

DE DRIE LEVENS VAN DE ALKOOFWONING

Ontwikkeling van de Volkswoningbouw en de geschiedenis
in 3 levens van de ROTTERDAMSE ALKOOFWONING
nieuwbouw, renovatie, restauratie 1895 – 1919 – 1987 – 2010
beleid, voorschriften, wooncomfort, wonintypen, bouwtechniek,
Voorbeeldblok de Driehoek Tolhuislaan Katendrecht
Met tekeningen, illustraties, foto's en de RW documentatie.

0 **Voorgeschiedenis 1840 – 1895**

1840: De in 1838 aangestelde gemeentearchitect Willem Rose maakt eerste plannen voor volkswoningbouw: collectieve woningbouw op beperkte schaal met de toen gangbare woningtypen; in hoofdzaak: hofjes, rug aan rug woningen. In 1875 ontstaan de eerste voor- en achterwoningen met bedsteden en alkoofwoningen.

1 **Eerste leven 1895 – 1965**

1875: Massa woningbouw, type **Alkoof** in diverse oude stadswijken door particuliere eigenaren volgens de gemeentelijke richtlijnen en voorschriften, zoals de nieuwe bouwverordening in 1857-1860, met name onder leiding van stadsarchitect Rose.

1901: Invoering van de Woningwet waarin o.a. eisen m.b.t. ventilatie, daglicht en bebouwingsregels zijn opgenomen. De alkoofwoning voldeed niet meer aan deze eisen, ook vastgelegd in de wijziging bouwverordening 1906.

1919: Eerste voorbeelden van woningbouw volgens de woningwet door gemeentecorporatie. Eerste portiekbouw in Nieuw Crooswijk, galerijblok Spangen en tuindorp Vreewijk.

1937: Laatste alkoofbouw in Rotterdam door verbod van de gemeenteraad.

1965: Algemene verwaarlozing door particuliere eigenaren; kleine verbouwingen.

2 **Tweede leven 1974 - 1987**

1974: Stadsvernieuwing; Hoog Niveau Renovatie door gemeente en corporaties met zeggenschap van bewoners / huurders in de oude stadswijken. Slechte kwaliteit wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

3 **Derde leven 2000**

Oorspronkelijke panden worden hersteld en gerestaureerd. Slechte kwaliteit wordt vervangen door nieuwbouw of opnieuw gerenoveerd voor verhuur.
Tevens verkoop aan bewoners / eigenaren als zo genaamde "Kluswoning". (zie bij voorbeeld project "De Driehoek" op website www.rotterdam-woont.nl)



Verkaveling Oude Westen 1965 (zgn. revolutiebouw)

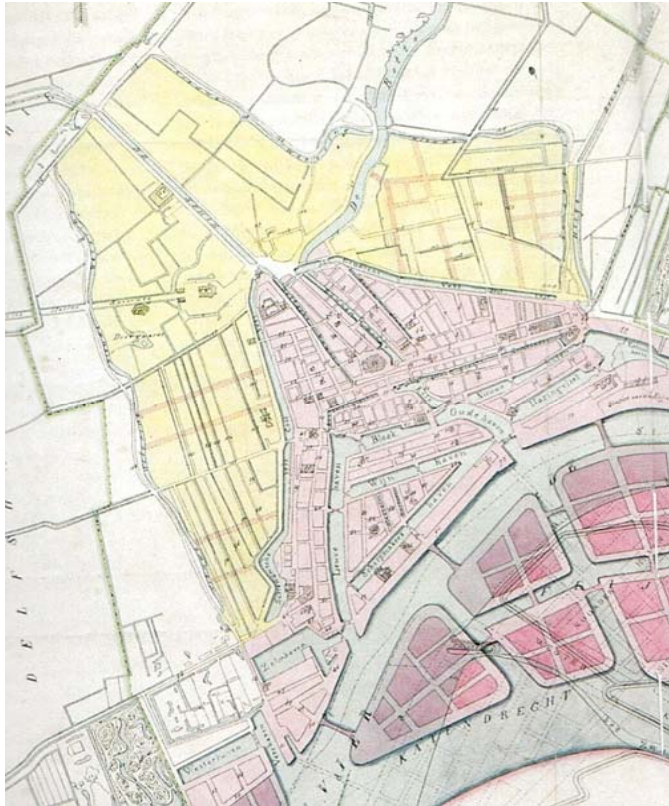


Verwaarloosde alkoofwoningen in de jaren '60

Voorgeschiedenis

De oorsprong van door de overheid geregelde volkswoningbouw in steden als Rotterdam ligt in de tijd van de industriële revolutie in de 19^e eeuw, toen de arbeiders massaal van het platteland naar de grote stad kwamen om daar te werken in de opkomende haven en industrie. De woon- en leefsituatie van deze mensen was over het algemeen zeer slecht en vooral ongezond door de waterkwaliteit, slechte vuilafvoer en belabberde huisvesting. Er vonden regelmatig grote epidemieën plaats met als gevolg hiervan hoge sterftecijfers en een gemiddelde leeftijd van ca 40 jaar.

Van 1838 – 1858 was de stadsarchitect Willem Rose door het stadsbestuur aangesteld met als belangrijkste opdracht: oplossingen te ontwerpen om de volksgezondheid te verbeteren. Rose ontwierp het z.g. Singelplan wat inhield dat meerdere grote waterpartijen zoals Westersingel en Noordsingel werden gegraven die een doorspuikbaarheid van openbaar water tot stand brachten. Deze ingrijpende manier van stadiutleg zorgde er tevens voor dat grote groenzones ontstonden met aantrekkelijke bouwlocaties die ter beschikking werden gesteld als woningbouwkwavels voor de betere standen, die anders dreigden de stad te verlaten.



1864 Waterproject Rose, singels en polderkwavels



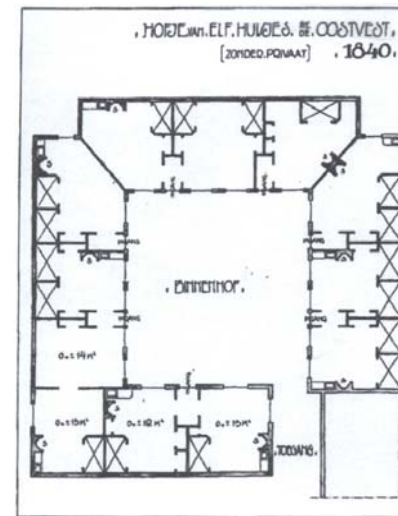
Mensonterende woontoestanden eind 19^e eeuw



Rond 1850 vond Rose dat de overheid zich ook moest bemoeien met de kwaliteit van de huisvesting die toen geheel door particulieren werd geregeld onder gemeentelijke richtlijnen. Een rapport over een woononderzoek bij de Baan in 1853 bracht mensonterende woontoestanden aan het licht. Mede op basis van medische rapporten en ook landelijk onderzoek werd geconstateerd dat bouwvoorschriften moesten worden opgesteld om hieraan een einde te maken. Daarna werd de nieuwe bouwverordening 1857 - 1860 door de gemeenteraad vastgesteld. Rose zelf maakte een eerste ontwerp voor arbeiders- woningen, (model volksbuurtje) type rug aan rug in de vorm van een hofje, 1854 wat echter niet is uitgevoerd, maar wel op diverse plaatsen werd nagevolgd. 1840 – 1855

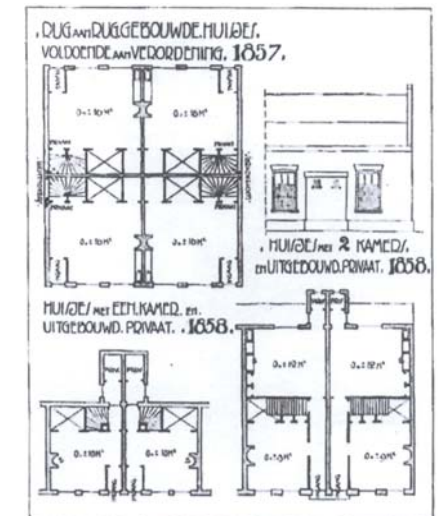
Ook maakte Rose in 1855 de eerste ontwerpen voor galerijwoningen, die later in 1888 werden nagevolgd door architect Meijers. (R-W documentatie: Diergaardesingel-Batavierenstraat)

1854 Waterproject Rose, singels en polderkwavels

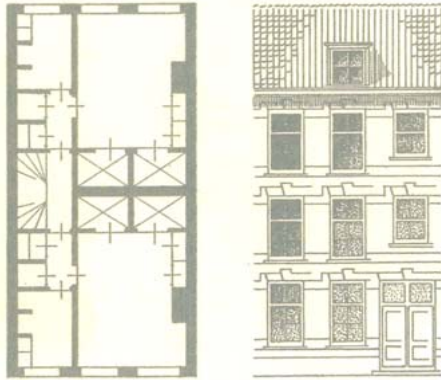


Plattegrond van een verdwenen hofje

naar een copie eener schetstekening in het archief van de Gemeentelijke Woningdienst



typen van ééngesinshuisjes



voor- en achterwoningen 1875

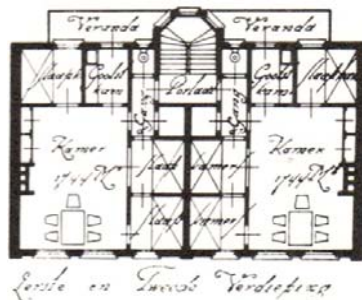
De eerste woningen die leken op alkoofwoningen waren in feite ook rug aan rug woningen: de zgn. vóór en achterwoningen in 1875. Ze werden in 3 à 4 lagen gebouwd als aaneengesloten straatwanden, vlg. een gemeentelijke publicatie "niet veel meer dan woonhokken met onvoldoende frisse lucht, 4 à 6 gezinnen op één trap en een toilet zonder waterspoeling". Pas rond 1900 kwamen er echte alkoofwoningen over de volle diepte van het blok met voor- achterkamer, doorspuibare alkooven in het midden, verder een toilet, keukentje en veranda. Het zou echter nog tot na het einde van de 19^e eeuw duren eer er overheidsregels voor ruimtelijke ordening en volkshuisvesting landelijk werden vastgesteld, in de vorm van de woningwet 1901 en een vernieuwde bouwverordening in 1906.

ALKOOFWONING 1 het eerste leven, de realisatie ca. 1876

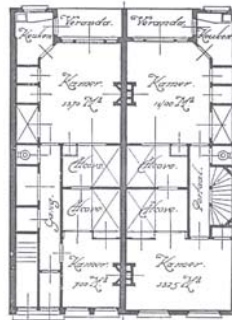
Na de Singelplannen kwam er op steeds grotere schaal woningbouw tot stand om de massale toestroom van arbeiders naar de stad op te vangen. Binnen door de gemeente opgestelde richtlijnen zoals straatbreedten en bouwhoogten was de bouw geheel in handen van particuliere ontwikkelaars, aannemers en speculanten.

Op de achter de singels gelegen weilanden werden, op de maat van de oude polderkavels, straten aangelegd met riolering en waterleidingen. De bouwhoogte is meestal 3 à 4 lagen, gebouwd in gesloten bouwblokken. De alkoofwoningen waren eenvoudig van opzet met minimale voorzieningen. Door de afmetingen, smal en diep, zijn ze goedkoop te bouwen en daardoor zeer populair bij de particuliere bouwers.

De gevel architectuur is weinig gevarieerd met soms enkele versieringen en natuursteen ornamenten. Doorgaande trappen vanaf de straat, aangebouwde kleine keuken en inpandig toilet. Behalve de voor- en achterkamer aan de gevel, waren inpandig meestal 2 en soms 3 kleine alkooven gemaakt (zonder daglicht) ventilatie alleen via een luikje naar het trappenhuis. (De gezinsgrootte was toen gem. 6 à 8 personen) Sinds de woningwet in 1901 en de bouwverordening in 1906 voldeden deze woningen al niet meer aan de gezondheidseisen en voorschriften. Maar dat voorkwam niet dat deze woningen nog tot in de jaren '30 op veel plaatsen in Rotterdam werden gebouwd.



Semi-alkoof door maatschappij voor Volkswoningen 1909



doorspuibaar alkoof 1906

Vanuit de gemeenteraad en enkele inmiddels opgerichte woningcorporaties ontstond er rond 1920 steeds meer bezwaar tegen dit soort woningbouw, zelfs de minister liet weten dat Rotterdam, als enige nog in het land, moest stoppen met de bouw van deze alkoofwoningen. Maar het alternatief zou belangrijk duurder uitvallen:



Museumwoning Jacob Catsstraat 23 (middenstandswoningen)



Eerste portiekbouw Nieuw Crooswijk

In de gemeenteraad liep dit geschil hoog op; de particuliere bouwers weigerden te stoppen met de goedkope alkoofbouw en werden daarbij gesteund door de liberale en christelijke fracties. De socialistische fractie was echter fel tegen en pleitte voor moderne portiekwoningen die aan alle wettelijke eisen van gezondheid voldeden, zoals de slaapkamers aan de gevel, en sanitair. Het Gemeentelijk Woningbedrijf kon met de nodige rijkssubsidie deze plannen realiseren. De toenmalige socialistische wethouder Heykoop wilde een voorbeeld stellen voor verantwoorde sociale woningbouw die voldeed aan alle nieuwe voorschriften.



In 1919 verscheen o.a. in Nieuw Crooswijk de eerste portiekbouw, in Spangen de galerijbouw en tuinstad Vreewijk met eengezinswoningen.

Bij een stemming in de gemeenteraad bleek de meerderheid voor de voortzetting van de bouw van alkoofwoningen, de wethouder kon dit niet accepteren en diende hierop zijn ontslag in. In Rotterdam heeft de bouw van alkoofwoningen daarna nog jaren voortgeduurd tot in 1937 de gemeenteraad de bouw hiervan verbood.

Na een lange periode van wederopbouw, stadsuitbreiding en verwaarlozing van oude stadswijken, met veel particulier woningbezit, kwam de Stadsvernieuwing 1972 – 1987 op gang. In diverse steden, ook in Rotterdam, werden grote herstructureringsplannen voorbereid die vooral gebaseerd waren op de van de buitenwijken bekende grootschalige bouwsystemen, bijvoorbeeld Ommoord in Rotterdam



ERA-flats in aanbouw

In de meeste plannen voor oude stadswijken, ook in andere steden, werd de woonbestemming en het stratenpatroon volledig gewijzigd naar algemene city functies met veel winkels, kantoren, parkeergarages en luxewoningbouw in hoge galerijflats. Zo ook in het Oude Westen in Rotterdam, waar inmiddels de bewoners in opstand waren gekomen tegen deze plannen. Via de actiegroep Het Oude Westen eisten zij dat de woonbestemming gehandhaafd zou blijven.

Rond 1970 drong het besef door dat er behalve voor de grote stadsuitbreidingen in de jaren '60 ook aandacht moest worden besteed aan de oude wijken in de binnenstad. Er werd geëist dat panden, die vooral in bezit waren van particuliere eigenaren en vrijwel overal in slechte staat verkeerden, zo veel mogelijk gehandhaafd zouden worden en voor de aanwezige bewoners goede en betaalbare huisvesting zou worden gerealiseerd door renovatie of vervangende nieuwbouw.



Woningen en winkels, architect P. Hammel '75 – '79

Met hulp van enkele architecten, o.a. P. Hammel, werden alternatieve plannen ontworpen gebaseerd op behoud van het stratenpatroon, renovatie waar mogelijk en kleinschalige nieuwbouw waar wenselijk. Deze discussie liep hoog op en leidde tot een politieke ommezwaai bij de verkiezingen van 1972 waardoor het complete stadsbestuur werd vervangen. Weliswaar bleef de P.v.d.A. aan het bewind maar de wethouder Jan Jettinghof werd vervangen door Jan v.d. Ploeg. Er kwam een Verordening Op de Stadsvernieuwing. De stadsvernieuwingsoperatie, die ca. 15 jaar zou duren, kon een aanvang nemen.

ALKOOFWONING 2 het tweede leven: hoogniveau renovatie 1972 - 1987

Er werden nieuwe bestemmingsplannen gemaakt die de bestaande stadsstructuur respecteerden, de schaal en het stratenpatroon van gesloten bouwblokken bleef intact. Incidenteel werd een blok vervangen door een plein of groengebied.

De particuliere woningblokken met in hoofdzaak de bekende alkoofwoningen werden door de gemeente opgekocht en zonodig onteigend. Bouwtechnisch- en funderingsonderzoek, uitgevoerd in opdracht van de gemeente, wees daarna uit welke blokken konden worden gehandhaafd en gerenoveerd en welke gesloopt konden worden en daarom in aanmerking kwamen voor vervangende nieuwbouw.



Aktiekrant



Verkeersplan Hammel en Witstok Oude Westen

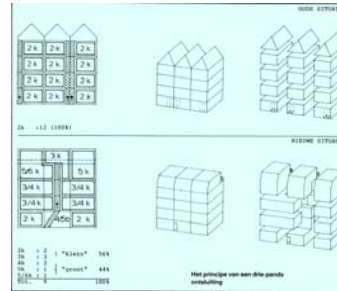


Renovatie en Nieuwbouw

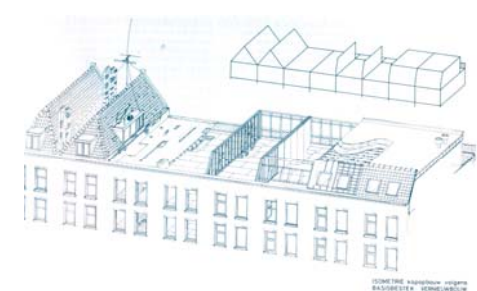
De alkoofwoningen begonnen aan een 2^e leven. Indien de casco's / funderingen geschikt waren werd er hoogniveau gerenoveerd in opdracht van de woningbouwcorporaties met zeggenschap door de aanwezige bewoners, die ondersteund werden door opbouwwerkers en extern deskundigen. Ook hadden ze het recht zelf een architect te kiezen.

De Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting had inmiddels een speciale research afdeling opgezet, het z.g. Q-en Q-team, dat zich bezig hield met onderzoek naar efficiënte renovatiemethoden binnen de mogelijkheden van de door de rijksoverheid te verstrekken subsidies en bouwcontingenten en verder om de bouwproductie te stimuleren. Diverse studies en aanbevelingen werden rondgestuurd aan alle betrokkenen, met name de architecten en aannemers werden geacht hiervan gebruik te maken soms inclusief allerlei bouwtechnische detailoplossingen met besteksteksten en werkmethoden. (Ook voor nieuwbouw waren speciale ontwerpregels opgesteld)

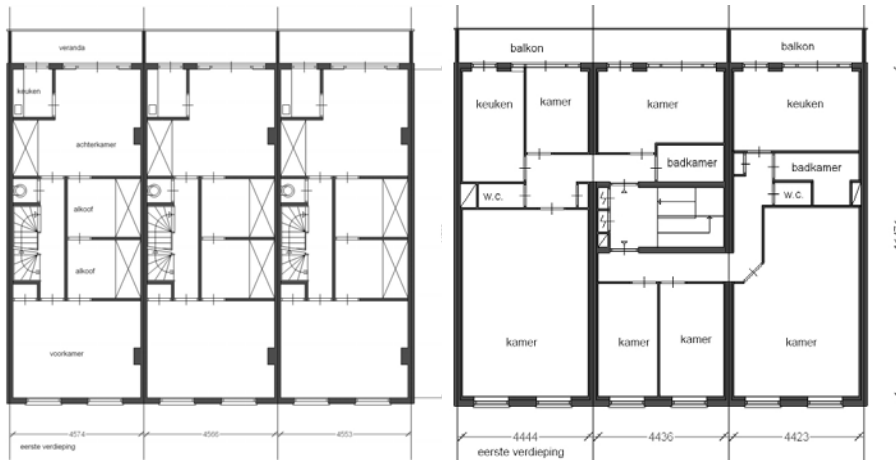
Een van de belangrijkste oplossingen die werd aanbevolen als hoogniveau renovatie was de zgn. "driepands-ontsluiting". Hierbij werd per etage van 3 oude alkoof-etagewoningen 2 nieuwe appartementen gemaakt, ontsloten door een compleet nieuw trappenhuis.



Driepandsontsluiting

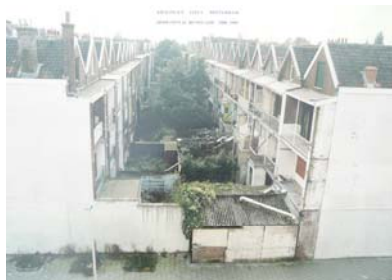


dakopbouwen



Oorspronkelijke alkoofwoningen 1895 (eerste leven) in Klusproject "de Driehoek" en hoog niveau renovatie, driepandsontsluiting, in het zelfde casco in 1985 (tweede leven)

Het was een ingrijpende operatie; alleen de bouwmuren, de voorgevel en de houten balklagen bleven overeind, zelfs de achtergevel werd doorgaans gesloopt en ook het complete zadeldak. Bij smalle binnenterreinen werd het dak niet teruggebouwd en werd dit een plat dak. Meestal werd echter de dakverdieping over de volle bouwdiepte herbouwd in de vorm van de z.g. dooskap, om zoveel mogelijk woonruimte te genereren, soms zelfs in 2 verdiepingen.



Kralingen Jaffa voor en na de Hoog Niveau Renovatie 1985



De voorschriften vereisten dat elke woning een balkon moest hebben aan de zonzijde. Wanneer dat de voorzijde was werd het straatbeeld hierdoor flink aangetast.

Samen met de dakopbouwen, bekleed met vlakke plaatmaterialen, meestal zelfs tot in de gootlijst, de vaak toegepaste kunststof ramen en bergingenblokken etc., werden veel karakteristieke straatwanden in de 19^e eeuwse wijken ingrijpend gewijzigd. Deze renovatiemethode is op grote schaal in diverse stadswijken vele jaren toegepast. De bewoners hadden over het algemeen een voorkeur voor deze renovatie omdat het vloeroppervlak doorgaans overmaat vertoonde t.o.v. de normen bij nieuwbouw en er bestond een gunstige subsidieregeling. Het betekende dat de bewoners zeer tevreden waren, zij kregen een ruime woning, voorzien van alle comfort, met meer vloeroppervlak met een lagere huur.

Sommige aannemers dachten daar heel anders over: Zij boden aan om voor het zelfde budget of minder, nieuwbouwwoningen te bouwen, maar dat was niet aan de orde.

ALKOOFWONING 3 het derde leven, Restauratie De Driehoek v.a. 1990

Na de grote stadsvernieuwingsoperatie en de Hoogniveau Renovatie zijn in de loop van de jaren 90 vele van de toen verbouwde panden, na 30 jaar, opnieuw toe aan een bouwkundige ingreep of er wordt besloten tot sloop/nieuwbouw.

Deels als gevolg van een tijdens de Hoogniveau renovaties gekozen differentiatie, met soms veel relatief kleine woningen, maar ook als gevolg van een veelal kwetsbaar materiaalgebruik, verkeren grootschalige stadsvernieuwingsprojecten vaak in een deplorabele toestand. Daarnaast is het besef doorgedrongen dat doorgaans niet al te grote zorgvuldigheid is betracht ten aanzien van het architectonisch aspect van de panden. Weinig waardering wordt nu nog opgebracht voor de op grote schaal toegepaste "doosdaken", maar ook de snel in zwang geraakte toepassingen van grove kunststof kozijnen en plaatmaterialen, vanwege hun onderhoudsarme imago, kan nog weinigen bekoren.

Opnieuw zien corporaties zich voor de vraag gesteld wat te doen met een groot deel van hun bezit. Werd vanaf de jaren '70 alles in het werk gesteld de stadsvernieuwing tot een succes te maken middels subsidies, ambtelijke ondersteuning en politieke daadkracht, nu staan de beheerders van de projecten er grotendeels alleen voor. De antwoorden die dan ook worden gevonden, in termen van oplossingen, zijn dan ook zeer verschillend van aard. Zij variëren van sloop tot opnieuw ingrijpend renoveren en isoleren. Bij dat laatste antwoord valt op dat er een herwaardering is opgetreden voor de oorspronkelijke beeldkwaliteit. Je zou bijna kunnen spreken over een "terug renoveren" naar een toestand zoals die was voor de grote stadsvernieuwingsoperatie. Het betreft daarbij niet alleen het architectonisch aspect van de panden, ook de van oorsprong aanwezige functiemenging van wonen en werken wordt opnieuw nagestreefd. Begane grondlagen die ooit ruimte boden aan winkels en/of bedrijven, worden weer geschikt gemaakt voor een vergelijkbaar programma. Indien casco en fundering van voldoende kwaliteit zijn, wordt na ca 120 jaar dus opnieuw voor 30 jaar geïnvesteerd zodat een levensduur van ca.150 jaar wordt bereikt. Over duurzaam bouwen gesproken!



Gevel Klusproject de Driehoek aan de Tolhuislaan voor en na de casco-renovatie

Bij de zgn. "Klusprojecten", uitgevoerd in de oorspronkelijke panden met alkoofwoningen, wordt de bouwkundige stadsvernieuwingsingreep vrijwel volledig teniet gedaan. Gegadigden voor een kluswoning opteren voor een bepaald aantal m² voor hun droomwoning, mede afhankelijk van hun financiële draagkracht, en vormen voorlopig een geregistreerde kopersvereniging, compleet met een bestuur en leden die een vorm van contributie betalen. Deze vereniging is de voorloper van de later te vestigen Vereniging Van Eigenaren van een samenhangend complex van woningen.

Een architect ontwikkelt in opdracht van deze vereniging een cascoplan, waarbij het zoeken naar een passende differentiatie een belangrijk element is. In het gedocumenteerde project "de Driehoek" op Katendrecht, varieert de woninggrootte tussen de 50 en 300 m². Grote woningen zijn doorgaans ontstaan door samenvoeging van alle verdiepingen in één pand, kleinere woningen zijn meestal gestapelde maisonnettes in één pand. Hier en daar komen ook horizontale samenvoegingen voor in het voorbeeldproject.



Een aannemer is hier ingeschakeld om het cascoplan uit te voeren, terwijl de kopers zelf de "inbouw" ter hand nemen of die laten uitvoeren door daarin gespecialiseerde bedrijven en/of vaklieden.

Literatuur

- 1 W.N. Rose 1801 – 1877 Hetty Berens 2001
Stadsarchitect 1839 - 1858
- 2 Arm Rotterdam onderzoek Schotting en Spiekman 1903
- 3 Rotterdam zijn woningen vroeger en nu 1950
- 4 Rotterdam in de 19^e eeuw LJ van Ravesteijn 1924
- 5 Ontwerpregels voor Hoog Niveau Renovatie in oude wijken door gemeente Q en Q team 1974
- 6 Boekcassette: stadsvernieuwing Rotterdam 1974 - 1984
- 7 Jubileumboek 75 jaar woningstichting Onze Woning Rotterdam 1993
- 9 En dat al voor de Arbeidende Klasse, Jubileumboek 75 jaar Volkshuisvesting Rotterdam L. de Klerk H. Moscoviter 1992
- 10 Het Nederlandse Woonhuis 1800 – 1940 N. Luning Prak. 1991
- 11 Het Oude Westen, Laboratorium van de Stadsvernieuwing Van de Gaag e.a. 1993
- 12 Thuis in Rotterdam P. Groenendijk ea. 2001
- 13 Woningbouw Inspiratie & ambities N. de Vreeze 1993
- 14 Projecten in de documentatie www.rotterdam-woont.nl

Voorbeelden van alkoofbouw: Rotterdam-Woont

verwijzingen / illustraties / referenties /

bouwjaar

Boomgaardstraat, hofje	Cool	1876	3 laags gest.+k
Driehoek, Tolhuislaan,	Katendrecht (voorbeeldblok)	1895	3 laags gest.+k
Jacob Catsstraat	Oude Noorden	1896	2 laags gest.+k
Burg. Hofmanplein	Feijenoord Noordereiland	1899	4 laags gest.+k
Dillenburgblokken	Feijenoord	1901	4 laags gest.+k
Rakstraat	Nieuw Crooswijk	1904	2 lgs. be/bo.+k
Sleephellingstraat	Feijenoord Noordereiland	1910	3 laags gest.+k
Mathenesserplein	Nieuwe Westen	1927	4 laags gest.

Andere vroege woningtypen in Rotterdam Woont

Galerijbouw	Diergaardesingel	1888	3 laags.
Hofje Groeneveld	Vijverhofstraat	1902	1 laag + kap.
Wandeloordegebied	Nieuw Crooswijk	1919	1 ^e portiek etage
			3 laags = kap



Andries van Wijngaarden / Jan van de Wetering

voorjaar 2012