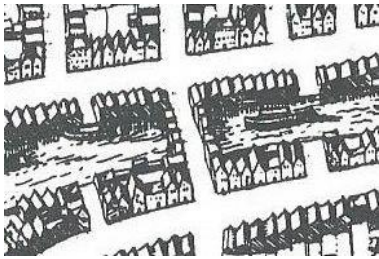


# Het einde van de grote instituties

Essay van Rien Val in het kader van cursus Dordtologie 2014  
16 november 2014

Woningen worden in deze tijd gebouwd voor de markt. Bewoners kunnen er als consument één huren of kopen. Mensen met een lager inkomen kunnen terecht bij de woningcorporaties. Naast hun bestaande complexen bouwen de corporaties nieuwe woningen in grote complexen. Mensen met een hoger inkomen kopen of een bestaand of een nieuw huis op de woningmarkt. Voor een nieuw huis zijn ze aangewezen op een ontwikkelaar die voor hen een complex heeft laten bouwen. Slechts een enkeling doorbreekt dit patroon en laat zelf een woning bouwen.



Is dat altijd zo gegaan? Na een eerste blik in de historische binnenstad van Dordrecht of de oudere dorpslinten zien we direct, dat dit niet het geval is. Van oudsher bouwde de inwoners van de stad hun eigen huis. Op een klein stukje grond langs de rivier bouwde men zijn huis, waar men niet alleen woonde, maar ook zijn dagelijkse bezigheden verrichtte. In latere jaren zullen zij daar opdracht voor hebben gegeven aan een deskundig handwerksman. Afhankelijk van de ruimte in de eigen beurs en van de eigen wensen werd de woning gebouwd. Natuurlijk werden de woningen gebouwd naar de gewoonten van die tijd. De woningen zullen qua indeling en uiterlijk sterk op elkaar hebben geleken. Dat geeft in het stadsbeeld een grote samenhang, maar tegelijk een gevarieerd beeld door de kleine verschillen, iets bredere ramen, iets hoger of lager, afwijkende maten van raam- en deuropeningen. Die samenhang komt bijvoorbeeld mooi tot uiting op het grote schilderij van Willaerts in het Dordrechts museum, waarop de vele trapgeveltjes het stadsbeeld bepalen. In de loop der tijd ontstonden grotere verschillen. Nieuwe panden kregen de vorm van de laatste mode, nieuwe gewoonten ontstonden. De woning kreeg langzaam aan meer vertrekken, de gang werd uitgevonden. Van hout werd over gegaan op steen en baksteen. De kozijnen kregen ramen met glas, aanvankelijk alleen bovenramen, later ook onderramen. De trapgevels worden in de 18<sup>e</sup> eeuw vervangen door gevels met een kroon.



Nog steeds genieten we van het resultaat: een zeer gevarieerde bebouwing langs de straten in de binnenstad. Toeristen komen van verre om van de gevarieerde historische sfeer te genieten. Nooit zie je ze in de wijken van latere datum, met woningen gebouwd in grote eenvormige complexen. Zij aan zij staan ze in de binnenstad, keurig in de rooilijn. Aan de Voorstraat zien we over het algemeen smallere panden. Aan de andere kant van Wijnhaven en Voorstraatshaven zien we een mix van smalle en brede panden. Aan de noordwestkant van de Wijnstraat/Groenmarkt/Grotekerksbuurt ontstond er ruimte voor grotere ondernemingen. De percelen lopen door tot de Wolwevershaven en de Varkenmarkt en de Houttuinen. Voorbeelden daarvan zijn nog te vinden in het West-Indisch Huis en in de strook van het perceel waar ooit de brouwerij De Drie Sleutels was gevestigd. Ook in de kleinere dwarsstraten als de Vleeshouwerstraat is nog de nodige variatie te vinden. Veel is echter in de jaren '60 gesloopt.



Als je op de oude plattegronden kijkt zie je bijna alleen de diverse kloosters als grote complexen naar voren komen. Daar woonden de monniken én nonnen in gezamenlijke woongemeenschappen van de diverse kloosterorden, zoals de Augustijnen en de Minderbroeders. Bijzonder is, dat van de zestien Augustijnerkloosters die er in Nederland waren, er slechts nog één is waar veel van terug is te vinden: dat in Dordrecht.

In de loop der tijd ontstaat er meer aandacht voor de mensen die niet zelf in woonruimte kunnen voorzien. Zowel vanuit de kerk, als vanuit rijke regenten werd in nieuwe collectieve huisvesting voorzien.



In 1621 verhuist het Oude Mannenhuis naar het Minderbroedersklooster. In 1624 wordt er op de plaats van het vroegere Bagijnhof een Oude Vrouwenhuis gebouwd. Wezen en pestleiders kunnen terecht in het Heilig Geest- en Pesthuis van de Grote Kerk aan de Binnengracht, later de Lindengracht. Het weeshuis wordt later overgebracht naar het vroegere klooster Mariënborn tussen de Mariënbornstraat en Weeshuisstraat, Deze laatste straat dankt nog steeds zijn naam hieraan.



Naast de kerk dragen ook rijke Dordtenaren hun steuntje bij door de bouw van hofjes voor ouderen. Een goed voorbeeld daarvan is de Arend Maartenshof. Enerzijds worden met de toegenomen handel grote winsten gemaakt. Basis voor de handel was de lokale handel en de handel binnen Europa, bijvoorbeeld die op de Oostzee. Voor Dordrecht was vooral de transitohandel via de Rijn en de Maas richting Duitsland en Frankrijk belangrijk. In de 16<sup>e</sup> eeuw groeit de nieuwe handel richting het verre oosten. Bij de oprichting van de VOC om 1602 wordt met de uitvinding van op de beurs verhandelbare aandelen een veel betere risicospreiding mogelijk. Vele burgers maken enorme winsten. Weliswaar heeft de VOC geen kamer in Dordrecht, wel waren ook de Dordtse notabelen goed vertegenwoordigd als investeerders in de nieuwe compagnie. Met het Westindies Huis was de West-Indische Compagnie wel vertegenwoordigd in de stad.

We zien dat veel van dergelijke collectieve woonvoorzieningen in de oude kloosters gevestigd worden, die na de reformatie in korte tijd hun functie verliezen. De kloosterbroeders en -zusters worden de stad uit gejaagd, Dordrecht wordt een Calvinistische stad.

Als er midden 19<sup>e</sup> eeuw, als gevolg van de industriële revolutie, een grote trek naar de stad ontstaat, zien we de Dordtse bevolking na jaren stagnatie weer flink groeien. Van rond de 20.000 bewoners rond 1850 groeide de bevolking naar ongeveer 38.000 inwoners in 1900. Voor deze bewoners moet nieuwe huisvesting gevonden worden. En dat gebeurt grotendeels in slechte revolutiebouw, in de groene tuinen in de binnenstad binnen de stadsmuren, maar ook in het gebied wat we nu de 19<sup>e</sup> eeuwse schil noemen, worden velen nieuwe woningen gebouwd, in nieuwe straten en hofjes, sloppen en steegjes, vaak met revolutiebouw van abominabel slechte kwaliteit.



In deze periode is er nauwelijks meer sprake van, dat mensen een eigen huis op eigen grond bouwen. Huisjesmelkers bouwen woningen voor de verhuur. We zien panden met op elke verdieping zowel voor als achter een alkoofwoning, één kamer met twee alkoeven tegen de achterwand. Sanitaire voorzieningen waren lange tijd van slechte kwaliteit, al dan niet collectief.

Ook nu zijn er burgers die tot de conclusie komen dat hier ingegrepen moet worden. In navolging van voorgaande eeuwen stichtten rijke weldoeners nieuwe hofjes, bijvoorbeeld de Clara Mariahof aan de Vrieseweg. Rijke weldoeners. Ook de hervormde diaconie stichtte in deze periode drie hofjes, waaronder de Eben Haëzerhof (op de plek van de huidige Willem Dreeshof).



In deze tijd worden ook de eerste woningbouwverenigingen opgericht. De oudste was de Vereniging tot Verbetering van de Huisvesting van de Arbeidende Klasse, kortweg De Vereniging. Het langgerekte bouwblok tussen de Singel en de Groenedijk bestaat nog steeds. Over het algemeen treden de mensen uit de elite van de maatschappij op als bestuurders van de vele verenigingen.

Langzaam wordt het bouwen of laten bouwen van je eigen woning steeds zeldzamer. In de binnenstad worden wel bestaande panden individueel vernieuwd. In de schil worden er door kapitaalcrachtige inwoners enorme villa's gebouwd, bijvoorbeeld aan de Singel. Vooral nabij het station is daar na de tweede wereldoorlog een groot aantal gesloopt.

In 1901 besluit het parlement tot invoering van de Woningwet. Pas vanaf die tijd worden op grote schaal woningwetwoningen gebouwd. Dan ontstaan ook de grotere verenigingen. Naast de algemene Vereniging voor Volkshuisvesting richtten de protestanten en katholieken hun eigen vereniging op. Bekend voorbeeld van de grote complexmatige woningbouw uit deze tijd is het Noorderkwartier. Ook in de nieuwe wijken Krispijn en land van Valk worden op grote schaal sociale woningen gebouwd.



Niet alleen de sociale woningbouw wordt in de vooroorlogse jaren complexmatig gebouwd. Ook in de particuliere sector is de bouw op grote schaal complexmatig geworden. Veelal is er vooral sprake van koopwoningen, bijvoorbeeld in laagbouw in de Indische Buurt, maar ook worden er op grote schaal huurwoningen gebouwd, veelal in bezit van kleine particuliere verhuurders. Zelfbouw blijft beperkt tot de binnenstad, bij de vervanging of verbouw van bestaande panden, en tot vrijstaande woningen in de duurdere sector, bijvoorbeeld aan de Singel en de Dubbeldamse weg Zuid.



Na de oorlog neemt de overheid, als gevolg van de grote schaarste aan woningen, een sterk sturende rol neemt. Op grote schaal worden nieuwe wijken uit de grond gestampt. In de jaren vijftig zien we, dat deze op grote schaal in dienst komen van gemeentelijke woningbedrijven, zoals in Dordrecht de wijken Nieuw Krispijn, Wielwijk en Crabbefhof. Waar voor de oorlog nog sprake was van complexen tot honderden woningen, worden ze nu in series van duizenden woningen gebouwd. In de jaren zestig zijn de corporaties weer aan de beurt. In de praktijk worden de woningen grotendeels ontwikkeld in opdracht van de gemeente en daarna overgedragen aan de woningcorporaties. Pas in de jaren zeventig gaan de corporaties weer een grotere rol spelen in de planontwikkeling. In die jaren ontstaat ook weerstand tegen de sterk doorgesloten



eenvormigheid van de woningbouw, denk bijvoorbeeld aan de grote saaie galerijflats in de omgeving van de Blauwweg. Als reactie op deze periode ontstaan in de jaren zeventig de Bloemkoolwijken, waarvan Sterrenburg-III een typisch voorbeeld is. Bijzonder is, dat ondanks het verlangen naar meer variatie, juist in deze periode nog steeds op grote schaal complexmatig wordt gebouwd, tot in series van duizenden woningen, denk bijvoorbeeld aan de Legowoningen in Sterrenburg-III.

Buiten de corporatiesector worden maar weinig huurwoningen in de vrije sector gebouwd. De hogere grondkosten en de belastingaftrek van hypotheekrente leiden er toe, dat vanuit de huur onvoldoende rendement kan worden gegenereerd voor beleggers.

Ook in de koopsector zien we dat na de tweede wereldoorlog woningen voornamelijk complexmatig worden gebouwd. Aanvankelijk worden er nauwelijks koopwoningen gebouwd. In de loop der jaren neemt dit wel steeds meer toe. Om dit te stimuleren worden ook de koopwoningen gesubsidieerd. In de jaren tachtig wordt landelijk zelfs 95% van alle woningbouw gesubsidieerd. De centralistische aanvraagprocedures voor die subsidies dragen er aan bij, dat vooral de grote aannemersbedrijven en ontwikkelaars in het zadel worden geholpen om koopwoningen te bouwen. Ook de ingewikkelde procedures en de vele technische eisen hebben er toe geleid, dat bouwen vooral iets is voor professionals en niet meer voor particulieren. De overheid is in sterke mate ingesteld op grote ontwikkelende partijen, waarmee het makkelijker onderhandelen is. Dat geldt zeker voor Dordrecht, waar zelden ruimte werd geschapen voor bouw door particulieren. Mondjesmaat zijn er op kleine schaal kavels beschikbaar. Slechts één maal is er op wat grotere schaal grond beschikbaar op het 'MOK-terrein', tegen het Dubbelsteynpark in Dubbeldam, waar in één keer za. 40 kavels beschikbaar komen en in rap tempo met loting worden uitgegeven.



Zo zitten we landelijk rond het jaar 2000 met een woningmarkt die werd gedomineerd door de grote instituties: tot grote organisaties gefuseerde corporaties en ontwikkelaars. In 2003 vind staatssecretaris Remkes dat er meer ruimte voor de burger moet komen om zelf te bepalen hoe zijn



woning er uit moet zien. Hij geeft als opdracht, dat 30 procent van alle woningen in particulier opdrachtgeverschap gebouwd moet worden. Een poging daartoe uit die tijd om ook in Dordrecht met een aparte coördinator te stimuleren leidt tot weinig resultaat.

En dan breekt in 2008 de crisis aan. De woningverkoop stort langzaam in. Met een stimuleringsubsidie voor goedkoper aanbod probeert de regering de crisis te verzachten. Na een paar jaar stopt die subsidie en is er geen ontkomen aan: de koopmarkt komt bijna tot stilstand. Voor de ontwikkelende partijen heeft dat belangrijke gevolgen. De grote ontwikkelaars, zeker de beursgenoteerde, komen in de problemen met de financiering van hun projecten. Projecten worden stil gelegd. Ook de corporaties zitten in slecht vaarwater. Een aantal van hen hebben zich in megalomane ontwikkelingen gestort en ook die projecten komen tot stilstand. Bij de politiek hebben de corporaties door een aantal excessen een slacht imago en wordt geroepen om hun vrijheid in te perken. Landelijk blijkt dat alleen de bouw door particulieren nog enigszins wordt voortgezet.

Nu de markt in 2014 voorzichtig weer aantrekt zien we nog steeds belangstelling vanuit de particulieren. Daarnaast komen er kleine ontwikkelaars op de markt, met meer ruimte voor nieuwe innovatieve concepten. De grote ontwikkelaars spelen nog een veel bescheidener rol dan voorheen.

En zo lijkt er na ruim 100 jaar een einde aan een ontwikkeling te komen, aan de gewoonte om woningen (bijna) alleen nog complexmatig te bouwen, en dat dan door steeds grotere instituties, corporaties dan wel ontwikkelaars. In ieder geval is er meer ruimte te komen voor de burger zelf om te bepalen in wat voor woning hij wil wonen. Voor de stad ontstaan er kansen om terug te keren naar een kleinschaliger en veel gevarieerdere ontwikkeling van de stad. Afhankelijk van de behoeften van de bewoner worden er panden aangepast, zonodig vervangen, of nieuwe woningen op nieuwe locaties gebouwd. Die zelfbouwers zullen soms mooie, soms lelijke woningen bouwen, maar ja, deden die ontwikkelaars niet hetzelfde, maar dan op grotere schaal? In ieder geval wordt de stad er vast een stuk leuker en gevarieerder op. De toekomst is aan de burger.



#### Litteratuur

- Syllabus cursus Dordtologie
- Geschiedenis van Dordrecht tot 1572, gemeentearchief en Uitgeverij Verloren 1996
- Geschiedenis van Dordrecht van 1572 tot 1813, gemeentearchief en Uitgeverij Verloren 1998
- Geschiedenis van Dordrecht van 1813 tot 2000, gemeentearchief en Uitgeverij Verloren 2000
- Auke van der Woud, Een nieuwe wereld, Uitgeverij Bert Bakker 2008