



thuis

november 2025

Vooruitlopen door terug te kijken

De geschiedenis van woonstichting 'thuis

- Van 1911 tot nu o.a. op basis van historisch onderzoek door dr. Jos Smeets, tot 2016 UHD Real Estate Management and Development TU/e.
- Van 2016 tot en met november 2025, door Luc Severijnen, voormalig directeur Woonstichting 'thuis

Inleiding

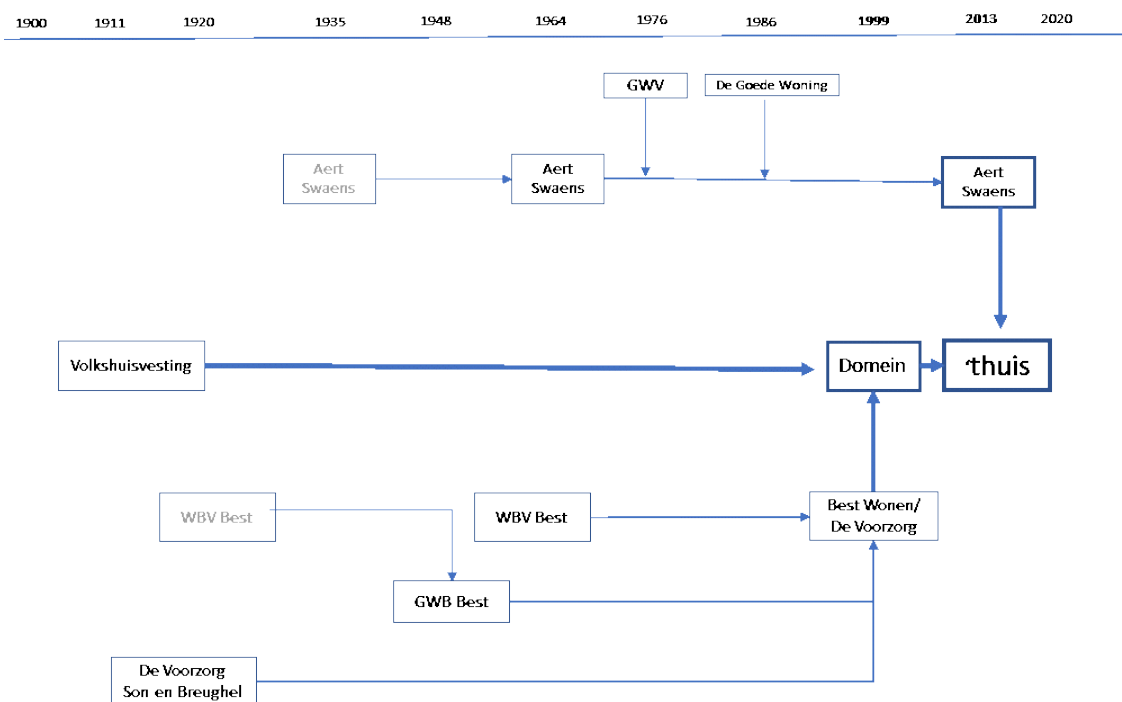
Woningcorporaties zijn in Nederland een bekend en volledig geaccepteerd verschijnsel. Toch is dat niet altijd zo geweest. Een goed begrip over hoe en waarom woningcorporaties zijn ontstaan, wat woningcorporaties zijn en hoe zij in de loop der tijd hebben gehandeld werpt ook een verhelderend licht op hun huidige maatschappelijke rol en opgave.

Woonstichting 'thuis heeft een lange (meer dan honderd jaar oude) en bewogen geschiedenis. We vinden het belangrijk om deze geschiedenis te kennen omdat wij iedere dag voortbouwen op de inzichten en ervaringen uit het verleden. Dat is de reden waarom we Jos Smeets in 2021 hebben gevraagd onderzoek te doen naar onze geschiedenis en om die vooral in de context te beschrijven van relevante maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen. O.a. door zijn werk kunnen wij het verhaal van 'thuis vertellen. Luc Severijnen heeft zijn onderzoek hier en daar geredigeerd en aangevuld met een eigen beschrijving van de recente geschiedenis.

We hopen dat het de lezer inzicht geeft, inspireert en motiveert om bij te dragen aan de ontwikkeling van het werk van woonstichting 'thuis in het bijzonder en de volkshuisvesting in het algemeen. Een beschrijving van de geschiedenis is nooit helemaal objectief en kan ook nooit compleet zijn. We nodigen daarom iedereen uit om te reageren op dit verhaal met tips, suggesties of waardevolle aanvullingen op opmerkingen. Ook de geschiedenis maken we niet alleen.

samen'thuis

Kort overzicht van de geschiedenis van de organisatie



De **'Vereeniging Volkshuisvesting'** is de eerste Toegelaten Instelling in **Eindhoven**, in 1911 opgericht door plaatselijke fabrikanten.

In 1918 wordt er ook in Best een woningbouwvereniging opgericht maar deze is in de 50er jaren door de gemeente ontbonden die de woningen in eigen beheer heeft genomen. Later is in 1963 opnieuw een **Woningbouwvereniging Best** opgericht.

In 1920 wordt de Rooms-katholieke bouwvereniging **De voorzorg in Son en Breugel** in het leven geroepen.

De **woningcorporatie Aert Swaens** is oorspronkelijk opgericht in 1935 te **Goirle**, voortgekomen uit de opsplitsing van de Philips corporatie 'Thuis Best'. De corporatie met 8 woningen leidt in Goirle een slapend bestaan. Na een verhuizing in 1964 naar Veldhoven groeit ze daar al snel uit tot een speler van betekenis. In 1976 neemt Aert Swaens de gemeentelijke woningen in Veldhoven over. In 1986 volgt een fusie met 'De Goede Woning' uit diezelfde plaats. In 1995 wordt bovendien het gemeentelijk woningbezit in Waalre overgenomen.

In 1999 fuseren drie corporaties (Vereeniging volkshuisvesting, de Voorzorg en Best Wonen) en ontstaat de **Stichting Woonmaatschappij Domein**.

Woonstichting 'thuis is per 1 juli 2013 ontstaan uit een fusie van woningcorporaties Aert Swaens te Veldhoven en Domein uit Eindhoven. De nieuwe corporatie beheert op dat moment een kleine 11.000 woningen. Daarmee wordt **'thuis** een middelgrote woningcorporatie in de regio Eindhoven.

Leeswijzer

Onze geschiedenis beschrijven we langs een tijdslijn van opeenvolgende perioden:

1. De periode tot 1911, waarin de route wordt uitgezet
2. De periode 1911-1945, waarin 'de **Vereeniging Volkshuisvesting**' het voortouw neemt.
3. De periode 1945-1968, de tijd van wederopbouw en bestrijding van de woningnood.
4. De periode 1968-1989, waarin corporaties zelfstandig worden en de voorraad diverser.
5. De periode 1989-2020, waarin het principe van de vrije markt leidend wordt.
6. De periode 2020-2025, waarin de overheid weer regie pakt.

Elke indeling in de tijd kent zijn voor- en nadelen. Vaak is al in de voorafgaande periode de kiem gelegd voor ontwikkelingen in de volgende periode. De grenzen dienen dan ook niet als hard beschouwd te worden, maar indiceren meer een overgang naar aan nieuwe tijdgeest met accenten in het volkshuisvestingsbeleid en visie op de rol van de corporatie.

Woningcorporaties zijn in het verleden vaak ontstaan als verenigingen (de woningbouwvereniging) en vele hebben inmiddels de stichtingsvorm gekozen. Allen zijn zogenaemde toegelaten instellingen (TI's) op basis van de woningwet. Deze formele erkenning door de rijksoverheid geeft deze sociale verhuurders een bijzondere positie t.o.v. andere particuliere verhuurders. In deze geschiedenis spreken we veelal van woningcorporaties waarmee we zowel de stichtingen als de verenigingen bedoelen.

1. Het uitzetten van de route (tot 1911)

Maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen

Industrialisatie tweede helft 19^{de} eeuw

De geschiedenis van de volkshuisvesting is alleen goed te begrijpen in het licht van de omstandigheden uit die tijd. De opkomende industrialisatie en de daarmee samenhangende verstedelijking in de tweede helft van de negentiende eeuw maakt de huisvesting van arbeiders eind 19^e eeuw tot een "sociale kwestie". De opkomst van de fotografie in die tijd geeft bovendien een gezicht aan de woonellende. (afbeelding 1)



Afbeelding 1. De fotografie gaf de woonellende een gezicht. Sloppen in Eindhoven – de plekhoek (Bron, Otten, 1992, blz.22)

De volkshuisvesting wordt inzet van een breed maatschappelijk debat tussen de verschillende conflicterende politieke stromingen.

In het midden van de 19^e eeuw is er sprake van wat genoemd wordt een tweelingrevolutie. De sociaaleconomische revolutie loopt parallel met een politiek-culturele omwenteling (Beekers,2012). Door de introductie van de stoommachine vindt een enorme productiviteitsverhoging plaats, aanvankelijk vooral in de textielindustrie. Later ontstaan andere energiebronnen zoals gas en elektriciteit. Deze ontwikkelingen in combinatie met de aanleg van infrastructuur, geven aan de industrialisatie, ook in en rond Eindhoven eind 19^e eeuw een enorme economische impuls.

De politiek-culturele revolutie betreft het ontstaan van de burgerlijke staat, waarbij de traditionele standenstructuur wordt vervangen. Alle burgers zijn voor de wet gelijk en kunnen zich vrij organiseren. Aanvankelijk betreft dit vooral de gegoede liberale burgerij die begin 19^e eeuw steeds meer invloed krijgt. Deze is vooral gevestigd in steden waar ze geconfronteerd wordt met de woonomstandigheden van de 'minvermogenden'. Het kleine stadje Eindhoven is al in de 19^e eeuw zo'n plek waar zich in de loop der jaren veel kooplieden, ondernemers en ambtenaren gevestigd hebben.

Crisissen in de volksgezondheid leiden naar aandacht voor huisvesting

De cholera-epidemieën uit 1831, 1848, 1853 en 1865 hebben het inzicht doen ontstaan dat de volksgezondheid mede beïnvloed wordt door de huisvestings situatie. Het 'verslag aan de Koning' uit 1853 uitgebracht door het Koninklijk Instituut voor Ingenieurs (KIVI), legt als eerste een verband tussen huisvesting en gezondheid (Canon Volkshuisvesting). De samenstellers van het rapport behoren tot de z.g. *hygiënisten* die ervan overtuigd zijn dat ziekten voorkomen kunnen worden door maatregelen als openbare en persoonlijke hygiëne, gezonde voeding en meer licht en lucht in woningen van arbeiders en hun gezinnen. Bouwtechnische eisen met betrekking tot degelijkheid, vochtwering, afvoer van fecaliën en afval zullen leiden tot grotere zindelijkheid en woontechnische eisen met betrekking tot ontsluiting, aantal bouwlagen, aantal en grootte van vertrekken tot meer zedelijkheid (de Vreeze, 1993). Er wordt door het KIVI een duidelijke voorkeur uitgesproken voor een zelfstandige woning voor iedere familie, afgesloten van aangrenzende woningen.

Internationale voorbeelden, getoond op de wereldtentoonstelling in 1851 in Londen, laten zien hoe arbeiderswoningen gebouwd zouden kunnen worden. Bovendien ontstaat in die tijd een internationale huisvestingsbeweging waarbij Nederland zich al in 1852 aansluit. Deze internationale discussie verloopt langs twee lijnen: de filantropisch-kapitalistische aanpak uit Engeland en de coöperatieve bouw uit Duitsland en Frankrijk.

Verheffingsideaal als motief voor de filantropische-kapitalistische aanpak

In de filantropisch-kapitalistische aanpak wordt een beroep gedaan op de 'grote sociale zending' van het kapitaal om, tegen een redelijke rente, te beleggen in woningbouw, zodat een betaalbare huur mogelijk wordt. In deze aanpak gaan filantropische en commerciële motieven hand in hand.

Motief voor deze filantropische liefdadigheid is het ideaal van verheffing en beschaving. Niet langer was liefdadigheid hierbij een doel op zich, maar slechts een middel om de armen of 'minvermogenden' zelf verantwoordelijkheid te leren nemen.

Het werk van de in 1784 opgerichte Maatschappij tot Nut van 't Algemeen is het eerste Nederlandse voorbeeld van deze benadering. Ze streeft naar individuele en maatschappelijke ontplooiing met een zo hoog mogelijk cultureel gehalte. De Maatschappij houdt zich bezig met zaken als onderwijs, ontwikkeling en maatschappelijke discussie.

De coöperatieve aanpak

Het idee van zelfhulp komt ook terug in het concept van de coöperatie. De coöperatieve vereniging koopt of bouwt gezamenlijk en alle leden delen in de winst. Door boven op de huur te sparen worden de leden langzamerhand eigenaar van hun woning. Het gespaarde bedrag is na bepaalde tijd voldoende om een hypotheek af te sluiten, waardoor de huurders eigenaar kunnen worden. Vaak worden dit soort initiatieven gesteund door een coöperatieve spaarbank. Dit concept was vooral populair bij werklieden en arbeiders. Men ziet het als middel tegen uitbuiting en verplichte winkelnering. Bovendien geeft het de werkman een gevoel van eigenwaarde.

In 1876 besluit de Nederlandse regering de coöperatieve vereniging te erkennen als eigensoortig rechtspersoon met als belangrijkste doel de behartiging van de stoffelijke belangen van de leden (Beekers, 2012).

Tuinstadbeweging

De internationale volkshuisvestingsdiscussie betreft niet alleen de eigendoms- en beheer-vormen van arbeiderswoningen, maar ook de bouwkundige en stedenbouwkundige concepten.

Met name het gedachtegoed van de Engelse tuinstadbeweging spreekt in die tijd tot de verbeelding. In Engeland was Ebenezer Howard de geestelijk vader van deze beweging. In zijn *'paeceful path toward real reform'* uit 1898 (meer bekend onder de titel *Garden Cities of tomorrow*) pleitte hij voor de bouw van zelfstandige tuinsteden ter compensatie van de vuile en ongezonde industriesteden in het Engeland van de industriële revolutie. "*Human society and the beauty of nature are meant to be enjoyed together*", zo oppert Howard. De tuinstad is een zelfstandige en zelfvoorzienende eenheid, gescheiden van de nabijgelegen stad. Deze beweging heeft een anti-stedelijke ondertoon. Dit escapisme wordt in de Nederlandse tuinstadbeweging niet zo gewaardeerd en als vlucht uit de werkelijkheid gezien. Molière, die de Rotterdamse tuinstad Vreewijk ontwerpt, wijst een georganiseerde vlucht uit de samenleving af, maar ziet het meer als "een beweging die de beste waarden van onze tijd heeft veroverd" (Molière, geciteerd in v.d. Horst e.a. 2001).

Bovendien is het idee van hele nieuwe steden voor de Nederlandse situatie eind 19^e eeuw niet haalbaar en wenselijk. De Nederlandse tuinstadbeweging opteert dan ook meer voor het concept van de tuinwijk of het tuindorp als zelfstandige eenheid in de stad. Hierbij kan geprofiteerd worden van de aanwezige werkgelegenheid en van voorzieningen in de bestaande stad. Wijken of buurten met een dorpsachtig voorkomen worden als relatief autonome eenheden ontworpen en gerealiseerd. Daarbij vormt de opbouw van kleinschalige gemeenschappen het uitgangspunt bij dit stads- en woningontwerp. Sociaal-hygiënische inzichten zijn leidend bij het ontwerp: groen, licht en lucht.

Er is veel ruimte voor groen, veelal vormgegeven als particuliere tuinen. De woning met tuin is de ruimte waar het gezin zijn vrije tijd kan besteden. In de relatief grote achtertuinen, kunnen de kinderen veilig spelen en de arbeiders hun eigen groente verbouwen. Dit is niet alleen gezond, maar heeft ook invloed op de loonkosten. De eengezinswoningen hebben een goede oriëntatie op de zon, en de omgeving is kindvriendelijk. Het woon-programma en de inrichting stimuleren zedelijkheid en zindelijkheid. De sterke nadruk op de gezinswoning als kern van het leven, moeten bijdragen aan de vorming van een fatsoenlijke en burgerlijke leefstijl. Om die reden ontbreken er kroegen als vertier en is er een buurthuis om de sociale cohesie in de wijk te versterken (De Vreeze, 1997, v.d. Horst e.a. 2001).

Evenals aan het Engelse concept ligt aan het Nederlandse een morele afweging ten grondslag, zij het een andere dan die van het escapisme. De tuinstadbeweging maakt deel uit van een voor die tijd kenmerkend beschavingsoffensief.

Crisis en aandacht voor huisvesting maar nog geen centrale wetgeving

Tegen die achtergrond moet de 'brief aan de Koning' gezien worden. Een positieve reactie van de regering op het KIVI-rapport blijft echter uit. Er is geen meerderheid voor het plan van de liberaal Willem Wintgens uit 1854 om het toezicht op de bewoonbaarheid van woningen tot taakgebied van gezondheidsraden te rekenen en om de gemeentebesturen de bevoegdheid te geven huiseigenaren tot woningverbetering te dwingen. Het wetsontwerp van Wintgens, dat algemeen gezien wordt als de voorloper van de latere Woningwet, sterft in 1856 een vroege dood.

Verdienste van het KIVI rapport is echter dat de genoemde kwaliteitsaspecten nog vele jaren in discussie zullen blijven: Het gewenste aantal vertrekken in relatie tot de huishoudens-samenstelling, de aanvaardbaarheid van bedsteden en alkoven, de gewenste woninggrootte, de sanitaire voorzieningen, de voor-en nadelen van gestapelde bouw, de oriëntatie en bezonning en kwaliteitseisen ten aanzien van ventilatie en vochtwerendheid en ten aanzien van degelijkheid en duurzaamheid (zie o.a. de Vreeze, 1993).

De gemeenten moeten het maar doen met de bevoegdheden uit de Gemeentewet van 1851. Die schrijft voor dat ze verordeningen dienen te maken, in het belang van de openbare orde, zedelijkheid en gezondheid.

Geneeskundige raad roept in 1893 op tot wetgeving om het socialisme te bestrijden

Naar aanleiding van een rapportage door de Geneeskundige Raad wordt de wens uitgesproken dat er toezicht moet komen op de huisvesting van de arbeidersklasse en dat de staat zich tot taak zou moeten stellen de bouw van arbeiderswoningen indirect te bevorderen. Vanuit gezondheidsoogpunt wordt gepleit voor minimumeisen waaraan nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen. Eisen t.a.v. fundering, hoogte, kubieke inhoud, toestand van de muren, daken en rookgeleiding, toevoer van licht en lucht en van goed drinkwater, afvoer van fecaliën en ander vuil en tot slot voor eisen ten aanzien van de kwaliteit van de omgeving. "Moge ons land spoedig met zulk eene wet worden verrijkt! Zij zou naar ons inziens eene weldaad zijn voor den nijveren man en een geschikt middel te meer om het socialisme krachtadig te helpen bestrijden!!" aldus de algemeen rapporteur, die in 1893 het rapport van de Geneeskundige Raad presenteert (Otten, 1986, 5).

De "Sociale kwestie" krijgt steeds meer steun uit verschillende hoeken

Inmiddels is het politieke krachtenveld veranderd. Tot de jaren 90 van de 19^e eeuw overheerst een conservatief-liberale stroming in de politieke arena en is de aandacht voor de sociale kwestie gering. Mede door grote maatschappelijke onrust en de groeiende betekenis van de vakbeweging neemt de hervormingsgezindheid in het laatste decennium van de 19^e eeuw toe. Bij de liberalen verliezen de conservatieven terrein en krijgt een groep vooruitstrevenden de ruimte om te pleiten voor sociale wetgeving. Ook binnen de protestant christelijke stroming neemt de belangstelling voor de sociale kwestie toe, mede onder druk van de werkliedenvereniging Patrimonium. Bij de katholieken ontstaat deze belangstelling vanaf 1891 bij het verschijnen van de Encycliek Rerum Novarum van paus Leo XIII, waarin de uitbuiting van arme arbeiders veroordeeld wordt. En na 1896 wint ook de socialistische arbeidersbeweging, die streeft naar de verbetering van de positie van arbeiders, aan politieke invloed (zie o.a. Van der Schaar 1987; Kennedy, 2017).

Uiteindelijk toch wetgeving, de eerste Woningwet 1901

De eerste Woningwet komt er uiteindelijk in 1901. Ze wordt gezien als compromis tussen met name de sociaalliberalen en sociaalconfessionelen. De wet wordt vanuit een corporatief ordeningsmodel ingericht als acceptabele tussenvorm tussen de filantropische-kapitalistische aanpak en de coöperatieve aanpak. De overheid zal het werk van het particulier initiatief niet overnemen, maar voorwaarden scheppen om het zelf-oplossend vermogen van de samenleving te bevorderen en het particulier initiatief, waar het tekort schiet, aan te vullen. Hiermee werd het 'socialistisch gevaar' afgewend. Het was 'de derde weg tussen individualistisch liberalisme en collectivistisch communisme'. Sociaalliberalen en sociaal-confessionelen vinden elkaar hiermee bij het oplossen van de sociale kwestie (Beekers, 2012).

Gekozen wordt voor het begrip 'volkshuisvesting' in plaats van 'arbeidershuisvesting', naar analogie van de 'volksgezondheid'.

De Woningwet biedt een algemeen kader dat mogelijkheden tot verdere uitwerking laat. De wet zal later dan ook herhaaldelijk aangepast worden, mede afhankelijk van de ambities en compromissen van bestuurders, de toestand op de woningmarkt en de sociaal- economische omstandigheden.

De wet bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het gemeentelijk toezicht op de bouw en bewoning van woningen en het tweede de financiële ondersteuning van de zogenaamde 'toegelaten instellingen' (zie o.a. de Vreeze, 1993, Beekers, 2012).

Gemeentelijk toezicht krijgt meer vorm

De gemeenten worden verplicht om bouw- en woningverordeningen op te stellen voor de kwaliteit van nieuwe of bestaande woningen. Bouwen zonder vergunning vooraf is niet langer mogelijk.

De wet maakt het ook mogelijk om invloed uit te oefenen op de stedenbouwkundige kwaliteit bij stadsuitbreiding. Aanvankelijk is alleen het bestemmen van straten, grachten en pleinen mogelijk. Later gaat ook het bepalen van een bestemming van andere gronden tot de mogelijkheden behoren. Ook ontstaat de mogelijkheid de vernieuwing van de bestaande stad te beïnvloeden (Bussink, 1980).

De gemeente moet erop toezien dat deze bouwkundige en stedenbouwkundige voorschriften worden nageleefd. Blijft de eigenaar in gebreke dan kunnen ze tot onbewoonbaarverklaring en onteigening overgaan. De gemeente krijgt bevoegdheden tot uitvoering, de provincie houdt toezicht en kan zo nodig taken overnemen. Gezondheidscommissies krijgen een adviserende bevoegdheid op basis van een verplicht gestelde rapportage over de uitvoering van de wet. In artikel 4 van de Gezondheidswet wordt de verantwoordelijkheid voor het toezicht op de toestand, inrichting en het gebruik van bestaande woningen bij de inspecteur gelegd.



Rijtje onbewoonbaar verklaarde woningen aan de Luciferstraat (nu Deken van Somerenstraat) in 1920. RHCe 19795

Afbeelding 4. Onbewoonbaar verklaarde woningen aan de Luciferstraat

Financiële ondersteuning voor zogenoemde toegelaten instellingen (woningcorporaties)

Het tweede deel betreft de financiële ondersteuning bij de bouw van sociale woningen door 'toegelaten instellingen'. Conform het corporatief ordeningsmodel waarbij de overheid voorwaarden schept voor het particulier initiatief, komt er financiële steun in de vorm van voorschotten en bijdragen in de exploitatie. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om leningen te verstrekken, die (grotendeels) gedekt zullen worden door het Rijk. Leningen voor de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen, voor het opruimen van krotten en voor de aankoop van bouwterreinen en woningen bij de realisering van goedgekeurde uitbreidingsplannen.

Daarnaast komen er bijdragen om de exploitatie van woningen rendabel te maken. Vaak is een rendabele exploitatie lastig omdat er eerst krotten gesloopt moeten worden en de nieuwgebouwde woningen een betaalbare huur moeten hebben. Goed functionerende woningcorporaties zullen op den duur in staat moeten zijn uit de opbrengsten vermogen op te bouwen om opnieuw te kunnen investeren. Tijdens de 1^{ste} Wereldoorlog (tussen 1915 en 1919) komt er een bijdrage in de excessief hoge rentekosten en in de dekking van hoge materiaalkosten.

De toegelaten instelling

Het is van groot belang dat dit geld goed besteed wordt. Niet elke particulier komt in aanmerking. Alvorens steun te kunnen ontvangen moeten woningcorporaties door de regering worden erkend als 'toegelaten instelling', die *uitsluitend* in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn. Eenmaal toegelaten kunnen ze rekenen op steun van de overheid, mits zij zich onderwerpen aan haar toezicht.

Het einde van bestaande filantropische-kapitalistische en coöperatieve bouwverenigingen

Deze toelatingseisen leiden er wel toe dat de reeds bestaande filantropisch-kapitalistische en coöperatieve bouwverenigingen meestal niet meer in aanmerking komen voor toelating. Want in het eerste geval vloeit er winst weg naar aandeelhouders en in het tweede geval vindt er bezitsvorming plaats met overheidsgelden. Beekers (2012) becijfert dat het hierbij in het hele land om minstens 200 verenigingen gaat.

De rol van de negentiende-eeuwse kapitalistische filantropen en arbeiderscoöperaties is hiermee uitgespeeld.

Er blijven twee soorten opdrachtgevers over van sociale huurwoningen

In de twintigste eeuw zullen slechts twee typen opdrachtgevers de mogelijkheid krijgen om woningwetwoningen te bouwen en te beheren. De toegelaten instellingen c.q. woningcorporaties en de gemeentelijke woningbedrijven. Wie, waar en wanneer mag bouwen is echter nog niet uitgekristalliseerd. Volgens sommigen zullen gemeenten alleen moeten bouwen als de particuliere corporaties het laten afweten.

Met name binnen de sociaaldemocratie is er aanvankelijk een voorkeur voor gemeentebouw. Na de 1^{ste} Wereldoorlog worden beide typen opdrachtgevers steeds meer als complementair gezien. Woningcorporaties zullen zich meer tot de bovenste lagen van de arbeidersklasse moeten richten. De gemeente dient te zorgen voor de allerarmsten (Gerrichhauzen, 1985).

In de praktijk groeien beiden type opdrachtgevers steeds meer naar elkaar toe. Gemeentelijke woningbedrijven ontwikkelen zich tot een zelfstandige tak van dienst. De, in opdracht van gemeente, gebouwde woningen worden vaak in beheer gegeven van de corporaties. Ook nemen wethouders en raadsleden zitting in het bestuur van particuliere corporaties. Het zal tot eind jaren 60 duren voordat deze rollen duidelijk gescheiden worden.

Een wet is een goede stap maar de uitvoering komt moeizaam op gang

Alle goede voornemens ten spijt, komt het gebruik en de ontwikkeling van het instrumentarium uit de woningwet maar langzaam op gang. Er zijn procedurele problemen, interpretatieverschillen en gebrek aan ervaring (zie o.a. De Vreeze, 1993 Beekers,2012).

Allereerst de procedure van toelating. Pas in 1904 komt hier volledige duidelijkheid over. Er zijn verschillende departementen bij de toelating betrokken waardoor de procedures lang duren. Bovendien is er medewerking van de gemeente nodig. Lokale onwil, onbekendheid en angst voor de financiële gevolgen leiden tot vertraging. Een belangrijke voorwaarde voor toelating is de waarborg dat de gelden 'uitsluitend' voor de volkshuisvesting besteed mogen worden. Geldelijke voordelen voor derden moeten uitgesloten worden. Om dit te waarborgen zijn goede statuten nodig en toezicht van de overheid.

Een ander belangrijk toelatingscriterium wat tot vertraging leidt is de z.g. huurprijsclausule. In principe moeten de zogenoemde woningwetwoningen namelijk

verhuurd worden tegen de geldende marktprijs. Marktconforme huren moesten voorkomen dat huurders van woningcorporaties bevoordeeld zouden worden. Markthuren moeten ook het opzetten van een fonds mogelijk maken zodat telkens nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Deze huurprijsclausule moet statutair worden vastgelegd. Tenslotte moet de huurprijsclausule voorkomen dat de vrije markt verstoord zal worden en goedkope woningen niet tot extra migratie naar de stad zal leiden, waardoor daar opnieuw woningnood zal ontstaan.

In 1912, 11 jaar na de woningwet, zijn er slechts 224 corporaties toegelaten.

Eenmaal toegelaten blijven er voor de woningcorporaties vele belemmeringen

Ook de gedeelde financiële verantwoordelijkheid van Rijk en gemeente voor de financiering en exploitatiebijdragen leidt tot problemen. Ze wordt door gemeenten vaak gebruikt om initiatieven te frustreren. Er ontstaan langdurige discussies over de dekking van kosten van infrastructuur, de kwaliteit van bouwplannen en de voorkeur voor de gemeente als opdrachtgever. Op de achtergrond spelen de lokale invloed van bouwondernemers en huiseigenaren.

De grond wordt “duur” betaald

Maar vooral is daar het probleem van de grondaankoop. Niet alleen moet de geschiktheid van de kavel beoordeeld worden, maar ook de prijs moet worden bepaald. Vervolgens moet de grond bouwrijp gemaakt worden en de verdeling van kosten voor straataanleg geregeld worden. Daarvoor is een technische analyse en een bouwplan nodig, waar nog maar weinig ervaring mee is.

Vervolgens leidt de goedkeuring door het gemeentebestuur en de inspecteur van de volksgezondheid tot verdere vertraging. Hierbij ontstaan vaak discussies over de verhouding tussen kwaliteit en huurprijs. Een te hoge kwaliteit zal de woningen te duur maken, een te lage zal opnieuw tot ongezonde woonsituaties leiden. Te kleine woningen met een te geringe verdiepingshoogte zullen tot onwenselijk woongedrag leiden. Zo zal de keuken weer woonvertrek worden en zullen gezinnen zich gaan ‘ophopen’ in deze ruimte.

De beoogde volkshuisvesting komt dus, ondanks de Woningwet, zeer traag op gang

De implementatie van de Wet komt dan ook slechts langzaam op gang en het zal tot 1916 duren voordat de effecten goed zichtbaar worden. Mede als gevolg van de WO I komt de sociale woningwetbouw vanaf die tijd wel op gang. Tijdens en vlak na de 1^{ste} Wereldoorlog neemt de sociale huursector een steeds groter deel van de jaarlijkse woningbouwproductie voor haar rekening. Hierbij worden vaak de tijdens de 19^e eeuw ontwikkelde gedachten ten aanzien van de samenhang tussen stedenbouwkundige en woontechnische principes toegepast. Het streven naar gezondheid, zedelijkheid en schoonheid is daarbij leidend.

De resultaten ervan zijn nog steeds herkenbaar in steden zoals Eindhoven, waar toegelaten instellingen vanaf 1911 in toenemende mate een rol zijn gaan spelen in de vormgeving van het stedelijk gebied.

Regio Eindhoven in de 19^{de} eeuw

De bevolking groeit snel

Inmiddels is door de bevolkingstoename in Eindhoven en de aangrenzende gemeenten de behoefte aan woonruimte enorm gegroeid. Dit doet de gemeenteraad van Eindhoven in 1861 besluiten een bouwverordening vast te stellen o.a. omdat “bij de woningbouw meer op geldelijk voordeel, dan op de gezondheid van de toekomstige bewoners wordt gelet (Otten, 1986). Ook de randgemeenten komen met verordeningen. Om de volksgezondheid te bevorderen wordt gelet op oppervlakte, hoogte van vertrekken, aantal en grootte van ramen en situering van privaten. In 1877 is het grootste vertrek in de meeste verordeningen 20 -25 m². Omdat het moeilijk is woningen van deze omvang betaalbaar te maken pleiten aannemers voor het kleiner maken van woonruimte. In Woensel wordt in 1880 de grootte teruggebracht van 25 m² naar 20 m². In de praktijk wordt de verordening ontdoken door dubbelbewoning of door het gebruik van slechts één vertrek om stookkosten te besparen.

Ook is de hygiënische situatie door het ontbreken van riolering onverminderd slecht. Fecaliën en vuil worden vergaard in bakken en afvalwater loopt weg in een open goot nadat het een zinkput is gepasseerd. Water voor het huishouden komt uit afgedekte waterputten. Dit ‘zakwater’ is vaak vervuild door de zinkputten en door mestvaalten nabij de woning.

De gemeente was echter tevreden over de situatie in vergelijking met het westen.

In 1890 stelt een commissie van de Maatschappij tot Nut van ‘t Algemeen een onderzoek in naar de vorderingen op het gebied van de bouw van arbeiderswoningen. Bij het opstellen van het rapport ‘de arbeiderswoningen in Nederland’ wordt vanuit Eindhoven aan de commissie gemeld dat er geen pogingen in het werk zijn gesteld om verbetering in de toestand van arbeiderswoningen te bewerkstelligen en dat daaraan ook weinig behoefte bestaat.

Het volkshuisvestingsbeleid in de regio Eindhoven is in deze periode tweeslachtig. De vraag naar industriearbeiders groeit als gevolg van de toenemende industrialisatie, maar in de gemeenten rondom Eindhoven heerst de angst dat door de vestiging van arbeiders de armoede en verpaupering zal toenemen. Zieke en oude arbeiders zullen immers een beroep doen op lokale armen- en ziekenzorg.

Ter legitimatie van deze opvatting wordt gesteld dat arbeiders liever buiten de stad wonen waar zij in ‘hunne eigenen behoefte kunnen voorzien; zij tuinieren wat, houden een geit en een varken en huren voordelig” (Otten, 1986, 3). Arbeiderswoningen liggen vaak langs de toegangswegen naar Eindhoven en ondanks de geringe kwaliteit komen ‘vele en grote gebreken’ niet voor, vergeleken met de grote steden in het westen des lands. Ze ogen vaak zelfs ‘vriendelijk’ en hebben minstens twee vertrekken met een lapje grond erbij en kosten slechts f1,0- of f1,5- per week bij een loon van f7,- tot f9,- per week’, aldus de rapporteurs. Misstanden door gebrek aan lucht, licht en ruimte komen hier niet of slechts in geringe mate voor (Otten, 1986).



Afbeelding 2. Het Sint Annahofje, 10 arbeiderswoningen in 1883 gebouwd door brouwer Van Zeeland, achter zijn woning en brouwerij aan de Demer (Bron, Otten, 1991 blz.26).

De landelijke commissie komt tot de conclusie dat deze, naar verhouding, gunstige omstandigheden in de regio Eindhoven juist uit zouden moeten nodigen om iets goeds tot stand te brengen op het gebied van arbeiderswoningen en daarmee zeker niet te wachten tot de toestand slecht is geworden en verbetering grote moeite en offers zou moeten brengen (Otten, 1986).

Oprichting vereniging “Eindhoven vooruit” in 1898

Een initiatief In Eindhoven van grote historische betekenis is de oprichting van de vereniging ‘Eindhoven Vooruit’ in 1898. Deze vereniging, geïnitieerd door een collectief van ondernemers, heeft een brede doelstelling. Ze streeft niet alleen het belang van handel en nijverheid en het verbeteren van infrastructuur na, maar ook de bevordering van volkswelstand, volksgezondheid en volksontspanning. Hierbij wordt elke politieke richting en godsdienstige overtuiging gerespecteerd. Dit liberale standpunt leidt in het overwegend katholieke Eindhoven tot veel politiek verzet.

De Vereniging zet echter door en richt in 1899 een eigen bouwmaatschappij op, met als doel ‘het kopen, verkopen, huren en verhuren van gronden en huizen’; in de eerste plaats ten behoeve van arbeiderswoningen. Ze wil ook aan de toen gangbare ‘gedwongen winkelnering’ een einde maken. In Woensel wordt 1,6 ha. grond aangekocht voor de bouw van 50 woningen op ruime percelen. De bouwmaatschappij heeft geen winstoogmerk, maar is ook geen liefdadigheidsinstelling. Er wordt gekozen voor een ‘filantropisch kapitalistische’ aanpak, waarbij aandeelhouders tevreden zijn met een matige kapitaalvergoeding van 3 à 3,5%. Eventuele hogere rendementen zullen in een reservefonds gestort worden. Dit zal leiden tot een huur van f 1,25 per week, te vermeerderen met een spaartoeslag van f 0,20 waarmee de huurder op termijn eigenaar zal kunnen worden (in de geest van de coöperatieve eigendomsvorm). Dit (huur met opslag) is in die tijd 1/6 van het gemiddelde arbeidersloon. De geplande woningen zijn voor die tijd ruim opgezet: een voor- en achterkamer, keuken, gang en kelder en boven een beschoten kap met ruime slaapkamers en met voldoende licht en ventilatie. Een schuurtje completeert het

geheel. De huur wordt echter hoger dan gedacht en de spaarregeling komt te vervallen.

Bij de oplevering van de eerste 18 woningen laten de katholieke tegenstanders weer van zich horen en typeren het project als de 'rooie buurt'. De lage rente van 3% belemmert het aantrekken van nieuw kapitaal en de afbouw van het project. Men hoopt, met de Woningwet in het vooruitzicht, dat in de toekomst geld bij het Rijk geleend kan worden.



De eerste woningen van 'Eindhoven Vooruit', gebouwd in 1900 aan de Wilhelminalaan (nu Weverstraat). EIB 197

Afbeelding 3. De eerste woningen van Eindhoven Vooruit gebouwd in 1900 aan de huidige Weverstraat. (Bron, Otten, 1991 bl. 32)

In feite loopt de bouwmaatschappij op de Woningwet vooruit en vervult ze een voorhoedefunctie. Het succes van 'Eindhoven vooruit' werkt inspirerend. Zo wordt er in 1901 in Stratum de Bouwmaatschappij Eindhoven opgericht, die zo'n 50 woningen langs de provinciale weg van Tongelre naar Stratum realiseert en volgen er bouwinitiatieven aan de Heilige Geeststraat en aan de Prins Hendrikstraat. Het initiatief van Eindhoven Vooruit, dat in 1903 slechts 18 van de 50 geplande woningen in Woensel bouwt, wordt door het in 1891 opgerichte NV Philips overgenomen. In 1909 voltooit dit bedrijf het project alsnog, 'in den geest der reeds bestaande, doch groter van afmeting'.

2. 'Volkshuisvesting' neemt het voortouw (1910-1945)

De Woningcorporatie

De Vereeniging volkshuisvesting

De Vereeniging Volkshuisvesting is de eerste Eindhovense toegelaten instelling die alle barrières weet te nemen. Ze kan daarbij voortbouwen op het eerdergenoemde initiatief van 'Eindhoven Vooruit'.

In 1911 neemt de vooruitstrevende burgemeester de Vries van Woensel, toen nog een zelfstandige gemeente, het initiatief om een vereniging op te richten met als 'enig en uitsluitend doel de verbetering der volkshuisvesting'. Wanneer zo'n vereniging zich 'het stichten van eene arbeidskolonie met gezonde ruime woningen van normale huur' tot taak stelt, kan een beroep worden gedaan op de faciliteiten uit Woningwet van voorschotten en financiële bijdragen. Hij heeft zijn initiatief goed voorbereid en vraagt aan de Woenselse Raad vooraf haar mening over zijn plannen. Het voorstel van een raadslid om als gemeente zelf te bouwen, wijst hij af. Ook de angst dat zo'n kolonie tot segregatie zal leiden neemt hij weg. De kolonie zal midden in de gemeente gebouwd worden, op grond die betaalbaar is.

De Vries schrijft meteen een vergadering uit van industriëlen en andere geïnteresseerden om tot de oprichting van zo'n vereniging te komen. Verschillende fabrikanten zeggen hun medewerking toe. De oprichting wordt in de pers uitgebreid toegelicht; "Morgen staat de Vereeniging Volkshuisvesting geboren te worden. De burgemeester in wiens gemeente de nood het hoogst is, bracht reeds velen der beste mannen bijeen die hoe verscheiden ook van politieke of godsdienstige opvatting één zijn in dit loffelijke streven." zo meldt de Meierijsche Courant van 19 januari 1911 (citaat uit Otten, 1987, blz. 32). Deze 'beste mannen' zijn de representanten van de in die tijd vier belangrijkste Eindhovense bedrijfstakken: de gloeilampen-, sigaren-, lucifers- en textielindustrie. Eerder zijn ze al betrokken geweest bij het initiatief van 'Eindhoven Vooruit'.

Een van hen oppert het idee de aanvraag van gelden niet via de gemeente Woensel maar via de financieel veel sterkere gemeente Eindhoven te laten lopen. B&W van Eindhoven stemt in, maar wil wel eerst zeker weten of het Rijk bereid is aan de gemeente voorschotten te verlenen aan een vereniging die niet in haar eigen gemeente bouwt, maar in aangrenzende gemeenten. Al een maand later reageert de toenmalige minister positief.

Op 25 maart 1911 wordt de **Vereeniging Volkshuisvesting** opgericht met als uitsluitend doel verbetering van de volkshuisvesting te Eindhoven en de aangrenzende gemeenten. In juli dat jaar wordt deze corporatie bij Koninklijk Besluit wettelijk erkend. Daarmee is de **Vereeniging Volkshuisvesting** in Eindhoven de eerste Toegelaten Instelling, zoals omschreven in de Woningwet uit 1901.

De **Vereeniging Volkshuisvesting** is niet alleen een bedrijfscorporatie. Behalve de huisvesting van werknemers van de industriëlen-oprichters heeft de Vereeniging ook

oog voor het gemeentelijk belang van krotopruijing. Ze maakt hierbij gebruik van een restrictie op de voor toelating verplichte huurprijsclausule. Er wordt een uitzondering gemaakt op het hanteren van een marktprijs, wanneer personen 'ten gevolge van maatregelen in het belang der volkshuisvesting te Eindhoven en aangrenzende gemeenten hunne woning hebben moeten verlaten' (Otten 1987, blz.34). Toch zal het beeld dat Volkshuisvesting vooral een bedrijfs-corporatie is, in de toekomst aan haar blijven kleven.

Het duurt nog wel even voordat de eerste woning wordt gebouwd

Negentien fabrikanten, twee notarissen en een advocaat brengen een aandelenkapitaal bijeen voor de aankoop van een terrein gelegen tussen de Boschdijk en de huidige Kruisstraat.

Met name Philips was blij met dit eerste initiatief van de nieuwe vereeniging. Het in aanbouw zijnde Philipsdorp blijkt namelijk te duur voor ongeschoolde fabrieksarbeiders. De bouw van goedkopere woningen in Strijp is vastgelopen. Het initiatief van de **Vereeniging Volkshuisvesting** in het nabijgelegen Woensel voorziet nu in de huisvesting van deze groep ongeschoolde arbeiders.

Ondanks de goede voorbereiding en daadkracht van de Vereniging duurt het nog tot 1914 voordat de eerste woningen gebouwd zullen worden. In september 1911 verliezen de liberalen hun meerderheid in de Eindhovense Raad ten gunste van het Rooms Katholieke Gemeentebelang. Deze moet niets hebben van deze bedrijfscorporatie. 'Die moeten zelf maar bouwen, met eigen kapitaal voor eigen risico', zo luidt de redenering.

De **Vereeniging Volkshuisvesting** lijkt zelfs buitenspel gezet wanneer vanuit de gelederen van het RK gemeentebelang een RK Vereeniging Volkswoningen wordt opgericht. Deze concurrent zal echter nooit tot bouwen komen. Noch van de gezondheidsinspectie, noch van de minister verwerft ze goedkeuring daartoe.

Inmiddels is het eerste bouwplan van **Volkshuisvesting** wel ernstig gehinderd. Het aantal woningen in de eerste fase moet teruggebracht worden van 123 naar 59 en onder druk van de Eindhovense Aannemersbond moet een openbare aanbesteding plaats vinden. Wanneer de inschrijvingen veel hoger uitvallen dan begroot, haalt de gemeente uiteindelijk bakzeil en mag Volkshuisvesting toch zelf gaan bouwen. Wel moeten de woningen gebouwd worden voor arbeiders die tenminste anderhalf jaar in Eindhoven of omstreken wonen.

En dan kan er eindelijk gebouwd worden

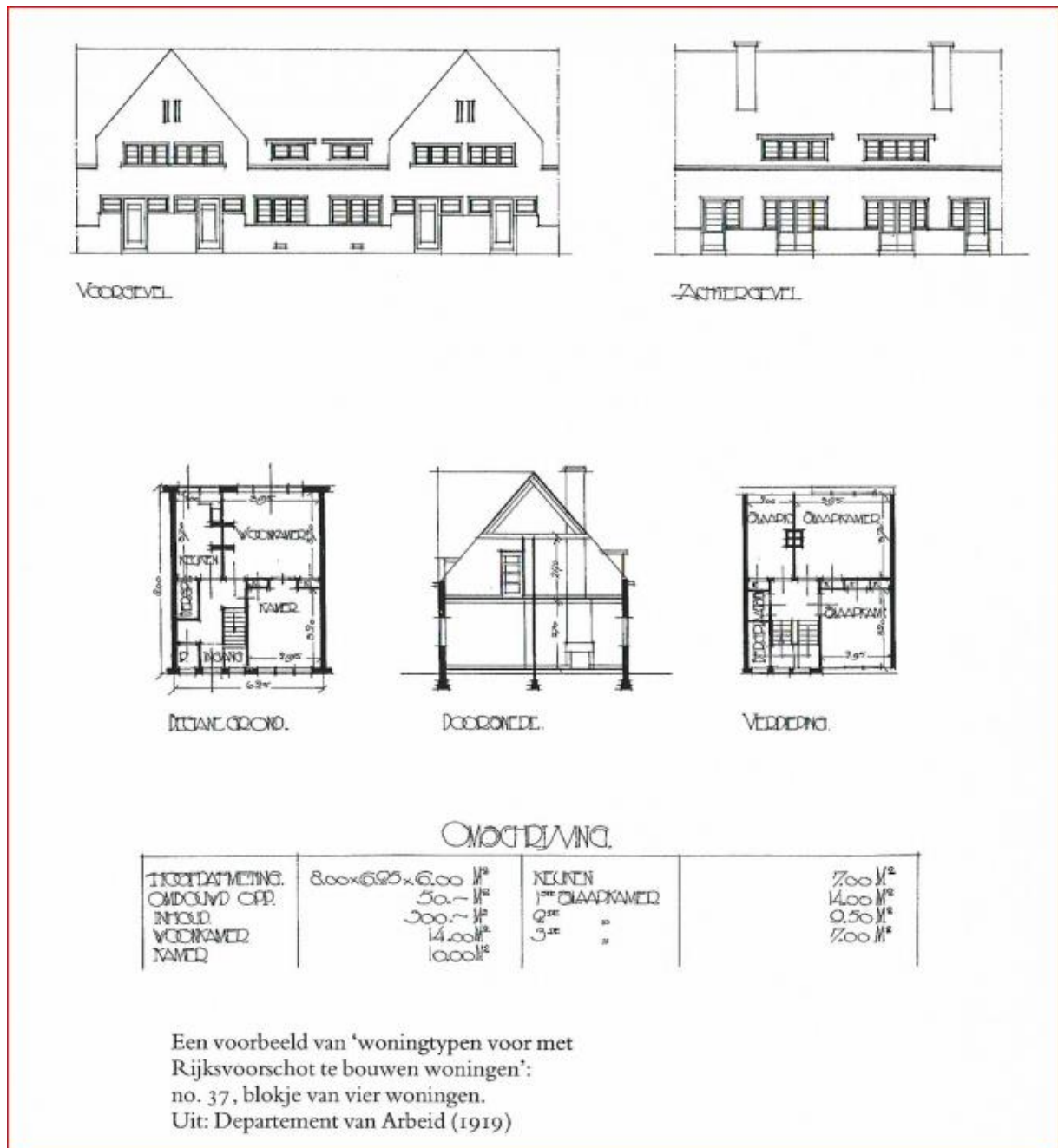
In 1914 worden dan uiteindelijk de eerste 59 woningen gebouwd. Geïnspireerd door tuindorp

't Lansink van Stork te Hengelo en door het luxere Philipsdorp in Eindhoven, worden woningen gebouwd die 'praktisch, fraai, gezond, ruim en vooral goedkoop' zijn. De bouwkosten van deze eerste fase bedraagt f 87.000 en de huur per week komt uit op f 2.10; ongeveer 1/6 of 1/7 van het weekloon (Otten, 1991).

De plaatselijke pers is vol lof over de kwaliteit van de woningen. "Gezellig lichte vertrekken zijn de kamers aan de straat, de 'mooie kamers' voor de arbeiders, en daarachter de grotere huiskamers. Keuken, berghok zolder met kamertjes, flinke

kasten en kelderkasten, alles is in de puntjes. Dan komt bij elk huis een flink stuk land, onderling door heggen gescheiden” (geciteerd in Otten 1986, blz. 44).

De geschetste kwaliteit toont overeenkomsten met de voorbeelden die het Departement van Arbeid in 1919 geeft voor de met Rijksvoorschot te bouwen woningen. (Zie afbeelding 5).



Afbeelding 5. Voorbeeldwoning (Bron de Vreeze, 1993, blz. 159)

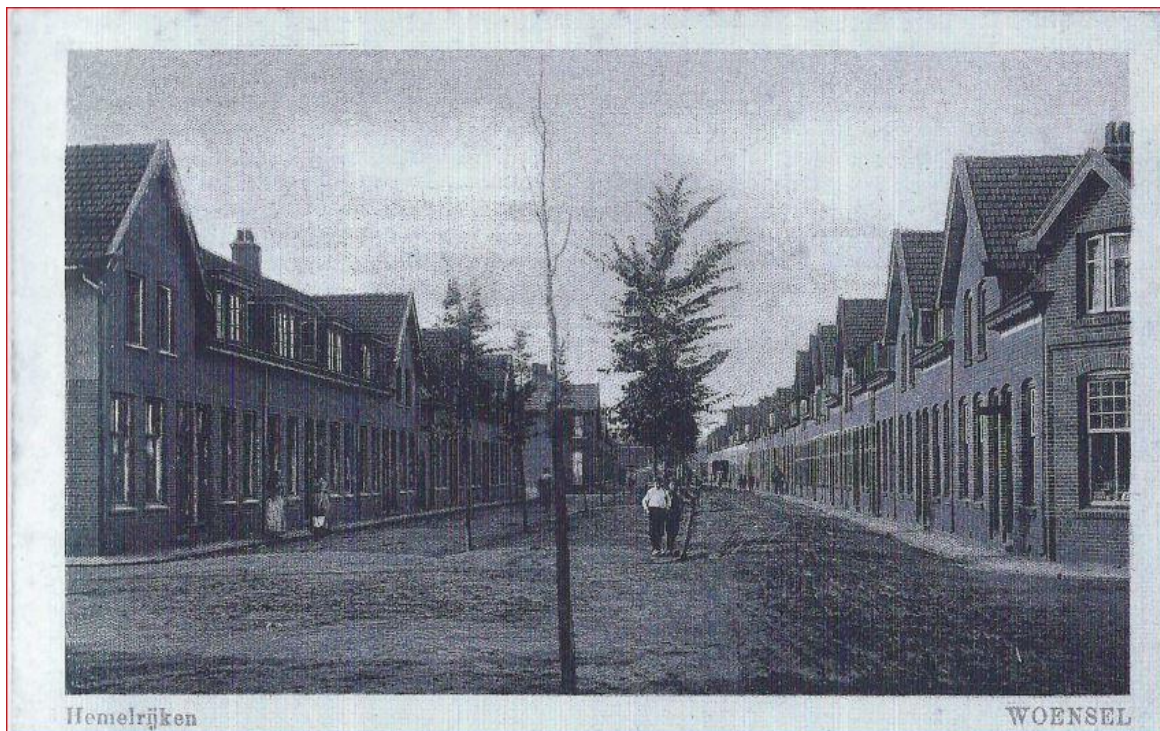
Riolering en waterleiding

De stedenbouwkundige opzet is geïnspireerd op het in die tijd populaire tuinstadconcept. Met de gemeente Woensel is bovendien overeenstemming bereikt over de aansluiting op de riolering en met de gemeente Eindhoven over de aansluiting op het Eindhovense waterleidingnet. De woningen worden daarmee de eerste in Woensel die de nieuwigheid van een drinkwaterleiding in huis krijgen (Otten, 1991). Wanneer in december 1914 de eerste woningen worden betrokken is men op het terrein ernaast al bezig met de voorbereiding van de tweede bouwphase. De pers looft de corporatie verder: “Nu pas zal het werken van **Volkshuisvesting** gewaardeerd beginnen te worden. Wij wenschen de Vereeniging van harte en sneller succes”.

Maar de samenwerking met de gemeente Eindhoven blijft moeizaam

Ook de bouw van de 2^e fase wordt door de gemeenteraad van Eindhoven tegengewerkt. Gezien de opstelling van de Eindhovense raad wijzigt de vereniging de statuten zodanig dat voortaan ook middels de randgemeenten voorschotten verleend kunnen worden. Het tweede voorschot wordt grotendeels door de gemeente Woensel verleend.

Eind 1915 wordt het tweede complex betrokken. De helft van de woningen is geschikt voor grotere en zeer grote huishoudens.



Afbeelding 6. De eerste woningen van de Vereeniging Volkshuisvesting. De woningen rechts zijn gebouwd in 1915, links in 1916. (Bron Otten, 1991, blz. 56)

De derde fase wordt gerealiseerd ondanks de gevolgen van WO 1

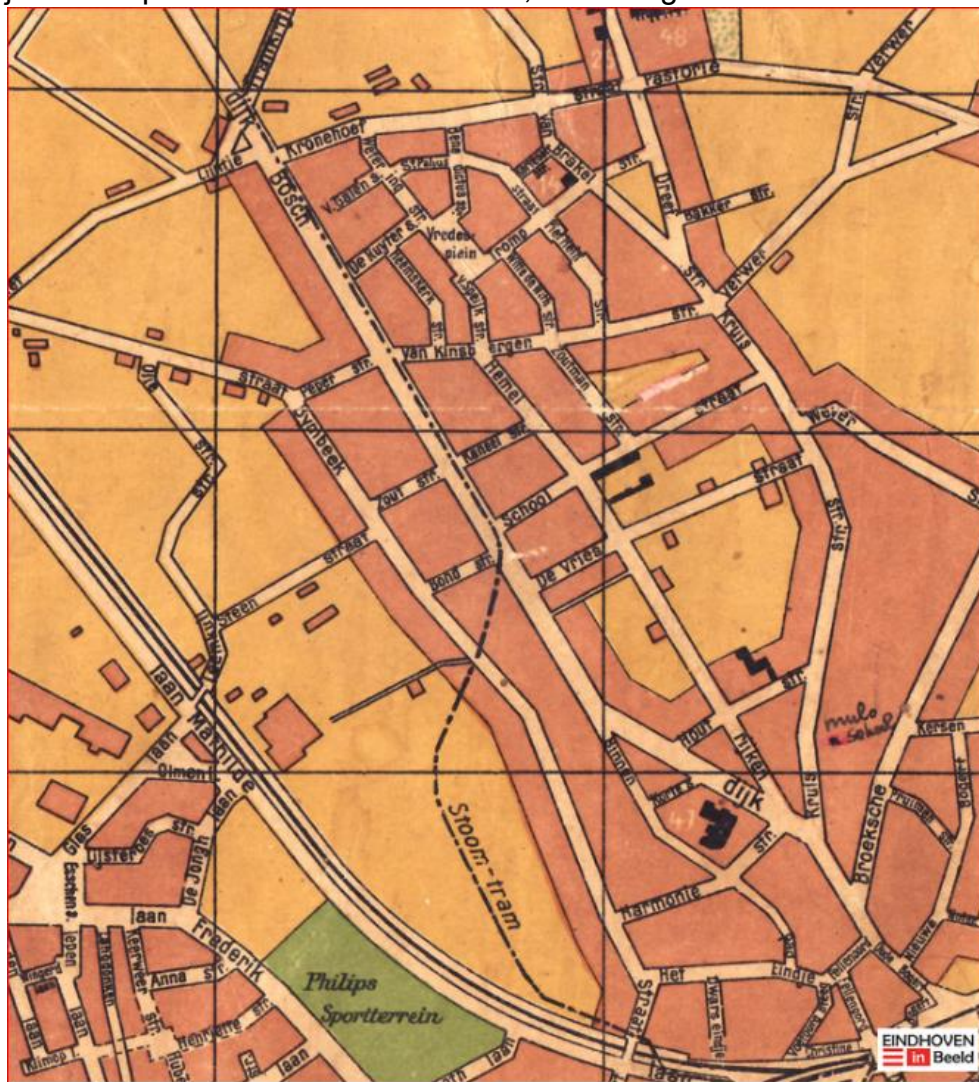
Inmiddels is de eerste Wereldoorlog uitgebroken. De rente op staatsleningen stijgt en als gevolg van schaarste stijgen de kosten van bouwmaterialen eveneens. Om te

voorkomen dat de bouw van woningwetwoningen stil zal vallen, stelt het Rijk een rentevoet- en een materiaalprijsbijdrage in het vooruitzicht.

In grote haast wordt de derde fase (112 woningen) voorbereid. Het is in de zelfde stijl als de voorgaande fasen gebouwd. Het plan bevat vijf woningtypes. Vanwege de aanhoudende stijging van de materiaalkosten wordt met de bouw al begonnen voordat de voorschotaanvraag is goedgekeurd. Dit met instemming van de inspecteur van de Volksgezondheid. Dankzij het vroegtijdig inkopen van bouwmaterialen en het bouwen in eigen beheer wordt de huur uiteindelijk slechts f 0,10 hoger dan gepland. In 1916 wordt uiteindelijk het voorschot verleend. De huizen zijn dan al lang betrokken (Otten, 1987).

De Vriestraat

Als waardering voor zijn energieke aanpak wordt de straat tussen de Boschdijk en de Hemelrijken die op de Hendrikstraat aansluit, naar burgemeester de Vries vernoemd.



Afbeelding 7. Kaart van deel van Woensel uit 1933. In het midden de “De Vriestraat”.

De Vereeniging blijft bouwen in Woensel

In 1917 ontwikkelt de **Vereeniging** een plan voor 397 woningen ten noorden van wat toen nog de ‘Oranjewijk’ is, rond het Vredesplein. De woningen zijn door het architecten-koppel De Bazel/Tersteeg ontworpen. Beide architecten van faam hebben reeds in Philipsdorp hun sporen verdiend en staan bekend om de eenheid van gebouw- en tuinontwerp, een nieuw idoom in een tijd waarin de tuinstadbeweging nog dominant is (de Vreeze, 1993). Het is na Philipsdorp het eerste plan dat als een afgerond geheel ontworpen wordt. Helaas is voor een dergelijk omvangrijk project van Rijkszijde geen toezeggingen te krijgen voor voorschotten en bijdragen. Uiteindelijk stelt Philips zich garant. Ook komt er een nieuwe aandeelhouder bij: de Staats Spoorwegen. In 1918 worden de eerste 200 woningen aan het “Vredesplein” opgeleverd. In het voorjaar van 1919 volgen nog eens 200 woningen. (Otten, 1987, 1991). De woningen hebben vanaf het begin een rioolaansluiting. De elektrificatie vindt pas in 1929 plaats.

De straten rond het Vredesplein krijgen na de eerste Wereldoorlog curieuze namen als Rantsoenstraat, Wereldoorlogstraat, Mobilisatiestraat, Staat van Belegstraat e.d., als herinnering aan de ellende en beproevingen van de eerste wereldoorlog. Na de annexatie van Woensel door Eindhoven in 1920 worden deze namen omgedoopt in die van bekende zeehelden. Zo wordt de Rantsoenstraat de Van Speijkstraat en de Wereldoorlogstraat de Trompstraat. Alleen het Vredesplein overleeft deze correctie. (Jan Spoorenberg)

Naast zijn ‘Oranjebuurt’ (Hemelrijken) heeft **Volkshuisvesting** nu ook zijn Zeeheldenbuurt met het Vredesplein.



Afbeelding 8. Het Vredesplein ontworpen door De Bazel en Tersteeg

De Vereeniging blijft ondernemend en start met de bloemenbuurt

Ten tijde van de annexatie (1920) heeft de **Vereeniging** voortvarend in totaal 40 ha. Grond in optie genomen in de gemeenten Gestel, Woensel en Stratum, genoeg voor zo'n 1500 à 1600 woningen. Het is te riskant om al deze plannen tegelijk op te starten. Men concentreert zich op de woningbouw in Stratum met een project van 444 woningen in de latere Bloemenwijk.

C. Smits is de architect. Hij is een leerling van De Bazel, die eerder het Vredesplein en omgeving heeft ontworpen. Ook Smits streeft in zijn architectuur naar een samenhang van interieur en exterieur. De woningen moeten door zorgvuldige situering één harmonisch geheel vormen met het omringende landschap. Het beeld is er een van overwegend stroken-



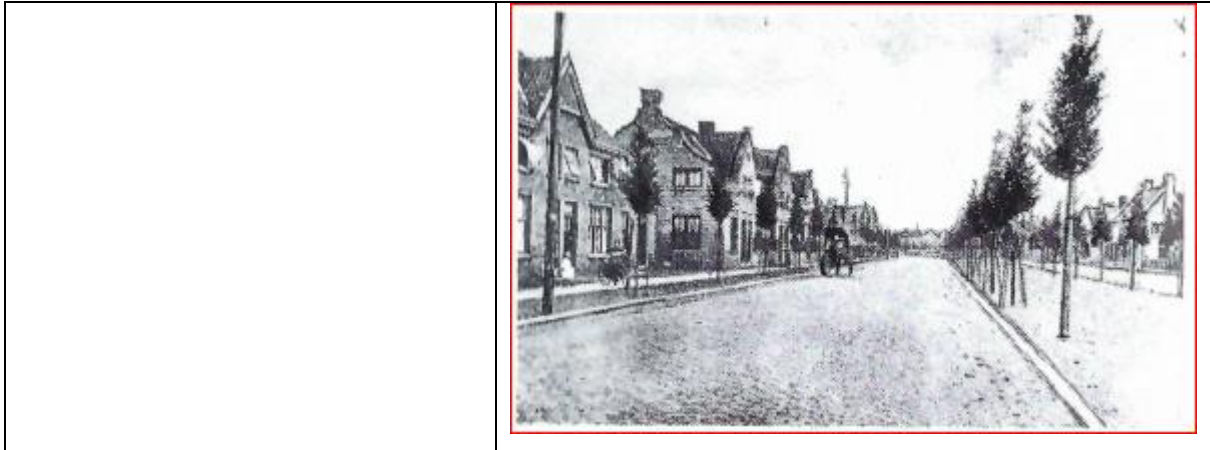
Afbeelding 9. Bloemenplein ontworpen door Smits

Bouw met eengezinswoningen in twee lagen. Kenmerkend is de eenheid in architectuur, met enkele poortgebouwen en met opvallende topgevels.

De realisatie van dit plan gaat echter ook niet zonder slag of stoot. Allereerst moet de nieuwe wijk ingepast worden in het uitbreidingplan van de gemeente Eindhoven. Midden door het plangebied loopt namelijk de geplande rondweg. Deze is als een brede twee-baans-doorgangsweg met een beplante middenberm ingepast: de Leostraat, die de uitvalswegen Aalsterweg en Leenderweg met elkaar verbindt. (Zie afbeelding 10)

Ook ontstaat er een discussie over de esthetische vormgeving van pleinen en straatwanden. Ir. Kools (Dienst gemeentewerken) wil niet alleen de structuur van Groot-Eindhoven verbeteren, maar ook het aanzien van de bebouwing beïnvloeden. Hij kwalificeert de architectuur van Smit als een 'aannemersstijl' en bekritiseert de uniformiteit van het zoveelste tuindorpachtige uitbreidingsplan. Maar de woningnood dwingt tot handelen en uiteindelijk geeft de gemeente de benodigde bijdragen zodat in 1920 met de bouw begonnen kan worden.

In 1921 wordt in de Bloemenwijk het eerste sociale woningbouwcomplex na de annexatie opgeleverd. Het complex wordt meteen op het gemeentelijk elektriciteitsnet aangesloten, waarmee het voorop liep in de elektrificatie van Eindhoven. Ook in een ander opzicht is de wijk 'monumentaal'. De bouwkosten zijn zeer hoog (ca 7000 gulden per woning) en de huren dienovereenkomstig (4,75 gulden per week exclusief 4,25 subsidie per woning per week).



Afbeelding 10. Deel rondweg geprojecteerd door de nieuwe Bloemenbuurt. (Bron Beekman, 1982)

Het complex is uit de crisisbijdrage gefinancierd, zonder eigen kapitaal van de **Vereeniging**. De woningen worden dan ook niet toegewezen aan de werknemers van de participerende fabrikanten. Het Rijk en de gemeente hebben elk recht op 10% en de overige 80% worden toegewezen aan ingeschreven woningzoekenden, die interesse tonen in deze nieuwe wijk.

Regio Eindhoven

De inspanningen van Phillips en de Vereeniging blijken niet genoeg

De situatie op het gebied van de volkshuisvesting is na de 1^{ste} Wereldoorlog in Groot-Eindhoven allerm minst rooskleurig. Philips en de **Vereeniging Volkshuisvesting** zijn zo ongeveer de enige geweest die bouwen. Philips realiseert Philipsdorp in Strijp en de Vereeniging Volkshuisvesting de Oranje- en Oorlogsbuurt (Hemelrijke en Vredesplein) in Woensel, elk met zo'n 600 woningen. Ze exploiteren samen zo'n 15% van het woningbestand. Bij de annexatie van de randgemeenten in 1920 zijn er van de ca. 700 gerealiseerde woningwetwoningen 638 door Volkshuisvesting gebouwd, zo'n 90%.

De bouwinitiatieven van de **Vereeniging Volkshuisvesting** samen met Philips tussen 1910 en 1920 typeert hij dan ook "als het begin van een structurele aanpak van de hier heersende woningnood". (Otten, 1987, blz. 63) Helaas is die woningnood na de 1^{ste} Wereldoorlog nog zeer groot. "Zij hebben met het in aanbouw nemen van woningen geen gelijke tred kunnen houden met de toename van de huisgezinnen. Door het grote

aantal dubbel-bewoningen blijkt de gemiddelde woningbezetting in tien jaar opgelopen van vijf naar zes personen per woning.” (Otten 1987, blz. 75)

Om de aanhoudende woningnood krachtdadig te bestrijden wordt er na de 1^{ste} Wereldoorlog een omvangrijke steunverlening in het leven geroepen. In 1918 komt er een Woningnoodwet. Een jaar later wordt het stelsel van huurbijdragen vervangen door een crisisbijdrage, die het volledige exploitatietekort dekt (75% ten laste van het Rijk, 25% ten laste van de gemeente).

Er moet dus nog meer gebeuren en dus.....

Door de hoge woningnood en de mogelijkheden voor een financiële bijdrage schieten nieuwe corporaties als paddenstoelen uit de grond. In Eindhoven worden tijdens en na de 1^{ste} Wereldoorlog 11 nieuwe initiatieven genomen om tot nieuwe woningcorporaties te komen.

Vooraf de katholieken nemen veel nieuwe initiatieven

Allereerst wordt een aantal nieuwe katholieke woningbouwverenigingen opgericht.

De in 1911 opgerichte Rooms-katholieke Vereeniging Volkswoningen is weer snel ter ziele gegaan. In 1917 krijgt Sint Trudo, in Strijp opgericht als reactie op de bouwinitiatieven van liberale fabrikanten, de status van toegelaten instelling. De katholiciteit van de vereniging wordt benadrukt door de benoeming van een pastoor tot president-commissaris.

In 1919 wordt in Tongelre de Rooms Katholieke Woningbouwvereniging Sint Joseph opgericht als onderafdeling van de Rooms Katholieke Werklieden Vereniging. Omdat alleen leden van deze vereniging kunnen profiteren van haar bouwactiviteiten wordt later, in 1937, op aandrang van het College van B&W, de RK Stichting Goed Wonen opgericht, die ook voor niet-leden toegankelijk is.

Eveneens in 1919 ontstaat de Protestantse woningbouwvereniging ‘Help Uzelf door Samenwerking’. Ten tijde van de annexatie worden verder de R. K. Middenstand (1917), Huis en Hof (1918) en de Bouwvereniging Acht (1919) opgericht. Verder ontstaan de Rooms Katholieke bouwvereniging Ons Tehuis, (1920), de arbeiderswoningbouwvereniging “Ons Welzijn” (1920) en de bouwvereniging De Eendracht (1921), maar deze drie komen nooit tot bouwen.

Maar meer corporaties betekent helaas niet meer woningen

Het groot aantal nieuwe corporaties is echter nog geen garantie voor een grote productie. Terwijl er landelijk in de jaren 1920 en 1921 veel woningwetwoningen worden gebouwd, is dat in Eindhoven niet het geval. De na de annexatie nieuw gevormde Dienst Gemeentewerken, onder leiding van ir. Kools, komt al snel in aanvaring met de recent opgerichte corporaties. De gemeente verwijt de corporaties ‘onkunde’. De woningcorporaties op hun beurt verwijten de gemeente een ‘overdreven ambtenarij’. Ook de **Vereeniging Volkshuisvesting**, die toch al de nodige resultaten had bereikt, krijgt het aan de stok met Kools.

De nieuwe rondweg

Op de achtergrond speelt de poging van de dienst om door middel van een nieuw uitbreidingsplan de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe gemeente te

versterken. Zo moet er een rondweg komen die de verschillende geannexeerde dorpen met elkaar gaat verbinden.

Landelijk neemt het vertrouwen af door de wildgroei aan woningcorporaties

Na 1921 worden de ruime bijdragen en voorschotten van het Rijk snel afgebouwd. De wildgroei aan corporaties en de slechte prijs-kwaliteit verhouding van een aantal projecten heeft tot de nodige imagoschade van de sector geleid.

Het Rijk zet in op bouw door particuliere investeerders, waartoe de corporaties niet gerekend werden. Medio 1921 worden de bakens definitief verzet. Er worden geen voorschotten meer verleend, de exploitatiesubsidies worden stapsgewijs verlaagd. Winsten moeten worden teruggestort, in een gemeentelijk fonds (Beekers, 2012). In de jaren 30 tijdens Colijn komt er zelfs een terugbetalingsplicht aan het Rijk van deze batige saldi.

Om het particuliere bouwbedrijf te lokken komt er een bijdrage-ineens. Aangezien de bouwkosten snel dalen worden deze premies eveneens verlaagd. (De bouwkosten nemen af van

f7000,- in '21 naar f 4000,- in '23; de premies van f 2000,- naar f 300,-). Het aandeel van de sociale huur neemt af van 87% in 1920 naar 16% in 1926.

Deze ontwikkelingen zijn van grote invloed op de bouwplannen van **Volkshuisvesting** (en van de andere Eindhovense corporaties).

Het moet dus soberder

De in 1921 gemaakte bebouwingsplannen aan het Lijntje in Woensel moeten door al deze veranderingen radicaal bijgesteld worden. De maatregel dat alleen nog woningen onder de 225 m³ voor subsidie in aanmerking komen, leidt tot een aanzienlijke versobering. De 'mooie kamer' komt te vervallen en de keuken wordt teruggebracht tot minimale afmetingen.

Het beschavingsoffensief moet het afleggen tegen economische overwegingen.

De Vereniging aarzelt maar gaat onder druk overstag. De Dienst Gemeentewerken maakt zelf een ontwerp voor deze 600 kleine woningen die door middel van de bovengenoemde premiereregeling door de N.V. 's-Hertogenbosche Bouw- en Handelmaatschappij voor een prijs van 2250 gulden/woning gebouwd worden. Het Rijk verleent een bijdrage voor 300 woningen. De woningen worden onder supervisie van de Dienst gebouwd. Het resultaat is van dien aard dat Volkshuisvesting ze uiteindelijk toch weigert in beheer te nemen. De woningen hebben slechts een volume van 206 m³ en zijn zo slecht gebouwd dat er naar verwachting al snel hoge kosten voor onderhoud en herstel gemaakt moeten worden.



Afbeelding 11. Eerste sociale woningbouw in opdracht van de gemeente aan t'Lijntje

De gemeente besluit hierop de grond van **Volkshuisvesting** over te nemen en de woningen in beheer te geven aan het door haar in 1921 opgerichte gemeentelijk woningbedrijf 'Centraal Woningbeheer'.

De verhouding tussen de gemeente en de Eindhovense corporaties is danig verstoord en bereikt in 1926 een dieptepunt waardoor de woningnood verder oploopt.

De rijksoverheid grijpt in en laat corporaties weer bouwen

In 1927 grijpt het Rijk in en het stelt een rijksbijdrage in het kader van werkverruimende maatregelen rechtstreeks ter beschikking, zonder bemoeienis van de gemeenten. Met deze voorschotten worden in 1928-1930 in het totaal 2539 woningen gebouwd in Eindhoven, Geldrop, Son en Aalst- Waalre. Zo'n 334 woningen worden door **de Vereniging Volkshuisvesting** gebouwd: 60 in Stratum (Bloemenbuurt-Zuid) en 270 in Woensel (het Lijntje). De rest wordt in opdracht van de door Philips in der haast opgerichte woningcorporatie 'Thuis Best' gebouwd.



Afbeelding 12. Drie woningblokken van 8 woningen langs de Boschdijk tussen de Pieter Zeemanstraat en het Mincklerersplein, gebouwd in 1928. (Bron Damen, 2017)

Deze woningen worden wel weer toegewezen aan de werknemers van de aandeelhouders. Inmiddels kunnen werknemers, die in de loop der tijd van werkgever veranderen, blijven wonen. De werkgevers krijgen dan compensatie in woningen van het volgende nieuwbouw complex (Otten, 1987). Helaas worden die na 1929, als de crisis uitbreekt, niet meer gebouwd.

De jaren 30, economische crisis; Particuliere bouw, leegstand én woningnood

De crisis van de jaren '30 leidt tot een ware ontslaggolf. Het woningtekort voor arbeiders loopt snel terug, de bevolking neemt af en er ontstaat zelfs leegstand. Philips laat voor het eerst ook werknemers van andere bedrijven toe in haar bezit. Er ontstaat zelfs concurrentie tussen de corporaties. Veel werklozen kunnen de huur niet meer betalen en gaan inwonen bij familie. Het aantal gevallen van dubbelbewoning wordt berekend op 1300 (circa 7% van de woningen).

Toch valt de woningbouw in de jaren '30 niet stil. Bouwmaterialen worden goedkoper en lonen worden verlaagd. In 1936 is het prijspeil op het niveau van 1914. De huren blijven echter min of meer gelijk, waardoor de woning opnieuw een interessant beleggingsobject wordt. "Geen goud zo goed als steenen" is het motto. Bouwondernemingen en particulieren bouwen in de vrije sector. Er worden in de jaren '30 ruim 6000 woningen in Eindhoven door particulieren (inclusief Philips) gebouwd. Een bekend Eindhovens voorbeeld van duurdere middenstandswoningen is het Witte Dorp uit 1938-39, ontworpen door architect Dudok. Voor slechts 3500 gulden worden grote, comfortabele en fraaie woningen gebouwd. Deze golf aan particuliere woningbouw verhuult enigszins de woningnood uit die tijd. Velen kunnen de huur niet betalen en een deel van deze beleggerswoningen staat dan ook leeg. Gedurende de jaren '30 is er een tekort van enkele honderden betaalbare huurwoningen.

Tweede wereldoorlog 1940-1945

Met de inval van de Duitsers in de Tweede Wereldoorlog stopt de woningbouw. Alleen de woningen die in uitvoering zijn genomen, worden voltooid. Zo wordt een project van 221 gemeentewoningen in Lakerloperen nog in 1942 opgeleverd. Door het

oorlogsgeweld worden een kleine 600 woningen vernield. Aan het einde van de oorlog telt Eindhoven zo'n 129.000 bewoners, 15.000 meer dan in 1940. Op een totaal woningbestand van 23.381 is het tekort in de stad berekend op 5.349 woningen.

Organisatieontwikkeling van de Vereniging Volkshuisvesting tot WO 2

Vereniging volkshuisvesting de eerste en grootste woningcorporatie in de stad

In 1929 omvat het bezit van **Volkshuisvesting** 1416 woningen. Ze groeit voor de Tweede Wereld Oorlog uit tot de grootste woningcorporatie in Eindhoven en geeft mede vorm aan de ontwikkeling van de vooroorlogse stad.

De Vereniging krijgt een werkorganisatie

Parallel aan deze vooroorlogse groei verandert de organisatie voortdurend. In januari 1915 wordt de eerste gesalarieerde werkracht aangesteld: de heer Boogers als 'hurenloper'. Hij haalt de huur op en houdt de administratie bij. Dat dit niet altijd vlekkeloos verloopt illustreert de volgende anekdote. "Op de Violierstraat woont in Eindhoven een jong echtpaar dat onenigheid krijgt met huurincasseerder Boogers. De huurder houdt bij hoog en bij laag vol dat hij zijn huur heeft betaald, Boogers bestrijdt dat. De huurder wordt daarop nijdig en voelt zich tekortgedaan. Vanaf dat moment fietst hij iedere week naar de Van Speijkstraat waar de Vereniging Volkshuisvesting kantoor houdt, om daar persoonlijk zijn huur te betalen" (Bron Jubileum kalender Domein 2011).

Het takenpakket van Boogers wordt steeds breder: hij doet onderzoek naar kandidaat-huurders en treedt op tegen illegale bouwsels en winkelnering in woningen die daarvoor niet geschikt zijn. Ook inspecteert hij op onderhuur, ook al wordt dit in verband met de woningnood vaak gedoogd. Tot slot houdt hij toezicht op nette bewoning. Bij voortdurende overtreding van de regels volgt huisuitzetting. In het Huurreglement (afbeelding 13) van de **Vereeniging Volkshuisvesting** zijn bovendien zaken als dronkenschap en onzedelijk gedrag een reden tot ontbinding van het contract. (Otten, 1987, blz. 59).

*Aan de huurders van de huizen der Vereeniging
Volkshuisvesting te Woensel.*

Zorg, dat de ramen bij het openzetten worden vastgezet.
Zorg er voor, dat de privaat minstens eenmaal per dag wordt doorgespoeld met een emmer water.

Zorg er voor, dat alleen water door de afvoerbuis van den gootsteen gaat, en geen aardappelen of andere artikelen.

Zorg, dat heggen enz. niet beschadigd worden; dus hangt daarover geen kleeren of anderszins en laat niet toe, dat uwe of anderer kinderen de heggen vernielen.

Zorg er voor, dat geen ruiten gebroken worden of kapot gegooid, hetzij door uw eigen of anderer kinderen, hetzij door oudere personen.

Zorg er voor, dat in uw huis de muren niet beschadigd worden; de vloeren niet kapot worden geslagen door het brandhout hakken en in het algemeen uw geheele huis in goede orde blijft.

Werp geen emmers met vuil water over de wegen.

Wij zijn n. m. verplicht, opdat een einde kome aan de moedwillige vernieling en beschadiging van de huizen en beplantingen, strenge maatregelen te nemen en zullen wij daarom alle kosten daardoor ontstaan ten laste van de(n) bewoner(ster) van het beschadigde huis brengen.

Ieder heeft dus in eigen belang de noodige zorg te betrachten, eigen kinderen te verbieden en toe te zien, welke andere bewoners of kinderen zich aan vernieling van het door hem (haar) bewoonde perceel schuldig maken. In het laatste geval zullen wij natuurlijk medewerken om de kosten op die personen te verhalen. De bewoner blijft evenwel aansprakelijk. Wanneer zich herhaaldelijk gevallen van beschadiging bij een bewoner voordoen, zullen wij niet aarzelen de huur binnen den kortst mogelijken termijn op te zeggen. De nette bewoners zullen van deze maatregelen geen hinder hebben, bij hun komt door hun goede bewoning bijna nimmer iets voor en zijn het steeds de minder goede en slechte bewoners, waarmede wij last hebben, wat dus voor ons een reden te meer is om ons zoo spoedig mogelijk van zulke huurders te ontdoen.

Ook in gevallen van voortdurende baldadigheid van een der kinderen van een gezin, waardoor eigendommen van de vereeniging worden geschaad, of andere bewoners gehinderd, zullen wij overgaan tot opzegging der huur. Ieder heeft zijn kinderen daarvoor dus te waarschuwen. Wij wenschen met de nette bewoners niet langer de dupe te zijn van minderwaardige bewoners. In dit verband verzoeken wij ieders medewerking door gevallen van vernieling enz. onder opgave van de namen der daders mede te deelen aan een der opzichters of wel bij de inning der huur.

Wij zijn voornemens door veel beplanting met boomen, heesters enz. U een aangename woonplaats te scheppen, hetgeen naar wij vertrouwen door u op prijs zal worden gesteld, doch meenen wij daartegenover ook, vooral ook in uw eigen belang, op uwe medewerking te mogen rekenen, om alles in goede orde te houden.

VEREENIGING VOLKSHUISVESTING.

Afbeelding 13. Circulaire uit 1919 ten aanzien van woongedrag

Boogers is tevens lid van de gemeenteraad in Woensel waar hij de belangen van huurders en de **Vereeniging** behartigt (zoals verbetering van ontsluitingen en het ophalen van vuilnis). Medio 1915 wordt een tweede vaste kracht in dienst genomen, een schilder die zowel bij onderhoud als bij nieuwbouw ingezet kon worden.

De toewijzing van woningen is regelmatig een punt van discussie. De bijdrage van fabrikanten verschilt per complex; dienovereenkomstig maken ze aanspraak op woningen voor hun personeelsleden. Daarbij geldt als voorwaarde dat een huurder minimaal 1,5 jaar in Eindhoven dient te wonen. Dit belemmert de huisvesting van nieuwkomers. Met name Philips heeft hier last van en bouwt dan ook zelf voor deze categorie werknemers. In de loop der jaren krijgen huurders die ontslagen worden een zekere huurbescherming. In de gevallen waarin door het Rijk of de gemeente extra bijdragen aan de financiering en exploitatie worden geleverd, claimen ook zij woningen bij toewijzing.

De Vereeniging wordt in 1917 lid van de vier jaar eerder opgerichte **Nationale Woningraad**. Deze stelt zich de professionalisering van corporaties ten doel. Ook vormt de Woningraad een platform voor discussies over de positie en taken van woningbouwcorporaties en functioneert ze als spreekbuis richting de rijksoverheid.

In 1920 als de **Vereeniging** 638 woningen exploiteert en er 455 in aanbouw heeft, wordt het werkapparaat met een metselaar en een arbeider uitgebreid. In datzelfde jaar vindt een herverdeling van taken plaats. Er komt naast een technisch adviseur (c.q. architect) en Boogers, een opzichter in dienst, die belast wordt met verhuring, opzegging en controle. Deze houdt kantoor aan huis in een woning van de Vereeniging. Drie onderhoudsmedewerkers beschikken over een bouwkeet.

In 1924 wordt er een tweede huurincasseerder toegevoegd. Tevens groeit het onderhoudspersoneel naar 17 personen: 10 schilders, 3 timmerlieden, 1 metselaar, 1 tuinman en 2 arbeiders.

Het operationele deel van de organisatie begint zich langzaam te ontwikkelen langs de drie lijnen van verhuur, techniek en administratie.

De tactisch-strategische beslissingen worden door het bestuur genomen dat sinds 1916 is uitgebreid met vertegenwoordigers van de Nederlandse Spoorwegen. In 1928 treedt de heer Spat toe tot het bestuur. Hij is tevens secretaris van de NV Philips en bestuurslid van de corporatie Thuis Best. Hij onderhoudt tevens goede relaties met de ministeries in Den Haag.

In 1932 overlijdt de oprichter van de Vereeniging, oud-burgemeester de Vries. Zijn plek wordt aangeboden aan het gemeentebestuur van Eindhoven, maar die toont geen belangstelling.

In de crisis van de dertiger jaren trekken een aantal aandeelhouders zich terug; anderen bieden hun aandelen te koop aan. Het belang van aandelen is nog maar gering. Bij gebrek aan gegadigden komen deze in handen van Philips, dat in 1940 van de 130 aandelen er 104 in bezit heeft. De overige aandeelhouders zijn de NS en het nieuw toegetrede Picus, een grote hout-fabrikant in Eindhoven. Anton Philips wordt na de Duitse inval door zijn zoon Frits opgevolgd. Een Joods lid van het bestuur ziet zich gedwongen te vertrekken.

De fabrikanten-corporatie Volkshuisvesting wordt nu meer dan ooit vereenzelvigd met het grote Philips. Iets wat haar na de oorlog ook nog parten zal spelen.

Woningcorporatie 'Thuis best' splits zich op in vier nieuwe woningcorporaties

Er ontstonden in 1935 vier nieuwe woningcorporaties toen de corporatie **Thuis Best** werd opgeheven en deze haar aanzienlijke bezit verdeelt over vier nieuwe woningcorporaties: Hertog Hendrik van Lotharingen, Hertogin Johanna van Lotharingen, **Aert Swaens** en de woningcorporatie Jan van Schoonvorst. Aan Hertog Hendrik van Lotharingen wordt verreweg het grootste deel van de portefeuille overgedragen. Deze Woningcorporatie krijgt alle woningcomplexen in Eindhoven en omgeving in eigendom en beheer. Haar bestuur is op dezelfde wijze samengesteld als dat van de stichting Thuis Best.

*Woningcorporatie **De Voorzorg***

In 1920 is in Son en Breughel de **Roomskatholieke Bouwvereniging de Voorzorg** opgericht. Ze wordt toegelaten voor de duur van 29 jaar en 6 maanden. In die tijd bouwt ze vier woningen. Na een verlenging van de toelating in 1949, die overigens te laat wordt aangevraagd, bouwt men in dat jaar nog 20 woningen (zie afbeelding 23). In de jaren daarna worden tijdens de wederopbouwperiode nog 140 woningen gebouwd.



Afbeelding 14. Woningbouw Emmastraat in Son bouwjaar 1949.

3. Wederopbouw en woningnood (1945 – 1968)

Maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen

De ambities worden letterlijk en figuurlijk groter

De periode van de 2^e wereldoorlog is een tijd van reflectie op de toekomst van het wonen, de stad en de samenleving. Tijdens de oorlog worden de sociale, organisatorische en programmatische uitgangspunten voor de naoorlogse woningbouw door een studiegroep Woningarchitectuur opnieuw geformuleerd (zie de Vreeze, 1993).

Uiteenlopende thema's als de noodzaak van prijsbeheersing, grondpolitiek en onteigenings-beleid, normalisatie en standaardisatie, organisatie van het bouwproces, beheer van woningen en organisatie van bewoners worden onder de loep genomen. Een planmatige en systematische woningbouw onder regie van de overheid wordt als onmisbaar gezien. Met veel elan wordt door deze studiegroep een ambitieus woonprogramma geformuleerd:

- een woning moet bestaan uit drie soorten woonruimtes: een hoofdwoonvertrek voor alle leden van het gezin, een tweede woonvertrek waarin een van de gezinsleden zich kan terugtrekken en een werkvertrek voor koken, wassen e.d.;
- slaapkamers hebben minimum oppervlaktes, waarin afzonderlijke bedden voor alle leden kunnen staan;
- in ieder woning moet een zekere overmaat zijn voor werk-, knutsel- en speelgelegenheid.
- verkeersruimten dienen zodanig ontworpen te worden dat de trap vanuit verschillende ruimtes toegankelijk is;
- de woning moet technisch goed uitgerust zijn met een afsluitbare wasgelegenheid en mogelijkheden voor een bad, verwarming en ruimte voor een koelkast.

Dat deze ambities nogal hoog liggen blijkt uit de feitelijke ontwikkelingen in de grootte van vertrekken in de achtereenvolgende 'voorschriften en wenken' na de oorlog.

| | woonkamer | S1 | S2-3 | keuken | badkamer |
|------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1944 | 16-18m ² | 10-12m ² | 6-8m ² | 6m ² | 2 m ² |
| 1946 | 13-18m ² | 9-10m ² | 4,5-7,5m ² | 4,5-7,5m ² | 1,5 m ² |
| 1951 | 14-16m ² | 9,5m ² | 4,5-7m ² | 3-4 m ² | 0,9-1,6 m ² |
| 1965 | 16-18m ² | 11m ² | 5-8m ² | 5-7m ² | 1,6 m ² |

De ontwikkeling in de grootte van vertrekken, periode 1944-1965 (Bron de Vreeze1993, blz.274)

Nieuw denken over de stedenbouw

De ideeën van het 'nieuwe bouwen' hebben ook grote invloed op de stedenbouw. Het vooroorlogse beschavingsoffensief met zijn kleinschalige tuindorpen wordt vervangen door een visie op een maatschappelijke ordening waarbij het schaalniveau van de wijk centraal staat. Aanvankelijk was de reeds vermelde wijkgedachte leidraad bij de stedenbouwkundige opzet van dit soort standaard-wijken. Dit concept komt dit keer niet uit Engeland, maar uit de Verenigde Staten overwaaien. Daar heeft de industrialisatie grote invloed op het verstedelijkingsproces. Om de nadelen ervan te

vermijden pleit de Amerikaanse stadssocioloog Perry voor de *'neighborhood unit'* als bouwsteen voor een gemeenschapsleven in de stad.

In de Nederlandse pendant van de wijkgedachte wordt het schaalniveau van de wijk geschikt geacht als de schakel tussen de woning als de leefsfeer van het gezin en de stad als drager van cultuur en maatschappelijke ontwikkeling. Door de samenleving ruimtelijk te ordenen in 'cirkels' met als schaal de buurt, de wijk, het stadsdeel, de stad en het stadsgewest kan de massaliteit en anonimiteit van de stedelijke samenleving bestreden worden. Deze geografische 'cirkels' accommoderen verschillende bezigheden zoals recreatie, vermaak, cultuur, onderwijs, dienstverlening, handel en nijverheid. Naarmate de cirkel wijder is, worden ook de activiteiten en voorzieningen van een hoger schaalniveau. Met name het schaalniveau van de buurt wordt voor het wonen als belangrijk gezien. Zij vormt het uitgangspunt voor het gemeenschapsleven en is de uitvalsbasis naar de wijk, stad, etc. (zie o.a. de Vreeze, 1993; van der Horst e.a., 2001).

Later wordt de functionalistische aanpak dominant. Naast de aandacht voor bouwmethoden is het achterliggende gedachtegoed hierbij dat de moderne, rationele mens het best kan floreren in functioneel ingedeelde wijken waarin verschillende functies (wonen, werken, recreëren, verkeer) duidelijk van elkaar gescheiden zijn. Recreëren wordt vaak mogelijk vlak bij de (hoogbouw) woning gemaakt, maar het werken wordt meestal verbannen uit deze wijken. De gedachte van autonome wijken (zoals in de tuinstadbeweging en in zekere zin ook in het concept van de wijkgedachte) wordt hier ook losgelaten. De wijk wordt onderdeel van een groter ruimtelijk geheel waarbij verkeerssystemen het dominante ordeningsprincipes worden (v.d. Horst, 2001).

Politieke ontwikkelingen in een verzuild Nederland

Tijdens de oorlog is de politieke samenwerking versterkt en een idee van 'volkseenheid' ontstaan. De SDAP heeft haar revolutionaire aspiraties verlaten en door een fusie van linksliberalen, socialisten en progressieve christenen ontstaat de PvdA. Deze zal samen met de KVP tot diep in de jaren 50 regeren. De rooms-rode coalities functioneren goed tot die tijd. Het streven naar consensus in een verzuilde samenleving is kenmerkend voor deze periode (Kennedy, 2017, Beekers 2012).

Ook corporatieland is een driezuilen land, waarin met name de twee koepelorganisaties NWR, waarbij naast de sociaaldemocratische corporaties ook de meeste christelijk woningbouwverenigingen zijn aangesloten, en het katholieke KIV (het latere NCIV) als tegenspeler van de overheid functioneren (De Vreeze, 1993).

Woningnood als 'Volksvijand nr. 1'

De wederopbouwperiode markeert ook het begin van de welvaartssamenleving met een sterke economische groei en met een sociaal-culturele emancipatie.

Een van de pijlers van het naoorlogse sociale beleid is de volkshuisvesting. De woningnood wordt tot 'volksvijand nr. 1' verklaard. Er komt een Ministerie voor Wederopbouw en Volkshuisvesting en een Centrale Directie van de Volkshuisvesting met een netwerk van Provinciale Directies.

Op velerlei terrein neemt de staatsbemoediging met de volkshuisvesting toe. Het recht op huisvesting wordt in de Grondwet opgenomen, er komen bouwcontingenten, unificatie van bouwvoorschriften, een risicofonds om onderhoudskosten te dekken, een Huurwet die de huren reguleert en een Woonruimtetwet die een gemeentelijke woonvergunning voorschrijft. De Woningwet blijft 'de moeder' van alle wetten. De gemeenten voeren ook na de oorlog de Woningwet uit en dragen daarbij grote risico's. De corporaties zijn tijdens de oorlog vaak bestuurlijk verzwakt en mede daarom gaan de gemeentelijk bouwbedrijven vaak zelf als opdrachtgever opereren. Dit leidt ertoe dat na de oorlog tot eind jaren 60 de helft van alle woningwetwoningen door gemeenten gebouwd worden, een kwart van alle nieuwbouw.

Om de achterstand structureel in te halen moeten er landelijk jaarlijks tien jaar lang zo'n 65 à 70.000 woningen gebouwd worden. De beschikbare bouwcapaciteit voor woningbouw is echter maar beperkt. Het grote woningtekort wordt uiteindelijk pas in de jaren '60 weggewerkt.

De positie van woningcorporaties in discussie

In de jaren 50 laait een discussie op over de verzelfstandiging van corporaties.

Beekers (2012) schetst in zijn geschiedschrijving deze ontwikkeling uitvoerig;

Al vanaf eind jaren 50 wordt de dominante rol van het gemeentelijk woningbedrijf bekritiseerd en wordt geadviseerd woningcorporaties een grotere rol te geven. Dit zal leiden tot een grotere betrokkenheid van bewoners en tot zuiniger beheer. Ook wordt er gepleit voor de beëindiging van de financiële afstroming van corporatiewinsten door gemeenten. Tevens pleit de NWR in die tijd voor meer ruimte van commerciële organisaties. De toelatingseis dat organisaties 'uitsluitend' werkzaam moeten zijn in het belang van de volkshuisvesting zou verruimd kunnen worden voor organisaties die 'mede in het belang van de volkshuisvesting' actief zijn.

Voorlopig blijft de situatie echter ongewijzigd en de dient de sector vooral als voertuig van de rijksoverheid om de woningnood te bestrijden.

In 1955 wordt de discussie over verzelfstandiging nieuw leven ingeblazen. Een commissie onder voorzitterschap van de katholieke Bommer, stelt dat de sector te veel verstatelijkt is, dat het organisaties ontbreekt aan deskundigheid en dat de leden (van de toen nu voornamelijk verenigingen) te weinig betrokken zijn.

Pas later wordt het pleidooi van schaalvergroting en professionalisering ook aan katholieke zijde omarmd.

De politieke consensus over de noodzaak om de corporaties te verzelfstandigen ontbreekt dan nog. Opnieuw buigt een commissie, ditmaal onder leiding van De Roos, zich over het vraagstuk. Deze komt in 1962 met een advies. In dat jaar wordt ook de Woningwet herzien. De Rijksbemoediging met de gemeentelijke planvorming wordt in een aparte Wet op de Ruimtelijke Ordening geregeld. Met name het bestemmingsplan als planningsinstrument voor het gehele grondgebied van de gemeente krijgt een groot gewicht in deze nieuwe wet (zie ook Bussink, 1980).

In afwachting van het rapport van de commissie De Roos wordt de terugbetalingsplicht in de herziene Woningwet niet geregeld. Tijdens de behandeling wordt er wel een motie ingediend die uitspreekt dat corporaties voorrang moeten krijgen bij de bouw van

woningwetwoningen, voor de gemeentelijke bouwbedrijven. Het zal nog jaren duren voordat de regering deze motie zal uitvoeren. Pas in 1968 wordt het 'primaat van de woningcorporaties' vastgelegd in een ministeriële circulaire.

Het rapport van de commissie De Roos brengt de vele suggesties uit de jaren daarvoor bijeen en pleit voor een verzelfstandiging van de corporaties. Het moeten organisaties worden met een zelfstandig bestuur en met meer vrijheid bij het beheer en de toewijzing van woningen. Ook onderstreept de commissie de ambitie tot professionalisering en roept kleine corporaties op te fuseren. Verder ziet zij mogelijkheden voor het vergroten van de betrokkenheid van huurders, niet in de zin van een directe relatie tussen leden en haar vereniging, maar meer als een zakelijke relatie tussen 'huurders en verhuurders'. De verzuilde identiteit verdwijnt steeds meer naar de achtergrond en er komt steeds meer ruimte voor een neutrale professionaliteit (de Vreeze, 1993).

Landelijk start ook het debat over de gewenste omvang en positie van woningcorporaties

De NWR pleit na de oorlog voor schaalvergroting en zelfregulering. Volgens de Raad zou een corporatie minimaal 300 woningen in beheer moeten hebben om efficiënt te kunnen werken. In de praktijk verschillen de corporaties naar grootte. De helft heeft nog geen 100 woningen, maar er zijn ook al 100 corporaties met meer dan 1000 woningen. Daar hoort ook **Volkshuisvesting** bij.

Ook het KIV pleit dan voor een omvang van 1.000 tot 1.500 woningen Tevens is dit instituut voor een sterk beleidsbepalend bestuur met een professioneel werkapparaat.

Regio Eindhoven

Groot woning tekort na de oorlog

Tegen deze achtergrond wordt na de Tweede Wereldoorlog ook in Eindhoven de draad weer opgepakt. Tijdens de oorlog is de bouw zo goed als stilgevallen. Inmiddels is de bevolking in Eindhoven met 15.000 inwoners toegenomen. Het woningtekort bedraagt na de oorlog 5.349 op een voorraad van 23.381 woningen.

Door het oorlogsgeweld zijn veel woningen vernield of beschadigd. Van de 594 verwoeste of zwaar beschadigde woningen in Eindhoven zijn er 10 in eigendom van **Volkshuisvesting**. Zo'n 467 woningen uit haar portefeuille worden licht beschadigd.

De woningnood in Eindhoven is dan ook groot. Om deze acute nood te lenigen worden er noodwoningen gebouwd. Philips, dat over eigen deviezen beschikt, weet in Zweden de hand te leggen op een 100-tal noodwoningen. Deze vallen zo in de smaak bij haar personeel dat er nog een 100-tal houten woningen als bouw pakket uit Oostenrijk worden gekocht. Het gaat daarbij om houten systeemwoningen die op de bouwplaats op een lichte fundering kunnen worden geassembleerd. De toen al bestaande angst dat deze niet tijdelijk bewoond zullen worden, is terecht gebleken. Velen zijn, na aanpassingen, tientallen jaren later nog steeds bewoond en populair.

Als alternatief voor de noodwoningen werden bovendien vlak na de oorlog zogenaamde duplexwoningen gebouwd: een ruime eengezinswoning die tijdelijk kan worden opgedeeld. Ook deze woningen blijken niet tijdelijk en zijn vaak niet meer ontsplitst.

Hoe werden de schaarse woningen verdeeld?

Als reactie op de hardnekkige woningnood bouwen veel gemeenten de eerste jaren na de oorlog zelf, waarmee ze bovendien volledige zeggenschap over de toewijzing houden. Ook in Eindhoven is dat het geval. Van de 8500 tot 1960 gerealiseerde woningwetwoningen bouwt de gemeente ruim 50% zelf.

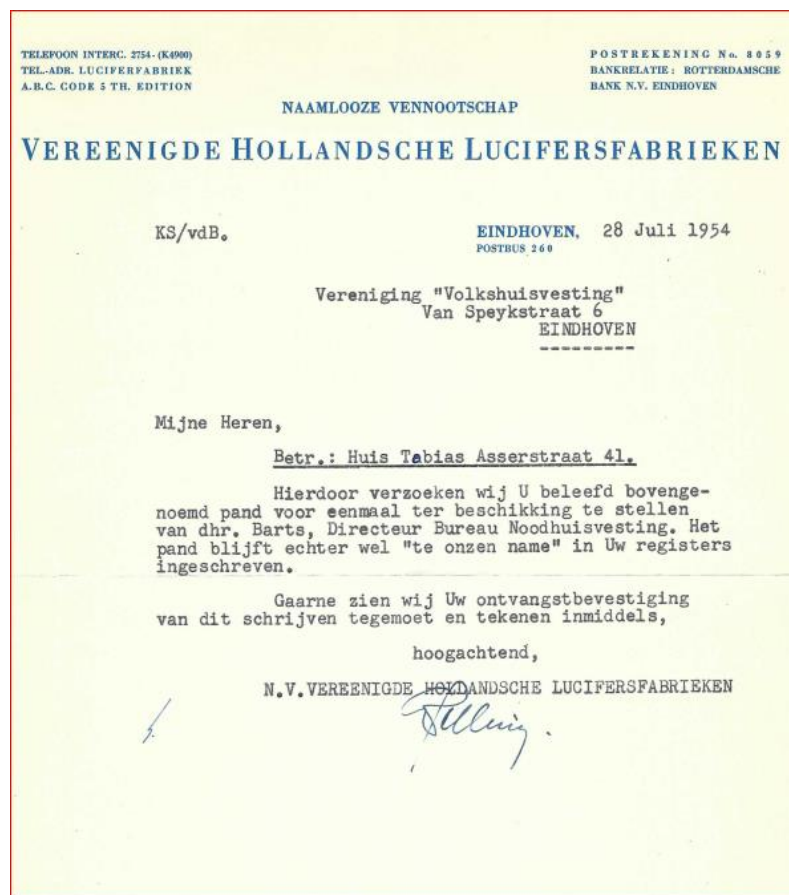
Eindhoven weet in 1946 een vergunning voor 250 noodwoningen en een contingent van 621 reguliere woningen in de wacht te slepen.

Gezien de grote woningnood verloopt de toewijzing via het gemeentelijke bureau Noodhuis-vesting dat direct na de bevrijding in 1944 is opgericht. De cijfers spreken boekdelen. In 1946 moeten in nauwelijks 4500 woningen ruim 9000 gezinnen worden gehuisvest. In ongeveer 400 woningen wonen 3 gezinnen samen en in twee woningen zelfs zes. Alleen huishoudens met een medische verklaring worden gevrijwaard van inwoning. In de praktijk hebben middenstanders en de hogere klassen vaker zo'n verklaring dan arbeiders. De toenmalige Burgemeester Kolfschoten dringt dan ook aan op een herijking van de situatie want 'men doet alsof de arbeidersklasse meer kan hebben en meer kan verdragen dan bewoners van een groot huis '(geciteerd in Dekkers, 1993 blz. 8).

De eerste jaren verloopt de distributie nogal ongereguleerd (afbeelding 15), maar in de loop der jaren ontwikkelt zich een transparanter toewijzingsbeleid, waarbij via

een systeem van puntentelling de urgentie bepaald wordt (zie afbeelding 16). Bij de verlening van een woonvergunning worden vier categorieën onderscheiden. Bij 1. 'Gedwongen samenwonen' heeft het hoofdgezin recht op één woonkamer en het 'moreel noodzakelijke aantal slaapkamers', terwijl het bijkomende gezin toegang moet hebben tot alle voorzieningen. Verder zijn er regels voor de drie andere categorieën: 2. 'woningruil', 3. 'vrijkomende bestaande woningen' en 4. 'nieuwbouw'.

In de praktijk blijken diegenen die geen lid zijn van een bouwvereniging aan het kortste eind te trekken. Bovendien zijn bepaalde woningen gereserveerd voor ambtenaren, bedrijfs-specialisten en gerepatrieerden uit Indonesië. Verder heeft bij nieuwbouw door een van de fabrikantenverenigingen eigen personeel voorrang.



Afbeelding 15. Bij fabrikantencorporaties had 'eigen personeel' voorrang. Bron: archief 'thuis'.

Woningnood en het 'bureau Nooit-huisvesting'.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is zeer groot. In 1956 staan bijna 11.000 huishoudens ingeschreven, waarvan 2.900 met meer dan twee kinderen. Met name deze laatste categorie woont vaak in bij hun ouders of bij anderen en heeft dringend behoefte aan een zelfstandige woning (Beekman, 1982).

Veel woningzoekenden vissen achter het net. Het bureau Noodhuisvesting wordt in de volksmond dan ook 'Nooit-huisvesting' genoemd.

Jhr. D. J. J. J.
 GEMEENTE EINDHOVEN *Don. Gen. afgewort*

VERKLARING.

Ondergetekende, hoofd van afdeling ruimtelijke ordening en volkshuisvesting der gemeentesecretarie van Eindhoven, verklaart dat:

..... F.H.C. DEKKERS' woonplaats: EINDHOVEN

adres: GENERAAL HARDENBERGPAD 25 *Heerenweg 183*

op 17 April 19 68 onder no. 02.176.14.02.48 als woningzoekende is ingeschreven.

Eindhoven, 17 April 19 68

Het hoofd van afdeling ruimtelijke ordening en volkshuisvesting der gemeentesecretarie van Eindhoven,

[Handwritten Signature]

5000 3-'68.

Afbeelding 16. Bewijs van inschrijving bij bureau Noodhuisvesting Bron F. Dekker, 1996

Vroege aandacht voor leefbaarheid

Inwoning leidt tot veel problemen en spanningen. In 1948 moet de politie bij 247 ernstige ruzies assistentie verlenen (Dekkers, 1996). Huishoudens met onaangepast woongedrag worden in barakken ondergebracht. Deze zijn aanvankelijk gebouwd voor de arbeiders die aan de bouw van het hoogspoor gewerkt hebben. Bekend is de locatie aan de Kanaaldijk-Zuid bij de Zwaikom. De opzet om deze mensen sociaal woongedrag bij te brengen is tot mislukken gedoemd, zo blijkt uit een evaluatie uit 1952. Pas eind jaren 60 worden de barakken bij de Zwaikom afgebroken.

Dus bouwen, bouwen en bouwen maar het gaat toch nog niet zo snel....

Ook al ligt er een stuwmeer aan bouwplannen en -vergunningen, de dienst Stadsontwikkeling is niet bij machte deze snel af te handelen; ze heeft andere prioriteiten: de uitbouw van de infrastructuur, met name de aanleg van het 'hoogspoor'. Het woningtekort in Eindhoven stijgt dan ook onverminderd tijdens de eerste naoorlogse jaren.

Standaardisatie in bouwsystemen en "etagebouw" werden deel van de oplossing

Om de naoorlogse woningnood op een economisch haalbare wijze te bestrijden is het rijksbeleid gericht op het stimuleren van standaardisatie en rationalisatie. Door rationalisatie kan de arbeidsproductiviteit verhoogd worden en de stichtingskosten duurzaam verlaagd.

Allereerst stimuleert het Rijk geprefabriceerde woningbouw in de vorm van industriële of montagebouw. Voor de invoer ervan zijn vaak hoge aanvangsinvesteringen nodig. In 1946 besluit de regering het Engelse woningbouwsysteem Airey in te voeren. In dit systeem wordt gebruik gemaakt van dragende betonnen stijlen en dunne geprefabriceerde betonplaten aan de buitenzijde.

Er wordt een 'montagetoeslag' in het vooruitzicht gesteld voor diegenen die een nieuw systeem ontwikkelen. Deze bestaat uit een subsidie van maximaal 10% over de aanneemsom voor de eerste 500 woningen. Philips ontwerpt in dat kader de Polynormwoning. Dit systeem maakt gebruik van een stalen skelet. De stalen gevelframes worden in de fabriek in elkaar gezet en op de bouwplaats door middel van stalen vloerliggers verankerd en gemonteerd. In de frames worden geprefabriceerde betonnen gevelplaten geplaatst. De binnenmuren bestaan uit houten platen die met cement en asbest op het metalenframe worden afgezet (Adriaanse, 2019).

Een derde nieuw bouwsysteem was Het Pronto-systeem, een tussenvorm tussen traditionele bouw (gemetselde buitenspouwblad) en systeembouw (geprefabriceerde betonelementen). Het in 1948 ontwikkelde systeem breekt in 1955 door wanneer er een opdracht komt voor 5.000 woningen, te bouwen in de vier grootste Brabantse gemeenten. Het Pronto-systeem is zowel voor laag- als middelhoogbouw geschikt. De bouwmuren en binnenspouwbladen bestaan uit blokken, die in halfsteens verband worden gemetseld met een kern van grindbeton. Ze worden voorzien van een 3 cm dikke isolatielaag.

Bij de etagebouw met elke etage twee woningen wordt gebouwd in vijf of zes beuken (twee beuken van 3,99 meter en drie of vier van 2,91 meter), waardoor er vier-, vijf- of zeskamerwoningen gerealiseerd kunnen worden (zie afbeelding 17).



Afbeelding 17. Prontobouwsysteem portieketagewoningen. Bron Liebrechts, 2012

De eengezinswoningen zijn royaal van maat en hebben daardoor vaak een uitstraling van een 'middenstandswoning'. De bruto vloeroppervlakte van de begane grond is circa 52 à 58 m², afhankelijk van het type (Liebrechts, 2012).

Om deze montagebouw te stimuleren is er een 'contingententoeslag': een montagewoning telt slechts voor $\frac{3}{4}$ woning mee, waardoor er meer woningen gebouwd kunnen worden. De industriële bouwwijze is bovendien geschikt voor etagebouw. Middelhoogbouw in de vorm van portiekflats zonder lift en - later - hoogbouw met galerijontsluiting en lift, kunnen zo snel gebouwd worden.

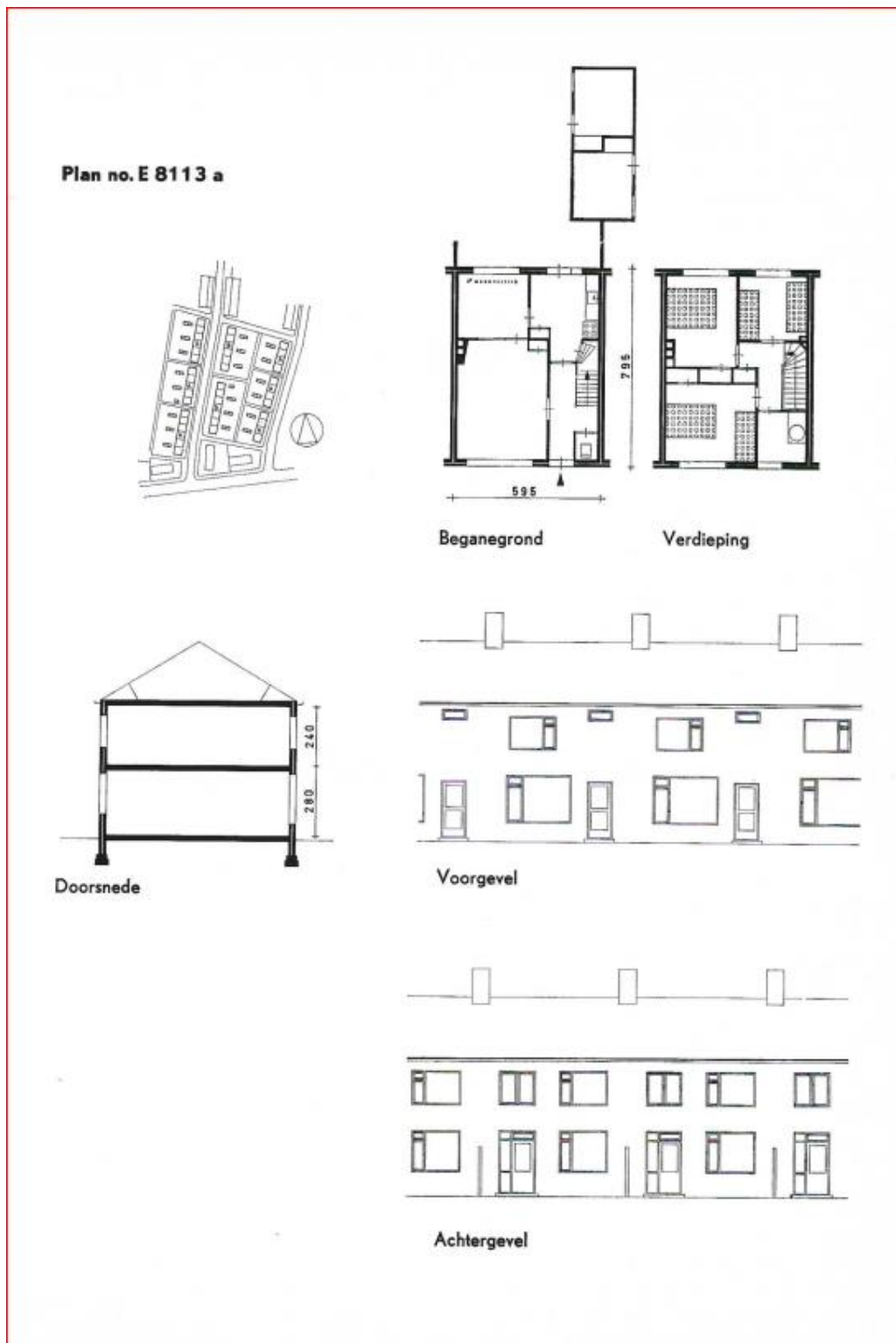
Etagebouw

Aanvankelijk is de weerstand tegen etagebouw groot. Etagebouw wordt als 'de mens vreemd' beschouwd. 'Het massale woonhuis kan nooit een ware gemeenschap scheppen', zo is de opvatting. De eengezinswoning met beschutte achtertuin, is nog steeds het geprefereerde woonconcept. 'Men leert wel zijn burens kennen, begrijpen en vertrouwen over het tuinhegje, niet in de lift' (zie o.a. Smeets 2018).

Met de systeembouw vindt echter ook in Eindhoven de etagebouw geleidelijk ingang. Hiermee werd de bouwproductie in de jaren '60 gestaag verhoogd.

Meer nog dan de introductie van industriële bouwsystemen heeft het werken met 'keuze-plannen' tot vergaande standaardisatie en rationalisatie geleid. Door gerealiseerde woningontwerpen snel te evalueren en zo nodig aan te passen kunnen ze bij succes telkens herhaald worden, waarmee standaardisatie bereikt kan worden (zie afbeelding 18a). De NWR en het KIV spelen hierbij een belangrijke rol. Uiteindelijk worden bij de naoorlogse woningbouw 5 typen keuzeplannen leidend.

Dat deze werkwijze tot een beperkte differentiatie van woningplattegronden leidt wordt voor lief genomen. Ook op wijkniveau leidt de bundeling van gestandaardiseerde plannen tot 'standaardwijken'. Vooral begin jaren 60 zijn er veel van dit soort standaardwijken met keuzeplanwoningen gebouwd.



Afbeelding 18a. Door het KIV ontwikkelde keuzeplan, waarvan er tot 1969 2874 gebouwd worden Bron: De Vreeze, 1993, blz. 303

Het werken met herhaalplannen leidt tot discussie tussen opdrachtgevers en architecten. Zo blijkt uit onderstaande briefwisseling bij de bouw van een complex in Strijp aan de Kemper – en Oppenheimstraat (afbeelding 18 b en c).

VAN DEN BROEK & BAKEMA ARCHITECTEN WESTERKADE 34 ROTTERDA

Prof. Ir J. H. van den Broek b. i.
J. B. Bakema

medewerkers:
D. J. van Wijk, chef de bureau
en proc. houder

H. B. J. Lops
F. J. van Gool
J. M. Stokla
J. E. Rijnsdorp
J. Kromhout

Vereniging "Volkshuisvesting",
van Speykstraat no 6,
Eindhoven. -

no 667/87273/vdV.
betreft

datum 6 April 1954.

Mijne Heren,

In antwoord op Uw schrijven d.d. 5 April 1954 verklaren
wij hierbij dat het complex van 380 woningen, 4 winkels
en een werkplaats te Strijp geen herhaling van een vroe-
ger plan is.

Wij verblijven,

hoogachtend,

van den Broek & Bakema,
p.o.

telefoon 113135 2 lijnen
postadresnummer 309900

Afbeelding 18 b en c. Wel of geen herhaalplan bij woningbouw in Strijp aan de J.M. Kemperstraat?



De Woningcorporatie

Vereeniging Volkshuisvesting bouwt het Ven

Ondertussen neemt De **Vereeniging Volkshuisvesting** opnieuw het voortouw en bouwt het eerste naoorlogse woningwetcomplex in Eindhoven (wijk het Ven). Bijna tweederde van het eerste contingent komt beschikbaar voor **Volkshuisvesting**. De rest zal gebouwd worden door de gemeente zelf. De **Vereeniging** heeft al een plan klaarliggen dat is ingepast in het uitbreidingsplan rond het latere Hugo de Groot Plein. De realisatie verloopt moeizaam. Door schaarste aan gedegen bouwmaterialen ontstaan aanzienlijke meerkosten.

De aandeelhouders springen opnieuw bij. Het bouwbedrijf Picus levert bouwmaterialen en Philips staat garant voor de meerkosten.

De nieuwe wijk is duidelijk anders dan de vooroorlogse complexen. Architect van Den Broek doet zijn naam als functioneel en economisch bouwer eer aan. In een relatief hoge dichtheid van 50 woningen per hectare ontwerpt hij een moderne woonwijk met een maximale toetreding van daglicht in de woonhuizen. De woningindeling is met dat doel aangepast aan de oriëntatie op openbare ruimte. Aan de ene kant van de straat is de keuken aan de straatzijde gelegen, aan de andere kant de woonkamer; een principe dat overigens ook al bij de vooroorlogse tuindorp architectuur gehanteerd is. Er worden moderne materialen als stalen ramen en balkons toegepast en betonnen prefab elementen in de vloeren en het dak. Aanvankelijk zijn er ook glazen windschermen naast de deuren geplaatst. Deze blijken te onderhoudsgevoelig en worden na een aantal jaren weer verwijderd. De moderne uitstraling en het uitbundige gebruik van glas leidt ertoe dat het complex in de volksmond de 'Glaswijk' is gaan heten. Nieuw is ook de integratie van een veertigtal 'bejaardenwoningen' in de wijk. Een noviteit voor die tijd, omdat de financiële zelfstandigheid van bejaarden (de AOW) er pas in 1957 zal komen.

In tegenstelling tot veel vroeg-naoorlogse woningbouw is dit complex ook zeer degelijk gebouwd, zo blijkt bij een onderhoudsinspectie veertig jaar later (Otten, 1986).



De Vereeniging Volkshuisvesting bouwt het eerste naoorlogse woningcomplex rondom het Hugo de Grootplein. EIB 34245.

Integratie van bejaardenwoningen in het woningcomplex van de Vereeniging Volkshuisvesting in de Struyckenstraat.

Afbeelding 19a en b. Het eerste naoorlogse woningwetcomplex rondom het Hugo de Grootplein

Bij de toewijzing van de woningen in de 'Glaswijk' krijgen woningzoekenden die voor de economische wederopbouw van belang zijn voorrang boven de huishoudens met een maatschappelijk urgentie. Bijna driekwart van de woningen wordt dan ook toegewezen aan personeel van Philips, dat tevens de realisatie mede mogelijk gemaakt heeft.

De Vereeniging Volkshuisvesting is desondanks niet populair

Ook al leidt deze montagebouw tot extra contingenten, om de woningnood te kunnen bestrijden en de maatschappelijk urgenten te kunnen huisvesten is de gemeente niet geneigd deze aan corporaties als **Volkshuisvesting** te gunnen. Van de 8.500 tot 1960 gebouwde woningwetwoningen bouwt ze ruim 50% zelf. De resterende contingenten worden vooral aan de Philipscorporatie Hertog Hendrik van Lotharingen gegund. **Volkshuisvesting**, die 'andere Philipscorporatie', voelt zich meer en meer buiten spel gezet (Otten, 1987).

Nieuwe aandeelhouders brengen nieuwe kansen en samenwerking

Om van het Philips-imagoprobleem af te komen worden in 1954 aandelen overgenomen door de Eindhovense autofabriek DAF. De heer Wim van Doorne wordt aan het bestuur toegevoegd. In dat jaar wordt een 'woningpool' gevormd door Philips, DAF en de gemeente. De 'pool' is een vorm van samenwerking waarbij plannen worden geclusterd, bouwcontingenten onderling verdeeld en waarbij afspraken worden gemaakt over de toewijzing.

Eerste ervaring met etagebouw bevalt niet goed

In 1956 lijkt **Volkshuisvesting** weer te kunnen bouwen in het Genderdal, het grootste uitbreidingsplan van vóór 1960. Nu ligt de provincie dwars; deze acht één opdrachtgever efficiënter. Als compromis krijgt Volkshuisvesting 104 woningen, gebouwd door Philips, in beheer. Van gemeentewege komt als compensatie de mogelijkheid om te participeren in een bouwplan dat is voorbereid door de corporatie 'Beter Wonen'. Het betreft 280 portieketage-flats in Genderdal tussen de Offenbachlaan en de Karel de Grotelaan, waarvan de **Vereeniging** er 112 in eigendom krijgt. De woningen worden opnieuw aan werknemers van de aandeelhouders toegewezen (afbeelding 20b)



Afbeelding 20a. Portieketagewoningen Karel de Grotelaan, bouwjaar 1959

Onderstaande 104 woningen in het Genderdal zijn in beheer bij de N.V. Philips.
Deze woningen zijn als volgt verdeeld onder de aandeelhouders van de Vereniging "VOLKSHUISVESTING" en de Gemeente:

| | | | |
|----------------|------------|----------------|------------------------|
| Schumannstraat | 1 t/m. 27 | oneven nummers | N.V. Philips |
| " | 29 | | Gemeente |
| " | 31 | | Ned. Spoorwegen |
| " | 33 | | N.V. de Haes |
| " | 35 | | N.V. Baekers |
| " | 37 | | Ned. Spoorwegen (Gem.) |
| " | 39 t/m. 41 | oneven | Gemeente |
| " | 43 | | Daf |
| " | 45 | | Gemeente |
| " | 47 | | Lucifersfabrieken N.V. |
| " | 49 t/m. 51 | oneven | Gemeente |
| " | 53 | | N.V. Baekers |
| " | 55 | | Ned. Spoorwegen (Gem.) |
| " | 57 t/m. 61 | oneven | Gemeente |
| " | 63 | | Lucifersfabrieken N.V. |
| " | 65 | | Ned. Spoorwegen (Gem.) |
| " | 67 t/m. 69 | oneven | Gemeente |
| Berliozlaan | 1 t/m. 9 | oneven | N.V. Philips |
| Offenbachlaan | 3 t/m. 21 | oneven | N.V. Philips |
| " | 23 | | Gemeente |
| " | 25 t/m. 31 | oneven | N.V. Philips |
| " | 33 | | Daf |
| " | 35 | | Ned. Spoorwegen (gem.) |
| " | 37 | | Gemeente |
| " | 39 | | Ned. Spoorwegen |
| " | 41 | | Daf |
| " | 43 | | Gemeente |
| " | 45 | | N.V. Baekers |
| " | 47 | | Gemeente |
| " | 49 | | Daf |
| " | 51 t/m. 53 | oneven | Gemeente |
| " | 55 | | Ned. Spoorwegen (Gem.) |
| " | 57 t/m. 59 | oneven | Gemeente |
| " | 61 | | Lucifersfabrieken N.V. |
| Massenetstraat | 1 t/m. 11 | oneven | N.V. Philips |
| " | 2 | | Gemeente |
| " | 4 | | Daf |
| " | 6 | | Ned. Spoorwegen (Gem.) |
| " | 8 en 10 | | Gemeente |
| " | 12 | | N.V. Baekers |
| " | 14 | | N.V. Picus |
| de Fallastraat | 1 | | Ned. Spoorwegen |
| " | 3 | | N.V. Schellens & Marto |
| " | 5 | | N.V. Picus |
| " | 7 | | Daf (Gemeente) |
| " | 9 | | N.V. Picus |

Afbeelding 20b. Toewijzing aan de werknemers van deelnemende industriëlen (Bron Archief 'thuis)

De wijk is onderdeel van het uitbreidingsplan, ontwikkeld door de stedenbouwkundige Kuiper. Hij ziet de stad als een bloem. Grote uitvalswegen vanuit het hart van de stad vormen de 'nerven' waaromheen woonwijken zich ontwikkelen als 'bloembladen'. De Karel de Grote-laan, vormt zo'n nerf van het bloemblad Genderdal. In de opzet van deze wijk is ook de wijkgedachte tot op zekere hoogte herkenbaar. De wijk is hiërarchisch opgebouwd, met grotere bouwblokken langs de grotere uitvalswegen, die de stad een grootstedelijke uitstraling moeten geven en kleinere laagbouw daarachter. Tussen de bouwblokken bevinden zich groene ruimtes. De verschillende buurten binnen de wijk hebben hun eigen hart met een school, kerk en winkelgebied. In het Genderdal worden de eerste Pronto-woningen gerealiseerd. De etagewoningen werden alle in 3 of 4 bouwlagen uitgevoerd. De lagere bouwkosten worden helaas ongedaan gemaakt door de in die tijd snel stijgende grondkosten (Beekman, 1983). De bouwtechnische kwaliteit van de flats is helaas minder goed. De gevels blijken niet waterdicht. Het complex wordt bekend als 'Tranendal'. De herstelkosten leiden tot lange juridische procedures en worden uiteindelijk door de rijksoverheid betaald (Otten, 1987).

Het animo bij Volkshuisvesting om in de nabije toekomst opnieuw 'etagebouw' te realiseren is daarmee wel voorlopig verdwenen.

Toch maar weer laagbouw

Begin jaren 60 wordt de wijk Oude Gracht in Woensel gebouwd, met afwisselend hoog- en laagbouw langs de Kennedylaan. **Volkshuisvesting** realiseert er 116 eengezinswoningen.

In die tijd worden ook nieuwbouwprojecten in Gestel (Gagelbosch) en Woensel (Jagershoek en Eckart) gerealiseerd. In Gagelbosch bouwt de **Vereniging** in 1963/1964; 157 woningen (zie afbeelding 20). In Jagershoek en Eckart werden in 1966 twee complexen van elk 129 woningen gebouwd. (Zie afbeelding 21)

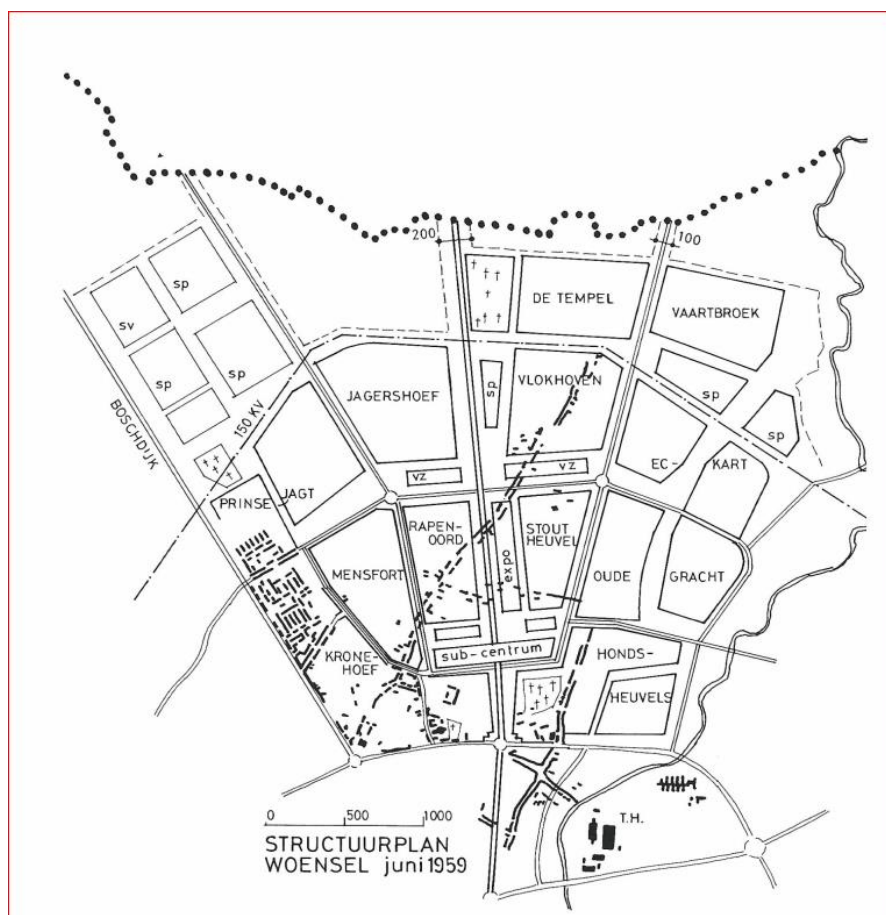


Afbeelding 21. Woonhof in Gagelbosch, bouwjaar 1964. Foto 2020.

De bouw versnellen door een bouwstroom samen met Hertog Hendrik van Lotharingen Eind jaren 60 is de woningnood in Eindhoven nog steeds groot, ook onder industriearbeiders. Het Rijk verleent Eindhoven daarom opnieuw een extra contingent bij gebruikmaking van arbeidsbesparende bouwmethoden of kostenbesparende bouwstromen. Om de efficiëntie te verhogen worden bouwplannen gebundeld. Zo is er in Brabant het arbeidsbesparend programma 'Continubouw' in het leven geroepen. Voor een bouwstroom van 3 jaar kunnen samen met Hertog Hendrik van Lotharingen 1.200 woningwetwoningen gebouwd worden.

In Vlokhoven en de Tempel worden de eerste twee fasen gerealiseerd. In Vlokhoven worden 393 woningen gebouwd. Ze zijn allen voorzien van centrale verwarming door middel van blokverwarming met ketelhuizen. Deze wijze van verwarming is nogal inefficiënt en wordt in 1980 vervangen door individuele c.v.'s. De financiering vindt plaats onder voorwaarden van de in 1965 herziene Woningwet, waarbij objectsubsidies worden afgebouwd bij het stijgen van de huur.

In de Tempel worden in 1984 de eerste premiewoningen gebouwd, eveneens met blokverwarming. Deze premiebouw wordt voor een deel gefinancierd uit eigen middelen. De hoop is dat deze premiewoningen de doorstroming zullen bevorderen. Door de bouw van dit grote contingent wordt de naoorlogse voorraad van de Vereniging groter dan de vooroorlogse, resp. 1.506 en 1.407 op een totale voorraad van 2.913 woningen.



Afbeelding 22. Structuurplan Woensel 1959 Bron Beekman, 1982

Woningbouwvereniging Best (1963)

Voor de uitvoering van de derde fase (van het Eindhovens contingent) blijkt in Eindhoven te weinig bouwrijpe grond beschikbaar, waardoor in 1968 uitgeweken wordt naar Best.

De in 1918 opgerichte eerste corporatie in Best is in de jaren 50 door de gemeente geliquideert. Haar kleine portefeuille is door het gemeentelijk woningbedrijf overgenomen.

Dat gemeentelijk woningbedrijf bouwt in de weder-opbouwperiode vanaf 1948 tot 1969 zo'n 270 eengezinswoningen (vooral in Wilhelminadorp) en 264 etagewoningen (Naastenbest). Deze zullen bij een fusie in 1999 in handen komen van de in 1963 opnieuw opgerichte Woningbouwvereniging Best.

Samen met een aantal andere gemeenten is ook hier een bouwstroom opgezet die de bouw van prefab woningen moet bevorderen. Andere gemeenten haken echter af, maar Best zet door, gesteund door het Eindhovense contingent. Als tegenprestatie voor hun bijdragen krijgen de Eindhovense participanten gedurende 10 jaar een voorkeursrecht bij toewijzing ten behoeve van hun werknemers. De woningbouwvereniging Best, bouwt in 1966; 24 premie-etagewoningen en 28 laagbouwoningen.

Woningcorporatie Aert Swaens (1964)

In het naastgelegen Veldhoven wordt in 1964 de corporatie Aert Swaens gevestigd. In 1935 is Aert Swaens in Goirle ontstaan uit de opsplitsing van corporatie Thuis Best met zo'n 8 woningen in dit dorp (Otten, 1991). De corporatie is vernoemd naar de Brabantse priester Aert Swaens (1541-ca.1626). Deze geestelijke zette zich in voor de huisvesting van armen en behoeftige bejaarden (Aert Swaens, 2004).

Nadien leidt deze Goirlese corporatie een slapend bestaan. De verhuizing van Aert Swaens vanuit Goirle naar Veldhoven valt samen met de snelle groei van Veldhoven. In de jaren 60 wordt de wijk Zonderwijk gerealiseerd. Hier bouwt de corporatie in 1964 eengezinswoningen met de voor die tijd typerende 2^e woonkamer (zie ook afbeelding 18a). Een deel werd verkocht voor f 27.000, -. De huurwoningen kosten in die tijd f 17,50 per week. In 1968 worden er een groot aantal portieketageflats toegevoegd. (Afbeelding 24)



Afbeelding 24 a en b. Portieketageflats gebouwd door Aert Swaens in Zonderwijk 1968 en anno 2020

Organisatieontwikkeling Vereniging Volkshuisvesting

Eind jaren 50 is Volkshuisvesting vooral een beheerorganisatie. Een 17-tal personen is belast met onderhoud en beheer, gesalarieerd conform de CAO van dat moment. Vanaf 1960 komt er een pensioenfonds voor de gezamenlijke corporaties waarbij Volkshuisvesting verplicht is aangesloten. In de jaren 60 neemt het personeel niet toe, mede omdat het groot-onderhoud wordt uitbesteed. De corporatie beheert begin jaren 60 ruim 2000 woningen.

4. Verzelfstandiging en diversificatie (1965-1989)

Maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen

Economische groei en de verzorgingsstaat

In de jaren '60 raakt de economische groei, die tijdens de wederopbouwperiode is ingezet, in een stroomversnelling en komt de verzorgingsstaat tot volle bloei. De werkeloosheid is in de jaren '50 steeds lager geworden door de groei van de industrie en van de dienstensector. De lonen stijgen vanaf begin jaren 60 explosief: tussen 1959 en 1962 is de reële loonstijging gemiddeld 7%. De productiviteitsstijging maakt de instelling van de vrije zaterdag mogelijk. Het 'weekend' en de groei van het aantal vakantiedagen leidt tot steeds meer tijd voor recreatie en ontspanning in en buiten de woning.

Schaarste op de arbeidsmarkt noopt tot het aantrekken van 'gastarbeiders'. In Eindhoven zijn er begin jaren 70 al zo'n 325 Spanjaarden, 325 Turken en 300 Marokkanen werkzaam; meestal mannen, zonder gezin. Hun huisvesting wordt een nieuwe uitdaging.

Als sluitstuk op de verzorgingsstaat komt er in 1965 de Algemene Bijstandswet. Deze is met het traditionele gezin in het achterhoofd geschreven, maar het pakt anders uit. De voorziening blijkt vooral van belang voor de emancipatie van de vrouw. In 1965 wordt aan 37.000 merendeels vrouwen een uitkering verstrekt. Dit loopt op tot 191.000 in 1989 waarvan 88% vrouwen. De voorziening heeft echtscheiding een stuk makkelijk gemaakt. (Mak, e.a., 2008). Hierdoor komt er een nieuw type huishouden op de woningmarkt: 'kleine huishoudens' en 'eenoudergezinnen'. Dit worden voor de woningcorporaties nieuwe doelgroepen.

Corporaties aan zet en gemeenten houden toezicht en ordenen via het bestemmingsplan

Ook de positie van corporaties in de volkshuisvesting verandert ingrijpend. Het beleid is gericht op een terugkeer naar normale marktverhoudingen (zie Smeets, 2010; Beekers, 2012). De dominante rol van de gemeentelijk diensten, de institutionele verbanden rond grote bouwstromen, de toepassing van standaardbouwplannen en de strakke plantoetsing door de provinciale diensten hadden de rol van de corporaties in de naoorlogse wederopbouwperiode sterk beknot en veelal beperkt tot uitvoerder en beheerder.

De voorrangsregel uit 1968 brengt de corporaties weer terug in de frontlinie. Stapje voor stapje krijgen ze meer beleidsvrijheid en wordt hun slagkracht groter. Het gemeentelijk beheer van corporatiefondsen wordt beëindigd en de terugbetalingsplicht aan de gemeente wordt in 1968 met terugwerkende kracht (tot 1965) afgeschaft. De relatie tussen gemeente en corporatie wordt gelijkwaardiger. Gewaarborgde jaarlijkse contingenten sociale woningbouw, lage grondprijzen en vrijstelling van leges, stellen de positie van corporaties veilig. De belangrijkste machtsmiddelen van de gemeente worden de gronduitgifte en de woningdifferentiatie in het kader van de bestemmingsplannen. Ook komt er een streng toezicht op de bedrijfsvoering door de gemeentelijke overheid. Er komt ruimte voor de bouw van koopwoningen, mede om de doorstroming te bevorderen ten gunste van starters en lage inkomens.

Voornemen om de huren met 20% te verhogen leidt tot grootschalige stadsvernieuwing

In het kader van de liberalisatie van de woningmarkt wil de toenmalige minister van Volkshuisvesting Udink (kabinet Biesheuvel 1971-1973) de huren eenmalig met 20% verhogen. Als compensatie wil hij de 'subjectieve' huursubsidie, ingevoerd door zijn voorganger Schut, uitbreiden. Als reactie op dit voornemen schieten de bewonerscomités als paddenstoelen uit de grond. Het kabinet valt, maar het verzet blijft. Geen huurverhoging zonder kwaliteitsverbetering, is het motto van de actievoerders. Dit zal leiden tot een verbeteringsgolf in de woningvoorraad tijdens het kabinet Den Uyl, waarin staatssecretaris Jan Schaefer verantwoordelijk wordt voor de stadsvernieuwing.

Deze werkwijze maakt een aanpassing van het juridische en financiële instrumentarium noodzakelijk. De bestaande instrumenten zijn ontoereikend: het bestemmingsplan heeft slechts een regelend en geen uitvoerend karakter en de procedures zijn tijdrovend. Ook zijn er onvoldoende mogelijkheden om de financiering van de stadsvernieuwing te garanderen. Evenmin bestaat er een instrumentarium voor de verbetering van woningen. Begin jaren zeventig wordt dan ook gepleit voor aparte wetgeving (Bussink, 1980). Dit leidt in 1976 tot een 'Voorontwerp van Wet op de Stadsvernieuwing', die er overigens pas in 1985 definitief komt.

De intentie van deze vorm van stadsvernieuwing is verwoord in de definitie ervan in het voorontwerp: 'stadsvernieuwing is een stelselmatige inspanning zowel op stedenbouwkundig als op sociaal, economisch, cultureel en milieu-hygiënisch gebied, gericht op behoud, herstel, verbetering en herindeling of sanering van de bebouwde gedeelten van het gemeentelijk grondgebied'. Bij deze integrale, gebiedsgerichte benadering van de stadsvernieuwing dient de bewoner en niet de gebouwde omgeving als integratiepunt.

De woning wordt bovendien gezien als een 'merit good', een 'gunstgoed' waarvan de consument het belang onderschat. Het wonen heeft immers een aantal externe effecten op gezondheid, onderwijs en welzijn, effecten die overigens wetenschappelijk maar moeilijk zijn aan te tonen. Dit onderschattingsmotief wordt gebruikt om de vele subsidies te rechtvaardigen. Uitgangspunt is de z.g. volkshuisvestingsprijs: een genormeerde vraaghuur bij een modaal inkomen voor een gemiddelde

nieuwbouwwoning. Een vraaghuur die onder de kostprijsuur ligt. Het gat wordt gedicht door objectsubsidies.

De volkshuisvestingssubsidies zullen tussen 1970 en 1985 oplopen van 2,2 miljard tot 14,3 miljard. De objectsubsidies stijgen van 0,2 naar 5,1 miljard. De Individuele Huursubsidie van 0,2 naar 1,6 miljard. De snelgroeiende uitgaven worden deels betaald uit de aardgasbaten.

Van meer naar beter

Ook overheerst de opvatting dat de kwantitatieve woningnood opgelost is, maar er nu sprake is van een kwalitatief tekort. Vraag en aanbod sluiten onvoldoende op elkaar aan. Er is lange tijd vooral gebouwd voor gezinnen; de woningzoekenden zijn vooral niet-gezinnen. Er worden diverse initiatieven genomen om de tijdens de wederopbouw ontstane uniformiteit terug te dringen. Dit valt samen met de verschuiving in de bouwopgave van uitbreiding naar vervanging.

De wensen van woningzoekenden gaan steeds meer doorklinken in de beleidsmaatregelen van de overheid. Er komt meer ruimte voor variatie in vormgeving van woning en woonomgeving.

Er komen subsidies voor de huisvesting van 1- en 2-persoonshuishoudens, voor bejaarden-huisvesting, aangepaste woningen t.b.v. gehandicapten en voor woningen ten behoeve van grote gezinnen. Verder komt er in 1968 een subsidie voor experimentele bouwprojecten.

Er kan geëxperimenteerd worden met stedenbouwkundige opzet, woonvormen en woningtypen.

Ook komt er subsidie voor de bouw van z.g. HAT-eenheden waarvan er tussen 1975 en 1983 zo'n 75.000 gebouwd zijn. Ze zijn bedoeld voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens en worden zowel als onderdeel van nieuwbouwprogramma's als in verbouwpanden gerealiseerd. Hoewel de resultaten niet onverdeeld positief zijn omdat de prijs-kwaliteitsverhouding vaak slecht is, heeft het programma bijgedragen aan de diversificatie van het aanbod. In de jaren 80 wordt de bouw ervan overbodig omdat 2- en 3-kamerwoningen standaard geworden zijn in reguliere bouwprogramma's (de Vreeze, 1993).

Groei consumptie en autobezit.

De gestegen welvaart maakt een grotere woonconsumptie mogelijk en er komen ook steeds meer consumptiegoederen in de woning. Koelkasten en stofzuigers maken het huishouden makkelijker. Een warme douche of bad verdringt de teil of het lavet en een centrale verwarming verhoogt het comfort in de hele woning. In de verwarmde huiskamer staat een televisie die de kijk op de wereld snel verruimt. De introductie ervan verandert de inrichting van de woonkamer drastisch. De tafel is niet langer het middelpunt van gezelligheid maar de positie van het bankstel t.o.v. de televisie wordt bepalend voor de inrichting.

Niet onbelangrijk is, tot slot, het toegenomen autobezit. De woonomgeving blijkt vaak niet geschikt voor dit nieuwe vervoermiddel en de bereikbaarheid van binnensteden

wordt steeds moeilijker. Dit dwingt o.a. tot reconstructie van binnensteden, niet alleen om deze geschikt te maken voor de auto, maar ook en vooral om ruimte te geven aan kantoorhuisvesting van de snelgroeiende dienstensector. De strijd om de inrichting van de binnensteden zal in de jaren 70 flink oplopen. De visie op de bestaande woningvoorraad is aanvankelijk volledig ondergeschikt aan de ambitie van cityvorming en grootschalige sanering. Een ambitie die vastloopt op de weerstand tegen haar effecten. Vanaf 1974 wordt de z.g. 'sociale stadsvernieuwing' leidend. In deze periode is de volkshuisvesting de dominante pijler van het stedelijke ontwikkelingsbeleid. Onder het motto 'bouwen voor de buurt' is de vernieuwingsingreep afgestemd op de wensen en mogelijkheden van de zittende buurtbewoners. Deze vorm van stadsvernieuwing is gebaseerd op het maakbaarheidsideaal van de verzorgingsstaat: 'verbouw 'gaat samen met 'opbouw'. Stedenbouwkundige en architectonische afwegingen spelen een ondergeschikte rol (Smeets, 2015)

Kwaliteit sprong vanaf 1965

In 1965 worden de Wenken en voorschriften voor de gesubsidieerde woningbouw aangepast. Niet alleen de kwalitatieve normstelling, maar ook de gedetailleerdheid bereiken hiermee een naorlogs hoogtepunt. Ze leiden tot een algemene kwaliteitsstijging. Zo stijgt het totale bruto vloeroppervlak tussen 1964 en 1967 met 10 m² bij een gelijkblijvend aantal vertrekken.

Bij een daling van het gemiddeld aantal vertrekken per woning van 5,6 naar 4,6 stijgt tussen 1965 en 1975 het gemiddelde woonoppervlak van 62 m² naar 67 m². Kleine woningen worden steeds groter (de Vreeze, 1993).

Bedrijven als Philips en aan hen gelieerde corporaties bouwen vooral grote eengezinswoningen. Hierin kunnen arbeiders die in ploegendienst werken overdag boven rustig in de 'stille kamer' slapen.

De kwaliteit neemt in deze periode over de hele linie toe. In een evaluatie uit 1978 wordt bijvoorbeeld gesproken over het gasverbruik: Bij nieuwbouwwoningen neemt het gasgebruik drastisch af van 3300 m³ in 1973 tot 1000 m³ in 1988. Extra energiebesparende investeringen leiden nauwelijks tot een stijging van de kale huur.

De wal keert het schip: sober en doelmatig in de jaren 80

Deze grote kwalitatieve ambities kennen echter hun grenzen. Vanaf de jaren 80 worden er maatregelen genomen om de sterk gestegen stichtingskosten in te dammen. In termen van de toenmalige staatssecretaris van Dam: het kan wel wat minder met al die 'toeters en bellen' in de woningbouw.

'Sober en doelmatig' wordt het motto bij de sociale woningbouw. Gedifferentieerd naar provincies komen er streefgemiddelden voor de stichtingskosten. Vanaf 1984 wordt het z.g. Normkostensysteem gehanteerd met norm-bouwkosten voor normwoningen. Hierdoor wordt de invloed van de Voorschriften en Wenken (V&W) uit 1965 op de kwaliteit minder. De gemiddelde woninggrootte daalt van 1971 tot 1988 van 103 m² naar 69 m² en er wordt fors bezuinigd op de zogenaamde 'toeters en bellen'. Er worden vooral 3 kamerwoningen van 70 m² gebouwd in grotere bouwprojecten met minder variatie. Dit treft vooral de uitbreidingsnieuwbouw.

Voor de vervangende nieuwbouw bij stadsvernieuwing is dit niet het geval. Er zijn voldoende extra middelen beschikbaar uit het stadvernieuwingsfonds en andere budgetten, zoals bijvoorbeeld subsidies voor bijzondere locaties.

Regio Eindhoven

Gemeente Eindhoven neemt het initiatief tot samenwerking met de woningcorporaties
Tegen de achtergrond van de verzelfstandiging van de woningcorporaties en hun voorkeursbehandeling bij de bouw van sociale huurwoningen dreigt de gemeente Eindhoven de regie kwijt te raken en ook bij de toewijzing meer afhankelijk te worden van de corporaties. Wanneer ze zelf niet meer kan bouwen zal het gemeentelijk woningbezit snel verouderen en zullen de huurders van gemeentewoningen geen mogelijkheden meer hebben om door te stromen. Dit vindt ze een onwenselijke ontwikkeling en ze neemt in 1963 het initiatief tot een bundeling van de corporaties (inclusief het gemeentelijk woningbedrijf) in één overlegorgaan. Daarmee kan voorkomen worden dat met elke corporatie afzonderlijk overleg gepleegd moet worden. Deze zijn bovendien geneigd om de woningen alleen aan hun leden met de bijbehorende levensbeschouwelijke opvattingen toe te wijzen of in het geval van de industrie-corporaties aan hun werknemers. Dit zal ten koste gaan van andere categorieën woningzoekenden. Ze wordt hierbij gesteund door de agglomeratieraad, een samenwerking van 11 gemeenten in de regio.

Aanvankelijk zijn de corporaties argwanend; toch komt er in 1965 een overlegorgaan onder voorzitterschap van de Eindhovense wethouder van Huisvesting. Als de gemeente te kennen geeft het bureau Noodhuisvesting op te zullen heffen en de woningverdeling gezamenlijk te zullen aanpakken, wordt het animo voor samenwerking steeds groter. Een toenemend aantal corporaties participeert in het overleg: Patrimonium, Hertog Hendrik van Lotharingen, Sint Joseph, Sint Trudo, Goed Wonen en Centraal Woningbeheer.

De Vereniging Volkshuisvesting aarzelde aanvankelijk; ze ziet de federatie als een verlengstuk van de gemeente en is voorstander van een eigen samenwerkingsorgaan. Maar na opheffing van het bureau Noodhuisvesting treedt ook zij in 1968 toe (Otten, 1987).

Federatie Samenwerkingsverband van Woningcorporaties Agglomeratie Eindhoven

In december 1968 wordt de Federatie Samenwerkingsverband van Woningcorporaties, Agglomeratie Eindhoven opgericht. Hoofddoel van de Federatie is een billijke verdeling van de beschikbare woonruimte door middel van een uniform systeem van inschrijving en beoordeling van alle woningzoekenden. Ook draagt ze zorg voor de verdeling van woningbouwcontingenten en geeft ze corporaties technisch advies. Aanvankelijk vooral op het gebied van CV-installaties en centrale antennesystemen, die in die tijd nog niet algemeen van toepassing zijn. Later ook met betrekking tot het aanbrengen van voorzieningen voor gehandicapten (interviews Dekkers, 1996).

Elke corporatie heeft zo zijn motieven om deel te nemen. Het dan nog kleine Sint Trudo hoopt door medewerking te kunnen groeien. De grote woningstichting Hertog Hendrik van Lotharingen participeert wel in de verdeling van contingenten maar neemt wat betreft het woonruimteverdelingssysteem vanaf het begin een uitzonderingspositie in. Ze hanteert een eigen woonruimteverdelingssysteem ten gunste van het Philipspersoneel, maar voldoet verder aan haar verplichtingen. Deze houding leidt echter tot ongenoegen bij de andere deelnemers.

In hetzelfde tijdsbestek worden ook een aantal corporaties uit de omliggende gemeenten lid. Zo treedt de Woningstichting **Aert Swaens** uit Veldhoven in 1969 toe en wordt de **Woningbouwvereniging Best** in 1970 lid. Ook de RK woningbouwvereniging Goed Wonen uit Geldrop en Woningstichting **de Voorzorg** uit Son gaan deelnemen. Naast participatie in een uniform woonruimteverdelingssysteem hebben kleinere corporaties ook voordeel van de adviesfunctie van de Federatie.

Veel discussie over de woonruimteverdeling en bijzondere doelgroepen

Tegen de achtergrond van de differentiatie van het woningzoekende bestand wordt de woonruimteverdeling steeds ingewikkelder. In 1970 zijn er zo'n 13.000 woningzoekenden in de agglomeratie geregistreerd. Met name de plaatsing van 'probleemhuurders', zoals immigranten, drugsverslaafden, ex-gedetineerden, aidspatiënten, etc. leidt tot heftige discussies. De moeilijke gevallen komen uiteindelijk vaak bij het gemeentelijke Centraal Woningbeheer terecht. De corporaties beroepen zich op hun levensbeschouwelijke of bedrijfsmatige achtergrond bij het afwijzen van kandidaten. Dit maakt de positie van het gemeentelijk woningbedrijf er niet beter op. In dit onderhandelingsspel spelen de z.g. 'beheerwoningen' een belangrijke rol. In het verleden heeft de gemeente 3000 woningen in beheer gegeven aan twee corporaties om deze in staat te stellen door schaalvergroting te professionaliseren: 2800 aan SWS en 300 aan Beter Wonen. Nu de nood aan de man is eist de gemeente deze beheerwoningen terug. Na een heftig conflict leidt dit ertoe dat in 1988 zo'n 1150 beheerwoningen van SWS worden teruggevorderd.

Desondanks functioneert de Federatie lange tijd goed. Ze is zelfs een voorbeeld voor andere steden. Ze weet de belangen van de corporaties in de onderhandelingen met de gemeente goed te behartigen.

In de periode 68-72 wordt de woningproductie in Eindhoven opgevoerd van jaarlijks 1400 à 1500 naar 2874 in 1972. De corporaties bouwen en de gemeente zorgt voor de randvoorwaarden: financiering, infrastructuur, bestemmingsplannen en bouwvergunningen.

Dit gaat goed tot begin jaren 90 wanneer de kaarten in volkshuisvestingsland opnieuw worden geschut.

Stadvernieuwing met GROOTSE plannen komt niet van de grond

In Eindhoven vindt begin jaren 70 ook een omslag plaats in het denken over de vernieuwing van de stad (de Liagre Böhl, 2012; Smeets, 2015).

In 1968 ligt het Cityplan nog ten grondslag aan de vernieuwing van de binnenstad. Het voorziet in grote stadssnelwegen, een parkeergarage onder de binnenstad en een mega rib gebouw van 400 meter lang, 30 meter breed en 35 meter hoog. Ook de

stadsvernieuwings-nota uit 1972 ademt nog de geest van cityvorming. Alle woningen van voor 1920 zullen gesloopt worden, ongeacht hun kwaliteit; uit de periode 1920-1945 zullen alleen de slechte woningen gesloopt worden. Verder zullen er (ook goede) woningen moeten wijken voor de verbetering van de verkeersinfrastructuur en ten behoeve van bedrijvigheid. De woorden 'rehabilitatie' en 'vervangende nieuwbouw' komen in 1972 in het vocabulaire van de gemeente nog niet voor. Er zullen dientengevolge jaarlijks minstens 400 woningen gesloopt gaan worden. In het totaal dreigen 7300 goedkope woningen onttrokken te worden aan de voorraad. Het cityplan van Broek en Bakema wordt fel bekritiseerd, maar wordt desondanks in 1969 door de gemeenteraad aanvaard. Uiteindelijk geeft in 1974 de onthouding van Rijksgoedkeuring de doorslag en wordt het plan, op enkele onderdelen na, niet gerealiseerd.

Stadsvernieuwing nieuwe stijl doet ook in Eindhoven zijn intrede

In de stadsvernieuwingsnota van 1976 is 'behoud en herstel' het nieuwe toverwoord. Geheel in de geest van de nieuwe tijd wordt 'stadsvernieuwing' gezien als 'meer dan alleen het opheffen van technische veroudering en als integrale activiteit.' Positieve ruimtelijke, sociale, culturele en economische elementen van de bestaande structuren moeten behouden worden. De maatschappelijke positie van bewoners in oude buurten moeten hierbij centraal staan, aldus deze nota.

Deze omslag sluit aan bij de opvattingen van de corporaties. In het licht van de woningnood en het tekort aan goedkope woningen willen ze zo weinig mogelijk slopen. Ze worden gesteund door de kraakbeweging die soms, tot sloop bestemde, al dichtgemetselde woningen weer bewoonbaar maakt.

Het principiële afzien van sloop leidt soms tot absurde situaties. Aan de Telefoonstraat staan bijvoorbeeld dertig bewoonde krotwoningen. Wanneer een vrouw bij het zemen van de ramen met de hele voorgevel naar buiten valt (zonder letsel), wordt toch maar besloten tot sloop. (Dekkers, 1996)

De woningcorporatie

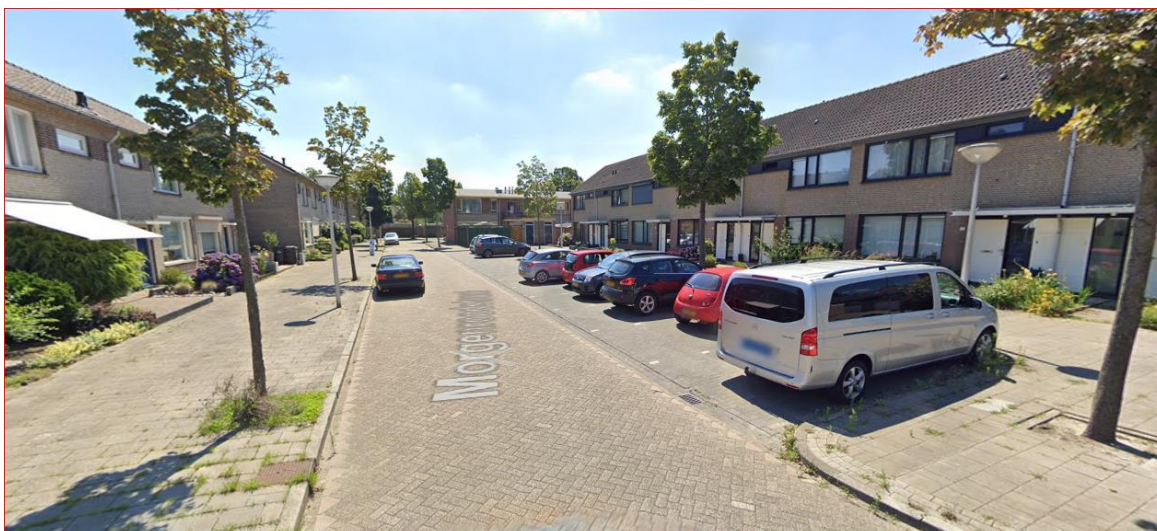
De Vereniging volkshuisvesting bouwt in Tongelre (1972)

Het eerste complex van de Vereniging Volkshuisvesting in de jaren 70 wordt gebouwd in het stadsdeel Tongelre.

In 1972 worden daar ('t Hofke) 172 ruime premiewoningen gebouwd aan woonerven van

f 60.000- per woning.

(Afbeelding 25).



Afbeelding 25. Ruime premiewoningen aan woonerf in Tongelre (bouwjaar 1972)

De Vereniging volkshuisvesting bouwt aan de Christinastraat (1981)

In 1972 krijgt de **Vereniging** opnieuw een contingent aangeboden met de mogelijkheid flatwoningen te bouwen aan de Christinastraat. Tevens bestaat de mogelijkheid hier een eigen kantoor te bouwen. De flats zijn bedoeld voor de doorstroming. De gedachte was dat in de oudste complexen vele alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en bejaarden toe zijn aan een comfortabeler behuizing, terwijl juist gastarbeiders in overgrote meerderheid de oudste tevens goedkoopste woningen wensen (Otten, 1987, blz. 115). Uiteindelijk worden deze doorstroomflats pas in 1981 opgeleverd. (Afbeelding 26)



Afbeelding 26. Comfortabele flats, bedoeld voor de doorstroming, aan de Christinastraat

Ook wordt er samen gebouwd

Het overleg in Federatieverband leidt tot een aantal gezamenlijke bouwplannen. In 1979 ontwerpt de **Vereniging volkshuisvesting** in samenwerking met de gemeente een plan voor 450 woningen in de Achtste Barrier (Spaaihoef). Het betreft huur- en koopwoningen. Ze voegt zelf 166 huur-woningen toe aan haar eigen portefeuille. Ook in de wijken Lismortel en Limbeek worden gezamenlijk bouwplannen ontwikkeld waarmee in de periode 1983-1986 haar voorraad verder groeit met 156 woningwetwoningen.

De Vereniging volkshuisvesting krijgt te maken met de stadsvernieuwing

Bij de Boschdijk is een herstructurering gepland. Voor de ontwikkeling van verkeersplannen wordt het gebied Woensel Zuid in 1959 'bevroren'. In de 60er jaren krijgen de plannen vorm en in 1965 laat de gemeente aan **Volkshuisvesting** weten dat 176 vooroorlogse woningen gesloopt zullen worden. De woningen zijn al afgeschreven en volkshuisvesting zelf heeft plannen voor renovatie. De gemeente wil de woningen verwerven via een 'inruil' met soortgelijke woningen elders in de stad. Volkshuisvesting geeft echter de voorkeur aan verkoop aan de gemeente, waarmee deze in 1966 akkoord gaat.

De corporatie gaat er echter vanuit dat de overdracht en sloop nog wel enige tijd zal duren. Urgente herstelwerkzaamheden worden dan ook door haar, ondanks het akkoord, **niet** uitgesteld. Dat deze inschatting juist is, blijkt uit het feit dat de 34 woningen die uiteindelijk in 1971 wel aan de gemeente zijn overgedragen, in 1986 nog steeds bewoond werden.

Renoveren of slopen?

Inmiddels is zoals we zagen het klimaat veranderd en wordt er waar mogelijk gekozen voor renovatie in plaats van vervangende nieuwbouw. Voor de 118 resterende woningen aan de Boschdijk is dat echter geen optie meer. Zowel technisch als financieel is renovatie niet meer haalbaar. In 1981 wordt besloten tot vervangende nieuwbouw. Nadat er een bestemmingsplan voor dit gebied gemaakt is, kan in 1983 begonnen worden met de sloop en worden in 1985 de eerste nieuwbouwwoningen opgeleverd.

De Bloemenbuurt wordt opgeknapt

Voor de overige vooroorlogse complexen is renovatie wel haalbaar. Tot 1990 zullen alle andere vooroorlogse complexen gerenoveerd moeten zijn. De riant stadsvernieuwings-subsidies in de jaren 70 maakt renovatie financieel haalbaar. De ingreep leidt tot een levensduurverlenging van 25 jaar.



Afbeelding 29a en b. Renovatie Bloemenbuurt Gevels aan achterzijde opgetrokken en bergingen toegevoegd (links); renovatie voorzijde bijna voltooid (rechts) (Bron, Otten 1987, blz. 120)

Naast 'verbouw' was ook 'opbouw' het motto van die tijd (Burie e.a. 1978). Woningverbeteringen vinden plaats in nauwe samenspraak met de bewoners. Met instemming van de bewoners wordt besloten tot renovatie van alle 495 woningen in de Bloemenbuurt. In 1974 worden de eerste modelwoningen opgeleverd. Ze dienen als voorbeeld voor de bewoners en maken de technische problemen inzichtelijk. Vanaf 1976 wordt de hele buurt complex na complex gerenoveerd. (Otten, 1987). De woningen staan tot 2010 en worden dan alsnog gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Renovatie Vredesplein

Met de renovatie van het Vredesplein wordt in 1986 begonnen. De levensduurverlenging van deze woningen zal ruim 30 jaar blijken te zijn. Ze worden vanaf 2017 vervangen.

Ook Aert Swaens bouwt volop en groeit door overname (gemeentelijk) bezit

Ook door Aert Swaens wordt in die tijd ingespeeld op de veranderende markt door te bouwen voor één en tweepersoonshuishoudens in verschillende levensfasen. In 1971 realiseert de corporatie seniorenwoningen in de dorpskern Meerveldhoven. In 1975 worden in de nieuwbouwwijk Cobbeek etagewoningen voor kleine huishoudens gerealiseerd en voor senioren aanleun-, tandem- en seniorenwoningen.

In 1976 draagt de gemeente Veldhoven haar eigen bezit over aan Aert Swaens waardoor haar portefeuille snel groeit tot ruim 2000 woningen.

In de jaren 80 ontstaat o.a. de wijk Heikant, de grootste uitbreidingswijk van Veldhoven. Aert Swaens bouwt hier eensgezins-, senioren- en etagewoningen. Maar ook in de oude dorpskernen Meerveldhoven en Oerle worden appartementen en seniorenwoningen toegevoegd. Maar niet alleen nieuwbouw krijgt aandacht. Transformatie en renovatie komen steeds meer op de agenda. Zo wordt een verpleegstersflat omgebouwd tot een appartementencomplex. In 1986 worden bovendien 147 woningen aan de portefeuille toegevoegd door de overname van de

woningbouwvereniging de Goede Woning eveneens in Veldhoven actief. Het bezit groeit hiermee tot 2748 woningen.

De Woningbouwvereniging Best

Vanaf 1967 gaat de Woningbouwvereniging Best zich vooral toeleggen op de bouw van premiehuur en wat toen nog 'bejaardenwoningen' genoemd worden. Pas in de jaren 80 raken de begrippen 'ouderen' en '55plusser' in zwang. Deze keuze is min of meer opgelegd: de bouw van reguliere woningwetwoningen vindt tot 1971 plaats door het gemeentelijk woningbedrijf van Best. Corporaties bouwen in die tijd kleine zelfstandige eenheden voor ouderen en appartementen met zelfstandige eenheden en enkele collectieve voorzieningen (zie de Vreeze, 1993).

In 1968 worden plannen gemaakt voor de bouw van 3 flatgebouwen met 76 bejaardenwoningen, die in 1970 en 1971 werden opgeleverd. De realisatie van een dienstencentrum is op die locatie niet haalbaar gebleken. Wel komen er recreatieruimtes en een huismeester.

In 1970 worden in de buurt Naastenbest 43 premiehuurwoningen gepland die in 1972 worden opgeleverd. In 1971 wordt er in Naastenbest ook begonnen met de bouw van 118 sociale huurwoningen. In 1975 volgt de aanbesteding van de bouw van 48 etagewoningen en 28 grondgebonden woningen. In 1977 wordt het initiatief genomen tot de bouw van 52 premiekoopwoningen in Speelheide, gevolgd door plannen voor 49 sociale huur- en 60 premiekoopwoningen in het plan de Leeuwerik. In '81 wordt begonnen met de bouw van 64 woningen voor diverse doelgroepen. Na een korte onderbreking wordt in 1984 de bouw van 51 woningwetwoningen geïnitieerd. In 1985 krijgt de vereniging een contingent van 50 woningwetwoningen en 23 premiekoopwoningen toegewezen. In 1988 wordt begonnen met de bouw van 36 eengezinswoningen en werd er 'als cadeau van de 25jarige vereniging' een plan gemaakt voor de bouw van bejaardenwoningen in het centrum van Best. De vereniging heeft op dat moment 588 woningen in portefeuille en ca 75 woningen in voorbereiding.

Het gesprek over de overname van het gemeentelijk bezit duurt 27 jaar

Vanaf 1972 voert de woningbouwvereniging overleg met de gemeente over de overname van het Gemeentelijk Woningbedrijf. Ondanks de telkens terugkerende gesprekken over een mogelijke overname besluit de gemeenteraad in 1983 dat de overname niet doorgaat. De portefeuille van de gemeente bestaat dan uit 339 laagbouw- en 326 etagewoningen. Het merendeel is zoals we zagen in de wederopbouwperiode gebouwd. Na 1970 worden er nog zo'n 70 eengezinswoningen aan de portefeuille toegevoegd; 29 hiervan zijn gelegen in Batadorp dat in 1978 in handen van de gemeente komt. De meeste woningen in die bijzondere wijk zijn dan al aan de bewoners verkocht. In de Leemkuilen werden in 1970 nog 142 etagewoningen door het gemeentelijk woningbedrijf gebouwd.

Het zal tot 1997 duren voordat de raad na hernieuwde onderhandelingen zal instemmen met een overname. Deze vindt in 1999 plaats, vlak voor de fusie met **Volkshuisvesting**.

Woningcorporatie De voorzorg

In deze periode bouwt De Voorzorg zo'n 400 woningen, met name in de nieuwbouwwijken de Gentiaan in Son en 't Eigen in Breugel.



Afbeelding 28 a en b. Nieuwbouw in de Gentiaan (links) en 't Eigen (rechts)

De organisatie van de vereniging Volkshuisvesting

Ook in deze periode van verzelfstandiging blijft het Eindhovense bedrijfsleven op bestuurlijk niveau binnen Volkshuisvesting dominant. "Zakelijkheid en grote bestuurlijke ervaring zijn typerend voor alle bestuursvergaderingen" (Otten 1987, 125) Met name de banden met het Philips concern blijven onverminderd groot. In de 70er jaren treedt het Installatiebedrijf Nolte toe tot de aandeelhouders.

De verzelfstandiging heeft wel gevolgen voor de organisatie. De "**Vereeniging**" wordt "**Vereniging**". In 1975 krijgt de administrateur de titel 'directeur'. De inmiddels 19 personeelsleden hebben een salaris en een pensioenvoorziening conform de vigerende CAO. Ze zijn vooral werkzaam bij de administratie en op het technisch vlak: 7 administrateurs en 10 technische medewerkers. Klachtenonderhoud en preventief onderhoud wordt zelf uitgevoerd, groot onderhoud uitbesteed. Er is een verhuurfunctionaris en een huishoudkundige.

In 1982 wordt het winkelpand met bovenwoning ingeruild voor het nieuwgebouwd kantoorpand onder de appartementen aan de Christinastraat.

Volkshuisvesting wordt een zogenoemde 'sociaal ondernemer', een term die in 1968 gemunt wordt en snel ingeburgerd raakt. Ze geeft uitdrukking aan het idee dat om goed te kunnen functioneren en om de sociale doelen te kunnen realiseren, professionaliteit en grootschaligheid nodig zijn. Een bestand van minimaal 1500 woningen wordt anno 1970 als wenselijk gezien. De portefeuille van **Volkshuisvesting** heeft in 1986 een omvang van bijna 3500 woningen.

Naast het begrip sociaal ondernemerschap doet in 1972 een andere term ingang: de woonconsument. De toenmalige staatssecretaris van Dam pleit voor z.g. 'externe 'democratisering. Tot dan toe zijn huurders als leden medebepalers van het beleid en dragers van de doelstellingen van hun corporatie. Van binnenuit, via interne democratisering kunnen ze invloed uitoefenen. Vanaf begin jaren 70 worden huurders 'woonconsumenten' die buiten de organisatie staan en vanuit die positie kunnen inspreken op het beleid.

Kortom, van 'vereniging van leden' zijn de corporaties 'sociale ondernemingen voor woonconsumenten geworden. Huurders kunnen van buitenaf invloed uitoefenen op het beheer en beleid, ongeacht de rechtsvorm, stichting of vereniging (zie o.a. Beekers, 2012).

5. Het ideaal van de vrije markt (1989-2020)

Maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen

Het neoliberale gedachtegoed krijgt de overhand

In deze jaren krijgt het neoliberale gedachtegoed steeds meer invloed. Volgens voorstanders hiervan is het noodzakelijk om de economie op een meer marktgeoriënteerde leest te schoeien. Het invoeren van marktwerking zal leiden tot grotere variatie, lagere kosten en meer kwaliteit.

Het veel gehoorde adagium 'meer markt, minder overheid' doet echter geen recht aan dit gedachtegoed. Neo-liberalen pleiten niet zo zeer voor een laissez-faire benadering, maar onderkennen dat ook de vrije markt door de overheid geregeld moet worden. Hiervoor is echter een ander overheidsingrijpen nodig, minder sturend, meer ordenend. Door deregulering en privatisering zullen de onderlinge machtsposities van de marktpartijen wel ingrijpend veranderen (zie o.a. Engelen, 1995).

De steeds hogere publieke kosten leiden tot overheidsingrijpen

Het terugdringen van de lasten voor de volkshuisvesting komt steeds hoger op de politieke agenda. Tijdens het eerste kabinet Lubbers worden er drastische bezuinigingen doorgevoerd. Tevens wordt in het 'Akkoord van Wassenaar' tussen Rijk, werkgevers en werknemers in 1982 besloten de lonen, in ruil voor arbeidstijdverkorting, te matigen om daarmee de concurrentiepositie van Nederland te versterken. De gedachte is dat door een betere concurrentiepositie de ondernemingswinsten zullen stijgen en de baten zullen door-druppelen naar de werkenden en uitkeringsgerechtigden. In de praktijk komt daarvan weinig terecht. In de hele periode is het netto besteedbaar inkomen van huishoudens weinig gestegen. Enerzijds doordat bedrijven en overheid een groter aandeel van de groei naar zich toe trekken en anderzijds doordat de gezinsverdunning haar deel opeist (v.d. Schaar 2020).

Het neoliberale gedachtegoed beperkt zich niet tot de economische sfeer, maar beïnvloed ook het politiek-bestuurlijke en sociaal-culturele systeem. De waarden en meeteenheden van de markt worden ook hier gehanteerd. De overheid gaat zichzelf als een bedrijf gedragen en de burger wordt gezien als de 'calculerende homo economicus'.

De woningcorporaties bewegen mee

De oriëntatie op de markt kleurt ook het taalgebruik van corporaties en hun koepel. De uit de fusie van de NWR en het NCIV ontstane koepelorganisatie Aedes presenteert zich als een 'brancheorganisatie van een bedrijfstak'.

In de corporatiewereld wordt het Raad van Commissarissenmodel gangbaar. Er wordt samengewerkt met 'stakeholders'.

Huurders worden 'klanten'. Het vastgoedbeheer wordt opgedeeld naar 'property-, asset- en portfolio-management'.

Liberaal volkshuisvestingsbeleid

De wet- en regelgeving worden gedereguleerd. Allereerst het kwaliteitsbeleid. In 1992 wordt het Bouwbesluit ingevoerd als basis voor kwaliteitsnormstelling. Nederland loopt daarmee in de pas met de Europese ontwikkelingen (De Vreeze, 1993). Er worden alleen nog maar globale en minimale bouw- en woon technische eisen en richtlijnen vastgelegd. Marktpartijen krijgen daarmee de ruimte zelf een kwaliteitsniveau te bepalen.

Ook het financiële beleid wordt drastisch herzien. Vanaf 1984 worden de rijksleningen voor de volkshuisvesting geschrapt. Voortaan zijn corporaties aangewezen op de kapitaalmarkt met zijn flexibele rentestanden. Om de risico's voor kapitaalverschaffers af te dekken komt er een Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De corporaties maken van de nood een deugd; wanneer de rente daalt wisselen ze de dure rijksleningen boetevrij in tegen goedkopere marktleningen. Medio jaren 80 lossen ze zo 30 miljard rijksleningen af. Het jaarlijkse rentevoordeel voor de sector bedroeg 1 miljard. (Beekers 2012).

Brokx overweegt om dit rentevoordeel af te romen of het onderling te verdelen. Gekozen wordt voor de tweede optie. Er komt naast het WSW een tweede fonds: Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), een 'solidariteitsfonds' voor de sector. Dit gebeurt niet meer tijdens zijn bewindsperiode maar tijdens die van zijn opvolger: de CDA-er Enneüs Heerma. Die stelt in 1987 het CFV in werking, als onderdeel van zijn ingrijpende hervormingen van de volkshuisvesting.

In zijn *nota 'Volkshuisvesting in de jaren 90'* worden de contouren van een nieuw beleid geschetst en de marktverhoudingen opnieuw geordend. De volkshuisvesting wordt gedecentraliseerd. De woningbouw wordt vraaggericht en de markt krijgt meer ruimte. De 'zorgbreedte' van de corporatie wordt versmald. Ze is niet langer bedoeld voor brede lagen van de bevolking maar gericht op 'aandachtgroepen van beleid'. Ze wordt een vangnet voor kwetsbaren op de woningmarkt: jongeren, ouderen, gehandicapten, etnische minderheden e.d. Deze worden als de 'primaire' doelgroep gezien.

Ook op bestuurlijk gebied vindt er een verzelfstandiging plaats. Sturing op de corporaties 'vooraf' maakt plaats voor ordening 'achteraf' op basis van vier prestatie eisen, vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH).

- (1) Ze moeten de 'primaire doelgroep' passend huisvesten,
- (2) hun bezit kwalitatief op peil houden,
- (3) financieel gezond blijven en
- (4) hun huurders betrekken bij het beleid.

Het BBSH biedt ook ruimte voor de zogenoemde raad van commissarissenmodel, naar analogie van het bedrijfsleven een twee laag bestuursmodel dat veel macht geeft aan het bestuur van een corporatie, inclusief een ruime salariering voor deze 'sociale

ondernemer'. De nog bestaande verenigingen worden in veel gevallen omgezet in stichtingen.

De Gemeenten houden toezicht en om te voorkomen dat deze in een dubbelrol terecht komen, stuurt Heerma aan op de privatisering van alle gemeentelijke woningbedrijven. Als sluitstuk van de 'operatie Heerma' vindt er in 1994 een saldering plaats, waarbij alle openstaande leningen worden weggestreept tegen de verplichtingen aan objectsubsidies. Hierdoor zal er meer ruimte zijn voor een *revolving fund* (een fonds met een publiek doel wat zichzelf in stand houdt door een rendement te realiseren op haar investeringen) binnen de sector. Met dit bruterings-akkoord is zo'n 30 miljard gulden gemoeid. Deze stap vergroot niet alleen de bewegingsvrijheid van de corporaties, maar impliceert ook financiële risico's.

Om de sector van huurwoningen zonder objectsubsidies in stand te kunnen houden mogen de corporaties de huren boven inflatoir verhogen. Dit is met name vanaf 2012 gebeurd, wanneer de verhuurdersheffing wordt ingevoerd. Het gevolg hiervan is dat de netto huurquote stijgt tussen 1987 en 2018 van 17,5 naar 25% (van Os, e.a. 2020). Huurders zijn dus in deze periode een steeds groter deel van hun inkomen kwijt aan het betalen van de huur.

Leefbaarheid als formele taak voor de woningcorporaties

In het post bruterings tijdperk voegt de toenmalige minister Tommel in 1996 nog een taakveld toe: (5) 'leefbaarheid'. Met deze uitbreiding wordt nu ook door de rijksoverheid erkend dat het bij het wonen niet alleen om de kwaliteit van de woning gaat, maar ook om de kwaliteit van het wonen in de brede zin: woning en woonomgeving. Bestuurders van woningcorporaties hebben bij de opname van de leefbaarheid van de woonomgeving als verantwoordingsveld dan ook een dubbel gevoel. Enerzijds is het een erkenning, anderzijds betekent het een verdere uitbreiding van taken.

En er komt nog een taakveld bij: zorg en wonen

Minister Remkes doet er vervolgens in zijn nota *Mensen, Wensen, Wonen* uit 2001 nog een verantwoordingsveld bij: (6) zorg en wonen. In deze nota wordt geconstateerd dat de corporaties als 'toegelaten instelling' nog altijd bestaansrecht hebben. Met hun gebiedsgerichte organisatievermogen en omvangrijke maatschappelijk kapitaal zijn ze hard nodig bij de stedelijke vernieuwing en de huisvesting van kwetsbare groepen. Van corporaties wordt verwacht dat ze een bijdrage gaan leveren aan de beschikbaarheid van een gedifferentieerd aanbod van woonvoorzieningen en de bijbehorende woonomgeving en infrastructuur ten behoeve van bijzondere doelgroepen. Naast ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven gaat het ook om dak- en thuislozen, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en ex-gedetineerden. Dit tegen de achtergrond van de extramuralisering. Dat de instroom van deze bijzondere doelgroepen ook effect heeft op de leefbaarheid in buurten met veel corporatiebezit, zal pas later blijken.

De hybride woningcorporatie: publiek maar ook winstgevend

Met de toevoeging van deze twee nieuwe verantwoordingsvelden wordt het domein en de missie van corporaties opnieuw verbreed. Er is nog overwogen om het

stimuleren van het eigen woningbezit als zevende prestatieveld toe te voegen, maar dat is niet doorgezet. Ook wordt het thema duurzaamheid en met name de energiezuinigheid en klimaatneutraliteit steeds vaker op de agenda geplaatst, maar ook dit heeft in deze periode niet geleid tot een uitbreiding of aanpassing van de prestatie eisen.

Naast de klassieke sociale opgave wordt er van hen nu ook een bijdrage verwacht op het terrein van de leefbaarheid en van de huisvesting en dienstverlening aan ouderen, gehandicapten en zorgbehoevenden. Het takenpakket wordt daardoor meer divers en de domeingrenzen diffuser.

Corporaties beginnen zich dan ook in toenemende mate van elkaar te onderscheiden op basis van hun taakopvatting en financieel economische of maatschappelijke oriëntatie (Bobbe & Reimerink, 2006; Vulperhorst, 2007)

Er worden drie hoofdtypen onderscheiden:

- de vastgoedonderneming. Het accent ligt hierbij op de 'financiële continuïteit'. Er wordt gestuurd op basis van de bouwproductie, omvang van de sociale voorraad en het financieel noodzakelijke resultaat.
- de klantencorporatie. Deze richten zich vooral op het verbeteren van de klanttevredenheid als leidraad voor hun beleid. Vaak doen ze dit gebiedsgericht – de omgeving is immers medebepalend voor de tevredenheid (zie o.a. Smeets, 2010).
- de emancipatiemachine. Corporaties streven naar 'empowerment' van hun klanten en leggen verantwoording af over de mate waarin dat wordt bereikt.

In de praktijk zijn corporaties vaak mengvormen van deze drie hoofdtypen. Als gevolg hiervan worden corporaties steeds vaker hybride organisaties waarbij winstgevende activiteiten worden gecombineerd met sociale volkshuisvestingsdoelen. Deze 'hybriditeit' wordt door sommigen opgevat als een 'onzuivere' (lees: onwenselijke) mengvorm tussen staat en markt. Vanuit deze visie moet er gestreefd worden naar een duidelijke scheiding tussen privaat en publiek. Anderen verwerpen juist de term 'hybride' en wijzen erop dat deze mengvorm juist inherent is aan de complexiteit van de huidige samenleving. Vanuit deze visie is scheiding van activiteiten niet zo relevant.

Fusiegolf in corporatieland

Deze hybridisering gaat samen met een fusiegolf die vanaf 1998 goed op gang komt. Om dit enigszins te reguleren komen er van Rijkszijde een (fusie) gedragscode. Corporaties moeten bij een voorgenomen fusie aantonen dat deze in het belang is van de woonopgave en dat de lokale binding niet verloren gaat. Bovendien moeten er efficiency-voordelen ontstaan die tot een lagere huurstijgingen leiden. Verder moeten de huurders en hun organisaties bij de fusie betrokken worden. Wanneer fusies het lokale of regionale werkgebied overstijgen, geldt een extra verantwoordingsplicht. De corporatie moet dan tevens aantonen dat de fusie niet leidt tot een regionale monopolypositie. Is dat wel het geval, dan kan de Nederlandse Mededingingsautoriteit ingrijpen.

Morele crisis en ondermaats investeren

De verkregen vrijheid en verantwoordelijkheid wordt niet alleen in positieve zin benut. Ook de nadelige gevolgen van de marktwerking en schaalvergroting worden steeds meer zichtbaar. Een aantal directeur-bestuurders van met name grote corporaties maken misbruik van de verkregen ruimte en vertonen 'zonnekoning' gedrag. Schandalen, als het op kosten van de zaak verbouwen van een privéwoning, vakanties en bordeelbezoek, het rijden in een Maserati, verdachte financiële transacties en het onverantwoord investeren in een campus of een voormalig passagierschip, worden breed uitgemeten in de pers.

De sector krijgt in toenemende mate een imagoprobleem. Met de 'Balkenendenorm' probeert de overheid de uitwassen in salariëring van bestuurders een halt toe te roepen. Een op de acht directeuren blijkt deze te overschrijden (Beekers, 2012).

Het ongelijke speelveld in de markt wordt aangepakt

In dit klimaat ontstaat ook een discussie over een ongelijke fiscale behandeling van profit en non-profit ondernemingen en over de vermogensovermaat van corporaties. Door de fiscale voordelen, korting op grondprijzen en borging van leningen worden corporaties bevoordeeld ten opzichte van commerciële marktpartijen en is er sprake van een ongelijk speelveld, zo luidt de argumentatie. De beleggers doen hun beklag bij de Europese commissie. In 2005 dringt de Eurocommissaris van Mededinging aan op een scheiding van commerciële en niet-commerciële activiteiten. In 2009 wordt met de commissie afgesproken dat de woningen die met subsidie gebouwd zijn alleen nog maar mogen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro. Voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB) is immers subsidie toegestaan. In 2015 wordt bovendien bij de herziening van de Woningwet vastgelegd dat woningcorporaties hun DAEB activiteiten (het bouwen en beheren van sociale huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens) moeten scheiden van niet-DAEB activiteiten. In 2017 dient de corporatie voor het eerst de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden activiteiten financieel te verantwoorden.

Van Vogelaarheffing naar Verhuurdersheffing

Wat betreft de vermogensovermaat wordt in het regeerakkoord van 2007 gesteld dat corporaties meer moeten investeren in nieuwbouw. Ook dienen meer middelen ingezet te worden voor de transformatie van probleemwijken tot 'prachtwijken'. Omdat de woningcorporaties er niet in slagen een eigen fonds op te richten om de gewenste investering van 75 miljoen euro per jaar vrij te maken, wordt de z.g. Vogelaarheffing ingevoerd. Hierbij dragen alle woningcorporaties een bedrag af aan het CFV, dat het bedrag vervolgens verdeelt over de corporaties die in de aandachtwijken actief zijn. Tijdens het moeizame overleg tussen Aedes en Vogelaar neemt de toenmalige minister van financiën Bos een veel ingrijpender besluit om zijn begroting, die door de bankencrisis behoorlijk uit balans is geraakt, weer op orde te krijgen: corporaties zullen in de toekomst een z.g. verhuurdersheffing opgelegd krijgen. De verhuurdersheffing wordt in 2012 daadwerkelijk ingevoerd. De bijdrage aan het wijkenfonds (de Vogelaarsheffing) komt in datzelfde jaar weer te vervallen.

In 2013 wordt voor het eerst de verhuurdersheffing geïnd. In dat jaar dragen verhuurders nog maar € 63 miljoen af. Het bedrag loopt in de jaren daarna fors op van

€ 1,1 miljard in 2014 naar in € 1,7 miljard in 2019. De verhuurdersheffing beperkt niet alleen de investeringsruimte van corporaties, maar ondermijnt ook de filosofie van een *revolving fund*.

Companen (2020) heeft uitgerekend wat woningcorporaties met dit bedrag hadden kunnen doen. Uitgaande van het in de periode 2013 - 2023 te betalen bedrag van meer dan € 16,7 miljard aan verhuurderheffing, hadden ze ongeveer 93.500 extra woningen kunnen bouwen of hadden ze een huurverlaging van gemiddeld € 70 per maand kunnen doorvoeren (een besparing per huishouden van € 840 per jaar).

Herregulering en herziening Woningwet

De recente geschiedenis illustreert wat Engelen (1995) in navolging van de Britse socioloog Hirst de dereguleringsparadox noemt: het verschijnsel dat deregulering altijd gepaard gaat met herregulering. De opvolger van Vogelaar, van der Laan formuleerde dit naar aanleiding van de schandalen bij Rochdale en Woonbron op zijn manier: "hoezo zelfregulering? We gaan het weer reguleren" (geciteerd in Beekers 2012, 294). Deze herregulering krijgt zijn beslag in de herziening van de Woningwet van 2015.

Krimp van de sociale huursector als doel van rijksbeleid

In 2012 treedt de liberaal Blok aan als minister. Hij heft VROM als zelfstandig ministerie op en brengt de activiteiten ervan onder bij het Directoraat-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Ook voert hij de door Bos voorgestelde verhuurdersheffing in. Daarmee wil hij o.a. een forse krimp van de sociale huursector bereiken.

In 2012 wordt een herziening van de Woningwet voorgesteld. De spelregels worden opnieuw geformuleerd: de autonomie van de corporaties wordt deels teruggedraaid en de positie van gemeenten en huurdersorganisaties wordt versterkt. Aan investeringen in commercieel vastgoed wordt een halt toegeroepen. Tot slot wordt het toezicht op corporaties verscherpt door de instelling van een Autoriteit Woningcorporaties.

In 2015 treedt de Wet met enige aanscherpingen in werking. Het BBSH wordt vervangen door het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Woningcorporaties dienen terug te keren naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. In het verlengde hiervan kunnen ze specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed ontwikkelen en bepaalde diensten voor leefbaarheid aanbieden, als 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB).

Taken discussie: taakveld leefbaarheid wordt ingeperkt

In het nieuwe BTIV worden de verantwoordingsvelden opnieuw geformuleerd. De kwaliteit van de sociale huisvesting blijft onverminderd van belang, met extra aandacht voor duurzaamheid.

Het passend toewijzen van sociale huurwoningen krijgt grotere nadruk. Sociale huurwoningen zijn vooral bedoeld voor de lage inkomensgroep. De gevolgen voor de sociale samenstelling en leefbaarheid van wijken met veel non-profit bezit worden voor lief genomen. Dit blijkt ook uit het feit dat ten aanzien van het prestatieveld leefbaarheid

de activiteiten van de corporatie worden ingeperkt. Woningcorporaties mogen alleen nog investeren in de omgeving van de woningen die ze bezitten, zoals het onderhoud van het groen rondom complexen. Verder is het toegestaan initiatieven van huurders te ondersteunen, een huismeester in dienst te hebben en bijdragen te leveren aan woon-maatschappelijk werk. Het bedrag dat ze hieraan mogen besteden wordt genormeerd.

Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave. De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar dient te presteren. Voor zover investeringen in leefbaarheid tot het werkterrein van de woningcorporatie behoren, kan de gemeente ook voor deze thema's voorstellen doen. Als een toegelaten instelling een hoger bedrag wil bijdragen aan leefbaarheid dan de norm, kan dat alleen als dat is vastgelegd in de prestatieafspraken.

In de praktijk is niet altijd duidelijk welke de taken van een corporatie zijn en welke tot die van de gemeente, politie of het welzijnswerk behoren. Uit een vrij recente evaluatie door commissie Van Bochove (MBZK, 22 februari 2019) komt naar voren dat corporaties ervaren dat de toegestane leefbaarheidsactiviteiten niet altijd toereikend zijn. De commissie beveelt aan de leefbaarheidsactiviteiten van corporaties te verruimen. Tevens adviseert ze het aan de lokale driehoek van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties over te laten welke activiteiten daartoe behoren. Ook wordt door de commissie een minder op inkomen gebaseerde toewijzing en een differentiatie van woonvastgoed gezien als oplossingsrichting voor leefbaarheidsproblemen.

Toenemende aandacht voor bijzondere groepen.

We zagen dat Remkes in zijn nota Wonen uit 2001 een zesde verantwoordingsveld toevoegt: wonen en zorg. Corporaties worden geacht een bijdrage te leveren aan de beschikbaarheid van woningen met de bijbehorende woonomgeving en infrastructuur ten behoeve van bijzondere doelgroepen: ouderen, gehandicapten, personen die zorg behoeven, dak- en thuislozen, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en ex-gedetineerden. Velen van hen kunnen maar moeilijk een woning vinden terwijl de behoefte groot is, mede als gevolg van het extramuraliseringsbeleid in de zorg.

In deze jaren is ook de term 'spoedzoekers' in zwang geraakt voor huishoudens die op korte termijn een woning nodig hebben, maar door de toewijzingsregels daar vaak niet voor in aanmerking komen: naast bovenstaande doelgroepen gaat het daarbij ook om jonge starters, statushouders, seizoenswerknemers en gezinsleden voorkomend uit verbroken gezinsrelatie.

Evaluatie woningwet in 2017

In een evaluatie uit 2017 wordt geconcludeerd dat de nieuwe Woningwet over het algemeen de goede ontwikkelingen gestimuleerd heeft en nieuwe misstanden heeft voorkomen. Later zal echter ook de conclusie zijn dat de stringente regelgeving een adequaat handelen van de corporaties in de weg staat en komt er weer meer ruimte en verantwoordelijkheid op het vlak van leefbaarheid en investeren in midden huur en sociale koop. Dit voorkomt echter niet dat in deze jaren het tekort aan sociale huurwoningen zich steeds harder laat zien en voelen.

Het beleid van Blok is "geslaagd" in die zin dat de corporatiesector inderdaad is gekrompen. Alleen dit heeft niet het verwachte gevolg gehad dat meer marktwerking de woningmarkt in balans zal brengen. Het tegendeel is waar. In de jaren na 2017 neemt gestaag het inzicht toe dat sterke woningcorporaties nodig zijn om de groeiende woningnood tegen te gaan.

Regio Eindhoven

De Eindhovense federatie verdwijnt; samenwerking blijft.

De toegenomen zelfstandigheid heeft ook gevolgen voor de Eindhovense situatie. Allereerst komt er een einde aan de samenwerking in de Federatie van woningcorporaties, Agglomeratie Eindhoven. Deze federatie is lange tijd de spreekbuis van de gezamenlijke corporaties geweest. In de jaren 80 ontstaan er echter steeds meer meningsverschillen. Hertog Hendrik van Lotharingen stapt in 1992 als eerste op. De deelnemende gemeenten zien al eerder geen meerwaarde meer in samenwerking. De agglomeratieraad is in 1986 al opgeheven.

Vooraf het woonruimteverdelingssysteem waarbij de woningzoekenden al wachtend punten verzamelt, wordt niet langer als adequaat gezien. Naarmate het systeem langer bestaat gaan woningzoekenden trucs verzinnen om punten te verzamelen. Volgens sommigen is het zelfs een 'punten-foksysteem' (Interviews Dekkers, 1995). De administratieve last wordt steeds groter en het aantal woning weigeringen stijgt tot ca 40%. Er is steeds minder sprake van woningnood en woningzoekenden zijn steeds meer 'wensverhuizers' geworden. Ze weigeren een aanbod zolang er niets passends voorbijkomt.

Het nieuw ontwikkelde 'Delftse model' speelt daarop in. Het is een open inschrijvingssysteem zonder veel bureaucratie. Het initiatief ligt bij de woningzoekenden zelf. Elke geregistreerde woningzoekende kan actief reageren op een advertentie van een in de regio beschikbare woning. Bij meerdere kandidaten wordt de volgorde bepaald op basis van criteria als wachttijd en passendheid. Critici binnen de Federatie wijzen op de nadelen van dit open inschrijvingsmodel, zoals gebrek aan rechtvaardigheid en de onmogelijkheid om probleemhuurders gericht in te plaatsen.

De bij de Federatie aangesloten partijen zitten niet op één lijn. In januari 1994 begint de gemeente Veldhoven als eerste met het Delftse model. In Eindhoven gaan vier corporaties met dit model aan de slag: Stichting Trudo, SWS, Centraal wonen en **Volkshuisvesting**. Hertog Hendrik van Lotharingen hanteert een eigen systeem, vooral gebaseerd op inschrijfduur.

De Federatie wordt eind 1994 ontbonden. De activiteiten van de twee ermee verbonden bureaus 'woningaanpassing gehandicapten' en 'technische installaties' zijn al in 1993 beëindigd.

De federatie is dood, leve de stichting samenwerking woningcorporaties (SSEW).

In datzelfde jaar wordt De Stichting Samenwerking Eindhovense Woningcorporaties (SSEW) opgericht, een overlegplatform zonder gemeente. De deelnemende corporaties zijn Beter Wonen, Patrimonium, Stichting Studentenhuisvesting Eindhoven, Stichting Trudo, SWS, Centraal wonen, **Vereniging Volkshuisvesting** en Hertog Hendrik van Lotharingen.

De SSEW fungeert lange tijd als gesprekspartner met de gemeente bij het maken van convenantafspraken. Ook werken de leden samen bij het aanbieden van woningen.

Regionale samenwerking binnen Futura

De Vereniging Volkshuisvesting participeert ook in andere netwerken. Zo neemt ze vanaf 1997 deel aan Futura, een samenwerkingsverband tussen zes woningcorporaties uit de Brabantse stedenrij. Futura faciliteert haar deelnemers bij de realisatie van hun missie in hun eigen woningmarkt. Hierbij richt het zich vooral op activiteiten waarvoor de afzonderlijke partners te klein zijn. Het gaat om zaken als Productontwikkeling en Innovatie (P&I), Informatie en Automatisering (I&A), Personeelsontwikkeling, Treasury en Projectontwikkeling (Futura, 2003). **Volkshuisvesting**, en later **Domein**, blijft tot 2013 partner. Na de fusie met Aert Swaens, dat zelf geen lid is van Futura, wordt dit samenwerkingsverband beëindigd.

Meerhoven de Eindhovense Vinex wijk

Nieuw is de bouw op VINEX-locaties. In de Vierde Nota Volkshuisvesting Extra (VINEX) wordt het locatiebeleid en de bouwprogrammering aangescherpt. Tussen 1995 en 2005 worden dicht bij de steden nieuwe uitleglocaties ontwikkeld met woningen die vooral bedoeld zijn voor doorstroming van de hogere inkomens. Hierdoor zullen er in de bestaande stedelijke woningvoorraad meer goedkopere woonruimte beschikbaar komen. Vanuit die gedachte wordt het aandeel sociale huurwoningen op de Vinex locaties beperkt tot maximaal 30%. Omdat de overgrote meerderheid aan koopwoningen door commerciële ontwikkelaars gebouwd worden, spelen corporaties op de VINEX-locaties een ondergeschikte rol.

De grootste VINEX-locatie in Eindhoven is Meerhoven, een van de laatste grote stadsuitbreidingen in Strijp, gelegen ten noordoosten van Veldhoven en in de nabijheid van het oude militaire vliegveld Welschap.

Voor de verwezenlijking van deze zogenoemde VINEX-wijk vindt er een grenscorrectie plaats en moet de gemeentegrond verwerven bij deze buurgemeente en bij het ministerie van Defensie. In ruil voor de inschikkelijkheid van Veldhoven belooft Eindhoven deze buurgemeente bij een eventuele gemeentelijke herindeling uit te sluiten.

De Vinex locatie Meerhoven bestaat uit vijf woonbuurten: Bosrijk, Grasrijk, Meerrijk, Waterrijk en Zandrijk. Iedere buurt heeft haar specifieke stedenbouwkundige karakteristiek. Het park Meerland vormt het groene hart van Meerhoven. Aanvankelijk is het de bedoeling dat 70% van de geplande 7.000 woningen als koopwoningen gerealiseerd worden. Uiteindelijk is dat driekwart geworden. Slechts 12% is gebouwd als sociale huurwoningen, in de drie wijken Grasrijk, Waterrijk en Zandrijk (Gemeente Eindhoven, 2020).

Stadsvernieuwing nieuwe stijl

De stadsvernieuwing in de jaren 90 verschilt van die in de vorige periode. Bouwen voor de buurt is niet langer het adagium. 'Bouwen voor de buurt' wordt 'bouwen voor de buurt en de stad'. Naast het vervangen van sociale huur is er daarom ook ruimte voor koop en duurdere huurwoningen.

In het Eindhovense voorstel voor de integrale wijkvernieuwing (Eindhoven, 2000) wordt gesteld dat er bij integrale vernieuwing met (gedeeltelijke) sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw er altijd sprake moet zijn van een andere "mix" van woningen. Anders qua type, grootte, prijsklasse, financieringswijze en eigendomsvorm. Met als gewenst gevolg een andere "mix" aan bewoners. Dit moet het mogelijk maken om binnen de eigen wijk een woning te vinden passend bij de woningbehoefte van dat moment als stap in een gewenste wooncarrière.

De wijken moeten een betere vitaliteit op sociaal-maatschappelijk en sociaaleconomisch gebied krijgen en voldoende veerkracht bezitten om kansarme huishoudens op te vangen. In de jaren 90 wordt het concept van het 'sociaal kapitaal' populair als een belangrijk aspect van vitale wijken. Het gaat daarbij om elementen zoals sociale netwerken, betrokkenheid op elkaar en de samenleving, normen en vertrouwen. Sociaal kapitaal draagt bij aan meer veiligheid, een betere gezondheid en meer zorgzaamheid.

Tijdens het vernieuwingsproces dienen bewoners, corporaties en andere belanghebbenden wel betrokken te zijn bij maatregelen gericht op de vernieuwing van de wijk, met als eindresultaat een gevarieerd woonmilieu, met op de behoeften afgestemd voorzieningenniveau, goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen.

Aanvankelijk wordt er ook een sociaal plan voor wijkvernieuwing op stedelijk niveau afgesproken, maar dit wordt door de gezamenlijke huurdersorganisaties afgewezen. Het gevolg is dat de corporatie per project dient te onderhandelen over de sociale kaders.

Platform woningcorporaties MRE

In 2017 besluiten de 13 woningcorporaties in de woningmarktregio (MRE met 21 gemeenten) om intensiever met elkaar samen te gaan werken in het Platform Woningcorporaties MRE. Het betreft een verbreding van het overleg wat al bestond op het zogenoemde SGE-niveau (9 gemeenten rond Eindhoven en Helmond).

Het platform krijgt geen formele rechtspersoon maar wel wordt er gewerkt binnen een samenwerkingsovereenkomst rond de woonruimteverdeling (Wooniezie). Na dit een aantal jaren zelf te hebben aangestuurd besluit het platform om deze taak uit te besteden aan een professionele partner (Enserve).

Het platform krijgt o.a. concreet vorm in een gezamenlijk manifest voor de volkshuisvesting (2018), een gezamenlijk sanctiebeleid gericht op een tweede kans, deskundigheidsbevordering voor bestuurders en met een deel van de corporaties wordt met de SGE-gemeenten een huisvestingsverordening (met urgentie regeling) opgesteld.

Wat betreft de innovatie in de bouw hebben dertien woningcorporaties in Zuidoost-Brabant en de negen gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) zeer recent (2021) hun krachten gebundeld om in een gecoördineerde bouwstroom, versneld en tegen lagere bouwkosten, gestandaardiseerde, duurzame sociale huurwoning te bouwen. Het gaat om het plan om 1000 één- en meergezinswoningen in vijf jaar te realiseren. De bouwstroom krijgt de naam “Woonst”.

Duurzaamheid

Sinds de energiecrisis in de jaren 70 is het energiegebruik in woningen flink gedaald. Sindsdien heeft het energiegebruik steeds meer aandacht gekregen, mede in het licht van het woonlastenbeleid. Naast de kale huur zijn immers ook de energiekosten bepalend voor de totale woonlasten.

Tegen de achtergrond van de klimaatdiscussie (reductie CO₂uitstoot) krijgt in het eerste decennium van deze eeuw de discussie over energiegebruik weer nieuwe impulsen. Op basis van een aantal kenmerken wordt een woning gelabeld ten aanzien van zijn energieprestatie. Kenmerken als bouwjaar, type, isolatie, beglazing en installaties bepalen het energielabel van een woning, variërend van A = groen, zeer zuinig, tot G= rood, zeer onzuinig.

In het Convenant Energiebesparing Huursector dat in 2012 wordt afgesloten staat dat de totale voorraad huurwoningen van corporaties eind 2020 gemiddeld een Label B dient te hebben. De corporatiesector heeft deze doelstelling eind 2021 behaald. Corporatie **'thuis** heeft deze doelen al in 2019 behaald.

Duurzaamheidspact Eindhoven

In 2018 is door de gemeente Eindhoven, het PEK (Platform Eindhovense Klantenraden) en de vier woningcorporaties met woningen in de stad een duurzaamheidspact afgesloten. Dit vanuit de overtuiging dat als we de duurzaamheidsopgave willen realiseren er vaart gemaakt moet worden. De partijen



hebben in het pact afspraken gemaakt over gezamenlijke ambities, over de manier van samenwerking en rolverdeling (taken). In vier deelgebieden zijn ambities geformuleerd: 1. Duurzame energie en CO₂-neutraal: 2. Duurzame materialen en gesloten kringlopen (circulariteit): 3. Natuurlijke stad: we vergroten de biodiversiteit en werken aan klimaatadaptatie in de stad, met als doel een gezonde, prettige, groene en klimaatbestendige leefomgeving. 4 Aandacht voor mensen en voor het effect op mensen: duurzame woningen stellen bewoners in staat op een duurzame manier in hun behoeften te voorzien en dragen bij aan de kwaliteit van leven en gezonde gemeenschappen waarin mensen met plezier samenleven en werken. Het voorzitterschap rouleert tussen de deelnemende partijen

(Jaarverslag **'thuis**. 2019).

De economie rond de stad groeit en creëert daardoor schaarste, de woningnood is terug

Met name door huishoudverdunding en het effect van immigratie wordt de woningmarkt steeds krappere. In de Brainport Eindhoven wordt een enorme economische groei gerealiseerd maar daar zijn wel veel nieuwe en hoogwaardige arbeidskrachten voor nodig die vanuit de hele wereld naar Eindhoven en haar regio af komen.

Eind 2017 wordt dan ook door de gemeente een nieuw 'bouwoffensief' gestart gericht op het snel terugdringen van de krapte op de woningmarkt. Dit offensief sluit aan bij de diverse 'bouwdeals' die het Ministerie met een aantal gemeentes heeft afgesloten om de nieuwbouw te versnellen.

Tijdelijke woningen

Als één van de oplossingen wordt gekozen voor de bouw van tijdelijke, snel leverbare woningen. De gemeente Eindhoven stelt met dat doel een locatie aan de Castiliëlaan (circa 137.000 m²) beschikbaar voor de realisatie van enkele honderden tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 15 jaar. In 2019 wordt door de corporaties 'thuis, Wooninc. en het Woonbedrijf, samen met de gemeente Eindhoven en met ondersteuning van een stedenbouwkundige, gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek. Besloten wordt tot de bouw van 650 woningen, waarvan 350 in de sociale en 100 in de commerciële huursector. Tevens is er ruimte voor zelfbouw (tiny houses) en experimentele bouw (Living Lab). Elk 100 stuks. De exploitatietermijn wordt uiteindelijk opgerekt naar 30 jaar om de investeringen minder onrendabel te maken. Critici vragen zich af of dit nog wel tijdelijke bouw is maar de fans wijzen erop dat de toekomstige beslissers vast over zullen gaan tot permanente toestemming voor deze nieuwe experimentele wijk. Rond 2050 zullen we het weten.

De woningcorporatie

Nieuwbouw

In de periode 1987 tot aan de fusie in 1999 bouwt Volkshuisvesting nog honderden woningen. De helft bestaat uit appartementen met lift. De andere helft zijn grondgebondenwoningen en gestapelde woningen zonder lift. Het betreft o.a. twee grote appartementencomplexen aan het Pauluskerkplein (de Paulus Staete) in Kronenhoef en de Schönberglaan in de Bennekel.

In Hemelrijken worden in het kader van de reeds in de vorige periode in gang gezette vervangende nieuwbouw aan de Boschdijk nog veel grondgebonden en meergezinswoningen zonder lift gebouwd, vaak in twee lagen.



Afbeelding30. Paulus Staete aan het Pauluskerkplein

Sociale huur in Meerhoven

Om invloed uit te kunnen oefenen op de Vinex ontwikkelingen in Meerhoven en de risico's te spreiden hebben de gezamenlijke corporaties, vertegenwoordigd in het SSEW, in 1997 een commanditaire vennootschap opgericht ten behoeve van de ontwikkeling, de bouw en (in beperkte mate) het beheer van de in Meerhoven te realiseren woningen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is echter niet bereid de leningen aan dit beoogde commanditaire vennootschap te borgen, omdat in deze vennootschap geen sprake is van hoofdelijke, maar van beperkte aansprakelijkheid. Besloten wordt daarom dat alle partijen voor eigen rekening en risico in Meerhoven zullen gaan participeren. Uiteindelijk gaan alleen SWS, Wooninc en Volkshuisvesting (later Domein) daadwerkelijk gefaseerd 500 woningen ontwikkelen waarvan 70% in de (sociale) koopsector.

In 2000 worden de eerste 38 woningen van (inmiddels) **Domein** opgeleverd. Daarbij is een aantal vernieuwende woonconcepten ontwikkeld zoals de kangeroewoning, een zorgwoning, een dubbel woonhuis met onderling verbonden zelfstandige eenheden voor zorgbehoevenden en voor verzorgers. In 2001 worden nog eens 16 patiowoningen opgeleverd.

Tradinova

Voortbouwend op de 'zorgvisie Meerhoven' van de gemeente Eindhoven, GGD en zorg-partijen wordt in 2004 door **Domein** samen met Tradinova aan het Zandkasteel een complex zorgappartementen in huur en koop ontwikkeld. De zorg wordt door Tradinova geleverd, de woningen worden door Domein te huur en te koop aangeboden. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan het nieuwe beleidsparadigma van de scheiding van wonen en zorg.

In 2007 komt een einde aan de samenwerking en wordt de overeenkomst met Tradinova tussentijds ontbonden, omdat de appartementen met een huur- en zorgovereenkomst onverhuurbaar blijken. Na een periode van leegstand worden de appartementen alsnog regulier verhuurd tegen een lagere huurprijs, maar zonder speciale zorgservice.

Waterrijk (Meerhoven)

Na een forse vertraging – door de crisis van 2008 tot 2017 - worden in 2018 samen met projectontwikkelaar BPD 33 sociale huurappartementen en 14 eengezinswoningen gebouwd in Waterrijk. De kleine appartementen van 50 tot 60 m² hebben bij oplevering een huurprijs van 500 euro, de woningen met drie slaapkamers kostten 700 euro. De huizen, een ontwerp van Faam Architecten, krijgen zonnepanelen en stadsverwarming.



Afbeelding 31 a en b. De woningen in Waterrijk (links) met kleine appartementen van 50 tot 60 m² (rechts)

Een bewuste keuze voor gestapelde bouw voor verschillende doelgroepen

De portefeuille van Volkshuisvesting bestaat eind jaren 90 overwegend uit eengezinswoningen (85%), vaak niet geschikt voor ouderen en andere bijzondere groepen. In 1998 stelt de Stichting Volkshuisvesting al vast dat meer woningen voor ouderen beschikbaar moeten komen, vooral in de vorm van gestapelde nieuwbouw.

Bouwen voor senioren en andere doelgroepen

Bouwen voor de snelgroeiende groep senioren biedt dan ook kansen. Hierbij dient men wel rekening te houden met de behoefte van ouderen om in dezelfde buurt te blijven wonen, in de nabijheid van voorzieningen en bekenden. Ouderenwoningen dienen dan ook zoveel mogelijk gespreid in de regio gebouwd te worden; in het geval van 'thuis' in Eindhoven, Veldhoven, Best, Son & Breugel en Aalst. Daarbij zijn goede relaties met instellingen op het terrein van zorg en welzijn nodig om de juiste diensten te kunnen leveren.

In de eerste twee decennia van de 21^{ste} eeuw is de nieuwbouw van 'thuis' dan ook vooral op de doelgroep ouderen gericht, vaak in combinatie met andere bijzondere doelgroepen.

De 1450 nieuwe woningen die tussen 2004 en 2018 gebouwd worden, bestaan voor 2/3 uit appartementen, vooral geschikt voor ouderen.

In Eindhoven worden 370 appartementen gebouwd, in Best 185, in Veldhoven 77, In Son & Breugel 90 en in Aalst ruim 40. ('thuis', 2019). Ter illustratie enkele sprekende voorbeelden.

In Son en Breugel werd in 2013 samen met Archipel 35 zorgappartementen rondom een atrium gebouwd (afbeelding 32 a). Ook wordt er een complex gebouwd met een mix van koop en huur: 55 koopappartementen en 18 sociale huur (afbeelding 32 b).



Afbeelding 32 a



Afbeelding 32 b

In 2017 is een voormalig kantoorgebouw verbouwd tot 24 appartementen met een ontmoetingsruimte, waarvan er 9 bestemd zijn voor bewoners die via de stichting Doorpakken (een ouder initiatief voor de jongeren in het autistisch spectrum) zijn toegewezen en worden begeleid.



Afbeelding 33

In 2018 wordt een complex, de 'Thuishaven' gerealiseerd met 30 appartementen, waarvan 10 appartementen voor diezelfde doelgroep zijn bestemd (afbeelding 34).



Afbeelding 34

In Best wordt in 2009 naast seniorenwoningen het Klaverhuis gebouwd: 24 appartementen en een ontmoetingsruimte voor mensen met beperkingen. Cello zorgt voor 24 uren dienstverlening. In 2012 wordt het Molenhuis gerealiseerd, eveneens samen met Cello. Het betreft 14 appartementen met een gezamenlijke ruimte voor bewoners met een beperking.



Afbeelding 35 het klaverhuis

In Eindhoven wordt in de wijk 't Ven in 2008 een appartementencomplex voor Chinese ouderen gebouwd (afbeelding 36).



Afbeelding 36

Ook worden in dezelfde wijk 18 appartementen (de Silverenberg) gerealiseerd voor bewoners met een niet aangeboren hersenletsel (afbeelding 37)



Afbeelding 37

In deze gemeente wordt ook een mooi voorbeeld van woningen voor spoedzoekers gerealiseerd. In 2017 wordt een voormalig schoolgebouw aan de Frankrijkstraat getransformeerd tot 68 zogenoemde flexwoningen (afbeelding 38). Het betreft 67 gestoffeerde studio's van 32 tot 60 m², met een huurprijs tussen de 400 en 550 euro. De woningen zijn bedoeld voor mensen die met spoed een (tijdelijke) woning nodig hebben. In het pand wonen o.a. studenten, werkende jongeren en vergunninghouders. Maar ook cliënten van zorg instellingen die begeleiding behoeven vinden er onderdak. Wat de flexwoningen van **'thuis** bijzonder maakt is dat er niet gewerkt wordt met

tijdelijke contracten. Dat heeft als nadeel dat de woningen minder snel vrijkomen maar 'thuis' kiest bewust en principieel voor woonzekerheid.



Afbeelding 37. 68 flexwoningen in Eindhoven in 2017 getransformeerd schoolgebouw

In Veldhoven worden 23 appartementen gerealiseerd met twee ontmoetingsruimten en ruimte voor 24 uren begeleiding, voor jongvolwassenen met een storing in het autistisch spectrum (afbeelding 38)



Afbeelding 38

In de Bloemenbuurt-Zuid in Eindhoven is renovatie geen optie meer

Voor de Bloemenbuurt-Zuid wordt in 2003 de conclusie getrokken dat een tweede renovatie van de 306 vooroorlogse woningen geen haalbare kaart meer is. De kosten van een tweede renovatie overschrijden die van vervangende nieuwbouw aanzienlijk. Besloten wordt de vervangende nieuwbouw projectmatig in een zestal deelprojecten uit te voeren. De volgende deelprojecten worden bepaald: Madelief, Passiebloem, Duizendschoon, Jasmijn, Lelie, en Klaproos. (Zie ook afbeelding 39)



Afbeelding 39: Gefaseerde aanpak Bloemenbuurt

Sloop en vervangende nieuwbouw met behoud van de sociale structuur wordt daarbij de nieuwe uitdaging. Er wordt een werkwijze bedacht die de toekomstige bewoners (zowel terugkerende huurders als nieuwe kopers) actief laat deelnemen in het ontwikkelen van de nieuw te bouwen woningen. Per nieuw te bouwen bouwblok wordt een ontwikkel-vereniging opgericht die als opdrachtgever voor de nieuwbouw gaat functioneren. Dit gebeurt met ondersteuning van het Eindhovense BIEB (Bouwen In Eigen Beheer), dat verantwoordelijk is voor de procesbegeleiding en met verschillende architecten. De door het BIEB ontwikkelde werkwijze wordt later bekend onder de naam Collectief Particulier Opdrachtgeverschap of afgekort tot CPO.

De corporatie heeft in samenspraak met gemeente en bewonersorganisatie de randvoorwaarden vastgesteld waarbinnen de ontwikkelvereniging vrijheid van handelen heeft. Alle verenigingen zijn gehouden aan het voor de gehele buurt opgestelde beeldkwaliteitsplan. Op die manier kunnen zowel huurders als kopers via de vereniging hun eigen architect aansturen en zelf alle relevante besluiten nemen. Deze aanpak leidt tot een hoge betrokkenheid van de deelnemers en zorgt ervoor dat een erg hoog terugkeer-percentage bereikt wordt.

De vereniging die het spits mag afbijten is de ontwikkelvereniging Madelief. Samen met Hulshof Architecten worden 25 koopwoningen in-een-rij ontwikkeld, met een grote variatie in volume (265 tot 585 m³) en gevelindeling.

Het eerste woonblok met uitsluitend huurders wordt door de vereniging Passiebloem ontwikkeld (afbeelding 40), ondersteund door BIEB en architect Van de Pauwert uit Eindhoven, geselecteerd door de vereniging. Het resultaat is een in het oog springend woningblok met 11 appartementen en 23 grondgebonden woningen, gebouwd op een

verdiepte parkeergarage. Omdat de huurders voorrang hebben op basis van woonduur, bestaat het bewonersbestand voor het grootste deel uit bewoners die soms al tientallen jaren in de oude Bloemenbuurt woonden. Sommigen keren zelfs terug op nagenoeg dezelfde plek als waar hun oude woning heeft gestaan.

Ontwikkervereniging Duizendschoon ontwikkelt het grootste gemengde bouwblok van de Bloemenbuurt, eveneens met ondersteuning van BIEB als procesbegeleider en Van de Pauwert als architect. De corporatie treedt hier als opdrachtgever voor de koopappartementen op. Het resultaat is een krachtig, stedelijk bouwblok.

In 2008 stagneert het proces en is er de noodzaak om te bezuinigen. De projecten Lotus en Iris, beide gemengde blokken, moeten met een aangepast budget gerealiseerd worden.

Project Jasmijn en Lelie bestaan beiden uit woningen waarbij er vanwege de stedenbouwkundige verkaveling voor gekozen wordt om de woningindeling niet diep maar breed vorm te geven. Dit levert een bijzondere woontypologie op. De bewoners parkeren op een gemeenschappelijk achter terrein.

Als laatste deelplan van Bloemenbuurt-Zuid is eind 2016 bouwblok Klaproos opgeleverd. De Klaproos is ook in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gerealiseerd en bestaat uit 24 kleine huurappartementen, 4 patio huurwoningen en 37 koopwoningen (totaal 65 woningen). De koopwoningen zijn allemaal in 2015 verkocht. In 2017 is de openbare ruimte ingericht en opgeleverd. Daarmee wordt het gehele proces van de integrale wijkvernieuwing afgerond. Sindsdien is Bloemenbuurt-Zuid niet langer een actieggebied, maar een reguliere buurt.



Afbeelding 40: Presentatie bouwblok passiebloem.

Vredesplein

Ook bij de vernieuwing van de wijk Vredesplein in Eindhoven is gekozen voor vervangende nieuwbouw. De monumentale bebouwing van de Baazel en Ter Steeg moet plaats maken voor moderne architectuur. De wijk wordt in vijf fasen gesloopt en in vier bouwfases vernieuwd.

De herhuisvesting wordt ook hier geregeld in een sociaal plan. Uitgangspunt is dat slechts één keer verhuist moet worden. Bij de aanpak is niet gekozen voor een CPO-aanpak. Wel worden de bewoners beschouwd als mede-opdrachtgever. Ze hebben zelf De Architectengroep Tilburg (DAT) gekozen als stedenbouwkundige. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens in nauwe samenspraak met de bewoners tot

stand gekomen. In plaats van het oude centrale Vredesplein wordt gekozen een collectieve ruimte in een meerduidige, vertakte vorm met zogenoemde Groene Vingers (afbeelding 41).



Afbeelding 41: De Groene Vingers als drager van de vernieuwde buurt.

Deze vingers dooraderen de buurt. Het groen, en daarmee een groot deel van de buurt, is autovrij doordat de auto's aan de binnenzijde van de bouwblokken worden geparkeerd. Gestreefd is naar een veelheid aan woningtypen. Door de stedenbouwkundige samenhang blijft de buurt wel herkenbaar als stedenbouwkundige eenheid.

Met het thema 'New in Oud Woensel, wonen met Spice!' wordt een marketingstrategie opgezet voor de nieuwe wijk nabij de 'veelkleurige' Woenselse Markt. Deze marketingstrategie is vooral gericht op de nieuwkomers, die deels moeten functioneren als 'bruggenbouwers' tussen huidige en nieuwe bewoners en tussen autochtoon en allochtoon.

Een mix van huur en koop, grondgebonden en appartementen moet leiden tot een attractief woonmilieu. Veel van de woningen hebben de voordeur direct aan het openbaar groen, een soort gemeenschappelijke buurttuin met ruimte voor ontmoeting van voetgangers en fietsers.

In de 1^{ste} fase worden grondgebondenwoningen en appartementen gebouwd in de huur- en koopsector. In de 2^e fase 25 koopwoningen en een even groot aantal sociale huurwoningen, bedoeld voor de terugkerende bewoners. In het kader van betaalbaar wonen en passend toewijzen wordt het programma van de nieuwbouw in de 3^e fase aangepast. Deze bestaat uit 111 woningen, waarvan 46 in de koop en 65 in de sociale huur. In de laatste fase worden nog eens 16 sociale huurwoningen toegevoegd. De appartementen uit fase 1 en 2 krijgen warmte, warmtapwater en koeling via een collectieve warmtepomp. In fasen 3 en 4 hebben de appartementen een individuele warmtepomp, net als de woningen.



Afbeelding 42. Gefaseerde aanpak stadsvernieuwing vredesplein

Duurzaam bouwen in Best

In Best worden in 2018 de eerste 5 laags gestapelde NOM woningen in de sociale sector van Nederland opgeleverd (afbeelding 38a). Hier werden in 2019 NOM eengezinswoningen aan toegevoegd (afbeelding 38b). De sociale huurwoningen in Dijkstraten zijn allemaal voorzien van een zogenaamde WKO-installatie (Warmte/Koude Opslag) en van zonnepanelen op het dak. In tegenstelling tot de norm EPC (Energie Prestatienorm Coëfficiënt) van 0,6 voor de nieuwbouw zijn de woningen gerealiseerd met een EPC van 0. De bewoners betalen in de vorm van een zogenaamde EPV (energieprestatie vergoeding) aan energie “niet meer dan anders” in vergelijking met een soortgelijke woning met een cv-gasketel en een EPC van 0,6.



Afbeelding 38 a en b. De eerste Nederlandse NOM appartementen aan de Willem De Zwijgerlaan in Best. NOM eengezinswoningen Dijkstraten in Best

Verduurzaming bestaande woningen

Maar ook in de voorraad wordt ingezet op het verbeteren van de energieprestaties. Energiebesparende maatregelen worden als een totaalpakket aangeboden in combinatie met andere onderhoudswerkzaamheden. Bij deelname gaan de huurders van **'thuis** akkoord met een huurverhoging van 75% van de theoretisch berekende energiebesparing. Met name in Eindhoven en Veldhoven is een aantal grotere onderhouds- en renovatieprojecten uitgevoerd. Dit is een belangrijke reden dat **'thuis** al in 2019 een gemiddeld energie label B behaald.

Zonnepanelen

Ook door het plaatsen van zonnepanelen wordt duurzame energieopwekking nagestreefd. Vanaf 2017 worden aan huurders zonnepanelen aangeboden. Het project wordt samen met de corporatie Woonbedrijf en later ook met Woningbelang uit Valkenswaard uitgevoerd. Eind 2019 is gestart met het aanbrengen van zonnepanelen bij mutatie, de nieuwe huurder krijgt dan automatisch zonnepanelen als de woning geschikt is. Resultaat is dat in 2019 bij 432 eengezinswoningen zonnepanelen zijn geplaatst (4.182 zonnepanelen). Bij ongeveer 21% van de huurders die een aanbod voor zonnepanelen krijgen, zijn in 2019 daadwerkelijk panelen geplaatst.

Routekaart Co2 neutraal

In datzelfde kader heeft **'thuis** in 2018 de routekaart van Aedes, naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050, ingevuld. Deze is in 2019 verder uitgewerkt naar een concreter plan en planning voor de woningen van **'thuis**.

Ontwikkelingen in de organisatie

Overnames en fusies

Aan het eind van de 20^{ste} eeuw komt er in de corporatiesector een fusiegolf op gang. Corporaties proberen hun positie in een competitieve omgeving te versterken.

Van vereniging tot stichting

Een fusie is alleen mogelijk tussen dezelfde soort rechtspersonen. Wanneer een stichting en een vereniging willen fuseren, moet eerst de omzetting van een van de twee plaatsvinden. Op 15 augustus 1994 worden daarom de statuten van de Vereniging Volkshuisvesting in Eindhoven gewijzigd. De vereniging wordt een stichting, **Stichting Volkshuisvesting** genaamd, bestuurd door een directie, benoemd door een Raad van Toezicht.

Einde van het gemeentelijk woningbedrijf Best

In 1997 lukt uiteindelijk de overname van het **Gemeentelijk Woningbedrijf** van Best door **Best Wonen**. Het betreft een bestand van ongeveer 700 verhuureenheden: hoogbouw- en eengezinswoningen, garages, chalet-woningen en een woonwagencentrum. De verkoop vindt plaats onder een reeks van voorwaarden plaats. Daarmee groeit de portefeuille van **Best Wonen** van 1700 naar zo'n 2400 woningen. We hebben gezien dat al in de jaren 70 pogingen zijn gedaan door de Woningbouwvereniging Best om dit bedrijf over te nemen. Die lopen telkens vast. In

de jaren 90 is de tijd wel rijp voor de privatisering van gemeentelijke woningbedrijven, hetzij door verzelfstandiging, hetzij door overname.

Best Wonen fuseert in 1998 met De voorzorg

In 1997 wordt de Woningbouwvereniging Best eveneens een stichting, '**Best Wonen**' genaamd. Deze omzetting van een vereniging naar een stichting is nodig omdat de corporatie wil fuseren met **De Voorzorg** in Son en Breugel, eveneens een stichting. Op 1 oktober 1998 is deze fusie een feit. Ze gaan verder onder de naam **Best Wonen/De Voorzorg**. De fusie maakt een verdere professionalisering en betere dienstverlening mogelijk.

Ontstaan van woningcorporatie Domein in 1999

In 1997 en 1998 krijgt ook de samenwerking tussen de **Stichting Volkshuisvesting** en **Best Wonen/ De Voorzorg** verder vorm. Aanvankelijk was ook **Aert Swaens** hierbij betrokken, maar deze haakt vooralsnog af. De missies van **Volkshuisvesting** en **Best Wonen/De Voorzorg** vertonen sterke overeenkomsten. Daarnaast streven beide corporaties naar een zakelijke, professionele organisatie op regionale niveau. Door samenwerking kan op korte termijn de gewenste schaalvergroting bereikt worden. Het bezit van beide corporaties zal elkaar versterken. Ze zijn qua huurprijs vergelijkbaar. Maar het relatief lage percentage meergezinswoningen van Volkshuisvesting (13%) wordt door de samenwerking iets evenwichtiger (25% meergezinswoningen). Ook de financiële positie wordt door samenwerking beter. Door de overname van het Gemeentelijk Woningbedrijf nemen de solvabiliteit en financiële reserves van **Best Wonen/De Voorzorg** af. De gezonde financiële positie van de Stichting Volkshuisvesting kan dit echter compenseren. Tot slot is het opleidingsniveau van de medewerkers binnen het nieuwe samenwerkingsverband beter toegerust op de hogere eisen die aan een verdere professionalisering gesteld worden (Andersson Elffers Felix, 1997).

Kortom, door samenwerking en schaalvergroting kan toegevoegde waarde gecreëerd worden conform de gedragscode van het Rijk: de positie op de regionale woningmarkt zal versterkt worden; er komt meer ruimte en expertise voor professionaliteit en innovaties en het financiële draagvlak zal beter worden. Bovendien wordt bij de samenwerking door raionering het behoud van lokale identiteit nagestreefd.

De samenwerking leidt eind 1999 tot een fusie tussen de **Stichting Volkshuisvesting** en **Best Wonen/De Voorzorg** met de nieuwe naam '**Stichting Woonmaatschappij Domein**'.

Beide corporaties samen hebben een totaal van 6800 verhuur-eenheden, waarvan 71% uit laagbouw bestaat. Zo'n 55% heeft een huurprijs onder de f 678,- Domein wordt door de fusie een middelgrote speler op de regionale markt in de plaatsen Eindhoven, Best en Son & Breugel.

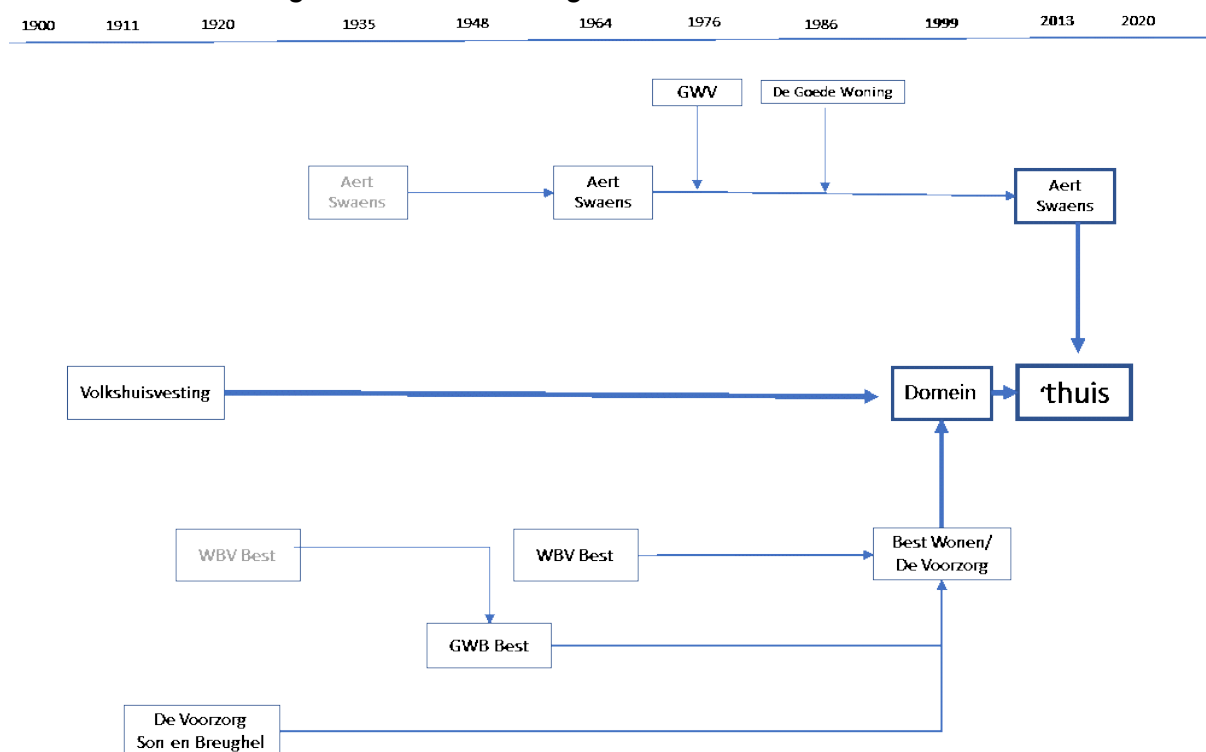
Het samenwerkingsverband Cobra wordt opgericht (2003) en ontmanteld (2005)

In 2003 wordt het samenwerkingsverband Cobra opgericht. De Cobragroep bestaat uit drie zelfstandige corporaties; twee verenigingen en een stichting. Domein beoogt een fusie op termijn. In het licht van de uitdagingen in die tijd (VINEX, herstructurering) is

verdere schaalvergroting voor haar belangrijk. De drie betrokken corporaties; **de Woningbouwvereniging Bergopwaarts uit Deurne, Woningbouwvereniging Woningbelang uit Valkenswaard en Woningstichting Domein uit Eindhoven**, beginnen met hoge ambities, waarbij de volkshuisvestelijke kwaliteit voorop staat. Er worden vijf speerpunten voor Cobra geformuleerd: klantrelatiemanagement, wonen en zorg, productie en projectontwikkeling, wijkmanagement en het betreden van de regionale markt. In dit kader worden twee ondersteunende bedrijven opgericht een facilitair bedrijf (Stichting Cobra Facilitair) en een gezamenlijk vastgoedbedrijf (Cobra Vastgoed BV) (Andersson Elffers Felix, 2003).

Helaas blijkt dit initiatief niet levensvatbaar. Er ontstaat veel onrust in de betrokken organisaties. In 2005 besluit de raad van Toezicht van de COBRA-groep tot ontvlechting van het samenwerkingsverband. Inmiddels zijn er wel hoge kosten gemaakt zowel voor de vervlechting als voor de ontvlechting.

Schematische weergave van ontstaansgeschiedenis van 'thuis



De fusie die leidt tot Woonstichting 'thuis (2013)

Aert Swaens, fuseert met **Domein**. Beiden gaan op in de nieuwe corporatie **Woonstichting 'thuis**. Belangrijkste motief is de grote volkshuisvestelijke dynamiek. Er komen steeds nieuwe ontwikkelingen op de corporaties af en met de fusie wil de nieuwe organisatie haar positie in de regio verder versterken. Haar ambitie is de stad en regio met elkaar verbinden. Door een speler van betekenis te worden kan ze ook aantrekkelijker worden voor investeerders en andere partners. De huurders krijgen nog meer keuze tussen huren, kopen, koopgarant en de bijbehorende dienstverlening. De

nieuwe naam **'thuis** wordt gekozen om tot uitdrukking te brengen dat medewerkers en huurders zich vooral thuis moeten voelen. 'We geven thuis wanneer het erop aankomt en we willen blijven werken aan het goede thuisgevoel voor onze klanten en relaties' (Aert Swaens, 2013).

De interne organisatie past zich aan

Na de fusie waarbij Woonstichting **'thuis** ontstaat bestaat het managementteam uit de directie (bestaand uit de twee bestuurders van de fusiepartners Domein en Aert Swaens), de managers van de afdeling Bedrijfsvoering, Wonen en Vastgoed aangevuld met een bestuurssecretaris.

Bestuurswissel

In 2016 nemen de bestuurders (Lies de Groot en Hilde van Herten) die de geslaagde fusie tot stand hebben gebracht en de nieuwe organisatie daarna hebben vormgegeven afscheid. Er wordt vervolgens gekozen voor een eenhoofdig bestuur met een integraal werkend managementteam. In december 2016 start Luc Severijnen als Directeur-Bestuurder.

De controller doet zijn intrede

In 2016 wordt de eerste controller benoemd en gepositioneerd in een onafhankelijke positie direct onder de bestuurder met een rechtstreekse lijn naar de raad van commissarissen. De expliciete introductie van deze functionaris bij woningcorporaties valt terug te voeren op de ophef die is ontstaan n.a.v. de misstanden veroorzaakt door een aantal woningcorporaties na de verzelfstandiging. Ondanks het feit dat er geen sprake was van dergelijke misstanden bij de fusiepartners (net als bij de overgrote meerderheid van de corporaties in het land) werd de grote waarde ingezien van een kritisch onafhankelijk geluid in de besluitvorming. De omvang van het maatschappelijk vermogen wat beheerd wordt en de hoogte van de investeringen die gedaan worden vragen nu eenmaal de nodige zorgvuldigheid en legitimiteit.

Huurders vertegenwoordiging

De huurders worden vertegenwoordigd in de huurdersraad. Bovendien zijn er in 2019; 18 bewonerscommissies: 7 in Eindhoven, 4 in Son en Breugel, 6 in Veldhoven en 1 in Waalre. Naast bewonerscommissies zijn er ook 12 activiteitencommissies actief: 1 in Best, 1 in Eindhoven en 10 in Veldhoven.

De nieuwe tijd vraagt een hoog aanpassingsvermogen

De nieuwe organisatie heeft met de fusie meer financiële draagkracht gekregen en is minder kwetsbaar geworden door de toegenomen omvang. Het aantal medewerkers is in 2019 toegenomen naar 104,7 fte. (122 medewerkers). Ca 1 fte per 100 woningen. Tegelijkertijd heeft **'thuis** een omvang die in het algemeen gezien wordt als groot genoeg om zorgvuldig en met voldoende continuïteit zelfstandig te functioneren zonder de coördinatieproblemen die nog grotere organisatie vaak kenmerken.

Desondanks gaan de ontwikkelingen in de techniek en de maatschappij in het algemeen en de veranderingen binnen de volkshuisvesting steeds sneller. Het is ook

voor organisaties met een publieke doelstelling steeds uitdagender om zich hierop adequaat en snel genoeg aan te passen.

Het inzicht neemt toe dat niet de omvang, rijkdom of goede bedoelingen bepalen of de organisatie voldoende toegevoegde waarde blijft leveren. Het is het aanpassingsvermogen wat cruciaal gaat worden in de komende decennia. In hoeverre is de organisatie in staat zicht te blijven houden op de gewenste rol en werkwijze van de moderne tijd? En in hoeverre is zij in staat om zichzelf daar ook effectief, tijdig en zonder bovenmatige inspanningen op aan te passen?

Het verhogen van dat aanpassingsvermogen werd daarom een belangrijk doelstelling in de organisatieontwikkeling. Een belangrijke randvoorwaarde hiervoor is een integrale manier van werken, denken en uiteindelijk besluitvorming.

Een corporatie die zich goed bekwaamt in de drie pijlers wonen, vastgoed en bedrijfsvoering kan redelijk en voldoende functioneren. Om een zeer goede corporatie te zijn is aanvullend daarop de samenhang tussen deze drie pijlers van groot belang. Hiervoor is het nodig dat er niet alleen gestreefd wordt naar goed functionerende teams of afdelingen maar dat er gestreefd wordt naar goed functionerende werkprocessen die vaak betrokkenheid van meerdere teams/afdelingen vragen.

De lerende organisatie

Vanaf eind 2017 wordt daarom gekozen voor een sturingsfilosofie die de “lerende organisatie” is gaan heten. Deze manier van richting geven en werken aan verbeteringen wordt verankerd in het ondernemingsplan en stap voor stap geïntroduceerd in de organisatie. De aanpak is gebaseerd op inzichten, uitgangspunten en gebruik van instrumenten uit de Lean Management filosofie. Het doel van deze manier van werken is tevreden klanten, tevreden medewerkers en tevreden belanghouders.

De aanpak focust op het vergroten van klantwaarde door het continu verbeteren van de werkprocessen. Alle medewerkers die hiervoor kiezen worden getraind in deze manier van werken door een zogenoemde Green Belt Lean opleiding.

Een belangrijk uitgangspunt van de aanpak gaat uit van het werken conform standaarden die elke dag verbeterd kunnen en mogen worden.

De organisatie maakt na een paar jaar ruim gebruik van verschillende van deze werkwijzen en methoden zoals o.a. de week- en dag- starts, de A3 format voor verbeteractiviteiten, een klantenpanel, Value Stream Maps en de zogenoemde Hoshin matrix waarin de verbeteractiviteiten zichtbaar in verband worden gebracht met de gekozen strategische en jaar doelen.

Verduurzaming en The Natural Step

De wereld kan heel goed zonder de mens, maar de mens niet zonder de wereld. Met dit besef groeit het inzicht dat het proactief bijdragen aan de verduurzaming van onze samenleving essentieel is om de wereld leefbaar te houden voor de generaties na ons. Dit inzicht gaat in de komende jaren het werk en de besluiten beïnvloeden. Om hier concreet invulling aan te geven kiest **'thuis** ervoor om de werkwijze en uitgangspunten van the Natural Step te omarmen. De aanpak sluit naadloos aan bij de manier van werken in de lerende organisatie en helpt bij het hanteerbaar maken van deze omvangrijke en complexe transitie.

Samen 'thuis

Al vanaf onze oprichting door de actieve burgemeester de Vries in 1911 is gekozen voor samenwerking met andere partijen om belangrijke doelstellingen te behalen. Dit gaat niet altijd even makkelijk of zonder problemen. Belangen en inzichten lijken soms erg verschillend al zijn ze dat op de lange termijn zelden. Blijven geloven in de samenwerking en transparant en aanspreekbaar zijn zit daarom in het inmiddels bijna meer dan 100jarig DNA.

Het motto van 'thuis wordt daarom in deze jaren "Samen 'thuis".

6. De overheid neemt weer de regie (2020 – 2025)

Maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen

De Wooncrisis

De woningmarkt bleek toch niet af, zoals minister Blok eerder had gesteld terwijl hij trots was op het opheffen van het ministerie van VROM. De markt had zijns inziens nu genoeg ruimte gekregen en de woningmarkt had niet langer de overheid nodig om goed te functioneren.

Dat "goede" functioneren kon echter niet voorkomen dat het woningtekort enorme proporties aannam. In 2020 wordt al door vele gesproken van een daadwerkelijke wooncrisis. Het wordt steeds meer mensen duidelijk dat een koerswijziging nodig is en die zal er ook komen met het vierde kabinet Rutte 2022.



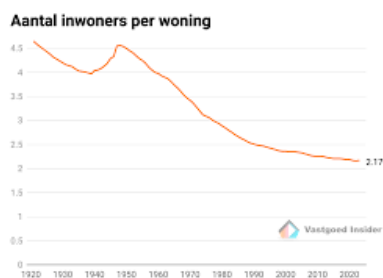
Een oplopend woningtekort

Steeds duidelijker werd dat het woningtekort de komende periode alleen nog zal gaan toenemen. De groeiende behoefte aan woningen wordt zeker niet veroorzaakt door groei van de bevolking door meer geboorten. Integendeel, demografische cijfers geven aan dat er vanaf 2020 sprake is van een negatief geboorteoverschot. Het is vooral de (arbeids) migratie die zorgt voor de aanwas van de bevolking. Arbeidsmigratie die enerzijds nodig is om de groeiende economie draaiende te houden en veroorzaakt anderzijds ook een groeiende behoefte aan woningen en andere publieke voorzieningen.

Ontwikkeling woningtekort



Een belangrijke veroorzaker van het woningtekort is daarnaast vooral de huishoudverdunding. Er wonen steeds minder mensen in één huishouden en daarmee in één woning. Het aantal alleenstaande in een zelfstandige woning is in het begin van deze periode ruim 3 miljoen. Het gaat om ouderen waarvan de kinderen het huis uit zijn en een partner is overleden, gescheiden mensen en starters. Ook deze trend lijkt zich de komende jaren door te zetten.



Dus meer mensen in het land die steeds met minder anderen in een huis (willen)wonen. De vraag rijst of daar tegenop te bouwen is of dat er ook een gesprek gevoerd zal moeten worden over de manier waarop we de bestaande woningvoorraad beter kunnen benutten.

Een nieuw kabinet met weer een minister van Volkshuisvesting en een nieuwe wind
 Het **kabinet-Rutte 4** vormde van 10 januari 2022 tot 2 juli 2024 het Nederlandse kabinet. Dit kabinet had met Hugo de Jonge (CDA) weer een minister voor Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening (VRO) als onderdeel van Binnenlandse zaken, dus zonder eigen ministerie.

Een belangrijke maatregel die dit kabinet heeft genomen is de afschaffing van de verhuurdersheffing, waardoor de woningcorporaties weer meer financiële armslag kregen. De verhuurderheffing was inmiddels opgelopen tot een bedrag van 2 miljard per jaar. 10 jaar lang had deze heffing er o.a. voor gezorgd dat de bouwproductie van woningcorporaties meer dan gehalveerd was en dat was slecht uit te leggen in tijden van grote woningnood.

Maar de rijksoverheid wilde ook deze afschaffing aangrijpen om zelf weer meer regie te krijgen en heeft op 30-7-2022 met Aedes, de Woonbond en de VNG de NPA (Nationale Prestatie Afspraken) afgesproken. 95% van de woningcorporaties zou hier later mee instemmen. De afspraak regelde o.a. drie jaar lang een matige huurverhoging, een forse huurverlaging voor de minima. Daarnaast werden er afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen, het verduurzamen van het bestaand bezit en het aanpakken van zogenoemde slechte labels en andere matige kwaliteitsaspecten als loden leidingen en asbest. Ook werd afgesproken dat er zogenoemde regionale woningdeals moesten komen gericht op het aanjagen en versnellen van de woningbouw.

Kabinet Rutte 4 valt over het asielvraagstuk

Het kabinet bood na de kabinetscrisis over het asielvraagstuk op 7 juli 2023 ontslag aan en was vanaf die dag demissionair.

Kabinet Schoof borduurt voort op wonen beleid van haar voorgangers

Een jaar later op 2 juli 2024 werd het kabinet Schoof beëdigd als opvolger. Daarin kwam ook weer een Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (Mona Keijzer, BBB) maar dit keer met een eigen ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO). Dit nieuwe kabinet hield belangrijke doelstellingen van het vorige kabinet vast en had ook de ambitie om 100.000 woningen per jaar te laten bouwen.

De Energiecrisis zet de noodzakelijke verduurzaming weer vol op de agenda

Door het opveren van de economie na de Corona jaren 2020/2021 steeg de vraag naar energie in 2022 sterk. Door de Russische invasie in Oekraïne en daardoor het stoppen van de gas importen uit Rusland daalde echter het aanbod van energie fors. Dat betekende dat de energieprijzen in 2022 enorm stegen. De overheid grijpt in en compenseert de meest kwetsbare groepen. Een positief bijeffect is dat de noodzakelijke verduurzaming van woningen nu ook een direct financieel argument erbij krijgt. Dat geldt zeker voor de sociale huur-voorraad. Dat is een van de redenen dat er in de eerdergenoemde NPA, afspraken gemaakt worden over het versneld verbeteren van de isolatie van woningen met een energielabel E, F of G. Een ander bijeffect is dat de motivatie bij huurders om mee te werken aan het plaatsen van zonnepanelen en andere verduurzamingsingrepen enorm toeneemt.

NPA wordt herijkt en opnieuw vastgesteld maar zonder de Woonbond

Er wordt samen met de nieuwe minister gewerkt aan een update van de Nationale prestatieafspraken (NPA). Belangrijk doel was om samen met de woonbond meerjarige centrale afspraken te maken over de huurinkomsten. Ook moest duidelijk worden of de optelling van alle landelijke geformuleerde maatschappelijke opgave ook echt gefinancierd konden worden door de woningcorporaties. Hiervoor werd voor het eerst ook gebruik gemaakt van het Duurzaam prestatiemodel wat ontwikkeld is door Aedes.

De uitkomst liet zien dat de sector als geheel bijna de opgave aan kon maar dat er wel forse regionale verschillen waren. Er waren tegelijkertijd veel vraagtekens bij het realiteitsgehalte van de gemaakte berekeningen. De nieuwbouwopgave werd doorgeschoven naar latere jaren en de verduurzamings-investeringen werden zeer laag ingeschat om het plaatje rond te kunnen rekenen in de ogen van sommige. Uiteindelijk is een meerderheid van de Aedes leden toch akkoord gegaan ('thuis heeft samen met 30% van de stemmen tegengestemd). Een overeenstemming met de woonbond is echter niet gelukt. Zij namen afstand van een eerder met hen overeengekomen afspraak dat de huur met looninflatie min een 0,5% zou mogen stijgen. Aanleiding was de onverwachte hoge looninflatie waardoor de huurverhoging zou gaan uitkomen op 6%. Ook een aanbod van Aedes om dit te verlagen naar 4,5% en in de jaren erna het verlies weer in te halen was voor de Woonbond niet acceptabel. Dat betekende dat er dus geen collectieve afspraak is gemaakt met de woonbond over de huurinkomsten maar wel met de minister. Dat laatste bleek niet veel later van een onverwacht groot belang te zijn.

Solidariteit

Duidelijk werd dat er vormen van solidariteit nodig zijn tussen woningcorporaties en tussen regio's om maximaal te kunnen presteren als sector. Ook hier werden afspraken overgemaakt. Oplossingen moeten eerst lokaal, dan regionaal en dan landelijk in de sector zelf worden gevonden. Daarnaast komt er een wettelijke regeling die projectsteun kan regelen vanuit de overheid. Dat betekent dat de rijksoverheid kan beslissen dat de sector als geheel moet bijdragen aan lokale projecten als dat nodig is.

Realisatie nieuwbouw sociale huurwoningen blijft achter

In 2024 worden zo'n 17.000 sociale huurwoningen opgeleverd. In de NPA is afgesproken dat dit aantal in een paar jaar tijd moet gaan toenemen tot een productie door de woningcorporaties van 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar. Er zijn echter grote twijfels of dit een reële verwachting is gezien de vele obstakels en het ontbreken van duidelijke gamechangers.

Woningcorporaties hebben geen duurzaam prestatie-model

De onderkenning dat de financiële positie van woningcorporaties op middellange termijn vastloopt neemt gestaag toe. Omdat er in de eerste jaren nog investeringscapaciteit voldoende is en de sector geen goede trackrecord heeft in het daadwerkelijk realiseren van alle voorgenomen investeringen worden hier geen maatregelen op genomen. Het sentiment is; eerst maar eens zien dat ze hun begrotingen ook om kunnen zetten in daden. Verder stapelen de begrotingsuitdagingen voor het nieuwe kabinet zich ook op waardoor er sowieso weinig politieke ruimte lijkt te zijn om deze problematiek hoog op de agenda te krijgen. Dit ondanks de wooncrisis die ook voor het kabinet een hoge prioriteit krijgt.

De voorjaarsnota 2025 en de huurbevroezingsplannen

In het voorjaar moet het kabinet lastige knopen doorhakken om de coalitie bij elkaar te houden. In een nachtelijke marathonbijeenkomst van de fractieleiders worden die doorgehakt. Eén van de afspraken die daar gemaakt wordt, is dat de huren van de sociale woningen voor twee jaar worden bevroren. Het was een belofte van de PVV aan hun kiezers die hiermee werd ingelost en het bespaarde de rijksoverheid structureel honderden miljoenen aan huursubsidie. Een geweldige deal in de ogen van de onderhandelaars en de maatregel werd daarom ook gepresenteerd in het rijtje wat het "Zoet" genoemd werd.

De corporatiewereld stond echter op zijn kop. Drie maanden eerder had de sector nog afspraken met de minister gemaakt over de noodzakelijke huurverhoging in het kader van de hernieuwde nationale prestatieafspraken gemaakt met het kabinet. Waaronder een huurverhoging van 4,5% en daarna de toezegging gekregen dat voor de drie jaar erna een wettelijke regeling zou worden geregeld voor een matige huurverhoging maar wel iets hoger dan inflatie. Deze inkomsten waren heel hard nodig om alle gemaakte afspraken over de nieuwbouw en de verduurzaming te kunnen financieren. De huurbevrozing sloeg niet alleen enorme gaten in de meerjarenbegrotingen van de woningcorporaties, maar bedreigde ook de hele bouwsector en dus ook de eigen ambitie van het kabinet om 100.000 woningen per jaar op te leveren. De protesten tegen deze ondoordachte maatregel, hoe sympathiek hij ook leek, werd breed gedragen. Ook de gemeenten zagen de bui al hangen en zagen veel van hun volkshuisvestelijke ambities hiermee verdampen. Aedes begint daarop een rechtszaak en alle corporaties zetten de gesprekken over hun prestatieafspraken met de gemeenten on hold. Uiteindelijk valt het kabinet niet veel later over wederom het asiëldossier doordat de PVV verdergaande maatregelen op dit dossier wenste zonder dat die heel concreet waren uitgewerkt. De demissionair minister Keizer besluit daarop dat ze de huurbevrozing niet doorzet. Een politieke achtbaan waarbij het vertrouwen

van de sector in afspraken met de rijksoverheid forse schade heeft opgelopen. Er was zeker opluchting, maar ook het besef dat de Haagse politiek nog steeds de neiging heeft om via de huren van corporaties inkomensbeleid te voeren.

Verkiezingen, nieuwe kansen voor de volkshuisvesting?

In oktober volgde nieuwe verkiezingen waar duidelijk werd welke impact die hadden op het Volkshuisvestingsbeleid.

De ontwikkelingen in Eindhoven en de regio

De 13 woningcorporaties in de MRE (Metropool Regio Eindhoven) vinden elkaar steeds meer

De samenwerking van de 13 woningcorporaties is niet gebaseerd op een formeel vastgelegde overeenkomst dan wel gezamenlijke organisatie. Twee van de bestuurders vervullen het (vice)voorzitterschap en secretariaat. Er wordt zo'n 7 keer per jaar vergaderd. Daarnaast worden kennisbijeenkomsten georganiseerd en is er ook een jaarlijkse kennisbijeenkomst voor alle RvC leden.

Het woningverdeelplatform Wooniezie wordt namens de 13 corporaties beheerd door een leverancier (Enserve) en de governance (zeggenschap, kostenverdeling, opdrachtverlening etc) hiervan is wel geformaliseerd in een samenwerkingsovereenkomst.

De samenwerking met de gemeente wordt versterkt doordat er is een gewoonte is ontstaan van bijeenkomsten met de bestuurders van de woningcorporaties en de wethouders Wonen van de gemeenten. Eerst uitsluitend van de SGE-gemeenten, later van de hele MRE. Doel hiervan is de onderkenning dat beide partijen een gelijk publiek doel nastreven maar dat het in de praktijk nog niet meevalt om dit te vertalen in een effectief en efficiënt samenspel.

Een heel concreet succes van de samenwerking betreft de gezamenlijke aanbestedingen van een standaard sociale huurwoning (de Woonst 1.0 en 2.0). Het levert mantelcontracten op waar alle woningcorporaties gebruik van kunnen maken. De voordelen die het samen "inkopen" van grotere aantallen woningen moet opleveren zijn een lagere bouw prijs en een snellere ontwikkeling/vergunningverlening. Het heeft de positieve betrokkenheid van wethouders bij het functioneren van woningcorporaties zeker vergroot.

De SGE-huisvestingsvergunning (alleen gericht op urgentie) wordt samen met gemeenten vernieuwd en er wordt getracht deze ook in alle MRE-gemeenten te laten invoeren.

Door regionale woondeals wordt ook de MRE weer actief op het Wonen dossier

Als gevolg van de NPA (Nationale prestatieafspraken) wordt er ook in de MRE-regio een zogenoemde woondeal gesloten (9 maart 2023). De 13 woningcorporaties ondertekenen ook de afspraken in de verwachting dat er meer grip kan komen op de

effectiviteit van de samenwerking met de gemeenten met hulp van de provincie en de rijksoverheid.

Het landelijk doel van alle regionale woondeals is om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, door de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Voor de MRE-regio betekende dit een bouw van 35.000 nieuwe woningen waarvan 30% sociale huur (= 12.595 woningen). In de woondeal wordt echter ook gesignaleerd dat de werkelijke behoefte in de zogenoemde Brainport regio veel groter is door de enorme schaa sprong die noodzakelijk zal zijn om de forse groei van het bedrijfsleven (aangejaagd door o.a. ASML) te kunnen faciliteren.

De inschatting is dat het aantal sociale huurwoningen door de woningcorporaties gefinancierd kan worden maar dat zij nog maar voor de helft concrete plannen hebben om deze woningen te realiseren. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van bouwgrond en daarmee bouw mogelijkheden is tijdens het opstellen van de eerste woondeal één van de belemmeringen voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen.

De MRE-gemeenten werkten de jaren voor de woondeals op het aspect van wonen vooral samen in kleinere regionale verbanden, zoals de SGE (Stedelijk gebied Eindhoven), en worden door deze woondeals weer gestimuleerd om ook op het terrein van het wonen op MRE-niveau met elkaar af te stemmen en aan planvorming te doen.

Grondprijzen voor sociale huurwoningen blijven hoger dan het landelijk gemiddelde

De noodzaak om de woningbouw te versnellen wordt steeds breder onderkent, maar leidt niet tot lagere grondprijzen voor sociale huurwoningen. De prijzen liggen daarvoor in de MRE tot zo'n 50% boven het landelijke gemiddelde. De nodige aandacht hiervoor zowel in bestuurlijke als ambtelijke overleggen als in de pers mochten niet baten. Het leidt o.a. wel tot landelijk meer aandacht voor de ondoorzichtige manier waarop deze grondprijzen tot stand komen en de grote verschillen hierin tussen gemeenten. In de regio zelf leidt de aandacht wel tot het uitblijven van grote prijsverhogingen. De gemeente Eindhoven is de enige gemeente die grondprijs verlaagt en ook een minder complexe systematiek afspreekt voor de bepaling van de prijs. De 13 woningcorporaties blijven pleiten voor één prijs per voordeur op het landelijk gemiddelde. Een voorstel van 'thuis om collectief te weigeren de hogere prijs te betalen haalt het niet.

Het succes van ASML en de start van operatie "Beethoven"

De chipmachinefabrikant ASML blijft enorm groeien en zorgt voor een grote economische impuls in de regio, ook bij de vele toeleveranciers. In deze jaren wordt duidelijk dat de regio een zogenoemde schaa sprong nodig heeft om de groei te faciliteren. De woningmarkt staat hierdoor extra onder druk, maar de grote instroom van arbeidsmigranten veroorzaakt ook sociaal maatschappelijke vraagstukken en tekorten op de arbeidsmarkt in andere sectoren, zoals zorg, onderwijs en veiligheid. Door het dreigen met een vertrek uit de regio komt het tot de zogenoemde Beethoven afspraak tussen rijksoverheid, gemeenten en het bedrijfsleven. Het convenant (Convenant Rijk en regio investeringen in ondernemingsklimaat microchipsector) wordt begin 2024 ondertekent.

Een deel van het geld is ook bedoeld voor de woningbouw en heeft als doel om 17.000 woningen eerder te bouwen boven op de ambities die de regio al heeft.

De MRE meldt hierover op haar website:

Vanuit Project Beethoven investeren Rijk, provincie en de regio tot 2030 2,51 miljard euro in publieke voorzieningen in Brainport Eindhoven en omgeving en in een landelijk talentplan. Hiermee wordt een stap gezet om de verwachte groei van de regio Brainport Eindhoven in goede banen te leiden, het vestigingsklimaat in Brabant op peil te houden en de leefbaarheid te versterken. Een convenant tussen verschillende ministeries, de provincie Noord-Brabant en de Brainportregio legt hier de basis voor en is in de Ministerraad besloten. In het convenant maken Rijk en Brainportregio afspraken over woningbouw, mobiliteit, talentontwikkeling en het aanpakken van de druk op het stroomnet.

Het zou tot oktober 2025 duren voordat het mogelijk werd om subsidieaanvragen uit dit fonds in te dienen. Alleen de gemeenten konden die aanvragen indienen maar de subsidie was ook gericht voor het ondersteunen van de bouw van sociale huurwoningen door woningcorporaties.

Tijdelijke woningen toch niet het succes waarop was gehoopt

In deze jaren wordt ook naarstig gezocht naar manieren om sneller en goedkoper woningen toe te voegen. Dit wordt vertaald in pogingen om tijdelijke of verplaatsbare woningen te gaan realiseren. Wellicht op plekken waar structurele woningbouw niet mogelijk is. Ook is er de hoop op minder lange vergunningsprocedures en lagere bouwkosten. Op al deze factoren blijkt de praktijk weerbarstiger dan de zeer te begrijpen en ook waardevolle wens. In Buurtschap te Veld in het Noorden van Eindhoven wordt o.a. een groot project gerealiseerd door woningcorporaties en particuliere ontwikkelaars. Er verschijnt een dorp/gemeenschap van een grote variëteit van ongeveer 670 tijdelijke woningen die 30 jaar mogen blijven staan. Het rendement is echter laag, soms zelfs negatief, en het duurt ook hier vele jaren voordat de eerste woning wordt geplaatst en het project volledig is afgerond.

Deze ervaring opent de ogen van vele dat dit idee helaas niet heeft gebracht wat werd gehoopt (snel en minder duur). Wel is er in te Veld een bijzondere leefgemeenschap ontstaan waar we de komende 30 jaar nieuwsgierig naar moeten blijven kijken in hoe zich dit ontwikkelt. Vele hebben de verwachting dat de kans groot is dat deze woningen ook na 30 jaar zullen blijven staan. De toekomst zal het ons leren.

De noodzaak van versnellen leidt in Eindhoven tot het zogenoemd "slimmer samenwerken"

Een ander initiatief om de woningbouw te versnellen is het slimmer samenwerken van de vier woningcorporaties (Trudo, Woonbedrijf, Wooninc en **'thuis**) en de gemeente Eindhoven. Het idee is om de programmanagers/projectleiders van zowel de corporaties als de gemeente één dag in de week letterlijk op één locatie te laten werken zodat de communicatie sneller en effectiever zal gaan verlopen en hierdoor ook tijds winst in de realisatie van nieuwbouwprojecten zal op leveren. In een evaluatie van deze aanpak wordt veel winst gezien in het elkaar vinden en begrijpen van wederzijdse knelpunten, maar de tijds winst moet vooral op de langere termijn gaan blijken. Partijen

zijn het met elkaar eens dat dit een goede stap is geweest om meer gezamenlijk de wooncrisis aan te pakken en daardoor ook minder te vervallen in wederzijdse kritiek.

Netcongestie wordt ook in onze regio een toenemend knelpunt

Het zijn ook de jaren waarin duidelijk werd dat het energienet de verduurzaming en daarmee vaak de elektrificatie van de energievoorziening niet aan kon. De vraag naar ruimte op het net oversteeg het tempo van de noodzakelijke uitbreiding. Dit resulteerde in een steeds vaker optredende nieuwe vertragingsoorzaak in zowel verduurzaming als nieuwbouwprojecten.

Flora en Fauna wordt in toenemende mate een forse belemmering

Ook de zogenoemde flora en faunawetgeving en de daarmee gepaard gaande vergunningenstelsel is een forse hobbel bij het verduurzamen van woningen. Onduidelijke regelgeving die liever te strikt dan te soepel werd geïnterpreteerd door de betrokken omgevingsdiensten zorgde voor veel hogere kosten en langere doorlooptijden.

Ook is het gebrek aan ecologen een oorzaak van deze belemmering. In de toekomst moet het opstellen van zogenoemde Soorten management plannen door de gemeente soelaas gaan bieden voor de corporaties.

Verduurzaming wordt meer dan CO2 besparing

De samenwerking in het Eindhovense **duurzaamheidspact** (een samenwerking van de vier Eindhovense woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties) ontwikkelt zich verder en gaat zich focussen op de volle breedte van de natural step aanpak. Dus niet alleen maar oog voor CO2 besparing maar bv ook voor biodiversiteit en klimaat adaptatie.

Een logische stap maar tegelijkertijd ook één die de uitdagingen eerder groter maakt dan kleiner. Het besef dat het ook in de woningbouw echt duurzamer moet willen we een leefbare wereld overgeven aan volgende generaties blijft groeien.

Rood tegen groen ruilen

Een succes van de samenwerking in het Duurzaamheidspact is het ruilen van zogenoemd groen (duurzaam) tegen rood (nog te verduurzamen) vastgoed bezit. Om de verduurzaming in de hele stad te versnellen ruilen het Woonbedrijf en **'thuis** duurzaam bezit tegen nog te verduurzamen bezit van Wooninc. Zo neemt **'thuis** 119 woningen over van Wooninc in de Gildebuurt en ontwikkelt daar, in goede samenwerking met de gemeente en de bewoners een geheel nieuwe duurzame wijk met 100 woningen meer. Een geslaagd voorbeeld van verevening tussen de corporaties welke ten goede komt aan de totale volkshuisvestelijke opgave in de stad. Hier gaat een spannend participatietraject aan vooraf waarbij de bestaande bewoners mochten stemmen voor of een herontwikkeling met sloop-nieuwbouw door **'thuis** of een beperkte renovatie door Wooninc. Een hele hoge opkomst leverde net zoveel stemmen op voor het ene en het andere plan. Aan de voorkant was afgesproken dat als er geen plan 55% van de stemmen kreeg de woningcorporaties zouden kiezen. De keuze ging naar sloop -nieuwbouw door **'thuis** met het oog op de mogelijke verdichting en de beperkte mogelijkheden de bestaande woningen goed te verduurzamen.

Na een intensief participatietraject met de bewoners is het plan voor de nieuwe buurt zonder formeel bezwaar vastgesteld. In 2024 waren alle bewoners geherhuisvest, de sloop afgerond en kon de bouw beginnen.

De prestaties van Woonstichting 'thuis

Tijdelijke woningen in Buurtschap te Veld



Aan de Castiliëlaan in stadsdeel Woensel-Noord wordt een geheel nieuwe buurt ontwikkeld: Buurtschap te Veld. In totaal komen er 670 woningen, waarvan 350 sociale huurwoningen.

'thuis realiseert hiervan 100 woningen, verdeeld over vier zogenoemde kamers. Het project is een samenwerking tussen Woonbedrijf, gemeente Eindhoven, 'thuis, Minitopia, Living Lab 040 en Van Wijnen.

Woonprogramma Buurtschap te Veld

- **350 sociale huurwoningen**
Verhuurd door Woonbedrijf en 'thuis.
- **101 middenhuurwoningen**
46 woningen en 55 appartementen, verhuurd onder de naam Natuurlijk te Veld.
- **100 plekken voor Minitopia**
Hier kunnen bewoners zelf een (tiny) huis bouwen of plaatsen.
- **119 ontdekoningen in Living Lab 040**
Een experimentele woonvorm waar bedrijven, onderzoekers en bewoners samen verkennen hoe we in de toekomst willen samenleven.



Bijzonderheden

Wat Buurtschap te Veld uniek maakt, is de wijze van samenleven. Bewoners wonen niet alleen naast elkaar, maar mét elkaar. Hiervoor gelden speciale Buurtschapsafspraken. De buurt is groen en autovrij opgezet, en de woningen worden gebouwd met veelal natuurlijke materialen. Iedere kamer ligt in een gezamenlijke tuin waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten organiseren.

Doelgroep

De woningen zijn met name bestemd voor een- en tweepersoonshuishoudens, variërend van appartementen tot eengezinswoningen, met één of twee slaapkamers. Daarnaast is er ruimte voor bewoners die bewust kiezen voor experimentele en kleinschalige woonvormen.



Tijdelijke woningen Meester Slootsweg, Waalre



Samen met de gemeente Waalre zijn in 2024 aan de Meester Slootshof 28 sociale huurwoningen gerealiseerd. De woningen zijn tijdelijk van aard en blijven maximaal tien jaar op deze locatie staan. Met dit project wordt beoogd de druk op de sociale woningmarkt op korte termijn te verlichten.

Woonprogramma

De woningen zijn verdeeld over drie woonblokken en bestaan uit:

16 studio's van circa 29 m² op de begane grond, met terras en 12 tweekamerwoningen van circa 35 m², waarvan 6 op de begane grond met terras en 6 op de verdieping zonder buitenruimte.

Daarnaast zijn er twee gezamenlijke fietsenstallingen, 28 parkeerplaatsen en ondergrondse afvalcontainers aanwezig. Alle woningen zijn voorzien van zonnepanelen.

Bijzonderheden

De woningen zijn modulair en verplaatsbaar, en blijven tot medio 2032 op deze locatie staan. Daarna kunnen ze elders opnieuw worden ingezet. Na deze periode zorgt de gemeente ervoor dat er een andere plek in de gemeente wordt aangeboden voor deze woningen.

Doelgroep

De woningen zijn bestemd voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Datum oplevering

Oplevering was in juni 2024



Houten appartementen aan de Ambachtslaan Veldhoven



Op de hoek van de Ambachtslaan en Klokkemaker in Veldhoven is in 2024 het nieuwe woongebouw De Ambacht opgeleverd. Het complex bestaat uit 56 sociale huurappartementen en vervangt een voormalig gebouw met 28 appartementen. Het project is ontwikkeld in samenwerking met BAM Wonen.

Woonprogramma

De Ambacht telt 56 appartementen, variërend van circa 55 tot 70 m², met één of twee slaapkamers.

Bijzonderheden

De Ambacht is het eerste gestapelde woongebouw in de regio dat volledig in houtskeletbouw is gerealiseerd. De draagconstructie bestaat uit duurzaam verbouwd vurenhout uit Europese bossen. Het gebouw is energieneutraal en voorzien van zonnepanelen, een hoogwaardige isolatie en groene gevels. Hierdoor wordt biodiversiteit gestimuleerd en regenwater beter opgevangen. In de appartementen blijven de houten balken, kolommen en plafonds zichtbaar, wat zorgt voor een natuurlijke uitstraling.

Doelgroep

De appartementen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen.

Datum oplevering

Oplevering was in september 2024



De Eindhovense wijk 't Ven is één van de eerste wijken die in het land zijn aangewezen als proeftuinen om gasvrij te worden. 'thuis heeft in deze wijk veel woningen verduurzaamt en op een aantal plaatsen gekozen voor sloop nieuwbouw waardoor er meer woningen konden worden gerealiseerd.

De hele ontwikkeling bestaat uit drie fasen, waarbij in totaal circa 250 nieuwe sociale huurwoningen en appartementen worden gerealiseerd:

- **Fase 1:** Antony Moddermanstraat – 88 woningen (opgeleverd in 2024)
- **Fase 2:** Joan Melchior Kemperstraat – 121 appartementen (totale oplevering september 2025)
- **Fase 3:** Gerard Noodtstraat – 20 appartementen (start bouw eind 2025)
- **Fase 3:** Johannes Voetstraat/ Bredalaan – 21 appartementen, 7 studio's en 4 bungalows (start bouw eind 2025)

Eindhoven – Antony Moddermanstraat ('t Ven)



In 2024 is de eerste fase van de nieuwbouw afgerond. Aan de Antony Moddermanstraat zijn 88 sociale huurwoningen gerealiseerd.

Het project is tot stand gekomen in samenwerking tussen gemeente Eindhoven, Heijmans en 'thuis. Door te kiezen voor een integrale aanpak zijn niet alleen de woningen vernieuwd, maar is ook de openbare ruimte verduurzaamd en vergroend.

Woonprogramma

De 88 woningen bestaan uit een mix van eengezinswoningen.

Bijzonderheden

De woningen zijn biobased gebouwd (houtskeletbouw) met circulaire materialen en de bergingen zijn voorzien van groene daken. Dit maakt de Moddermanstraat het eerste project met de nieuwe Heijmans Horizon-woningen, een duurzame variant van de WoonST-woningen. Ze zijn deels prefab in de fabriek vervaardigd, waardoor de bouw aanzienlijk sneller verliep.

De integrale aanpak zorgde bovendien voor een bredere verduurzaming van de wijk. De straat is ingericht met onder andere wadi's om wateroverlast tegen te gaan en hittestress te verminderen. Groen uit de wijk is hergebruikt, onder meer door de inzet van struikrovers die planten een tweede leven gaven. Ook zijn materialen uit de gesloopte woningen beschikbaar gesteld aan bewoners uit de buurt via de zogenoemde Kringsloopwinkel.

Doelgroep

De woningen zijn bestemd voor uiteenlopende huishoudens in de sociale huursector, zowel een- als meerpersoonshuishoudens.

Datum oplevering

De sleuteloverdracht aan de nieuwe bewoners was in oktober en november 2024

121 appartementen Joan Melchior Kemperstraat in 't Ven



Aan de Joan Melchior Kemperstraat zijn in 2025 de eerste appartementen van fase 2 van de herontwikkeling van 't Ven opgeleverd. In totaal zijn hier 121 sociale huurappartementen gerealiseerd, verdeeld over vier woonblokken.

Woonprogramma

De 121 appartementen zijn verdeeld over vier woonblokken aan het Hugo de Grootplein, de Noord-Brabantlaan en de Joan Melchior Kemperstraat. De gebouwen zijn 3, 4 en 5 lagen hoog en bestaan uit 2-kamerappartementen van circa 50 m² en 3-kamerappartementen van 59 tot 70 m².

Bijzonderheden

De architectuur van de gebouwen is geïnspireerd op voormalige Philips-gebouwen, zoals de Philips bedrijfsschool op Strijp en het Philips-hoofdkantoor in het stadscentrum. De appartementen zijn gebouwd volgens het WoonST 1.0-concept (de eerste gezamenlijke bouwstroom in de MRE).

Doelgroep

De appartementen zijn geschikt voor één- tot tweepersoonshuishoudens in de sociale huursector.

Datum oplevering

De oplevering van blok 1 en 2 vond plaats in mei en juni 2025, blok 3 en 4 vonden plaats in september 2025.

Sloop-nieuwbouw in de Gildebuurt, Eindhoven



In het Duurzaamheidspact is afgesproken om zogenoemd groen bezit te ruilen tegen rood bezit om daarmee de verduurzaming van de stad te versnellen. Hierdoor kwam verouderde niet duurzame woningen in bezit van **'thuis** en Woonbedrijf die de middelen hadden om te verduurzamen. Wooninc. kreeg in ruil hiervoor duurzaam bezit zodat zij in staat waren op andere plekken hun eigen bezit te verduurzamen. Een bijzondere samenwerking in het belang van de volkshuisvesting in de stad.

De 119 woningen in de Gildebuurt waren verouderd en voldeden niet meer aan de huidige eisen.

Woonprogramma

De nieuwe wijk bestaat uit een mix van eengezinswoningen en appartementen, verspreid over vijf bouwfases:

- Fase 1A: Wassenaarstraat – 61 appartementen (start bouw begin 2025)
- Fase 1B: Wassenaarstraat – 21 woningen (start bouw midden 2025)
- Fase 1C: Slagerstraat – 86 appartementen (start bouw midden 2025)
- Fase 1D: Bakkerstraat – 18 appartementen (start bouw midden 2025)
- Fase 2: Bakkerstraat/ Verwerstraat – 33 woningen

Alle woningen zijn duurzaam en energiezuinig. Er komen Heijmans Horizon woningen en WoonST appartementen. Daarnaast ook nog reguliere appartementen van de Heijmans.

Bijzonderheden

Het project startte met een intensief participatietraject waarin bewoners zelf konden bepalen wat er zou gaan gebeuren. Of renovatie (door Wooninc.) of sloop/nieuwbouw (door 'thuis). In de gehouden stemming kregen beide plannen precies evenveel stemmen.

Daarna is in overleg tussen Wooninc. en 'thuis gekozen voor sloop en nieuwbouw, vanwege de langere levensduur, betere duurzaamheid en mogelijkheid tot verdichting van de wijk.

Er is een sociaal plan opgesteld in samenwerking met een klankbordgroep om bewoners tijdens de verhuisprocedure te begeleiden. Een aantal van de bewoners keert terug in de Gildebuurt zodra hun appartement of woning klaar is.

Doelgroep

De woningen zijn bestemd voor diverse huishoudens in de sociale huursector, zowel een- als meerpersoonshuishoudens.

Verwachte Datum oplevering

Oplevering fase 1A en 1B: 2026 en volledige afronding van de nieuwbouw in de Gildebuurt: medio 2028.

Circulaire sloop en duurzame nieuwbouw aan de Leostraat in Eindhoven



In de Eindhovense wijk Bloemenbuurt Noord worden vijf nieuwe woongebouwen gerealiseerd met in totaal 102 studio's, appartementen en maisonnettes. Hiervoor zijn eerst 36 verouderde eengezinswoningen gesloopt.

Woonprogramma

De vijf woongebouwen bestaan uit 102 appartementen, studio's en maisonnettes. De appartementen krijgen 2 slaapkamers en de maisonnettes krijgen 3 slaapkamers

Bijzonderheden

De sloop van de bestaande woningen is circulair uitgevoerd door Liempd Sloopbedrijven. Hergebruik van materialen vindt onder andere plaats bij:

- Gevelstenen, hergebruikt als plint
- Dakpannen, hergebruikt waar mogelijk

- Hout, hergebruikt als geveldelen
- Voordeuren, hergebruikt als deuren voor werkkasten

Deze aanpak past bij de duurzame ambities van **'thuis**, zoals circulair bouwen, vergroenen en hergebruik van materialen. Daarnaast zijn planten uit de tuinen van de oude woningen hergebruikt door inzet van struikrovers, waardoor groen een tweede leven krijgt. Het project vergroot het aanbod van duurzame, betaalbare woningen in Eindhoven.

Doelgroep

De woningen zijn bestemd voor uiteenlopende huishoudens in de sociale huursector.

Datum oplevering

De verwachte oplevering is begin 2026 tot midden 2026.

Verduurzaming en aardgasvrij maken 18 woningen Hutdijk, Waalre



In 2023 zijn de 18 woningen aan de Hutdijk 2 t/m 36 in Waalre volledig verduurzaamd en aardgasvrij gemaakt. Dit is het eerste project van Woonstichting **'thuis** op weg naar CO₂-neutrale huurwoningen in 2050. De woningen zijn niet alleen energiezuinig opgeknapt, maar ook voorzien van duurzame maatregelen die bijdragen aan betaalbaarheid en een betere leefomgeving. Het project is uitgevoerd in samenwerking met aannemer Caspar de Haan en installateur Breman, die samen met **'thuis** in één projectteam werkten.

Woonprogramma

De 18 woningen zijn voorzien van elektrische warmtepompen voor verwarming, boilers voor warm water, zonnepanelen op het dak voor eigen stroomvoorziening, inductiekookplaten in plaats van gasfornuizen en in enkele woningen nieuwe keukens.

Bijzonderheden

Het project richt zich niet alleen op energiebesparing, maar ook op klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Er zijn verticale tuinen op kopgevels en insectenhotels geplaatst voor verkoeling en biodiversiteit. Sedumdaken op alle bergingen

verbeteren de wateropvang en dragen bij aan een leefomgeving voor vogels en bijen. Daarnaast zijn regentonnen en infiltratiekratten geplaatst voor opvang en hergebruik van regenwater. Oude materialen, zoals zinken dakgoten, zijn hergebruikt als dakkapellen en luifels.

Datum oplevering

De werkzaamheden zijn in de zomer van 2023 afgerond.

Impact en ervaring

Het Hutedijk-project is één van de eerste projecten op de route naar een CO₂-neutrale woning voorraad in 2050. Bewoners gaven een gemiddelde waardering van 8,6 voor het project. De ervaringen en leerpunten worden meegenomen naar volgende verduurzamingsprojecten.

Stadshart Woensel



De regio Eindhoven is continu in beweging en kent ambitieuze bouwdoelstellingen. Als woonstichting zijn wij nauw betrokken bij verschillende grote gebiedsontwikkelingen waar duizenden woningen gebouwd gaan worden.

Een van deze projecten is Stadshart Woensel, waar het winkelcentrum Woensel de komende jaren transformeert tot een levendige stadswijk met ruimte voor wonen, winkels, horeca, werk- en maakplekken, sport en ontspanning. In totaal worden hier circa 3.000 nieuwe woningen gerealiseerd. Het eerste woningbouwproject is bouwveld A2, waar 210 tot 260 sociale huur- en middenhuurwoningen komen in een gezamenlijk project met de collega's van het Woonbedrijf. **'thuis** gaat hier ongeveer 100 tot 120 huurappartementen realiseren, bestemd voor uiteenlopende doelgroepen, van starters en alleenstaanden tot senioren. Op de begane grond wordt ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen, zoals zorg- of welzijnsfuncties.

De ontwikkeling van de Participatietool

In april 2023 ontwikkelde we samen met de gemeente Eindhoven, co-creatiebureau

Cocosmos en studenten van de TU/e een participatietool. Met deze tool betrekken we bewoners en omwonenden vanaf het begin planmatig en effectief bij onze projecten. Dit leidt tot betere plannen en meer draagvlak. Een aantal bijzondere impactvolle plannen komen mede hierdoor toch snel tot stand zonder bezwaren van omwonenden. De kern is dat er aan de voorkant expliciet wordt nagedacht en gekozen wie, wanneer over welke vragen kan participeren.

Ontwikkelingen van de organisatie

De lerende organisatie; geen revolutie maar gestage ontwikkeling

De weg naar een lerende organisatie m.b.v. de Lean filosofie die is ingeslagen vordert gestaag. I.p.v. te werken met een externe adviseur/trainer wordt een eigen Strategisch adviseur lerende organisatie aangesteld en bekostigt uit het opleidingsbudget. Deze nieuwe functionaris neemt de interne coaching over van teamleiders en van collega's die de Green Belt opleiding hebben gedaan en belast zijn met verbeteractiviteiten. Jaarlijks kunnen medewerkers zich inschrijven voor een Green Belt opleiding. Naast eigen medewerkers worden hierbij ook medewerkers van andere woningcorporaties betrokken en in toenemende mate ook medewerkers van belangrijke samenwerkingspartners in het onderhoud van de woningen.

Na de selectie van een IT-tool om werkprocessen vast te leggen (Engage) en beleid over de manier waarop we dit willen standaardiseren start een traject om alle relevante werkprocessen hierin te gaan beschrijven, vastleggen en nog belangrijker te gaan gebruiken voor het continu verbeteren. Dit proceshuis is eind 2025 voor 70% gevuld met actuele beschrijvingen.

In 2024 en 2025 wordt voor de eerste keer een Lean Management Scan (LMS) uitgevoerd. Met deze scan beoordelen eigen green beltters per team welke aspecten van het lean goed werken of minder goed ontwikkeld zijn en welke verbetermogelijkheden er zijn.

Het doel is vooral om in alle tams de vaardigheden voor het continu verbeteren weer een stap verder te brengen en de teams zelf te stimuleren om hierin stappen te gaan zetten.

Het jaarlijkse werkproces richt zich op het opstellen van een gedragen jaarplan met behulp van de zogenoemde Hoshin-matrix, een lean-methode om verbeteractiviteiten te kiezen in lijn met de strategische en jaardoelen van de organisatie. Dit proces evolueert jaarlijks en wordt volledig aangestuurd door de afdeling Strategie.

Medewerkerstevredenheid blijft hoog (MMM 2024)

Er wordt om de twee jaar een zogenoemde Medewerkers Motivatie Meting door Effectory uitgevoerd, waarmee de tevredenheid wordt gemeten van de medewerkers over de organisatie. De organisatie wordt door veel medewerkers heel positief ervaren en de zogenaamde eNPS score is daarom met 56 erg hoog t.o.v. het gemiddelde in de sector van 21. Het predicaat "beste werkgever" wordt door deze uitslag voor de vierde keer verdient.

De organisatie heeft hier ook een voordeel mee op de steeds krappere wordende arbeidsmarkt.

Scores op de thema's

Vergeleken met benchmarks

| | Huidig Woonstichting 'thuis | Vorig onderzoek | Benchmark Woningcorporaties =>100 | Top 3 Benchmark Woningcorporaties =>100 |
|---------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------------|--|
| Bevlogenheid | 8.0 | 8.1 | 7.5 | 8.0 |
| Werkgeverschap | 7.6 | 7.6 | 6.9 | 7.4 |
| Werkmogelijkheden | 7.4 | 7.2 | 6.7 | 7.2 |
| Organisatierichting | 7.5 | 7.8 | 7.5 | 7.8 |
| Rolduidelijkheid | 8.1 | 8.1 | 7.6 | 7.8 |
| respondenten | 143 | 126 | | |

Visitatie 2024

Het visitatierapport beschrijft 'thuis als een lokaal verankerde, lerende corporatie die maatschappelijk prestaties levert in een breed werkgebied. Bijna al haar prestaties en aanpak worden beoordeeld als goed, terwijl de duurzaamheidsinspanningen zelfs uitmuntend scoren. De rol van 'thuis in de ontwikkeling van wonen en zorg scoort een naar behoren.

| Opgave | waardering |
|-----------------------------|--------------|
| Beschikbaarheid | Goed |
| Iedereen een redelijke kans | Goed |
| Een betaalbaar thuis | Goed |
| Een duurzaam thuis | Uitstekend |
| Leefbare wijken en buurten | Goed |
| Wonen en zorg | Naar behoren |

Als uitdagingen voor de nabije toekomst kwamen naar voren:

- Nog duidelijker maken dat 'thuis zowel in de stad als de regio wil bijdragen aan een inclusieve samenleving, waar iedereen de kans krijgt om een thuis te creëren. Samen met belanghouders nieuwe strategische keuzes maken op het gebied van verkoop, huurbeleid en de snelheid van verduurzaming.
- Het blijven aansporen van de markt met vernieuwende producten en processen binnen bouw- en verduurzamingsprojecten.
- Actieve bijdrage aan de verduurzaming van de samenleving blijven zien als een belangrijke kernwaarde.
- Community building een meer zichtbare en effectieve plek geven binnen de leefbaarheidsaanpak.
- Beleidsontwikkeling op het gebied van wonen en zorg explicieter en zichtbaarder maken.

Aedes benchmark

De woningcorporaties hebben een gezamenlijke benchmark om hun prestaties te kunnen vergelijken, deze is vooral gericht op leren en verbeteren.

'thuis doet ieder jaar mee. Ons sterke punt blijft de score op duurzaamheid, doordat de woningen gemiddeld genomen energiezuinig zijn gemaakt. In 2025 heeft de woningvoorraad een gemiddeld energielabel A.

Een goede score op het huurdersoordeel is daarnaast de grootste prioriteit en daar wordt ook hard aan gewerkt met de principes van de lerende organisatie.

De beïnvloedbare bedrijfslasten verminderen blijft een aandachtspunt, al heeft 'thuis niet de ambitie om de allergeodkoopste te worden. Bij de Benchmark 2025 over de kosten in 2024 zit de organisatie nog 34 euro per VHE boven het gemiddelde in de sector. Goede dienstverlening en de voortrekkersrol in verduurzaming mogen ook wat kosten.

| Jaar * | Huurdersoordeel | Bedrijfslasten | Duurzaamheid | Onderhoud/ Verbetering |
|--------|-----------------|----------------|--------------|---------------------------|
| 2017 | A | B | A | B |
| 2018 | A | C | A | B |
| 2019 | B | B | A | A |
| 2020 | B | C | A | A |
| 2021 | B | B | A | B |
| 2022 | B | B | A | B |
| 2023 | A | B | A | A |
| 2024 | A | B | A | B |
| 2025 | A | B | A | B |
| | | | | |
| | | | | |

***jaar van publicatie. De scores gaan gedeeltelijk over de voorgaande periode.**

HRM wordt M&O

Omdat de Engelse naam Human Resource Management (HRM) voor het team personeelszaken niet meer voldeed en minder past bij de lerende organisatie wordt op verzoek van het team de nieuwe naam Mens en Ontwikkeling. Een illustratie van de tijdsgeschiedenis over het belang van deze professie in de ontwikkeling van de organisatie.

Staf taken belegd in de uitvoerende afdelingen

Zowel het team communicatie, M&O en de inkoopadviseurs worden ondergebracht bij de uitvoerende afdelingen Wonen, Bedrijfsvoering en Vastgoed. Zij blijven hun taken uitvoeren t.b.v. de gehele organisatie.

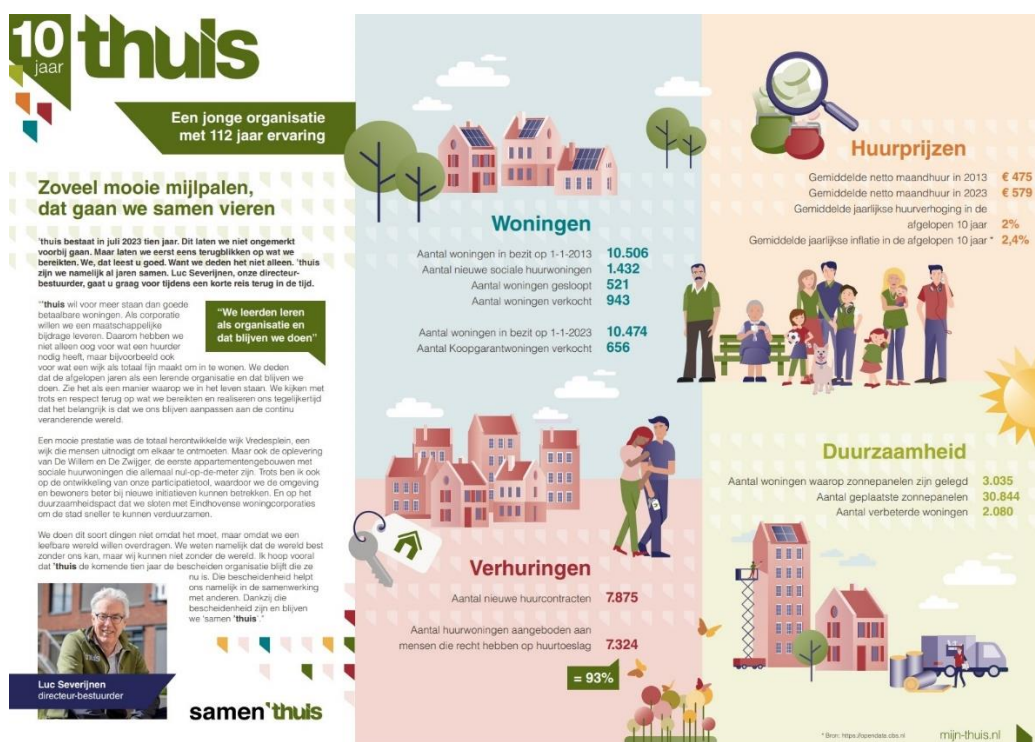
Te hoge Werkdruk en langdurend ziekteverzuim blijven weerbarstige problemen

Hoewel zeker niet in alle gevallen met elkaar verbonden, blijven de beheersing van de werkdruk en het ziekteverzuim aandacht vragen. Voor de werkdruk wordt een werkdrukmeter ingevoerd, waar medewerkers wekelijks kunnen aangeven of hun werkdruk goed, te hoog of veel te hoog is. Deze gegevens zijn zichtbaar in de

weekstarts en leiden vervolgens ook naar het goede gesprek hierover en daarmee naar passende tegenmaatregelen.

Bij het ziekteverzuim ligt dat anders en is het complexer. Het gaat met name om het langdurig verzuim, dat hoog is, en niet zozeer om het kort- of middellangdurig verzuim. Dit leidt tot intensievere samenwerking met de betrokken Arbodienst en tot pogingen om ook preventief te kunnen investeren.

De naam woonstichting 'thuis bestaat in 2023 tien jaar en wordt bescheiden gevierd
De naamsbekendheid van 'thuis is de laatste jaren gestaag gegroeid door een gericht mediabeleid waarbij er ieder jaar de nodige aandacht is gecreëerd in de pers voor de prestaties van 'thuis. Huurders konden ter ere hiervan extra ondersteuning krijgen bij het organiseren van buurtactiviteiten en voor het personeel is een feestelijk en actief uitstapje georganiseerd.



Het ICT-platform maakt een volgende stap.

De netwerksamenwerking van 9 Brabantse woningcorporaties (waaronder 'thuis) die met hetzelfde ERP systeem (ViewPoint van Itris) werken, was in het begin vooral gericht op kennisdeling en het behartigen van de gezamenlijke belangen bij de IT-leverancier.

De toenemende afhankelijkheid enerzijds, de kwetsbaarheid van ICT-systemen en de toenemende complexiteit maakt dat het besef groeit dat de individuele corporaties dat niet op eigen houtje goed genoeg kunnen beheren.

Er wordt daarom een samenwerkingsovereenkomst gesloten met duidelijke wederzijdse verwachtingen. De samenwerking staat open voor nieuwe toetreders, maar wil tegelijkertijd waken voor de nadelen van te veel leden en daarmee stemmen

in het besluitvormingsproces. Een belangrijke gezamenlijke klus is het opnieuw onderbrengen van de totale kantoorautomatisering en een gezamenlijke verkenning op de markt van voor woningcorporaties beschikbare ERP-systemen. Dit zou in 2025 gaan leiden tot een besluit over het al of niet overgaan tot een selectie en aanbesteding van een nieuw ERP-systeem.

Nieuwe bestuurder per 1-12-2025

In oktober 2024 kondigt bestuurder Luc Severijnen aan dat hij na 9 jaar en op 65-jarige leeftijd per 1-1-2026 met pensioen gaat. Er volgt een zorgvuldige werving en selectieprocedure waarbij de RvC veel input ophaalt uit de organisatie voor het profiel van de nieuwe bestuurder. In juni 2026 leidt dit proces tot de benoeming per 1-12-2025 van de nieuwe bestuurder Joost Lobée.

De toekomst?

Klaar voor de toekomst?

Woningcorporaties zijn organisaties van de lange termijn. Het maken en beïnvloeden van de woonomgeving gaat langs langlopende processen die vele jaren kunnen duren. Of het nu gaat om de realisatie van nieuwbouw, het uitvoeren van renovatie en verduurzaming van het bestaand bezit of het bevorderen van de leefbaarheid. Daarom bestaat =woonstichting **'thuis** al meer dan honderd jaar.

Woningcorporaties, zoals we die in Nederland kennen, zijn een uniek verschijnsel en in verschillende periode van onze geschiedenis ingezet als adequaat middel tegen hardnekkige maatschappelijke problemen. Ruim honderd jaar geleden tegen de armzalige omstandigheden van de arbeiders die allerlei ziektes veroorzaakte als cholera.

En later voor het creëren van een gezond opvoedingsklimaat en het verheffen van de onderkant van de samenleving.

In de eerste helft van de 21ste eeuw wordt de sector o.a. gezien als aanjager en startmotor van de noodzakelijke verduurzaming van de bebouwde omgeving.

'thuis wil ook in de toekomst een relevante bijdrage leveren aan de maatschappelijke vraagstukken die dan actueel en urgent zijn. Stilstand betekent immers altijd achteruitgang. Daarom zullen we ons moeten blijven aanpassen aan de steeds snellere ontwikkelingen in onze samenleving. Daarom blijft het een uitdaging om daadwerkelijk een lerende organisatie te zijn en te blijven.

Tot slot: De paradox van veranderende constanten en constante veranderingen

Het verleden laat zien dat een aantal relevante aspecten van de volkshuisvesting altijd belangrijk zullen blijven maar dat deze stabiele factoren tegelijkertijd in de loop van de tijd onderhevig zijn aan vele en soms ingrijpende veranderingen.

De volgende aspecten zullen de corporatiesector blijven beïnvloeden:

- De dialoog over de vraag wat de kerntaken en doelen zouden moeten zijn van de woningcorporaties duurt onverminderd voort en zal zich blijven afspelen in het decor van de tijd.
- De effectiviteit van de relaties met de gemeentelijke en rijksoverheid zal in hoge mate de prestaties mede bepalen. De bijzondere positie als private organisatie met een publiek doel blijft de ontwikkelingen in deze relatie aanjagen en vormgeven.
- De focus en aandacht voor de kwetsbare in de samenleving en de burgers met een laag inkomen blijven de werkwijze in hoge mate bepalen.
- De manier waarop de positie en invloed van huurders wordt vormgegeven blijft een belangrijk illustratie van de sector in een gegeven periode.
- De woonproducten van woningcorporaties zullen mede de 'norm' bepalen voor het wonen in Nederland.
- De manier van verdelen van woningen (de woningtoewijzing) blijft een actief instrument voor het behalen van specifieke beleidsdoelen.
- De weging tussen het belang van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit/duurzaamheid zal nooit perfect in balans zijn, in die zin dat het gedurende lange tijd niet verandert. De weging zal blijven fluctueren in de tijd.
- Woningcorporaties blijven gezien worden als belangrijk en effectief instrument in het aanpakken van hardnekkige maatschappelijke problemen. De verwachting is dat in de komende decennia het bouwen van nieuwe woningen, de verduurzaming en het behouden en vergroten van de leefbaarheid centraal zullen staan.
- Woningcorporaties staan midden in de samenleving en zullen zich altijd moeten verhouden en samenwerken in een netwerk van maatschappelijke organisaties en overheden. Niet alleen voor het behalen van de (eigen) doelstellingen maar ook voor het behouden van de nodige waardering en legitimiteit.

Bronnen

- Archief volkshuisvesting/Domein/ 'thuis. Diverse stukken
- Adriaanse, Frans e.a. Naoorlogse vernieuwing. Wederopbouw 1945-1965. In 150 jaar Leven in Eindhoven. Nummer 14 juni 2019 Uitgeverij Optima.
- Aert Swaens (2004). Aert Swaens 40 jaar. AS Magazine Interactief
- Aert Swaens (2013). Aert Swaens 50 jaar. AS Magazine Interactief
- Amsterdamse federatie van woningcorporaties (2013) Zeven keer anders. Beknopt canon van de woningcorporaties in Nederland Amsterdam
- Andersson Eiffers Felix (1997). Concept - Uitgangspunten organisatie samenwerking Best Wonen/De Voorzorg Stichting Volkshuisvesting, Utrecht. 26 november 1997
- Andersson Eiffers Felix (2003) Bedrijfsplan Cobra Vastgoed BV Utrecht
- Beekers W. 2012 Het bewoonbare land. Geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland. Boom. Amsterdam.
- Beekman, Piet (1982) Eindhoven stadsontwikkeling 1900-1960.
- Burie, Hans, Wouter Turpijn, Cees de Wit (1978) Buurtvernieuwing. Analyse en aanpak van een maatschappelijk probleem. Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage.
- Bussink, F.L. Plannen voor stadsvernieuwing. Een studie over de verhouding tussen planning en recht. Samson, 1980.
- Canon Volkshuisvesting (2019) Vereniging Canon Sociaal Werk Amsterdam
- Companen (2020) Effecten van de verhuurderheffing op het wonen in Nederland. Een evaluatie 2013 tot 2020.
- Damen Ben (2017) Boschdijk en aangrenzende wijken Goedeboekendrukker, Eindhoven.
- de Liagre Böhl, Herman (2012) Steden in de steigers Stadsvernieuwing in Nederland 1970-1990. Uitgeverij Bert Bakker Amsterdam
- Dekkers, Frans (1996) Van woningnood tot wensbewoner. De geschiedenis van de Federatie Samenwerkingsverband van woningcorporaties. Agglomeratie Eindhoven plus bijbehorende interviews.

- Engelen Ewald (1995) De mythe van de markt Waarheid en leugen in de economie. Het Spinhuis, Amsterdam.
- Es v. Evelien en Lara Voerman (2018) Stadsvernieuwing in Stroomversnelling Inventarisatie stadsvernieuwingsplannen Interim Saldo Regeling 1977 – 1985. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Amersfoort.
- Futura (2003) Futura werkt! Strategisch Ondernemingsplan 2003-2005
- Gemeente Eindhoven (2000) Voorstel met betrekking tot de opgave voor integrale wijkvernieuwing in de periode 2000-2010, december 2000
- Gemeente Eindhoven (2020) Prestatieafspraken 2020-2024. Gemeente Eindhoven Eindhovense woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers Eindhoven
- Gerrichhauzen, L (1985). Woningcorporaties: bouw en beheer in gedeelde verantwoor-delijkheid. In opdracht van de Wiardi Beckman Stichting. Van Loghum Slaterus, Deventer.
- Horst van der Hilje, Jeanet Kullberg & Leon Deben (2001) Wat wijken maakt. DGVH/NETHUR partnership 13, Delft
- Kennedy, J (2017) Een beknopte geschiedenis van Nederland Prometheus Amsterdam.
- Liebregs, M (2012) pronto-systeemwoning-een-concept-met-een-verhaal. [Http://www.bestaandewoningbouw.nl/pronto-systeemwoning-een-concept-met-een-verhaal/](http://www.bestaandewoningbouw.nl/pronto-systeemwoning-een-concept-met-een-verhaal/)
- Os P, van en Corel A (2020) Gebouw van de volkshuisvesting; renovatie gewenst! Gevolgen van 30 jaar volkshuisvestingsbeleid op sociaal wonen platform 31 Den Haag
- Otten Ad (1987) *Volkshuisvesting in Eindhoven. Uitgegeven ter gelegenheid van het 75-jarige bestaan van de Vereniging Volkshuisvesting te Eindhoven.* Vereniging Volkshuisvesting Eindhoven Vonk Uitgevers BV Zeist.
- Otten, Ad (1991) Philips Woningbouw 1900-1990. Europese Bibliotheek. Zaltbommel
- Schaar v.d. Jan (2020) Terugblikken in verwondering Platform 31 De sociale huur onder vuur. Essaybundel. 2020 pp 4-12
- Smeets, J. & le Nobel, C. (red) (1985). Experimenten in de stadsvernieuwing: bundel naar aanleiding van studiedagen experimenten in de stadsvernieuwing op 21 en 22 februari 1985. Technische Hogeschool Eindhoven.

-Smeets J (2010) Sturen op klantwaarde. Instrumenten voor woningcorporaties t.b.v. een vraaggericht assetmanagement. Bouwstenen 137 Eindhoven

-Smeets, J (2015) Van stadsvernieuwing naar stedelijke vernieuwing. Golfbewegingen in de vernieuwing van de bestaande stad. In Anne Schram e.a. (red) Stadsperspectieven. Europese tradities in de stedenbouw. Uitgeverij Vantilt, Nijmegen.blz.270-283.

-Smeets J (2018) Volkshuisvesting als permanente uitdaging. In: 150 jaar leven in Eindhoven, nummer 8. Uitgeverij Optima

-Spoorenberg Jan. De straatnamen in de geannexeerde dorpen, later gemeente Eindhoven -1340-1920 Regionaal Historisch *Centrum* Eindhoven.

-Stichting Volkshuisvesting (1995) Beleidsplan 1996 – 2000 Eindhoven

-Stichting Volkshuisvesting (1996) Volkshuisvesting centraal! Intern Beleidsplan Stichting Volkshuisvesting 1997 -2001

-Stichting Volkshuisvesting (1997) Intern Beleidsplan Stichting Volkshuisvesting 1998-2002

-Stichting Woonmaatschappij Domein (2003) Begroting 2004 Eindhoven

-Stichting Woonmaatschappij Domein (2000) Jaarverslag 2000 Eindhoven

-Vreeze de, Noud (1993) Woningbouw, inspiratie en Ambitie Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland. Nationale Woningraad

-Woonstichting thuis (2019) Samen thuis Jaarverslag 2019

-Rapport van de staatscommissie demografische ontwikkelingen 2050 (januari 2024); "Gematigde groei".

Geraadpleegde websites

https://shev.dse.nl/historie_veldhoven/ontstaan/ontstaan.htm

<https://www.helmond.nl/1/nieuws/2021/Januari/Gemeenten-uit-het-Stedelijk-Gebied-Eindhoven-en-corporaties-slaan-handen-ineen-om-woningnood-te-verminderen>

<https://bouwenineigenbeheer.nl/project/bloemenbuurt-zuid-eindhoven/>
(<https://www.verenigingen.nl/fuseren-de-juridische-en-fiscale-gevolgen>)

<https://123flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/eindhoven-la-maison-woonplek-voor-spoedzoekers>.