁶

Binnen de gemeente was aan Burgemeester en Wethouders opgelegd de besluiten voor te bereiden en vervolgens voor te leggen aan de gemeenteraad, die uiteindelijk alle belangrijke beslissingen nam. Een uitzondering hierop was het verlenen van bouwvergunningen en het aanschrijven tot verbetering, dat wel door B&W geschiedde. De meeste raadsbesluiten waren vervolgens aan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten onderworpen. De inspecteur van de volkshuisvesting diende als raadsman en stimulator van de gemeentebesturen.¹⁷

¹⁵ Anoniem 1952 (zie noot 10), p. 50.

¹⁶ Anoniem 1952 (zie noot 10), p. 72.

¹⁷ Anoniem 1952 (zie noot 10), p. 51.

3. De woningbouwvereniging als initiatiefnemer

3.1 Positie van de woningbouwvereniging

Voor de invoering van de Woningwet bestond de bouwvereniging ook al als instelling, maar de initiatieven van deze actor waren nog zeer beperkt. Door de wet kregen woningbouwverenigingen een impuls om te gaan bouwen, omdat de mogelijkheden om woningen te realiseren aantrekkelijker waren dan voorheen. Artikel 30 van de wet bepaalde dat verenigingen, vennootschappen en stichtingen, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam waren, voorschotten en bijdragen als tegemoetkoming in de kosten konden verkrijgen. Voorwaarde was wel dat de vereniging, vennootschap of stichting toegelaten was door de Kroon.¹⁸

3.2 Procedure voor oprichting

De term woningbouwvereniging wordt in dit onderzoek gebruikt voor alle vormen van initiatiefnemers die werkzaam waren in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting. Bij oprichting was er keuze tussen verschillende rechtsvormen mogelijk.

Een handleiding voor woningbouwverenigingen uit 1911, waarvan er tot 1919 drie herziene drukken verschenen, beschrijft de verschillende rechtsvormen en welke stappen ondernomen moeten worden om als initiatiefnemer te kunnen bouwen.¹⁹ Vier vormen van rechtspersoonlijkheid waren mogelijk: de vereniging, de naamloze vennootschap, de stichting of de coöperatieve vereniging.

Volgens de auteur van de handleiding voor woningbouwverenigingen heeft de vereniging de beste aanbeveling omdat het de meest soepele vorm is waarbij vrijwel alle regelingen te treffen zijn. De naamloze vennootschap verkrijgt minder financiële vrijheid omdat het bedrag van het aandelenkapitaal vaststaat. Alleen de aandeelhouders hebben dan een stem, meestal in verhouding tot het pakket aandelen. Bij een vereniging kan het aandelenkapitaal ook worden vastgelegd als men dat wenst, maar in deze vorm is het niet verplicht. Indien een initiatiefnemer in het geval van een naamloze vennootschap alleen de aandeelhouders stemrecht geeft wekt dit meer vertrouwen, vooral als het om grote bedragen gaat. Ook is er bij een naamloze vennootschap een krachtigere positie van het bestuur, omdat het mogelijk is deze te benoemen voor een onbepaalde tijd.

¹⁸ Kruseman 1904 (zie noot 9), p. 22.

¹⁹ Hudig, D. Jr. en H.C.A. Henny, *Handleiding voor woningbouwverenigingen*, Zwolle 1911.

De stichting verdient voorkeur indien een bestaande vereniging of instelling, die niet ten doel heeft woningen te bouwen, daartoe wel wil overgaan. Een stichting wordt in dat geval opgericht binnen de vereniging. Voorwaarde is dat de stichting wel een eigen startkapitaal heeft.

De coöperatieve vereniging wordt in de handleiding voor woningbouwverenigingen niet aangeraden. Coöperatieve verenigingen zijn kenmerkend doordat de bewoners tevens lid zijn en eventueel aandelen bezitten. Dit kan bij een vereniging ook het geval zijn, maar het verschil is dat daarbij de statuten minder ingewikkeld zijn en er minder administratieve handelingen nodig zijn, die voor een coöperatieve vereniging wel verplicht zijn.²⁰

Na de oprichting was het verkrijgen van rechtspersoonlijkheid de volgende stap. Dit gebeurde voor elke vorm op een verschillende wijze. Verenigingen moesten de goedkeuring van de statuten bij Koninklijk Besluit aanvragen. In een ledenvergadering van de vereniging besloot men dan om Koninklijke goedkeuring op de statuten aan te vragen en het bestuur hiervoor te machtigen. De statuten moesten aan bepaalde eisen voldoen, al waren deze niet wettelijk vastgesteld. Het Ministerie van Justitie handhaafde bepaalde eisen, die in de loop der jaren door gewoonte waren ontstaan. De naamloze vennootschap diende de oprichtingsakte door de notaris te laten opstellen en vervolgens Koninklijke bewilliging te verkrijgen. Een aantal vereiste hiervoor staat vermeld in het Wetboek van Koophandel. Als hieraan is voldaan of als deze niet in strijd zijn met de opgesomde eisen, moest de Koninklijke bewilliging worden verleend. De stichting werd opgericht door middel van een notariële akte en verkreeg hierbij automatisch rechtspersoonlijkheid. De coöperatieve vereniging tot slot diende een (notariële) akte van oprichting in het archief van het kantongerecht te deponeren, een openbaarmaking van de oprichting in de Staatscourant te publiceren en een aankondiging in een plaatselijk blad te plaatsen.²¹

Naast de verschillende vormen van rechtspersoonlijkheid maakt D. Hudig een onderscheid in twee categorieën initiatiefnemers: de belangstellenden en de belanghebbenden.

Belangstellenden bouwen niet voor een bepaalde ‘bevolkingsgroep’ en komen vaak uit de beter gesitueerde klasse. Belanghebbenden stichten juist verenigingen om woningen te bouwen voor de eigen leden. De coöperatieve vereniging valt bijvoorbeeld altijd onder de belanghebbenden, omdat zij enkel bouwden voor de eigen leden. Daarnaast beoogt deze vorm winst te maken en dit is in strijd met de voorwaarde die de Woningwet stelt om als instelling door de Kroon toegelaten te kunnen worden. Dit bezwaar werd opgeheven indien in de

²⁰ Hudig Jr. 1911 (zie noot 19), pp. 30-37.

²¹ Hudig Jr. 1911 (zie noot 19), pp. 39-41.

statuten werd aangegeven dat de winst zou worden besteed in het belang van verbetering der volkshuisvesting.²²

3.3 Toelating

Nadat rechtspersoonlijkheid was verkregen kon een vereniging woningen realiseren. Juist de Woningwet maakte dit aantrekkelijker door mogelijke financiële steun van de overheid. Om ook daadwerkelijk een voorschot en/of bijdrage bij de gemeente aan te kunnen vragen moest men als initiatiefnemer eerst door de Kroon toegelaten worden. Als eis voor toelating bepaalt de Woningwet dat een vereniging, stichting of vennootschap *uitsluitend* werkzaam moet zijn in het belang van *verbetering* der *volkshuisvesting*. Deze eis kan vrij ruim worden opgevat en verdient ook nadere uitleg. De term *uitsluitend* benadrukt dat er geen ander doel dan volkshuisvesting gesteld mag worden. Bijvoorbeeld het bouwen van badhuizen viel niet onder volkshuisvesting. In 1914 is deze norm wel versoepeld omdat bij woningbouw badhuizen gebouwd konden worden, maar deze dienden dan enkel voor de bewoners beschikbaar te zijn.²³ Of een vereniging werkzaam is voor de *verbetering* van de volkshuisvesting hangt mede af van de locatie. Als in een bepaalde gemeente een tekort is aan arbeiderswoningen, kan de oprichting van een vereniging die wil bouwen voor de lagere bevolgingsklasse een verbetering ten opzichte van de huidige situatie zijn. Aangezien de woonomstandigheden zo slecht waren, was het bouwen van goedkope huizen een grote noodzaak en kwamen alle initiatiefnemers in de eerste plaats in aanmerking. Een vereniging die wil bouwen voor de middenstanders zal in een gemeente niet nodig worden geacht, indien er al voldoende woningen in deze categorie beschikbaar zijn, en oprichting van een dergelijke vereniging zal niet een verbetering tot stand brengen. Volkshuisvesting is niet per definitie gebonden aan arbeiderswoningen. Wat de woningbouwvereniging ook bouwt, het is van belang dat de volkshuisvesting er baat bij heeft.

Initiatiefnemers konden overigens ten alle tijde woningen realiseren, toelating was daarvoor geen vereiste. Om echter ook gebruik te kunnen maken van de geldelijke steun van de overheid was toelating van belang. Toelating van een vereniging was na het verkrijgen van rechtspersoonlijkheid bijna een zekerheid; zelfs voordat officiële toelating door de Kroon was verkregen konden op voorhand aanvragen van voorschotten worden gedaan. Het voorschot werd dan wel goedgekeurd onder de voorwaarde dat toelating geschiedde.²⁴

²² Hudig Jr. 1911 (zie noot 19), p. 31.

²³ Hudig 1919 (zie noot 1), p. 16.

²⁴ Hudig Jr. 1911 (zie noot 19), pp. 67-68.

3.4 Voorschotten en bijdragen

De aanvraag voor voorschotten en/of bijdragen werd bij de gemeente gedaan; deze heeft plaatselijk het meeste toezicht en kan het beste oordelen over de stand van zaken. Om een vereniging kapitaal te kunnen verschaffen leende de gemeente, onder gunstige voorwaarden, van het Rijk. Hierbij was de belangrijkste voorwaarde wel dat dit bedrag terugbetaald moest worden.²⁵ Het Rijk en de vereniging hebben in principe dus geen direct contact met elkaar, waardoor de gemeente fungeert als tussenpersoon. Doordat de gemeente verplichting had om de lening bij het Rijk af te lossen, liep zij ook het grootste risico bij het verlenen van steun aan een vereniging. Het verleende voorschot en de daarbij komende rente dienden door de vereniging vanaf de verhuring van de woningen afgelost te worden bij de gemeente. Als een vereniging niet aan de financiële verplichting kon voldoen kwam de gemeente in de problemen door de aflossingsplicht aan het Rijk. Daarom was het in de eerste plaats de beslissing van de gemeente om een voorschot al dan niet toe te kennen; bij weigering was er voor de vereniging geen mogelijkheid tot hoger beroep.²⁶

Voor het verlenen van een voorschot werd van verenigingen vaak verlangd dat zij een eigen kapitaal hadden en zelf een deel van het benodigde bedrag konden opbrengen. Het verschaffen van eigen kapitaal staat niet in de wet vermeld en ook het Rijk hanteerde geen vastgelegde eisen; de gemeente zal echter eisen stellen om het eigen risico te beperken. Mocht de exploitatie nadelig uitkomen of mocht een vereniging failliet gaan, dan trof het tekort allereerst het eigen kapitaal van de vereniging. Ook zou het bestuur een grotere verantwoordelijkheid voor het kapitaal van particulieren voelen dan het voorschot van de gemeente en zou er sneller tot het verschaffen van een voorschot in de raad worden overgegaan als de vereniging eigen verantwoordelijkheid nam.²⁷

Naast een voorschot kon de gemeente ook nog overgaan tot het verlenen van een bijdrage. Een bijdrage werd in de meeste gevallen verleend als er in de begroting een tekort ontstaat en de gemeente wel duidelijke verbetering van de volkshuisvesting bij realisering van de woningen zag. Het is aan de gemeente hoe deze bijdrage werd geleverd; dit kon door middel van een subsidie of het kosteloos beschikbaar stellen van bouwterrein. Ook het Rijk kon zorgen voor een bijdrage, waarbij de gemeente het geld ter beschikking stelde maar een deel van het verschuldigde bedrag, geleend bij het Rijk, werd kwijtgescholden.²⁸

²⁵ Zie artikel 33 van de Woningwet: Kruseman 1904 (zie noot 9), p. 23.

²⁶ Hudig Jr. 1911 (zie noot 19), p. 63.

²⁷ Hudig Jr. 1911 (zie noot 19), p. 26.

²⁸ Hudig Jr. 1911 (zie noot 19), p. 65.

4. Herziening van de Woningwet

In 1919 trad een wijziging van de Woningwet in werking, tegelijkertijd met een wijziging van de Gezondheidswet. Deze wijziging was voornamelijk gericht op een reorganisatie van het Staatstoezicht op de Volksgezondheid, dat in de Gezondheidswet staat beschreven. De Centrale Gezondheidsraad had bij wetsbepaling in 1901 een besturende en toezichhoudende taak. De besturende taak was echter van weinig nut gebleken en met de wijziging kreeg het orgaan, met de nieuwe naam Gezondheidsraad, enkel nog een toezichhoudende rol toegekend. De hoofdinspecteurs hadden altijd gefunctioneerd in een eigen ambtsgebied, maar er bleek vooral op het vlak van de volkshuisvesting onvoldoende aandacht en kennis te zijn voor een goede uitwerking. De hoofdinspecteurs werden daarom vakhoofdinspecteurs met ieder landelijk een eigen tak van de volksgezondheid. Dit resulteerde in een functie van Hoofdinspecteur van de Volksgezondheid, welke met ingang van 1 september 1920 door Ir. H. van der Kaa werd vervuld. De inspecteurs behielden wel hun oorspronkelijke taak en ook de gezondheidscommissies bleven bestaan.

Het College van Bijstand werd omgevormd tot de Rijkswoningraad, maar na enkele jaren werd ook dit opgeheven en viel de Rijkswoningraad onder de Gezondheidsraad.²⁹

Na het wegvallen van de Centrale Gezondheidsraad als besturende functie trad de Directeur-Generaal van het Ministerie van Arbeid, dat in 1918 bij de verkiezingen als nieuw ministerie ingesteld was, aan als overkoepelende ambtenaar die als schakel tussen de hoofdinspecteurs zou voorzien. Op 1 januari 1920 trad Mr. L. Lietaert Peerbolte aan als Directeur-Generaal. Hij maakte geen deel uit van het Staatstoezicht en wordt daarom niet in de Gezondheidswet genoemd, maar de aan hem opgedragen taak wordt wel geregeld in het besluit tot uitvoering van de Gezondheidswet. Hij gaf leiding aan zijn afdeling maar verrichte ook persoonlijk de voorbereiding van alle wetgevende arbeid op het gebied van de volksgezondheid. De herziening van de Woningwet was onder andere van zijn hand.³⁰

In 1921 kwam een herziening van de Woningwet tot stand. Het bouwtoezicht werd voor gemeenten verplicht gesteld en het werd tevens mogelijk om op dit gebied samen te werken met andere gemeenten. In de grotere steden bestond al een vorm van toezicht dat door een of meerdere ambtenaren werd uitgevoerd, maar voornamelijk in de kleine gemeenten kon men de goede vorm voor dit toezicht niet vinden. Er was niet voldoende bouwactiviteit om een ambtenaar hiervoor aan te stellen en daarnaast liet de begroting het ook niet in alle gevallen toe. De mogelijkheid om samen te werken met andere gemeenten zou dit probleem op moeten

²⁹ van Beusekom 1955 (zie noot 5), pp. 92-93.

³⁰ van Beusekom 1955 (zie noot 5), p. 94.

lossen en de Kroon kon zelfs gemeenten aanwijzen die gezamenlijk voor het bouwtoezicht moesten zorgen, indien deze hiertoe zelf niet overgingen.³¹

De gezondheidscommissies zijn met de reorganisatie van het Staatstoezicht in ongewijzigde vorm gehandhaafd. Met de volgende wijziging van de woningwet in 1933 komen echter de gezondheidscommissies, die de inspecteurs van de volkshuisvesting tientallen jaren in hun taak hebben bijgestaan, door bezuiniging te vervallen.³²

Tot slot dient de werking van het Welstandstoezicht nog vermeld te worden. Het Welstandstoezicht is door de Woningwet tot 1940 nooit verplicht gesteld maar heeft in veel gemeenten wel een rol gespeeld. In 1898 werd in Amsterdam de eerste schoonheidscommissie ingesteld ten behoeve van het Museumterrein. Hierna volgden nog meer steden met bepalingen op het gebied van schoonheid en werden adviescommissies ingesteld. Ook namen gemeenten op eigen initiatief een welstandbepaling in de bouwverordening op. De commissies kwamen op verschillende wijzen tot stand en de samenstelling liep uiteen. Zowel architecten, ambtenaren als leken namen zitting in de commissies, al genoten de architecten volgens velen de voorkeur. Na de Tweede Wereldoorlog stelden verschillende provinciale besturen pas de eis dat alle bouwplannen door een welstandscommissie moesten worden goedgekeurd.³³

³¹ Anoniem 1952 (zie noot 10), p. 52.

³² Anoniem 1952 (zie noot 10), p. 31.

³³ Anoniem 1952 (zie noot 10), pp. 88-91.

5. Volkshuisvesting te Utrecht

5.1 Woningbouwverenigingen voor de Woningwet

Voor de invoering van de Woningwet bestonden woningbouwverenigingen ook al. In Utrecht waren onder andere twee bouwverenigingen actief die bouwden voor een bepaalde doelgroep: het ‘Hoofdbestuur der Naamloze Vennootschap: Utrechtsche bouwvereniging voor Spoorwegpersoneel’ en de ‘Commissie van beheer van het pensioenfonds van het personeel der Nederlandsche Centraal Spoorwegmaatschappij’. Deze verenigingen waren specifiek opgericht om voor het personeel van de spoorwegen woningen te bouwen en te exploiteren. Ook bestond de ‘Tweede Utrechtsche Coöperatieve Bouwvereniging onder de zinspreuk “Concordia”’, die juist woningen ging bouwen voor arbeiders die niet bij de spoorwegen waren aangesloten.³⁴

Er is echter een wezenlijk verschil tussen deze verenigingen en die na de invoering van de Woningwet. De bestaande verenigingen moesten uit eigen middelen kapitaal bijeen krijgen om de woningen te kunnen financieren en kregen geen geldelijke steun vanuit de overheid. De verenigingen die zijn opgericht na 1901 konden deze geldelijke steun wel aanvragen indien toelating door de Kroon was geschied.

5.2 De eerste initiatieven, 1901-1914

Met de mogelijkheid om geldelijke steun van de overheid te verkrijgen werd op de ‘goeden wil van belangstellenden en het initiatief van belanghebbenden’ gerekend.³⁵ De eerste jaren na de invoering van de woningwet kwamen de bouwactiviteiten echter niet vlot op gang. Dit kwam mede doordat het verkrijgen van toelating en geldelijke steun in de praktijk veel moeite kostte. Voor woningbouwverenigingen betekende dit vooral een erg lange procedure met talrijke te doorlopen formaliteiten, die de ambities van de verenigingen niet erg bevorderden.³⁶ Pas op 20 juli 1904 werd in Nederland de eerste vereniging toegelaten: de ‘Vereniging tot Bevordering van de Bouw van Werkmanswoningen’ in Leiden.³⁷

Nog voordat de eerste woningbouwvereniging onder de Woningwet was toegelaten werd in februari 1904 door Mr. Dr. A. van Gijn, secretaris van het College van Bijstand, de huurprijsclausule ingevoerd. Deze clausule bepaalde dat de woningen van verenigingen verhuurd moesten worden voor prijzen die daarvoor op de vrije markt te bedingen waren.

³⁴ Zie voor een beschrijving van deze bouwverenigingen: S.P.C. Heyse, *Utrechtse volshuisvesting: een mentaliteitsverandering. Een onderzoek naar de ontwikkeling van de arbeiderswoning in de periode 1860-1920*, z.pl [Utrecht] z.j. [2007], p. 48 e.v.

³⁵ Hudig 1919 (zie noot 1), p. 8.

³⁶ Hudig Jr. 1911 (zie noot 19), p. 17.

³⁷ Anoniem 1952 (zie noot 10), p. 58.

Goeman Borgesius leverde hier felle kritiek op. De woning diende wel zo veel mogelijk de exploitatiekosten te drukken, maar het zou bezwaarlijk zijn als in sommige gevallen de huur hoger zou zijn dan de kostprijs enkel om gelijkenis te verkrijgen met de vrije markt. Mr. N.G. Pierson bracht hier tegenin dat de bevolking bereid moest zijn om voor een goede woning meer geld over te hebben. Het verschaffen van goede woningen was volgens hem belangrijker dan goedkope woningen. Deze gedachte heeft in de navolgende jaren sterk doorgewerkt en er mede voor gezorgd dat het woningpeil in Nederland is gestegen.³⁸

In Utrecht werd in 1907 woningbouwvereniging 'De Eendracht' als eerste instelling toegelaten.³⁹ De tweede toegelaten instelling, tevens de eerste vereniging die woningen onder de woningwet heeft gerealiseerd, is de 'N.V. Maatschappij tot verbetering der volkshuisvesting 'Jaffa'' die op 28 juni 1907 werd opgericht. Het initiatief werd genomen door ir. Willem de Man, lid van de Centrale Gezondheidsraad, mr. F.A. van Engen, advocaat en procureur en M.G. Muller-Lulofs, een van de belangrijkste woordvoersters van de 'moderne armenzorg'.⁴⁰ Jaffa is een naamloze vennootschap en valt als vereniging onder de categorie belangstellenden, omdat men niet bouwde voor een speciale bevolkingsgroep of werknemers van een bedrijf. Maar liefst zevenendertig weldoeners zorgden samen voor 335 aandelen om een kapitaal voor de realisatie van de woningen bijeen te brengen. Over de doelgroep voor de woningen kan een misverstand ontstaan vanwege de dichtbijgelegen machinefabriek Jaffa. De vereniging heeft echter geen aandeelhouders uit de directie van de fabriek en bouwde niet voor diens werknemers. De naam Jaffa is enkel ontleend aan het terrein waarop men bouwde.⁴¹

De procedure voor toelating verliep soepel, want ruim twee maanden na oprichting, op 6 september 1907, werd de vereniging door de Kroon toegelaten. Direct na oprichting is Jaffa aan de slag gegaan met het maken van bouwplannen en de begroting. Architect M.E. Kuiler ontwierp een blok van zestig kleine beneden- en bovenwoningen. De aanvraag van het voorschot ging echter niet geheel zonder problemen. De voorschotaanvraag van Jaffa was op 27 januari 1908 de eerste aanvraag in Utrecht onder de Woningwet en het was voor de gemeente nog aftasten hoe men in deze nieuwe situatie moest handelen. Jaffa vroeg 45.000,- gulden, iets meer dan de helft van het aan te besteden bedrag. De rest kon de vereniging zelf opbrengen door beschikbare aandelen en een lening van de Armenzorg, de laatste

³⁸ van Beusekom 1955 (zie noot 5), pp. 54-56.

³⁹ 'De Eendracht' heeft nooit woningen kunnen realiseren.

⁴⁰ Heleen Homma, 'De woningen blijken op den gezondheidstoestand der bewonders een gunstige invloed uit te oefenen. De N.V. Maatschappij tot verbetering der volkshuisvesting 'Jaffa' 1907-1941', *Jaarboek Oud Utrecht* (1988), pp. 99-122, 101-102.

⁴¹ Homma 1988 (zie noot 40), pp. 99-122, 102-103.

waarschijnlijk mogelijk gemaakt via mevrouw Muller-Lulofs. B&W reageerde positief op het initiatief van Jaffa omdat de situatie op de Utrechtse arbeiderswoningmarkt niet gunstig was. Maar B&W stelde wel strenge eisen voor het verlenen van het voorschot. Deze eisen hielden voornamelijk in dat ze controle wilden uitoefenen op de plannen en begroting en dat Jaffa een hypotheek op de woningen verleende voor het bedrag van het voorschot. Vanuit Jaffa werd er zeer verbaasd gereageerd op de strenge houding en de directeur dreigde zelfs met ontbinding van de vennootschap.⁴² B&W versoepelde de voorwaarden iets en legde de aanvraag voor in de gemeenteraad. De discussie die vervolgens in de raad ontstond, is misschien wel kenmerkend voor de verdeelde opvattingen over de uitvoering van de Woningwet in Utrecht op dat moment. Een deel van de raadsleden besepte de treurige woningtoestanden en vond de voorwaarden veel te streng voor goede bouwplannen die verbetering van de toestanden teweeg konden brengen. Het andere deel wilde juist dat de gemeente niet te veel risico moest lopen en was bang dat het particulier initiatief in het nauw komt. Bij het verlenen van een voorschot aan Jaffa zou het initiatief van andere nog op de richten verenigingen aangewakkerd kunnen worden. De voorwaarden werden uiteindelijk versoepeld en het voorschot werd door de gemeenteraad goedgekeurd. Op 4 augustus 1908 werd bij Koninklijk Besluit het voorschot van 45.000,- gulden verleend⁴³ en Jaffa kon als eerste vereniging beginnen met de bouw van een complex met behulp van overheidssteun (afbeelding 1).

Bij een volgend voorschotaanvraag stellen we het omgekeerde vast. De gemeente Utrecht ging toen akkoord met een aanvraag, maar er werd van hogerhand ingegrepen: de Gedeputeerde Staten verwierpen de aanvraag. De ‘Coöperatieve Bouwvereniging voor Gemeentepersoneel ‘Volkswelvaart’ deed op 4 oktober 1910 een voorschotaanvraag voor de bouw van 32 woningen nabij de Vleutenseweg. Het College B&W keurde de plannen goed en verleende een voorschot van ‘81.635,- gulden of zooveel minder of meer als in verband met de kosten der uit te voeren bouwplannen noodig zal blijken’. Dit betekende dat de gemeente voor 100% de stichtingskosten als voorschot zou verlenen. Vanuit de vereniging voor bouwondernemers ‘Plichtsbesef’ kwam felle kritiek en ook Gedeputeerde Staten wilde geen goedkeuring verlenen aan het besluit van de gemeenteraad. Verschillende redenen voor verwerping werden geopperd, maar het voornaamste bezwaar was het missende eigen kapitaal van ‘Volkswelvaart’. Volgens artikel 30 van de Woningwet kunnen toegelaten verenigingen voorschotten en bijdragen ontvangen *ter tegemoetkoming* in de aan te wenden kosten. Volgens Gedeputeerde Staten betekende *ter tegemoetkoming* geen volledige verstrekking van de stichtingskosten en was een eigen kapitaal vereist. Daarnaast waren de woningen te groot

⁴² Homma 1988 (zie noot 40), pp. 99-122, pp. 104-105.

⁴³ Het Utrechts Archief: Provinciaal Bestuur 1813-1920, toegangsnr. 79, inv.nr. 261, Verslag over de toestand der Provincie 1909, p. 98.

voor de behoefte die op dat moment in Utrecht onder de gemiddelde arbeider bestond. Opvallend is dat Gedeputeerde Staten ook wees op de eerdere voorschotaanvraag van Jaffa, waarbij een aanzienlijk conservatievere houding werd aangenomen door het opstellen van strenge eisen. Er was na de eerste ervaring met Jaffa weliswaar ruim twee jaar verstreken, maar een dergelijke omslag van koers is opmerkelijk.

B&W verdedigde zijn standpunt door te stellen dat de hypotheekeis indertijd niet door B&W is doorgevoerd en dit uitgangspunt ook in de huidige situatie niet zal wijzigen. Daarnaast benadrukte B&W dat Volkswelvaart het doel heeft te bouwen voor ‘behoorlijk gesalarieerde gemeente-ambtenaren’, en dat de vergelijking met de lagere huren en daarmee lager bedeelde bewoners van Jaffa mank loopt. Hiermee achtte B&W het risico minder groot. Ondanks de pogingen van B&W om de zaak te redden besloot de Minister van Binnenlandse Zaken om het advies van Gedeputeerde Staten niet te verwerpen, daar Gedeputeerde Staten volgens de Woningwet bij machte is om naar eigen inzicht te beslissen over voorschotten en bijdragen en de Kroon dit besluit niet in strijd met de wet beoordeelt.⁴⁴

Door gebrek aan eigen kapitaal heeft Volkswelvaart de woningen nooit kunnen realiseren en werd ze op 18 januari 1912 ontbonden.⁴⁵

In het licht van de gebeurtenissen rondom deze eerste twee voorschotaanvragen van woningbouwverenigingen is de realisatie van het eerste en enige complex van de ‘Coöperatieve Woningvereniging voor Gemeentepersoneel’ een interessante casus.

De initiatiefnemer van Gemeentepersoneel is de Bond van Nederlandsche Gemeentewerklieden en zoals de naam al doet vermoeden moet men in dienst zijn bij de Gemeente Utrecht om lid te kunnen worden.⁴⁶ De woningbouwvereniging werd opgericht op 30 mei 1912 en werd een paar maanden later bij Koninklijk Besluit toegelaten. De gemeenteraad kende op 14 mei 1914 een voorschot toe van 225.000,- gulden, maar ook hier weigerde de Gedeputeerde Staten haar goedkeuring te verlenen. De geschiedenis lijkt zich hier te herhalen, want opnieuw beriep Gedeputeerde Staten zich op het gebrek aan eigen kapitaal van de vereniging en greep in zijn redevoering zelfs terug op de situatie van Volkswelvaart. Het verschil bij deze situatie is dat Gemeentepersoneel wel degelijk een eigen kapitaal van wel 1250,- gulden had. Dit bedrag was echter maar een half procent van de totale stichtingskosten en Gedeputeerde Staten meende dat ‘het eigen kapitaal blijkbaar alleen is

⁴⁴ Het Utrechts Archief: Provinciaal Bestuur 1813-1920, toegangsnr. 79, inv.nr. 263, Verslag over de toestand der Provincie 1911, pp. 121-136.

⁴⁵ Het Utrechts Archief: Provinciaal Bestuur 1813-1920, toegangsnr. 79, inv.nr. 266, Verslag over de toestand der Provincie 1914, p. 135.

⁴⁶ Gino Huisjes, Erwin Karel en Reinhilde van der Kroef, *Op staal gefundeerd. Gedenkboek ter gelegenheid van het 75-jarig bestaan van de Utrechtse woningbouwvereniging Combinatie 77*, Utrecht z.j. [1988], p. 22.

bijgebracht om aan de door hen gestelde eisen te voldoen'. De aanvraag werd daarom niet goedgekeurd en er ontstond een pleidooi gericht aan de Minister van Binnenlandse Zaken. Vanuit Gemeentepersoneel en de Gemeente Utrecht werd beroep gedaan op de Minister om het oordeel van Gedeputeerde Staten te vernietigen. Laatstgenoemde richtte nog een advies aan de Minister om hun argumenten kracht bij te zetten.

Het lijkt erop dat Gedeputeerde Staten zijn zin kreeg want op 5 maart 1915 werd uiteindelijk een voorschot aan Gemeentepersoneel verleend ter hoogte van 218.000,- gulden. Het tekort aan stichtingskosten ter hoogte van 8.000,- gulden zal de vereniging hoogstwaarschijnlijk toch uit eigen kapitaal hebben opgebracht.

Uit deze situaties blijkt dat het eigen kapitaal voor Gedeputeerde Staten een essentiële voorwaarde was, waarbij werd gewezen op artikel 30 van de Woningwet, en het voorschot van rijkswege duidelijk bedoeld was als tegemoetkoming in de kosten. De Gedeputeerde Staten intervenieerden in de praktijk actief en verwierpen besluiten van de gemeente die hiermee in tegenspraak waren. Een opvallende zaak dient hier nog kort te worden benoemd. Is het toeval dat de Gemeente Utrecht tot twee keer toe een (bijna) volledig dekkend voorschot verleent aan een vereniging die bouwt voor het eigen personeel, terwijl bij andere verenigingen een hoger eigen kapitaal is te constateren? Blijkbaar duldde de Gedeputeerde Staten geen afwijking van de gangbare normen, ook niet in deze specifieke gevallen.

Een andere vereniging die in deze onzekere beginjaren initiatief nam was 'Woningbouwvereniging Prinses Juliana', welke op 30 december 1909 werd opgericht en op 4 juni 1910 door Koninklijk Besluit werd toegelaten. Het initiatief voor deze woningbouwvereniging kwam vanuit de Rooms-Katholieke Werkliedenvereniging St. Joseph.⁴⁷ Het zou nog tot 1915 duren voor de rooms-katholieke vereniging het eerste complex zou opleveren. Het totale bedrag voor stichtingskosten werd vastgesteld op 41.200,- gulden en er werd een voorschotaanvraag van 37.000,- gulden ingediend. De vereniging zou zelf een bedrag van 4.200,- gulden inbrengen, dus bijna tien procent eigen kapitaal. Ondanks een latere aanvraag voor vermeerdering van het voorschot van 4.400,- gulden bleef de eigen bijdrage van de vereniging groot genoeg om zonder problemen het voorschot te ontvangen.

Terwijl de locatie voor Jaffa en Volkswelvaart vlekkeloos verliep, zorgde de keuze van bouwterrein voor het eerste complex van Juliana juist voor problemen. De vereniging moest zich, na onderhandelingen met particulieren die op niets uitliepen, in 1911 richten tot de gemeente; iets wat blijkbaar niet hun eerste keuze was. De gemeente plande toen een woonwijk in Ondiep en het duurde tot 14 mei 1914 voordat Juliana een stuk grond ter

⁴⁷ Ad van Zijl, *Portret van de Utrechtse woningbouwvereniging 'Prinses Juliana', 1909-1981. De breuk tussen organisatie en locatie*, Utrecht 1981, pp. 44-45.

beschikking kreeg om het plan van 23 woningen, ontworpen door de architect van Schaik, te realiseren (afbeelding 2).⁴⁸ De vertraging die Juliana opliep had dus meer te maken met het verkrijgen van bouwterrein en niet met de aanvraag van een voorschot. Blijkbaar was het eigen kapitaal van Juliana overtuigend genoeg om geen verdere problemen op te leveren.⁴⁹

Nadat Jaffa, Juliana en Gemeentepersoneel relatief kleine complexen hadden gerealiseerd was de tuinstad van 'Woningbouwvereniging Zuilen' een veel grotere onderneming.

Zuilen werd opgericht door medewerkers van Werkspoor, de fabriek voor werktuigen en spoorwagematerieel die van Amsterdam naar Zuilen verplaatste. De vereniging richtte zich in de eerste plaats tot de gemeente Zuilen om geldelijke steun te krijgen, maar deze gemeente reageerde afwijzend op dit verzoek. Daarom besloot Zuilen bij de gemeente Utrecht een voorschot aan te vragen. Voor Utrecht was het verzoek om een vereniging te financieren die niet op eigen grondgebied zou gaan bouwen ongewoon en ongebruikelijk. De reden dat Utrecht toch overstag ging was waarschijnlijk de verwachting dat de gemeente Zuilen te zijner tijd tot de gemeente Utrecht zou gaan behoren. In eerste instantie bestond er niet veel vertrouwen in de fabriek en de woningbouw die alleen voor deze arbeiders bestemd zou zijn. Toch besloot de gemeenteraad in 1915 om een voorschot aan Zuilen te verlenen. Dit voorschot had een hoogte van 800.000,- gulden en bedroeg maar liefst 98% van de stichtingskosten.

In de periode tot de Eerste Wereldoorlog bleven de bouwplannen van woningbouwverenigingen beperkt. Om verschillende redenen verliep de realisatie van arbeiderswoningen vrij moeizaam bij de eerst opgerichte verenigingen. De grootste factor was hierbij het te verlenen voorschot. Zowel de Gemeente Utrecht als het Rijk zijn voorzichtig en willen het risico zo veel mogelijk beperken. Opvallend is dat de gemeente minder streng is over de omvang van het eigen kapitaal in vergelijking met het Rijk, terwijl zij juist het grootste risico lopen vanwege verplichte aflossing bij het Rijk.

5.3 Oorlog en gevolgen, 1914-1920

Het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog op 1 augustus 1914 kan niet worden gezien als een moment waarop er veel veranderde voor woningbouwverenigingen. De oorlog zelf ging aan Nederland voorbij, maar de invloeden werden voor zowel de initiatiefnemers als de overheid geleidelijk aan wel merkbaar. Jaffa bijvoorbeeld had na het succes van het eerste complex

⁴⁸ van Zijl 1981 (zie noot 47), pp. 53-54.

⁴⁹ Het verkrijgen van bouwterrein en het aanvragen van een voorschot voor Juliana speelde tegelijkertijd met de procedure van Gemeentepersoneel en leverde onder de goedkeuring van Gedeputeerde Staten geen moeilijkheden op.

goede moed om plannen te maken voor een volgend complex. Krijn van den Berg werd dit keer als architect gevraagd en hij ontwierp 64 beneden- en bovenwoningen. De stichtingskosten werden geraamd op 118.000,- gulden en de voorschotaanvraag, die op 11 juni 1914 bij B&W werd ingediend, bedroeg 116.000,- gulden. Door het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog liep de aanvraag echter vertraging op. Gedeputeerde Staten wensten dat Jaffa een hypotheek verleende op het complex en onder protest ging het bestuur akkoord. Vanwege de moeilijke financiële omstandigheden was het nog steeds niet zeker of de realisatie van de woningen haalbaar zou zijn, daarom ging Jaffa in gesprek met Fockema Andreae, burgemeester van Utrecht, om meer geldelijke steun te bedingen.⁵⁰ Dit pakte goed uit en op 6 april 1915 werd een verhoging van het voorschot naar 127.700,- gulden goedgekeurd met daarnaast een jaarlijkse bijdrage in de kosten van de exploitatie van de nieuwe woningen.⁵¹

Naast de moeizame financiële afwikkeling waren er dit keer ook problemen met de bouwplannen. Dit nieuwe complex had aan de achterzijde van de woningbouwblokken een ‘tuintjes en een middenpad (afbeelding 3). In de gemeenteraad werd geprotesteerd tegen het middenpad aan de achterzijde van de woningblokken, dat niet sierlijk genoeg zou zijn en aanleiding zou geven tot ‘minder aangename dingen’. Hier werd tegenin gebracht dat de veiligheid een zaak van de politie was en niet van invloed zou moeten zijn op plannen voor arbeiderswoningbouw. Ook was het middenpad juist een goede vondst voor het afval dat nu niet meer door het huis hoefde te worden gedragen. De gemeenteraad keurde de plannen uiteindelijk goed maar D.E. Wentink, inspecteur van de volkshuisvesting in de provincie Utrecht, had nog andere kritiek. Wentink gaf de voorkeur aan eengezinswoningen en vond de etagewoningen van Jaffa geen vooruitgang. Daarnaast was hij van mening dat het terrein te duur was en de huren te hoog. Vanuit Jaffa en B&W werd sterk gepleit voor de realisatie van de plannen; etagewoningen werden in dure oorlogstijd als een geschikte oplossing gezien en de behoefte aan woningen was vanwege de sterke toename van de bevolking alleen maar gestegen. Wentink ging uiteindelijk akkoord en op 19 mei 1915 volgde de aanbesteding. Twee jaar later, in juni 1917, werd het tweede Jaffa-complex opgeleverd.⁵²

Het verkrijgen van bouwmaterialen werd in de loop van de oorlogsjaren steeds moeilijker en de prijzen stegen explosief. Daarnaast werd de Regering gedwongen om de rentepercentages op voorschotten te verhogen waardoor het voor verenigingen nog moeilijker werd om initiatieven te realiseren. Ondanks de ongunstige oorlogssituatie werd in 1915

⁵⁰ Homma 1988 (zie noot 40), pp. 99-122, pp. 107-108.

⁵¹ Het Utrechts Archief: Provinciaal Bestuur 1813-1920, toegangsnr. 79, inv.nr. 267, Verslag over de toestand der Provincie 1915, p. 128.

⁵² Homma 1988 (zie noot 40), pp. 99-122, pp. 108-110.

‘Woningbouwvereniging De Utrechtse Woningstichting’ opgericht. Een aantal vooraanstaanden uit de algemene vakbeweging namen het initiatief en brachten uit eigen middelen een stichtingskapitaal bijeen.⁵³ Met behulp van een voorschot kwam in 1918 rondom de Waalstraat in Rivierenwijk het eerste complex van 156 woningen en 6 winkelhuizen gereed (afbeelding 4). Door de hoge prijs van bouwmaterialen werd echter voor vitale onderdelen materiaal van slechte kwaliteit gekozen, wat niet zonder gevolgen bleef. De woningen kampten al kort na de oplevering met verstoppingen en lekkages en in 1922 werd al over vernieuwing van de ‘oorlogsbouw’ gesproken.⁵⁴

In 1916 waren de bouw- en exploitatiekosten zo hoog gestegen dat de bouw landelijk stagneerde. De Regering zag in dat er maatregelen moesten worden genomen om de nog steeds dreigende woningnood te verminderen. In november 1916 besliste de Regering dat het Rijk aan woningbouwverenigingen een buitengewone bijdrage kon verlenen. Deze bijdrage was gebaseerd op het verschil in annuïteit tijdens en voor de oorlog en werd deels door het Rijk en deels door de gemeente mogelijk gemaakt. Woningbouwverenigingen konden op deze manier doorgaan met bouwen zonder veel last te ondervinden van de slechte economie. In de eerste plaats zou de bijdrage verleend worden tot aan het einde van het jaar na het sluiten van de vrede, maar in 1917 besloot de Regering deze regel in te stellen tot 31 december 1921.⁵⁵ De nieuwe regeling van bijzondere bijdrage lijkt in Utrecht pas in de eerste jaren na de oorlog zijn uitwerking te hebben. Aan de hand van twee grafieken is af te lezen dat de initiatieven direct na de Eerste Wereldoorlog aanzienlijk toenemen. Grafiek 1 toont een de stijging van opgerichte woningbouwverenigingen vanaf 1919. Grafiek 2 geeft een overzicht van alle opgeleverde complexen per jaar en toont vanaf 1921 een aanzienlijk verhoogd resultaat van de bouwactiviteiten.⁵⁶

De ‘Woningbouwvereniging van de Utrechtse Christelijke Besturenbond’, kortweg UCB, werd opgericht in januari 1918, nog in oorlogstijd. Dat de situatie in de eerste jaren na de oorlog niet snel verbeterde blijkt bij de realisatie van dit eerste UCB-complex (afbeelding 5). Vlak na de oprichting koos het verenigingsbestuur voor een stuk grond bij het Merwedekanaal. Dit terrein vond de Gemeente Utrecht te duur voor volkshuisvesting en de UCB richtte zich vervolgens op een terrein bij de Amsterdamsestraatweg.⁵⁷ De grondeigenaar

⁵³ Hans Boomsma en J.B. Mangé, *De geschiedenis van drie Utrechtse woningcorporaties (1907-1992). Van eenvoudige volkswoning tot stadsvilla. Kroniek Stichting Bo-Ex '91*, Utrecht 1992, p. 31.

⁵⁴ Boomsma 1992 (zie noot 53), p. 32.

⁵⁵ van Beusekom 1955 (zie noot 5), pp. 67-68.

⁵⁶ In de grafiek met oprichtingsdata zijn de verenigingen, waarvan bij de auteur de oprichtingsdatum onbekend is, buiten beschouwing gelaten.

⁵⁷ De UCB realiseerde op dit terrein overigens wel de volgende vier complexen.

zette de vereniging echter onder druk door met verkoop van het terrein aan derden te dreigen; de UCB besloot dan maar met behulp van een lening bij de Utrechtsche Bankvereniging tot aankoop van de grond over te gaan. Dit was een zeer risicovolle stap omdat de gemeenteraad de bouwplannen en de voorschotaanvraag nog niet had goedgekeurd. Het ontwerp werd gemaakt door de architect E.G. Wentink, niet te verwarren met de inspecteur D.E. Wentink.

De raad stond positief tegenover de bouwplannen en de sluitende exploitatierekening, maar over de vroegtijdige grondaankoop door de UCB was men niet erg te spreken. Het was voor de vereniging voordeliger om de grond aan de gemeente te verkopen, zodat zij het weer in erfpacht aan de vereniging kon uitgeven.⁵⁸ Het voorschot werd wel verleend en UCB kon gebruik maken van de bijzondere bijdrageregeling.

Tijdens de bouw bleek dat de exploitatierekening al snel met ernstige tekorten kampte door tegenslagen bij de funderingswerken, vertraging bij de aanlevering van materialen en loonstijgingen. B&W stelde in de gemeenteraad voor om de voorschotaanvraag te verhogen naar 1.490.000,- gulden. Sommige raadsleden uitten kritiek, maar men ging uiteindelijk akkoord. Het ministerie was verre van blij met de fikse verhoging maar besloot de aanvraag niet te verwerpen, aangezien dit een faillissement van de aannemers kon betekenen. Ze verweten B&W dat ze niet eerder waren ingeschakeld bij deze aanzienlijke overschrijding van de begroting.⁵⁹

Niet alleen de arbeidersklasse ondervond na de oorlog een schrijnend huisvestingstekort; ook de middenstand had behoefte aan nieuwe betaalbare woningen. Particulieren bouwden vanwege de slechte situatie niet of nauwelijks en daarom namen de middenstanders vanaf 1919 het heft in eigen handen door ook verenigingen op te richten. De Woningwet stelde immers geen eis aan de doelgroep waarvoor gebouwd zou moeten worden, als het initiatief maar een verbetering van de volkshuisvesting tot stand bracht.⁶⁰

5.4 De jaren twintig

Op 6 november 1919 wordt het zogenaamde ‘Middenstandsbesluit’ genomen. Het Koninklijk Besluit had als doelstelling de bouw van middenstandswoningen, zowel door gemeenten, woningbouwverenigingen als particuliere bouwers, te bevorderen. Door middel van ruime bijdragen stelde het Rijk een tegemoetkoming in de bouwkosten beschikbaar.⁶¹ Twee jaar later werd echter door de Minister van Arbeid medegedeeld dat vanaf 1 juni 1921 geen

⁵⁸ Gino Huiskes en Reinhilde van der Kroef, *4 + 1 = een*, Utrecht 1993, pp. 24-27.

⁵⁹ Huiskes 1993 (zie noot 58), pp. 28-29.

⁶⁰ H. Kromkamp e.a. (red.), *Het Nieuwe Woonhuis. Een geschiedenis van Utrechts eerste flats, 1919-1994*, Utrecht 1994, p. 11.

⁶¹ Anoniem 1952 (zie noot 10), p. 225.

voorschotten en bijdragen krachtens de Woningwet meer in behandeling werden genomen.⁶² Deze twee bepalingen zijn kenmerkend voor de bouwactiviteit door middenstandsverenigingen in Utrecht, die van deze nieuwe bijdrageregeling gebruik wilden maken. In grafiek 1 is af te lezen dat in de jaren 1919 en 1920 negen maar liefst zeven middenstandsverenigingen werden opgericht.⁶³ De nieuwe regeling lijkt in Utrecht zeker effect te hebben gehad.

Een kaart van Utrecht met alle woningbouw, gerealiseerd door woningbouwverenigingen tussen 1901 en 1940, laat de verdeling van arbeiders- en middenstandswoningen in Utrecht zien (kaart 1). Aan de oostzijde van Utrecht, ten zuidoosten van het Wilhelminapark, hebben meerdere middenstandsverenigingen woningen gebouwd. De goeude burgers van Utrecht waren al in Utrecht-Oost gehuisvest en het verkrijgen van grond in deze buurt leidde rond 1920 tot een ware concurrentiestrijd. Meerdere middenstandsverenigingen hadden hun oog laten vallen op dit deel van Utrecht, terwijl de gemeente nog verwoed probeerde de middenstanders in het noorden of westen van de stad te situeren. Gebieden als Oog in Al, de Kwakkeldijk en de Amsterdamestraatweg werden door de gemeente aangedragen, maar de verenigingen gingen hier niet mee akkoord. De druk van de concurrentie in dit gebied heeft bij sommige verenigingen geresulteerd in vervroegde aankoop van de bouwgrond. Net als de UCB kochten zij met alternatieve middelen de gewenste grond aan, nog voor de bouwplannen en voorschotaanvraag door de overheid waren goedgekeurd.

In Utrecht-Oost waren maar liefst vijf middenstandsverenigingen actief. Het Nieuwe Woonhuis, Woningbouwvereniging Utrecht, Tuindorp B.A.N.S., Elck wat Wils en Dr. Schaepman bouwden allen ruime woningen voor de goeude burgers.

‘Bouwvereniging Het Nieuwe Woonhuis’ werd opgericht op 22 november 1919. De vereniging had als doel om “met behulp van subsidie van het rijk of gemeente een complex van woningen te bouwen voor ambtenaren, leeraren enz., een categorie van mensen, die door den tegenwoordige woningnood dikwijls gedwongen worden, óf huizen duur te koopen óf huur te betalen boven hunne financiële draagkracht”.⁶⁴ De broers Jan en Theo Stuivinga werden als architecten gevraagd en het eerste ontwerp bestond uit twee complexen met samen 160 woningen. Het waren vrij luxe woningen met vijf kamers en daarnaast een gezamenlijke badkamer, centrale keuken en boodschappenliften. De gemeente ging niet akkoord met het ingediende plan omdat ze van mening was dat de geldelijke steun niet voor deze luxe

⁶² Het Utrechts Archief: Gemeentebestuur van Utrecht 1813-1969, toegangsnr. 1007-3, inv.nr. 21578, Brief Minister van Arbeid aan de Gemeentebesturen, 1 juni 1921.

⁶³ Van sommige verenigingen is geen exacte oprichtingsdatum bekend; deze zijn niet in de grafiek opgenomen.

⁶⁴ Kromkamp 1994 (zie noot 60), pp. 12-13.

woningen was bedoeld. Een nieuw ontwerp volgde en uiteindelijk werd een plan van 207 woning over vijf blokken opgesteld. Het Nieuwe Woonhuis was zich bewust van de concurrentie en heeft nog voor de goedkeuring van de gemeente grond aangekocht op naam van de architecten. Hierbij ontstond het idee om de grond later weer aan de gemeente door te verkopen, die het in erfpacht aan de vereniging uit kon geven. In november 1922 werd aanbesteding gedaan voor de eerste 66 woningen van het totaalplan. De bijdragen van het Rijk en de gemeente bedroegen 112.181,- gulden, ruim 25% van de totale stichtingskosten. In mei 1923 werd nog een volgende opdracht voor 18 woningen gegeven met een Rijksbijdrage van 9.000,- gulden. Uiteindelijk werd de rest van het plan door financieringsproblemen nooit uitgevoerd en is het bij deze 84 woningen gebleven (afbeelding 6).⁶⁵

De '(Middenstands)Woningbouwvereniging Utrecht' werd een paar maanden voor Het Nieuwe Woonhuis opgericht, op 31 mei 1919. Ook deze vereniging kocht grond aan voordat goedkeuring was verleend voor de voorschot- en bijdrageaanvraag. De architecten Jacobus van Laren en Jan Hessel de Groot maakten het ontwerp en situeerden in de eerste plaats 350 woningen. Hiervoor werd op 24 februari 1922 een rijksbijdrage van 483.872,- gulden toegekend, ruim 25% van de totale stichtingskosten.⁶⁶ Ondanks het stopzetten van voorschotten en bijdragen van het Rijk na 1 juni 1921 ontving de vereniging in 1922 toch een bijdrage. Hoogstwaarschijnlijk lukte het Woningbouwvereniging Utrecht wel om de aanvraag voor 1 juni 1921 in te dienen. Van het oorspronkelijke plan van 350 woningen zijn maar 91 woningen gerealiseerd (afbeelding 7). De bouw liep ernstige vertraging op die werd veroorzaakt door het gebrek aan financieringsmogelijkheden en het moeizame onteigeningsproces tegen de gevestigde tuinders.⁶⁷ In het bouwgebied liep een aantal sloten die niet gedempt konden worden omdat de tuinders hier nog tot 1923 vaarrechten hadden.⁶⁸

'Woningstichting Tuindorp B.A.N.S.' komt voort uit de Bond van Ambtenaren in dienst bij de Nederlandse Spoorwegen. In 1919 ontstond vanuit de bond aandacht voor de toenemende woningnood van het personeel; de Commissie voor Woningbouw Tuindorp B.A.N.S werd ingesteld. Om gebruik te kunnen maken van overheidssteun ging de commissie over tot oprichting van een woningstichting en eind 1920 werd hiervoor de akte getekend. Nadat de B.A.N.S. een terrein aan de Laan van Minsweerd had gevonden, werd steun bij de gemeente aangevraagd. Deze wilde echter geen voorschot verlenen en de vereniging besloot zonder tussenkomst van de gemeente de Minister om steun te vragen. De NS-directie zou in dit geval dienen als verschaffer van het voorschot door voor negentig procent van de bouwkosten een bouwkrediet af te geven. De onderhandelingen verliepen voorspoedig en de vereniging diende

⁶⁵ Kromkamp 1994 (zie noot 60), pp. 16-24.

⁶⁶ M.J.M. Joskin, *75 jaar klein maar dapper*, Utrecht 1994, pp. 12-13.

⁶⁷ Joskin 1994 (zie noot 66), pp. 13, 16.

⁶⁸ Kromkamp 1994 (zie noot 60), p. 24.

op 29 april 1921 de aanvraag voor rijkssteun in. De stichtingskosten voor de 162 ambtenaarswoningen bedroegen 1.045.000,- gulden. De Rijkspremie werd vastgesteld op 295.245,- gulden. Op 12 maart 1922 startte de bouw en aan het einde van datzelfde jaar werden de woningen opgeleverd (afbeelding 8).⁶⁹

Na het stopzetten van voorschotten en bijdragen vanuit het Rijk hadden middenstandsverenigingen nog wel de mogelijkheid om geldelijke steun bij de gemeente aan te vragen. Uit bovenstaande voorbeelden blijkt echter dat de gemeente hiertoe niet heel welwillend was.

‘Woningstichting Eigen Haard’, opgericht op 2 april 1919, overwoog ook om middenstandswoningen te bouwen vanwege de forse bijdragen die door het Rijk werden verstrekt. Architecten de Jong en van Nieuwkerk maakten een plan voor 150 woningen met zowel eengezinswoningen als verdiepingbouw. In november 1920 gaf inspecteur Wentink positief advies op de plannen voor verdiepingbouw, ondanks zijn kritiek op dit type bij eerdere bouwplannen. Na het uitwerken van de plannen en begroting bleken de woningen erg ruim in opzet en waren de bouwkosten onverwacht hoog. De plannen werden aangepast en in mei 1921 diende Eigen Haard een aanvraag bij de gemeente in voor een voorschot van 1.139.000,- gulden. De gemeenteraad stemde in en in juni 1921 werden de voorschotaanvragen naar Gedeputeerde Staten verstuurd.⁷⁰ Dit bleek echter net te laat, gezien het feit dat de Regering vanaf 1 juni geen voorschotaanvragen meer zou behandelen; het woningtekort was voor een groot deel ingehaald. Mocht er echter in een gemeente, na realisering van de reeds toegezegde plannen, nog een woningtekort bestaan, dan zou nieuwe steun voor arbeiderswoningen in overweging worden genomen.⁷¹

In Utrecht dreigde intussen nog steeds een woningtekort en wethouder van Dijk ontwikkelde een plan voor de bouw van 1300 woningen. De woningen zouden van het sobere type moeten zijn en in samenwerking met de gemeente en woningbouwverenigingen worden gerealiseerd. Vanwege de financiële risico’s werd het aantal woningen drastisch verminderd naar 532, totdat in december 1922 het ministerie 759 premies van 470,- gulden voor de bouw van arbeiderswoningen aan Utrecht toekende. De Regering lijkt haar belofte na te komen en een uitzondering op de regeling per 1 juni 1921 te maken.

Eigen Haard kreeg in dit plan ruimte voor de realisatie van 64 woningen, maar de ontwerpen moesten wel flink worden versoberd. De beoogde 150 middenstandswoningen werden

⁶⁹ E. Bergers e.a. (red.), *75 jaar B.A.N.S. Zonder fraaidoenerij, maar prettig van vorm en indeling*, Utrecht 1995, pp. 5-13.

⁷⁰ Wim de Bruin, *Bouwen en bewaren. Geschiedenis van een christelijke woningstichting. Eigen Haard tussen 1919-1940*, Utrecht 1983, pp. 46-47.

⁷¹ Het Utrechts Archief: Gemeentebestuur van Utrecht 1813-1969, toegangsnr. 1007-3, inv.nr. 21578, Brief Minister van Arbeid aan de Gemeentebesturen, 1 juni 1921.

uiteindelijk 20 ‘kleingezinswoningen’ en 44 woningen van het ‘bezuinigd type II’ (afbeelding 9).⁷² Nog zes andere verenigingen ontvingen met behulp van dit plan een premie van de overheid.⁷³

Na de oplevering van het eerste Eigen Haard-complex in december 1923 maakte het bestuur plannen voor een volgend complex. Het woningtekort in Utrecht was nog steeds niet opgelost en het lukte de nieuwe wethouder Smulders om 600 nieuwe premies te verkrijgen. Eigen Haard kon op een premie van 300,- gulden voor 40 woningen rekenen. Wederom moesten de woningen met grote soberheid worden gebouwd, omdat de huren niet hoger mochten zijn dan 5,- gulden per week. Na verscheidene gewijzigde plannen werden de woningen in maart 1925 opgeleverd (afbeelding 10).⁷⁴

In het voorjaar van 1925 wilde Eigen Haard nogmaals graag verder bouwen, maar de gemeenteraad van Utrecht besloot aan het einde van dat jaar het krediet aan particuliere bouwers, in plaats van woningbouwverenigingen, beschikbaar te stellen. Na het wegvallen van de Rijksvoorschotten konden verenigingen nu ook niet meer rekenen op premies ter bevordering van het woningtekort.⁷⁵

De jaren 1925 tot 1930 werden vervolgens gedomineerd door de particuliere woningbouw. Aanvragen van woningbouwverenigingen werden vrijwel altijd van de hand gewezen en in Utrecht is de bouwactiviteit in deze periode drastisch gedaald. Van 1926 tot 1930 worden slechts 300 woningen opgeleverd. In de periode 1920 tot 1925 waren dat er ruim 3000.⁷⁶

5.5 De jaren dertig

Het jaar 1930 is een keerpunt in de geschiedenis van de Nederlandse volkshuisvesting: uit de woningtelling blijkt dat een bevredigende toestand op de woningmarkt was bereikt.⁷⁷ De jaren dertig worden echter ook gekenmerkt door de grote economische wereldcrisis. Door een sterke daling van de prijzen kunnen nieuwe woningen tegen zeer lage bouwkosten worden gerealiseerd. Ook de lonen daalden sterk. De huren konden echter niet drastisch naar beneden worden gebracht vanwege de aanhoudende vaste lasten. Een voorstel van de Regering om de vaste lasten met een bepaald percentage te verlagen werd door de Eerste Kamer verworpen.

⁷² de Bruin 1983 (zie noot 70), pp. 50-54.

⁷³ Dit waren Arbeiderswoningbouwvereniging Utrecht, Woningstichting Ons Belang, De Utrechtse Woningstichting III, De Utrechtse Christelijke Besturenbond III en een gezamenlijk complex van Ons Huis en De Neutrale.

⁷⁴ de Bruin 1983 (zie noot 70), pp. 62, 66.

⁷⁵ de Bruin 1983 (zie noot 70), p. 68.

⁷⁶ M. Soer, *Inventaris sociale woningbouw in Utrecht 1910-1940*, Utrecht 2009, p. 154.

⁷⁷ van Beusekom 1955 (zie noot 5), p. 142.

Wel werd de rente op voorschoten van woningwetbouw verlaagd, waardoor de huren naar beneden konden worden gebracht.⁷⁸

In juni 1933 verscheen een rapport van een Commissie, ingesteld door het Nederlands Instituut voor Volkshuisvesting en Stedebouw, over de urgentie van huurverlaging. In het rapport wordt geconcludeerd dat de huurprijzen niet evenredig met de inkomens zijn gedaald. Tevens is de leegstand van woningen een zeer veel voorkomend verschijnsel, voornamelijk in de hogere huurklassen. De commissie beveelt ter oplossing van dit probleem de aanbouw van goedkope woningen aan. Daarnaast dienen de huren van woningwetwoningen te worden verlaagd.

In de jaren dertig werden in Utrecht nog enkele complexen door verenigingen gerealiseerd; de overheid was langzamerhand weer bereid de woningbouwverenigingen financieel te steunen. De woningen in deze periode worden echter gekenmerkt door grote soberheid en eenvoud doordat men zo veel mogelijk goedkope woningen betrachtte.

Het vierde Jaffa-complex, bestaande uit 26 woningen aan de Weltevredenstraat, leverde de goedkope woningen waar grote behoefte aan was. Het complex werd met behulp van een hypotheeklening en eigen middelen gefinancierd, dus zonder steun van de overheid. De bouw werd voor 67.000 gulden aanbesteed en de huren werden vastgesteld op 5,50 gulden per week. De architect en tevens de nieuwe directeur van Jaffa, Krijn van de Berg, pleitte nog voor een huurprijs van 5,- gulden per week maar kreeg geen gelijk. Ondanks de 'hoge' huurprijzen waren in 1932 alle woningen direct na oplevering bewoond (afbeelding 11).⁷⁹

Zuilen leverde in 1934 haar derde complex van 201 woningen op (afbeelding 12). Dit complex is tot stand gebracht met financiële steun van de gemeente Zuilen, terwijl het eerste en tweede complex werden gefinancierd door de gemeente Utrecht. De reden dat de gemeente Zuilen de vereniging dit maal steunde kwam wellicht door de zitting van sommige huurders in de gemeenteraad.⁸⁰

Het vierde complex van Juliana, dat eigenlijk een afbouw van het derde complex was, werd in 1935 opgeleverd (afbeelding 13). Aan het begin van de jaren dertig vestigde het bestuur van Juliana de aandacht op de behoefte aan woningen voor de grotere gezinnen. De gemeente onderschreef deze behoefte maar vanuit het Rijk werd geen voorschot beschikbaar gesteld. Door de crisis was ook de rijksbegroting aan bezuinigingen onderworpen. De minister vond de woningen echter ook te groot, en niet eenvoudig genoeg, en wenste een omwerking van de

⁷⁸ van Beusekom 1955 (zie noot 5), pp. 145-147.

⁷⁹ Homma 1988 (zie noot 40), pp. 99-122, 116-117.

⁸⁰ Huiskes [1988] (zie noot 46), p. 46.

plannen. Na wijzigingen van de plannen en langdurige voorbereidingen werd in 1934 toch het vierde plan van Juliana goedgekeurd.⁸¹

De bestaande woningen kregen vanwege de hoge huren in deze periode vaak te maken met leegstand. Woningbouwverenigingen die in de dure oorlogstijd hadden gebouwd en daardoor met hogere exploitatiekosten hadden te maken, werden het hardst getroffen. Ook de middenstandsverenigingen, die aan het begin van de jaren twintig bouwden, kwamen in grote problemen; de grote woningen met relatief hoge huren werden moeizaam verhuurd.

In Utrecht moesten Buiten Thuis, St. Augustinus en Dr. Schaepman, allen middenstandsverenigingen, door grote financiële problemen worden overgenomen door de Gemeente Utrecht.⁸²

⁸¹ van Zijl 1981 (zie noot 47), pp. 65-67.

⁸² Soer 2009 (zie noot 76), pp. 6-8.

6. Typologieën te Utrecht

6.1 Gangbare typen

In Nederland zijn bij verenigingswoningen verschillende woningtypen te onderscheiden.

Het eengezinshuis was tot 1940 zowel in de steden als op het platteland het meest voorkomende type.⁸³ De verenigingswoningen bevatten in de eerste jaren na de invoering van de Woningwet nog een bedstede. De primitieve bedstedewoning was wel verbeterd door de ligging van de bedstede aan de zijwand in plaats van de achterwand. Hierdoor kon het woonvertrek aan voor- en achterzijden van een raam worden voorzien. Later werd de bedstede geheel afgeschaft en zocht men ruimte voor een slaapvertrek op zolder onder de kap en ontstond een geheel ander woningtype.⁸⁴

Het woningtype met meerdere woonlagen komt alleen in de drie grootste steden voor. Al voor de invoering van de Woningwet was in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag het meergezinshuis het meest voorkomende type. Het Amsterdamse type bestond grotendeels uit vier woonlagen in de vorm van voor- en achterwoningen met alkoven; vertrekken zonder ramen en daardoor slecht verlicht en niet in direct contact met de buitenlucht (afbeelding 14). Met de bouwverordeningen uit 1905 werd door Ir. J.W.C. Tellegen, Directeur Bouw- en Woningtoezicht in Amsterdam, de vijfde woninglaag voorkomen door een maximum van vier lagen in te stellen. Ook werden de alkoven verboden. Woningbouwverenigingen hebben in Amsterdam voornamelijk etagewoningen met vier lagen gerealiseerd. Gemeentelijke bouw bestond grotendeels uit eengezinswoningen.

Het Rotterdamse woningtype had vaak niet meer dan drie woonlagen. De voorkeur werd gegeven aan boven- en benedenwoningen. In deze stad was het meest gebruikte type een smalle woning met een voor- en achterkamer en daartussenin alkoven (afbeelding 15). De eerste bouwverordening na de Woningwet kwam pas in 1912 tot stand en daarin werd, in tegenstelling tot Amsterdam, geen verbod op alkoven uitgevoerd. Het meest gebruikte type was zelfs een alkoofwoning. In 1923 werd een poging gedaan om de mogelijkheid tot alkoofwoningen te bouwen uit de bouwverordening te schrappen, maar de raad verwierp zelfs toen nog dit voorstel. Pas in 1937 werd deze eis doorgevoerd.

In Den Haag deed de verdiepingwoning in 1890 haar intrede maar dan in de vorm van een portiekwoning (afbeelding 16). Bij dit type leidt een portiek naar de eerste verdieping, waar toegang wordt verschaft tot meerdere woningen. Haagse woningbouwverenigingen maakten veel gebruik van de portiekwoning en ze bouwden maximaal tot drie woonlagen hoog. In Den

⁸³ Anoniem 1952 (zie noot 10), p. 234.

⁸⁴ Anoniem 1952 (zie noot 10), p. 242.

Haag is het eengezinshuis echter meer toegepast dan in de andere Amsterdam en Rotterdam. Ook was de boven- en benedenwoning een veelvoorkomend type.⁸⁵

6.2 Voorbeelden vanuit de overheid

In het gedenkboek *50 jaar Woningwet* stelt men: ‘De Woningwet en de daarop gebaseerde regelingen hebben aanvankelijk op het type en peil van de verenigings- en gemeentewoningen geen rechtstreekse invloed uitgeoefend.’⁸⁶ Pas aan het einde van de eerste wereldoorlog kwamen vanuit de overheid de eerste eisen aan het woningtype. Ir. J. van de Waerden, de directeur van het Bouw- en Woningtoezicht in Amsterdam, stelt in februari 1918 dat de ernstige bestaande woningnood kan worden overwonnen door het centraal vaststellen van een of meer woningtypen. In de vorm van een preadvies over ‘Maatregelen, waardoor de bouw in massa bevorderd wordt’ draagt van de Waerden een oplossing aan. Bekwame architecten zullen een goede woning moeten ontwerpen die uit genormaliseerde onderdelen wordt samengesteld. Door middel van massaproductie kunnen de kosten worden gedrukt. Plaatselijke architecten zouden vervolgens de plaatsing in de ruimte en de opbouw van de standaardonderdelen kunnen bepalen. Zowel vanuit architectenhoek als van arbeiderszijde komt felle kritiek. De arbeiders uiten het verwijt dat het initiatief van de arbeidersklasse om goede woningen te bouwen op deze manier onderdrukt wordt. De architecten vrezen met een genormaliseerd woningtype eentonigheid van het stadsbeeld en ‘de dood voor de bouwkunst’.⁸⁷

Het Hoofdbestuur van de Maatschappij van Nijverheid stelde na het preadvies een commissie in die een rapport vervaardigde over de massafabricage van woningen. Het rapport bespreekt de mogelijkheden voor massaproductie door het standaardiseren van woningtypen. Hierbij moeten bouwelementen genormaliseerd worden en van persbaar of kneedbaar materiaal gemaakt te zijn. Zo kunnen materialen in groten getale vervaardigd worden, wat de bouw prijs ten goede komt. Het is ook van belang dat er centrale leiding bestaat over de woningbouw in het hele land om een goede uitwerking van de massaproductie te garanderen. In 1920 verschijnt vervolgens een rapport van een commissie die werd ingesteld door het Nederlands Instituut voor Volkshuisvesting. Deze commissie kwam voor de normalisatie van woningtypen en onderdelen van een woning tot een negatieve conclusie. Volgens de commissie wegen de kosten- en tijdbesparing, die bij normalisatie in zeker mate zullen worden verworven, niet op tegen de esthetische en maatschappelijke schade die wordt geleverd. De discussie over massaproductie kwam na dit rapport tot een einde. Daarnaast had

⁸⁵ Anoniem 1952 (zie noot 10), pp. 234-238.

⁸⁶ Anoniem 1952 (zie noot 10), p. 232.

⁸⁷ van Beusekom 1955 (zie noot 5), pp. 74-75.

men er minder belangstelling meer voor omdat de oorlog inmiddels was geëindigd en de bouwkosten gedaald.⁸⁸

Op 25 juni 1919 werd een circulaire van het ministerie uitgebracht die nadere voorschriften met betrekking tot het woningtype voorschrijft. Een arbeiderswoning moest minstens drie slaapkamers bevatten waarvan er twee ruimte moeten bieden voor twee ruime ledikanten. Daarbij kon naast de woonkamer en keuken een tweede woonvertrek, een mooie kamer, worden aangebracht. Er zouden geen voorschotten meer worden verleend aan woningen met minder dan twee kamers en meer dan vijf kamers. Ook kwamen woningen met bedsteden niet meer in aanmerking.⁸⁹ Het ministerie wenste in 1919 dus tamelijk grote woningen die het woonpeil zouden verhogen. Een jaar later kwam de minister echter met een bepaling waarin geen voorschotten en bijdragen meer werden verleend aan woningen groter dan 300 m³.

In een circulaire van 30 juli 1920 werden nadere voorschriften voor woningbouw gegeven met betrekking tot inhoudsmaten en de huur. De inhoud van een woning was bepalend voor de hoogte van de huur die moet worden opgebracht. Woningen met een inhoud minder dan 225 m³ moesten een huurdekking hebben van 50%, voor woningen tot 275 m³ gold een dekking van 60% en woning tot 300 m³ 70%. Het overige bedrag in de exploitatietekorten zou door de overheid worden gedekt door middel van een premie. Daarnaast werd aanbevolen om lage gebroken kappen te gebruiken in plaats van hoge schuine kappen, om zoveel mogelijk nuttige woonruimte te creëren. De minister constateerde tevens dat vaak schoonheid werd gezocht in het toepassen van verschillende woningtypen. Dit dreef volgens hem de kosten op zonder dat de schoonheid werd gediend. De minister wees op het belang zoveel mogelijk soberheid te betrachten, om de kosten niet te hoog op te drijven en de schoonheid er baat bij te laten hebben.⁹⁰

Vlak na deze circulaire verscheen een album met voorbeeldtypen. Het album was niet bindend, zoals het voorstel voor massaproductie wel beoogde te zijn, maar diende als grondslag voor nieuwe bouwplannen. Het was bedoeld om de mogelijkheden te illustreren van de opgelegde verhouding tussen inhoudsmaten en huren.

Eenvoud en zuinigheid werden beklemtoond, evenals een regelmatige plattegrond. De architectuur is bij voorkeur gebaseerd op eenvoudige hoofdvormen en men is terughoudend bij het maken van topgevels zijn. De combinatie van meerdere typen in één plan brengen teveel kosten met zich mee en zijn daarom niet gewenst. De meeste voorbeelden in het album zijn eengezinswoningen en zijn geïllustreerd met een geveltekening. Deze types richtten zich

⁸⁸ van Beusekom 1955 (zie noot 5), pp. 77-78.

⁸⁹ Het Utrechts Archief: Gemeentebestuur van Utrecht 1813-1969, toegangsnr. 1007-3, inv.nr. 21578, Huurbepaling van arbeiderswoningen door de ministerieele circulaire, maart 1921.

⁹⁰ Het Utrechts Archief: Gemeentebestuur van Utrecht 1813-1969, toegangsnr. 1007-3, inv.nr. 21577, Brief van de Minister van Arbeid aan de gemeentebesturen, 30 juli 1920.

voornamelijk op het platteland, waar de behoefte aan goede bouwvoorlichting groter werd geacht. Voor de grote steden voorziet men de verdieping- en beneden- en bovenwoningen. Het album met voorbeeldtypen veroorzaakte wederom ophef. De grootste kritiek ging naar de geringe afmetingen van de vertrekken en het vervallen van het tweede woonvertrek, welke in de circulaire van 1991 juist aangeraden werd. Een dergelijk album zou tevens afbreuk doen aan het architectenberoep. Voor de ‘onbevoegde plaatselijke timmerman’ was het met behulp van voorbeeldtypen makkelijker om woningen te bouwen, waardoor de hulp van architecten zou kunnen worden uitgeschakeld. Inspecteur van Boven gaf hierop als reactie dat de typen voornamelijk dienden als voorbeeld voor woningbouwverenigingen en gemeentebesturen om te laten zien wat er gebouwd kan worden. Architecten waren volgens van Boven nog steeds nodig bij het maken van ontwerpen, voornamelijk voor grotere complexen.⁹¹

6.3 De Utrechtse typen

Aan het einde van de Eerste Wereldoorlog hadden woningbouwverenigingen in Utrecht negen complexen met in totaal bijna 1000 woningen gerealiseerd.⁹² Deze complexen waren bijna allemaal van het woningtype eengezinshuis; alleen de twee complexen van Jaffa bestonden uit beneden- en bovenwoningen. Voor zover bekend bestonden bij de bouwplannen van het eerste Jaffa-complex geen problemen omtrent het woningtype. Het indienen van de bouwplannen voor het tweede complex in 1915 verliep echter minder voorspoedig vanwege de kritiek van inspecteur Wentink op de verdiepingbouw, zoals hierboven reeds is beschreven. Wentink had een sterke voorkeur voor eengezinswoningen, maar hij moest de plannen van Jaffa door de dure oorlogstijden en het voortdurende gebrek aan arbeiderswoningen uiteindelijk goedkeuren. Een volgende kwestie met betrekking tot verdiepingbouw kwam in 1919 ter sprake bij de behandeling van de voorschot aanvragen van het eerste UCB-complex. In de gemeenteraad ontstond een discussie of de voorkeur voor dit complex uit zou moeten gaan naar etagewoningen om de kosten te drukken. Volgens de wethouder stelde het ministerie zich echter volstrekt afwijzend op ten opzichte van woningen met meerdere verdiepingen in de Utrechtse volkswoningbouw.⁹³ Met ‘het ministerie’ kan de wethouder op inspecteur Wentink hebben gedoeld, die het toezicht op de volkshuisvesting vanuit het rijk uitoefende. De afwijzende houding van het ministerie leek effect te hebben; de beneden- en bovenwoningen in het eerste UCB-complex zijn er nooit gekomen.

In 1920 kwam Eigen Haard met plannen voor verdiepingbouw; dit waren de eerste ontwerpen voor een bouwplan dat een paar jaar later resulteerde in het eerste complex. De verdiepingwoningen werden gesitueerd langs de Amsterdamsestraatweg en de Marnixlaan,

⁹¹ van Beusekom 1955 (zie noot 5), pp. 86.90.

⁹² Soer 2009 (zie noot 79), p. 154.

⁹³ Huiskes 1993 (zie noot 58), p. 26.

twee hoofdwegen. Inspecteur Wentink leek de tijd te nemen voor de goedkeuring van deze plannen maar kon zich vanwege de situering uiteindelijk met deze plannen verenigen.⁹⁴

Het meergezinshuis lijkt in Utrecht langzamerhand te worden geaccepteerd; in de jaren twintig worden in Utrecht steeds meer woningen met twee woonlagen gerealiseerd. Dit gebeurde in de eerste plaats voornamelijk in combinatie met meerdere woningtypen in een complex. Door het toepassen van verschillende woningtypen kon bijvoorbeeld een verschil in woonoppervlak en daarmee huurklasse worden gecreëerd. Ook zorgde het verschil in typen voor afwisseling in de architectuur.

In Utrecht is de boven- en benedenwoning op verschillende wijzen in een complex ingepast. Het tweede tot en met vijfde complex van Juliana bevatten voornamelijk eengezinshuizen met daarnaast een aantal beneden- en bovenwoningen. Het meergezinshuis is bij deze complexen geplaatst aan het einde van een blok. Door het aanzienlijke verschil in hoogte van de woningen wordt daardoor de straathoek geaccentueerd (afbeelding 17). Het complex van Tuindorp B.A.N.S. is gesitueerd aan een hoofdweg, de Laan van Minsweerd, en een aantal zijstraten. De woningen aan de hoofdweg hebben twee woonlagen en deze blokken lopen door tot voorbij de hoeken (afbeelding 18). Aan de kleinere zijstraten zijn voornamelijk de eengezinswoningen gelegen.

Het meergezinshuis is vaker langs hoofdwegen toegepast. De Utrechtse Woningstichting bouwde zeven complexen in Rivierenwijk van 1918 tot 1935. Alle complexen van deze vereniging zijn inmiddels gesloopt, maar op een situatiekaart uit de inventaris is af te lezen waar de complexen hebben gelegen (afbeelding 19). Aan de Rijnlaan, de noord-zuidelijke hoofdweg van Rivierenwijk, waren complex twee en drie gesitueerd. Op een foto van complex drie, opgeleverd in 1923, is te zien dat dit blok bestond uit beneden- en bovenwoningen (afbeelding 20). Van complex twee zijn geen foto's bekend, maar helemaal links op de foto van het derde complex is de aangesloten bebouwing te zien. Dit is hoogstwaarschijnlijk complex twee, die ogenschijnlijk ook uit verdiepingbouw bestond. De overige woningen van de Utrechtse Woningstichting waren allemaal van het type eengezinswoning.⁹⁵ Een ander voorbeeld is de woningbouw van de 'Arbeiderswoningbouwvereniging Utrecht', kortweg AWVU. De vereniging bouwde in de 'driehoek' tussen de Marnixlaan, van Hoornekade en van Egmondkade, die door Berlage en Holsboer in het uitbreidingsplan voor Utrecht uit 1924 waren ingetekend (afbeelding 21).⁹⁶ De woningen gelegen aan de binnenzijde van de driehoek waren allen van het type

⁹⁴ de Bruin 1983 (zie noot 70), pp. 46-47.

⁹⁵ Soer 2009 (zie noot 76), pp. 86-99.

⁹⁶ Bettina van Santen en Jan A. van Oudheusden (red.), *Architectuur en stedebouw in de gemeente Utrecht 1850-1940*, Zwolle 1990, p. 37.

eengezinshuis, maar ook hier is een deel van de woningen langs de hoofdwegen een meergezinshuis (afbeelding 22).

Naast het gebruik van het meergezinstype en het eengezinstype in één complex, werd door de 'Maatschappij tot Nut van 't Algemeen' de boven- en benedenwoning in nagenoeg alle gerealiseerde complexen als hoofdtype toegepast. Het Bouw- en Woningtoezicht van Utrecht was niet blij met 'deze manier van het stapelen van woningen', voornamelijk vanwege de vier woningen aan de Semarangstraat, die door één toegangsdeur werden ontsloten (afbeelding 23).⁹⁷

De toepassing van boven- en benedenwoningen werd in de loop van de jaren twintig steeds gebruikelijker, maar de Utrechtse verenigingen hebben zich voor de Tweede Wereldoorlog nooit aan drie woonlagen gewaagd. Er is echter één uitzondering: Het Nieuwe Woonhuis maakte in 1921 plannen voor 'Utrechts eerste flats' met drie woningen boven elkaar (afbeelding 6). De Gemeente Utrecht had nog geen ervaring met dit woningtype en beschikte hiervoor niet over de juiste bouwverordeningen. De architecten Jan en Theo Stuivinga hadden op voorhand al bouwverordeningen van Amsterdam, Rotterdam en Den Haag geraadpleegd en baseerden de nieuwe plannen hier op. Ondanks dat de architecten de meest beperkende verordeningen hadden aangehouden ontstond onenigheid over de breedte van de trappen en de aanwezigheid van een toegangsdeur naar het trappenhuis. Na vergelijking met bouwverordeningen uit de drie grootste steden haalden de architecten hun gelijk en kreeg ook Utrecht een complex met meer dan twee woonlagen.⁹⁸

Ondanks de toename van boven- en benedenwoningen in de jaren twintig, blijft de eengezinswoning tot 1940 het meest voorkomende woningtype in de stad Utrecht. In de jaren dertig is zelfs de leegstand voornamelijk onder bovenwoningen groot; weinig Utrechters lijken te voelen voor dit woningtype.⁹⁹

In de circulaire van 1920 benoemt de minister dat de voorkeur voor arbeiderswoningen ligt bij lage gebroken kappen en een toepassing van zo min mogelijk verschillende typen in een complex. Uit verschillende Utrechtse voorbeelden, beschreven in hoofdstuk vijf, bleek al dat bouwplannen tijdens de procedure voor goedkeuring regelmatig moesten worden versoberd of vereenvoudigd. Dit om de kosten zo min mogelijk op te drijven en zo veel mogelijk ruimte in de woningen te creëren. In de architectuur van de woningen zijn deze wensen van de overheid en de strenge eisen bij de bouwaanvragen in een zeker mate terug te zien. Het eerste complex van de Utrechtse Woningstichting uit 1918 bevat nog opvallende afwisseling door middel van het mansardedak dat ritmisch in de gevel is geplaatst (afbeelding 4). Bij de latere complexen

⁹⁷ B. van Santen, [De Nutswoningbouw in Lombok], z.pl. z.j., p. 3.

⁹⁸ Kromkamp 1994 (zie noot 60), pp. 22-23.

⁹⁹ de Bruin 1983 (zie noot 70), p. 33.

is steeds meer sprake van eentonigheid. Het vijfde complex uit 1926 heeft nog iets aan variatie in de architectuur door de verspringende dagrand bij het hoekhuis van het blok (afbeelding 24). Het zesde complex uit 1931 toont echter nog meer soberheid en eenvoud (afbeelding 25). De complexen die na 1930 werden gerealiseerd zijn vrijwel altijd van dit meer eenvoudige type, vanwege de grote behoefte aan goedkope woningen in crisistijd.

Voor de circulaire van 1920 werden lage gebroken kappen bij het eerste complex van de Utrechtse Woningstichting ook al toegepast, maar na de circulaire is dit type dakconstructie bij meerdere complexen te constateren. Het tweede UCB-complex uit 1922 en het eerste complex van Eigen haard uit 1923 lijken onder andere te voldoen aan het gestelde advies van de minister (afbeeldingen 26 en 9). Nog meer dan de lage gebroken daken zijn na 1920 de platte daken toegepast. Vooral bij de middenstandsbouw zien we veel hoge en ruime woningen die door middel van een (bijna) plat dak zo veel mogelijk ruimte wisten te benutten (afbeeldingen 27 en 28). Van het tweede complex van Eigen Haard is bekend dat zelfs het pannendak moest worden opgeofferd voor een extra slaapkamer en hierdoor de platte daken zijn ontstaan (afbeelding 10).¹⁰⁰

Of de ministeriële circulaires uit 1919 en 1920, en het daaruit volgende album met voorbeeldtypen, van invloed zijn geweest op de indeling van de woningwetwoningen in Utrecht is moeilijk vast te stellen. De historische atlas, die deel uitmaakt van de bovengenoemde inventaris, bevat een selectie van al het verzamelde beeldmateriaal en bouwtekeningen van de Utrechtse woningwetcomplexen. De opgenomen bouwtekeningen bevatten echter niet allen informatie over de indeling en inhoudsmaten van woningen. Een uiteenzetting van dit onderdeel blijft in dit onderzoek dus achterwege.

¹⁰⁰ de Bruin 1983 (zie noot 70), p. 66.

Conclusie

In dit onderzoek stonden woningbouwverenigingen in Utrecht na de invoering van de Woningwet centraal. De onderzoeksvraag luidde: *Hoe heeft de regelgeving van de overheid invloed gehad op de woningbouw gerealiseerd door woningbouwverenigingen in de periode 1901-1940 in de stad Utrecht?* Om een beter beeld van de initiatieven van deze verenigingen te kunnen schetsen, is in het eerste deel de wettelijke context omtrent de Woningwet van 1901 besproken. Hieruit kwam naar voren dat de bewustwording over het belang van de volkshuisvesting, als taak van de overheid, vanuit de publieke opinie werd aangewakkerd. Met het in werking treden van de Woningwet kregen de gemeentebesturen de grootste verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de wet. Aan het Rijk en de Provincies werd een toezichhoudende rol toebedeeld. Woningbouwverenigingen konden voorschotten en bijdragen bij de overheid aanvragen om woningen ten behoeve van de volkshuisvesting te realiseren. De voorwaarde die de Woningwet stelde was dat de vereniging, stichting of naamloze vennootschap ‘uitsluitend in het belang van verbetering der volkshuisvesting werkzaam zou zijn’.

In 1909 werd in Utrecht het eerste complex met steun vanuit de overheid onder de Woningwet door ‘Woningbouwvereniging NV Maatschappij Tot Verbetering der Volkshuisvesting ‘Jaffa’” gerealiseerd. Na dit eerste woningwetcomplex volgden dertig jaar van zowel voorspoedige als minder goede tijden voor woningbouwverenigingen in Utrecht. Voor de Eerste Wereldoorlog konden nog enkele andere verenigingen complexen realiseren, al ging de voorafgaande procedure in veel gevallen zeer moeizaam. Gedeputeerde Staten greep tot twee keer toe in nadat een voorschot door de Utrechtse gemeenteraad al was goedgekeurd. Hieruit bleek dat de invloed van de Provincie en het Rijk merkbaar was tot op lokaal niveau.

De periode van de Eerste Wereldoorlog en de jaren daarna waren door de hoge bouwkosten en materiaalschaarste een moeilijke tijd voor de volkshuisvesting. Het Rijk zag zich genoodzaakt bij te springen en een bijdrage in de exploitatiekosten aan woningbouwverenigingen te leveren. Ook wilde de het Rijk het tekort aan middenstandswoningen na de oorlog bestrijden door een bijzondere bijdrage te verlenen aan initiatiefnemers die grotere woningen wilden bouwen. Deze bijdrage leidde in Utrecht tot de oprichting van een aanzienlijk aantal middenstandsverenigingen. De totale bouwproductie door verenigingen schoot in de jaren na de oorlog omhoog. Kort daarna wijzigde de Regering echter haar standpunt geheel en behandelde vanaf 1 juni 1921 geen aanvragen voor voorschotten en bijdragen meer. De alternatieve mogelijkheid om bij de gemeente kapitaal te

verkrijgen leverde in Utrecht nog realisatie van een aantal complexen op, voornamelijk van arbeidersverenigingen, maar halverwege de jaren twintig kwam ook hier een einde aan. Het woningtekort was inmiddels voor een groot deel ingehaald en de overheid wilde de woningmarkt weer aan de particuliere bouwer overlaten; de bouw door woningbouwverenigingen stagneerde.

In de jaren dertig werd nog een aantal complexen door verenigingen gerealiseerd. De overheid was langzamerhand weer bereid de woningbouwverenigingen financieel te steunen. De woningen in deze periode worden echter gekenmerkt door grote soberheid en eenvoud, omdat zo goedkoop mogelijk moest worden gebouwd. Het eind jaren twintig ingehaalde woningtekort resulteerde tevens in steeds meer leegstand van woningen. Voornamelijk de middenstandsverenigingen en de verenigingen die in oorlogstijd complexen hadden gerealiseerd kregen het moeilijk; de huren waren voor deze crisistijd te hoog. De gemeente was zelfs genoodzaakt om woningbezit over te nemen door het faillissement van een aantal verenigingen.

De typologie in Utrecht beperkt zich tot twee woningtypen: het eengezinshuis en de beneden- en bovenwoning. Het meergezinshuis kwam in Utrecht voor de Tweede Wereldoorlog nauwelijks voor. Inspecteur van de volkshuisvesting D.E. Wentink heeft zich voornamelijk in de eerste jaren verzet tegen verdiepingbouw, al werd in de jaren twintig steeds meer voor dit type gekozen. De keuze van het woningtype en de architectuur van de woningen is mede beïnvloed door de economische situatie in het land. Om kosten te besparen werd in de loop van de jaren twintig en vooral in de jaren dertig versobering en vereenvoudiging van bouwplannen geëist.

Na het analyseren van verscheidene Utrechtse voorbeelden is te constateren dat de invloed van de overheid, zowel op rijksniveau als gemeenteniveau, gedurende de gehele procedure tot realisatie van de woningen vrij groot was en zich voornamelijk op het financiële vlak afspeelde. Woningbouwverenigingen waren, in het geval van gebrek aan (voldoende) eigen middelen, afhankelijk van de financiële steun van de overheid. Deze afhankelijke positie uitte zich voornamelijk in de productiehoeveelheid. In slechte economische tijden probeerde de overheid het woningtekort mede op te lossen door bijzondere bijdragen aan verenigingen beschikbaar te stellen. In betere tijden ging de overheid er van uit dat de particuliere markt weer aan zou trekken en werd de steun aan verenigingen beperkt. Als een woningbouwvereniging er uiteindelijk in slaagde goedkeuring voor een voorschot of bijdrage te ontvangen, waren de oorspronkelijke bouwplannen in de tussentijd vaak meerdere malen aangepast of vereenvoudigd om de kosten zo veel mogelijk te drukken. Verenigingen waren in sommige gevallen zelfs genoodzaakt om te besparen op de kwaliteit van bouwmaterialen zodat een sluitende exploitatierekening gecreëerd kon worden. Het feit dat in Utrecht een deel

van de woningwetwoningen is gesloopt en vervangen door nieuwbouw, is grotendeels het gevolg van de omvangrijke financiële moeilijkheden waarmee woningbouwverenigingen te maken kregen. Het is te hopen dat de realisaties door de woningbouwverenigingen, die een zeer bepalende actor bij het volkshuisvestingprobleem in Utrecht na de invoering van de Woningwet waren, in de toekomst voldoende worden onderzocht alvorens een eventuele beslissing over het voortbestaan van de desbetreffende woningbouw zal worden genomen.

In dit onderzoek is getracht de Utrechtse volkshuisvesting in nationale context te plaatsen. Deze nationale context omvat meer dan enkel een omschrijving van de werking van de Woningwet en de overheidspositie ten opzichte van woningbouwverenigingen. Om de Utrechtse volkshuisvesting historiografisch te omkaderen zouden meerdere, voornamelijk recentere, bronnen aangewend kunnen worden. Daarnaast is een nadere vergelijking van woningtypen in andere grote steden van Nederland essentieel, om de Utrechtse typen in een meer brede en nauwkeurige context te kunnen plaatsen. Dit onderzoek moet daarom worden gezien als een eerste synthese en verdient nadere uitwerking op bovengenoemde punten.

Binnen het onderzoek kon tevens geen verdere aandacht worden besteed aan de rol van de Gemeente Utrecht bij de locatiebepaling van verenigingsbouw. Bij de keuze van bouwterrein door een aantal middenstandsverenigingen begin jaren twintig is wel een poging tot sturing te constateren; volgens de literatuur zag de gemeente deze woningen liever in andere gebieden dan Utrecht-Oost gerealiseerd. Om het specifieke standpunt van de gemeente over de stedenbouwkundige invulling van woningbouw te kunnen bepalen zal echter nader onderzoek moeten worden verricht.

De gemeentelijke woningcomplexen die van 1901 tot 1940 in het kader van de Woningwet werden gebouwd, zijn in dit onderzoek ook buiten beschouwing gelaten. Het is zeker de moeite waard om tevens van deze complexen een inventaris van de vooroorlogse periode op te stellen, zodat onder andere een vergelijking met de verenigingsbouw kan worden gemaakt. Andere suggesties voor nader onderzoek liggen voornamelijk bij de geschiedenis van de verschillende woningbouwverenigingen. Over een aantal Utrechtse woningbouwverenigingen is secundaire literatuur verschenen, maar in sommige gevallen is de informatie zelfs hier zeer beperkt. Het Utrechts Archief beschikt echter over vele stukken betreffende woningbouw door verenigingen. Ook zou het de moeite waard zijn om bij de huidige woningcorporaties navraag te doen naar de archieven in bezit. Uit eigen ervaring blijkt het moeilijk om archiefstukken van de corporaties in te zien, mede doordat de archieven in sommige gevallen niet (goed) zijn geïnventariseerd. Met enige tijd en energie is over de Utrechtse woningbouwverenigingen zeker nog een grote schat aan informatie te ontdekken.

Bibliografie

Literatuur

Anoniem, *50 jaar woningwet, 1902-1952. Gedenkboek samengesteld in opdracht van de Centrale Directie van de Wederopbouw en de Volkshuisvesting van het Ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting en het Nederlands Instituut voor Volkshuisvesting en Stedebouw*, Alphen aan den Rijn 1952.

Anoniem, *Bij de tijd. Instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle wijken uit de periode 1920-1940*, Zwolle 1992.

Anoniem, *Jongere bouwkunst in Utrecht. Monumentale panden in de stad Utrecht uit de periode 1850-1940*, Utrecht z.j. [1983].

Anoniem, *Woningbouwvereniging Prinses Juliana, 1909-1996*, Utrecht 1997.

Anoniem, *De woningwet 1902-1929. Gedenkboek samengesteld ter gelegenheid van de tentoonstelling gehouden te Amsterdam, 18-27 oktober 1930, bij het 12 ½-jarig bestaan van het Nederlandsch Instituut voor Volkshuisvesting en Stedebouw*, Amsterdam 1930.

Bekkers, W.M.J. e.a. (red.), *Bredero's Bouwbedrijf. Familiebedrijf, mondiaal bouwconcern, ontvlechting*, Amsterdam 2005.

Berg, T. van den, *Leven in de Lessepsbuurt*, Utrecht 2007.

Bergers, E. e.a. (red.), *75 jaar B.A.N.S. Zonder fraaidoenerij, maar prettig van vorm en indeling*, Utrecht 1995.

Berlage, H.P. e.a., *Arbeiderswoningen in Nederland. Vijftig met rijkssteun, onder leiding van architecten uitgevoerde plannen met de financiële gegevens*, Rotterdam 1921.

Beusekom, H.G. van, *Getijden der volkshuisvesting. Notities ener geschiedenis van een halve eeuw*, Alphen aan den Rijn 1955.

Blijstra, Reinder, *2000 jaar Utrecht. Stedebouwkundige ontwikkeling van castrum tot centrum*, Utrecht 1969.

Boomsma, Hans en J.B. Mangé, *De geschiedenis van drie Utrechtse woningcorporaties (1907-1992). Van eenvoudige volkswoning tot stadsvilla. Kroniek Stichting Bo-Ex '91*, Utrecht 1992.

Bruin, Wim de, *Bouwen en bewaren. Geschiedenis van een christelijke woningstichting. Eigen Haard tussen 1919-1940*, Utrecht 1983.

Drucker, H.L., H.B. Greven en J. Kruseman, *Het vraagstuk der volkshuisvesting. In opdracht van de Maatschappij tot Nut van 't Algemeen, bewerkt door H.L. Drucker, H.B. Greven en J. Kruseman (rapporteur)*, Amsterdam 1896.

Edens, Catja en Bettina van Santen, *Gids voor architectuur en stedenbouw in Utrecht, 1900-2005*, Bussum 2004.

- Fockema Andreae, J.P., *De hedendaagsche stedeboew*, Utrecht 1912.
- Heurneman, W.A., Bettina van Santen en F. Vogelzang (red.), *De Utrechtse wijken: Noordwest*, Utrecht 2003.
- Heurneman, W.A., Bettina van Santen en F. Vogelzang (red.), *De Utrechtse wijken: Oost*, Utrecht 2002.
- Heuvel, Marijke van den en René de Kam (red.), *De Tuinwijk. Een buitengewoon aangename aanblik*, (Gemeente Utrecht, Dienst Stadsontwikkeling), Utrecht 2007.
- Heyse, S.P.C., *Utrecht en de eerste jaren van de Woningwet. Een interpretatie van volkshuisvesting, (Masterthesis Architectuur en Monumentenzorg)*, z.pl. 2008.
- Hoff, C.M. van den, 'De Woningwet en de kwaliteit van woning en woonomgeving', *Spiegel Historiael* 11 (1976), pp. 549-552.
- Homma, Heleen, 'De woningen blijken op den gezondheidstoestand der bewonders een gunstige invloed uit te oefenen. De N.V. Maatschappij tot verbetering der volkshuisvesting 'Jaffa' 1907-1941', *Jaarboek Oud Utrecht* (1988), pp. 99-122.
- Hudig, D. Jr. en H.C.A. Henny, *Handleiding voor woningbouwverenigingen*, Zwolle 1911.
- Hudig, D. en H.C.A. Henny, *Handleiding voor woningbouwverenigingen*, Zwolle 1914³ (1911).
- Hudig, D., H.C.A. Henny en Th. Limperg Jr., *Handleiding voor woningbouwverenigingen*, Zwolle 1919⁴ (1911).
- Huiskes, Gino, Erwin Karel en Reinhilde van der Kroef, *Op staal gefundeerd. Gedenkboek ter gelegenheid van het 75-jarig bestaan van de Utrechtse woningbouwvereniging Combinatie 77*, Utrecht z.j. [1988].
- Huiskes, Gino en Reinhilde van der Kroef, *4 + 1 = een*, Utrecht 1993.
- Hulshoff Pol, An, Josée de Jager en Nia Verkoren (red.), *De Steentjes en het Wonen. Kroniek van honderd jaar Woningwet in Utrecht, 1901-2001*, Utrecht 2001.
- Jacobs, Ko en Ludger Smit, *De ideale stad: 1664-1988. Ideaalplannen voor de stad Utrecht. Centraal Museum Utrecht, 9 september-13 november 1988*, Utrecht 1988.
- Jong van Beek en Donk, Benjamin de, *Praktijk der woningwet*, 's-Gravenhage 1909.
- Joskin, M.J.M., *75 jaar klein maar dapper*, Utrecht 1994.
- Korthals Altes, Harm Jan, *Tuinesteden. Tussen utopie en realiteit*, Bussum 2004.
- Kromkamp, H. e.a. (red.), *Het Nieuwe Woonhuis. Een geschiedenis van Utrechts eerste flats, 1919-1994*, Utrecht 1994.
- Kruseman, J., *Woningwet. Wet van den 22sten Juni 1901, Staatsblad no. 158, houdende wettelijke bepalingen betreffende de volkshuisvesting*, Haarlem 1904.
- Prak, Niels Luning, *Het Nederlandse Woonhuis van 1800 tot 1940*, Delft 1991.

- Ruijter, P. de, *Voor volkshuisvesting en stedebouw*, Utrecht 1986.
- Santen, Bettina van en Jan A. van Oudheusden (red.), *Architectuur en stedebouw in de gemeente Utrecht 1850-1940*, Zwolle 1990.
- Santen, B. van, [De Nutswoningbouw in Lombok], z.pl. z.j.
- Santen, B. van en M. Knuijt, *Utrecht in ontwikkeling, 1850-1940. Beknopte geschiedenis van de vooroorlogse wijken in Utrecht*, z.pl. [Utrecht] z.j. [1989].
- Scheffer, L.S.P. 'Utrechtsche woningcomplexen der laatste jaren', *Tijdschrift voor de volkshuisvesting* 3 (1922) 11, pp. 15-19.
- Schoemaker, Herman Hendrik, *De bouw van arbeiderswoningen in nieuw licht*, Deventer 1951.
- Steenhuis, Marinke, e.a., *De Lessepsbuurt: een beeld vol harmonische afwisseling. Historisch onderzoek openbare ruimte*, (Gemeente Utrecht, Dienst Stadsontwikkeling), Utrecht 2006.
- Struick, Jules Edouard Anne Louis, *Utrecht door de eeuwen heen*, Utrecht 1971³ (1968).
- Thijssen, F., *Wonen in Utrecht 1850-1940. Over het ontstaan en de groei van de 'oude wijken'*, Utrecht 1983.
- Vreeze, Arnold Steven Gerard de, *Woningbouw, inspiratie en ambities. Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland*, Almere 1993.
- Vreeze, Arnold Steven Gerard de, *6,5 miljoen woningen: 100 jaar Woningwet en wooncultuur in Nederland*, Rotterdam 2001.
- Vuuren, Louis van, *Rapport betreffende een onderzoek naar de sociaal-economische structuur van een gebied in de provincie Utrecht omvattende Utrecht als centrumgemeente en negen randgemeenten*, Utrecht 1938.
- Wal, L. van der e.a. (red.), *Beter Wonen. Gedenkboek, gewijd aan het werk der woningbouwverenigingen in Nederland, uitgegeven ter gelegenheid van het 25-jarig bestaan van den Nationalen Woningraad, algemeen bond van woningbouwverenigingen, 1913-1938*, Amsterdam z.j. [1938].
- Wel, Fredericus Willibrordus van, *Gezinnen onder toezicht. De Stichting Volkswoningen te Utrecht, 1924-1975*, Amsterdam 1988.
- Wentink, D.E., *De bouwverordening en het woningvraagstuk*, Utrecht 1915.
- Werkman, Evert, *100 jaar bouwen, 50 jaar Nationale Woningraad. Beknopt overzicht van de geschiedenis van de volkswoningbouw in Nederland, samengesteld in opdracht van het bestuur van de Nationale Woningraad, ter gelegenheid van het vijftig-jarig bestaan van de Nationale Woningraad*, Alphen aan den Rijn, z.j. [1963].
- Wit, Cornelis de, *Niet bij staal alleen. Over sociaal-culturele en ruimtelijke veranderingen in het dagelijks leven te Zuilen, nu een wijk van Utrecht*, Utrecht 1987.
- Zijl, Ad van, *Portret van de Utrechtse woningbouwvereniging 'Prinses Juliana', 1909-1981. De breuk tussen organisatie en locatie*, Utrecht 1981.

Archivalia

Het Utrechts Archief: Bouwtekeningen 1910-1953.

Het Utrechts Archief: Gemeentebestuur van Utrecht 1813-1969, toegangsnr. 1007-3, inv.nrs. 21602-21890.

Het Utrechts Archief: Provinciaal Bestuur 1813-1920, toegangsnr. 79, inv.nrs. 259-272.

Verantwoording bijlage

Afbeeldingen

1. M. Soer (17 maart 2009)
2. R. Tigges (15 januari 2009)
3. Het Utrechts Archief, nr. 71150 (1976)
4. Het Utrechts Archief, nr. 21364 (1980)
5. M. Soer (17 maart 2009)
6. M. Soer (17 maart 2009)
7. M. Soer (17 maart 2009)
8. M. Soer (17 maart 2009)
9. Het Utrechts Archief, nr. 57598 (1920-1930)
10. Het Utrechts Archief, nr. 53021 (1976)
11. Het Utrechts Archief, nr. 73586 (1976)
12. R. Tigges (15 januari 2009)
13. M. Soer (17 maart 2009)
14. Anoniem, *50 jaar woningwet, 1902-1952. Gedenkboek samengesteld in opdracht van de Centrale Directie van de Wederopbouw en de Volkshuisvesting van het Ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting en het Nederlands Instituut voor Volkshuisvesting en Stedebouw*, Alphen aan den Rijn 1952, p. 234.
15. Anoniem 1952 (zie afbeelding 14), p. 236.
16. Anoniem 1952 (zie afbeelding 14), p. 240.
17. M. Soer (17 maart 2009)
18. M. Soer (17 maart 2009)
19. M. Soer (17 maart 2009)
20. Het Utrechts Archief, nr. 75259 (1958)
21. M. Soer (17 maart 2009)
22. M. Soer (17 maart 2009)
23. M. Soer (17 maart 2009)
24. Het Utrechts Archief, nr. 69870 (1976)
25. Het Utrechts Archief, nr. 65691 (1991)
26. M. Soer (17 maart 2009)
27. M. Soer (17 maart 2009)
28. Het Utrechts Archief, nr. 51566 (1987)

Grafieken

1. M. Soer, *Inventaris sociale woningbouw in Utrecht 1910-1940*, Utrecht 2009.
2. Soer 2009 (zie grafiek 1), p. 154-155.

Kaarten

1. G. Stevens (24 juli 2009)



Afbeelding 1
Jaffa I, Surinamestraat



Afbeelding 2
Prinses Juliana I, Dennenstraat



Afbeelding 3
Jaffa II, Achterzijde Surinamestraat en Celebesstraat



Afbeelding 4
Utrechtse Woningstichting I, Jutfaseweg



Afbeelding 5
Utrechtse Christelijke Besturenbond I, Egelantierstraat e.o.



Afbeelding 6
Het Nieuwe Woonhuis, Rembrandtkade



Afbeelding 7
Woningbouwvereniging Utrecht, Jan van Scorelstraat



Afbeelding 8
Tuindorp B.A.N.S., Pieter Saenredamstraat



Afbeelding 9
Eigen Haard I, Groen van Prinstererstraat



Afbeelding 10
Eigen Haard II, De Bazelstraat



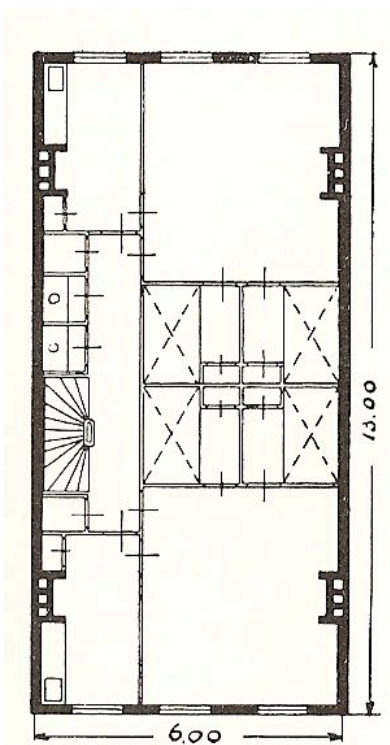
Afbeelding 11
Jaffa IV, Weltevredenstraat



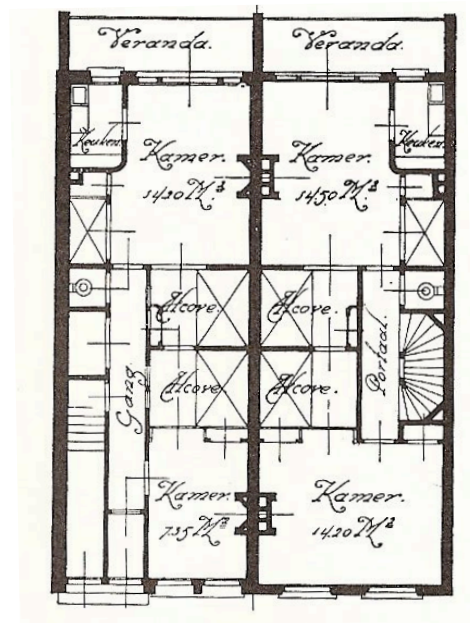
Afbeelding 12
Zuilen III, Hanrathstraat



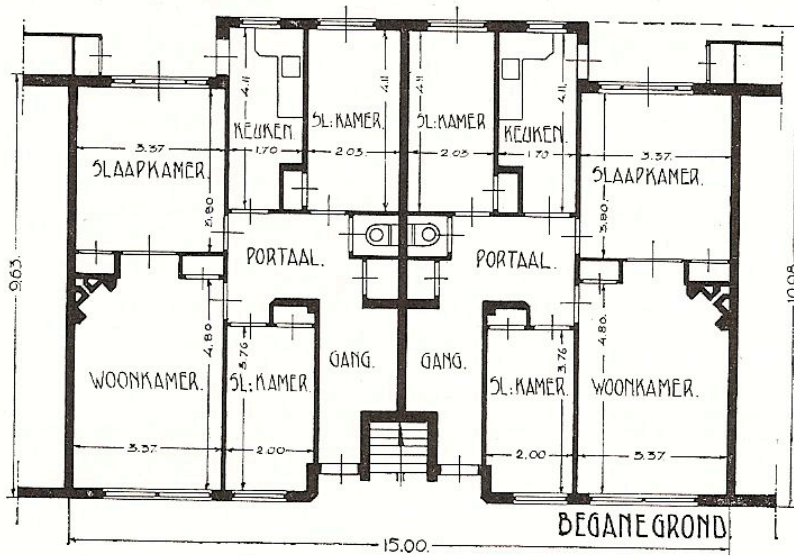
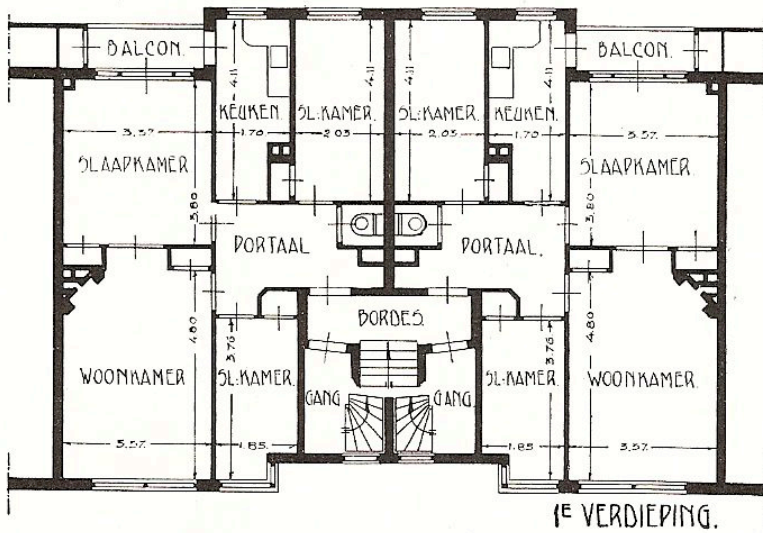
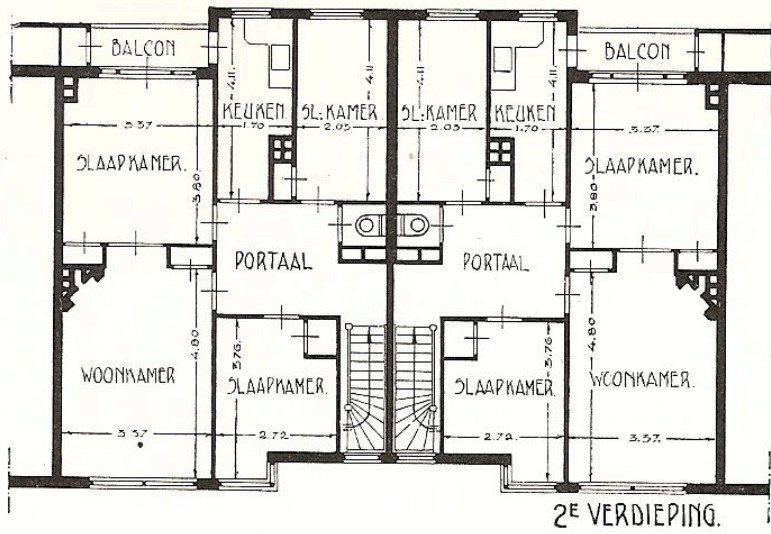
Afbeelding 13
Prinses Juliana IV, Geraniumstraat



Afbeelding 14
Amsterdamse alkoofwoning



Afbeelding 15
Rotterdamse alkoofwoning



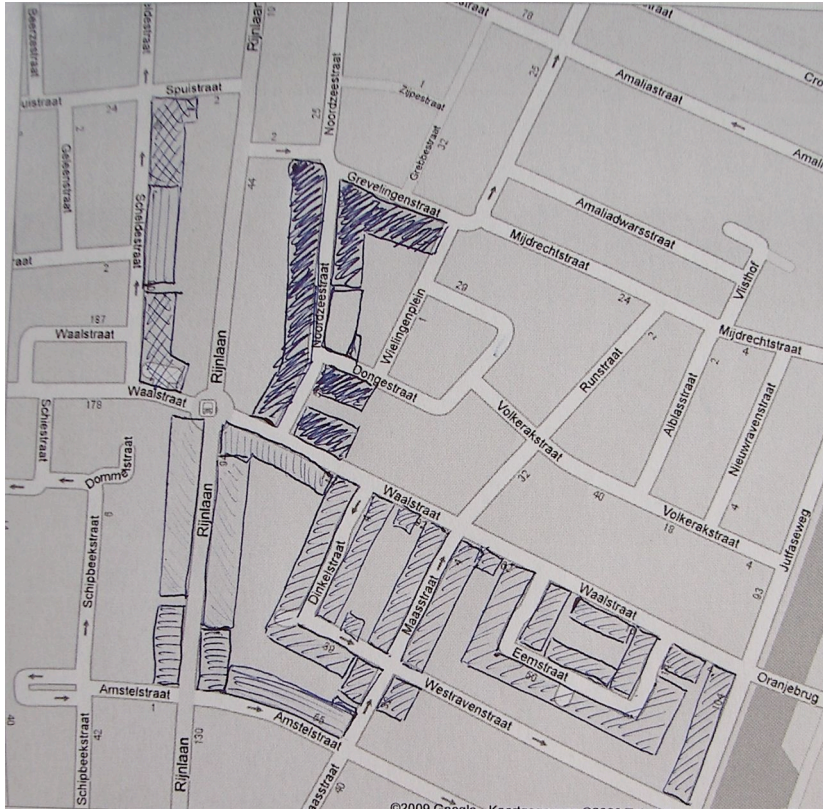
Afbeelding 16
Haagse portiekwoning



Afbeelding 17
Prinses Juliana III, Geraniumstraat



Afbeelding 18
Tuindorp B.A.N.S., Laan van Minsweerd



Afbeelding 19
 Situatiekaart Utrechtse Woningstichting I-VII, Rivierenwijk



Afbeelding 20
 Utrechtse Woningstichting III, Rijnlaan



Afbeelding 21
 Situatiekaart AWWU, Zuilen



Afbeelding 22
 AWWU, zicht in de Jan van der Doesstraat vanaf de van Egmondkade



Afbeelding 23
Maatschappij tot Nut van 't Algemeen, Semarangstraat



Afbeelding 24
Utrechtse Woningstichting V, Scheldestraat



Afbeelding 25
Utrechtse Woningstichting VI, Noordzeestraat



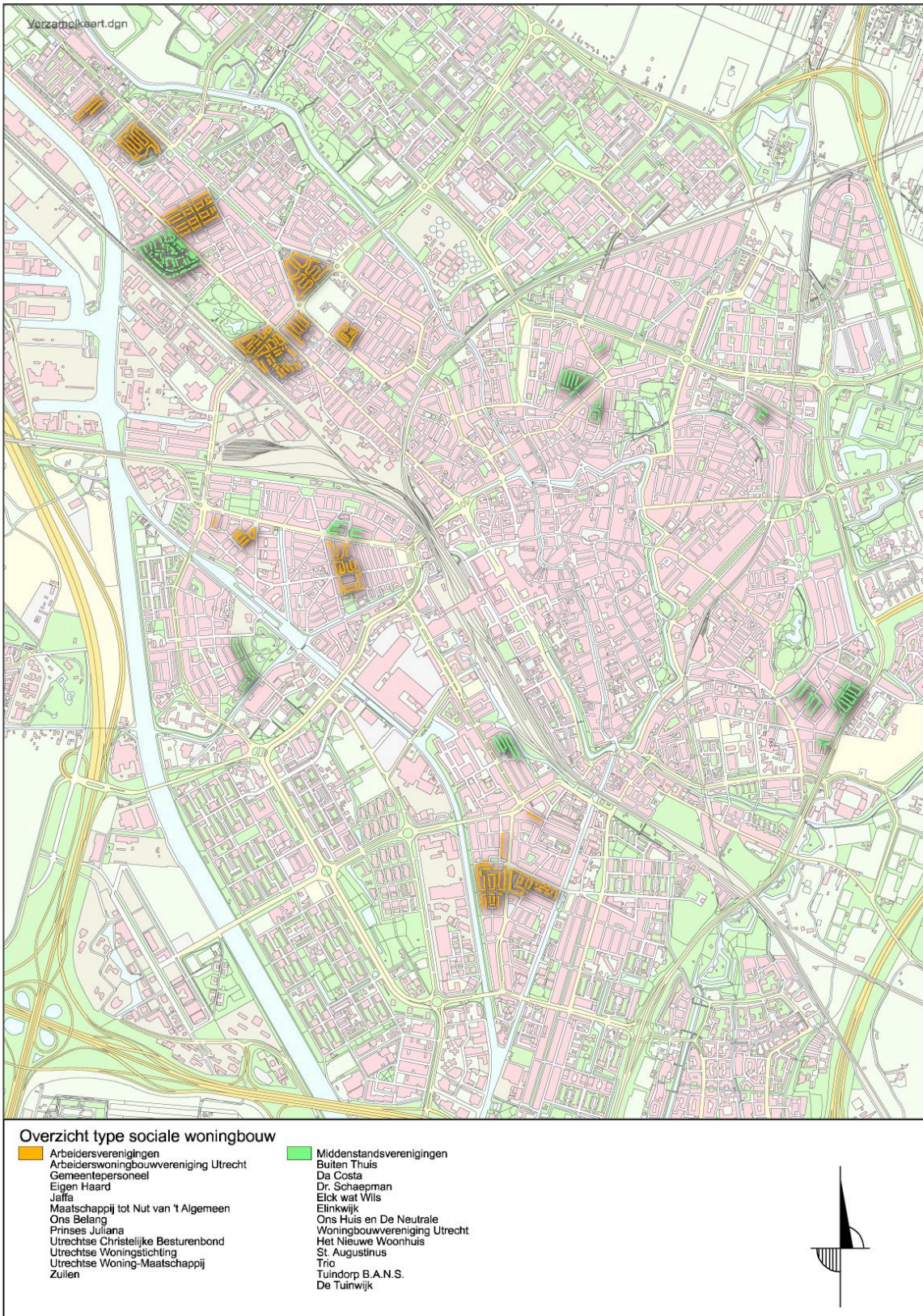
Afbeelding 26
Utrechtse Christelijke Besturenbond II, Schipbeekstraat



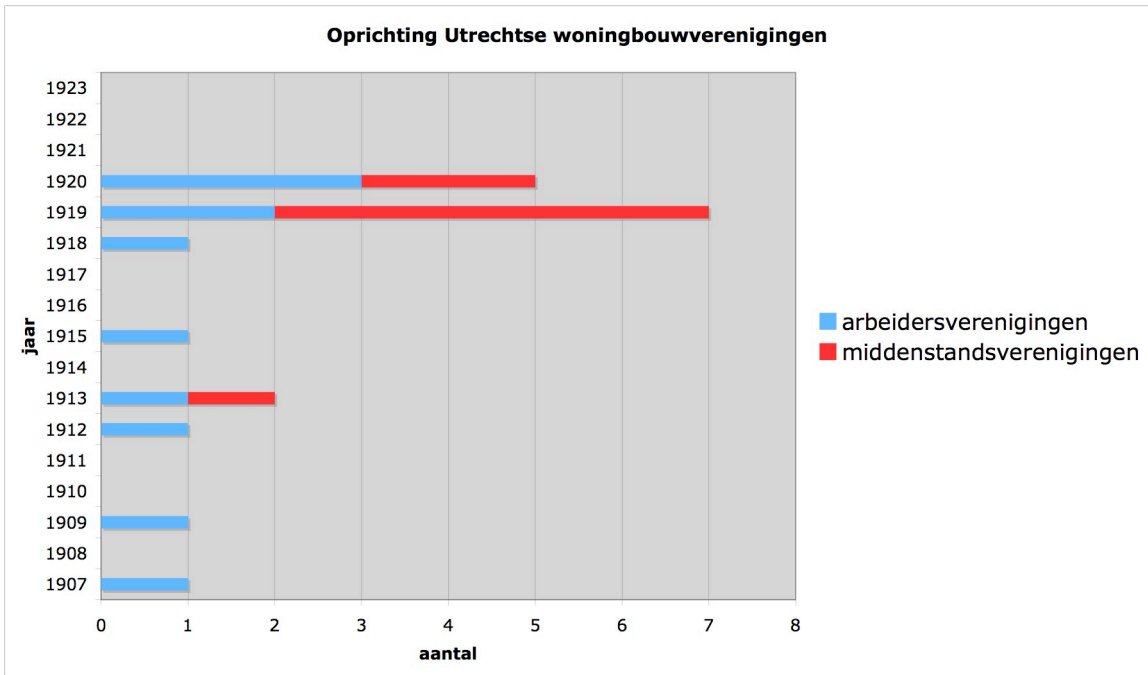
Afbeelding 27
Trio, Bosboom Toussaintstraat



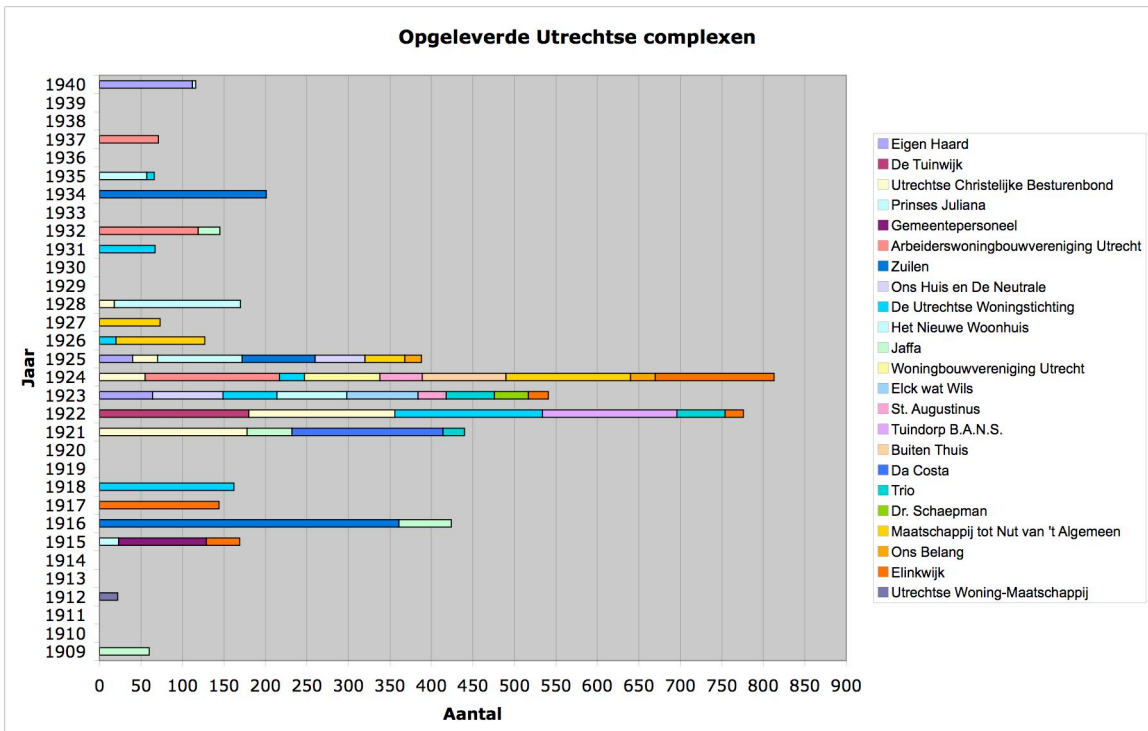
Afbeelding 28
St. Augustinus, Alberdingk Thijmstraat



Kaart 1
Arbeiders- en middenstandsverenigingen in Utrecht



Grafiek 1



Grafiek 2