

SOCIALE WONINGBOUW IN BERLIJN 1920

Kostenbesparing als *Leitmotiv*

Wie meer dan tien woningen in de sociale sector verhuurt, moet sinds dit jaar een heffing betalen over de woningwaarde. Volgens gemeenten, corporaties en huurders is dat desastreus voor de sociale woningbouw. De ontwikkelingen in Berlijn in de jaren 20 van de vorige eeuw laten echter zien dat kostenbesparing in deze sector veel betaalbare woonruimte kan opleveren.

Luuk Oost
weinigwoorden.nl



Het metrostation Onkel Toms Hütte ligt in een overdekte goot en heeft een eilandperron. In het dak zit een glazen koepel, waardoor er daglicht op het perron valt. Parallel aan de sporen zijn winkelpassages (*Ladenstraßen*) aangelegd.

Vanaf de Kurfürstendamm brengt U-Bahn 3 je in een halfuur naar eindstation Krumme Lanke in het zuidwesten van Berlijn. Vanaf station Thielplatz reis je 3 kilometer over een met private middelen gefinancierd spoor. De ruwbouw van het spoor, kosten van de grond en bouw van het eindstation kwamen rond 1925 voor rekening van de bouwondernemer Sommerfeld. Gelijkertijd bedong hij een concessie van het gemeentelijk vervoerbedrijf, de Hochbahngesellschaft, voor de commerciële exploitatie van het voorlaatste station, Onkel Toms Hütte. Met winkels, bioscoop, garage, woningen en postkantoor wilde Sommerfeld dit station tot middelpunt van een suburbane ontwikkeling maken, een *Multifunktions-, Konsum- und Wohn-Komplex*.

STILSTAND

Dat een bouwondernemer eigen grondposities inbracht en bereidheid toonde de aanleg van openbaar vervoer mee te bekostigen, hing sterk samen met de stadsuitbreiding in Berlijn rond 1920. Na de Eerste Wereldoorlog liep Berlijn vol met gerepatrieerde werkzoekende soldaten en verergerden de toch al erbarmelijke woonomstandigheden. Bouwmaterialen waren schaars en de industriële productie van het Ruhrgebied kwam vooral ten goede aan de geallieerden.

De particuliere bouw kwam nagenoeg tot stilstand. De woningnood in Berlijn nam hand over hand toe. Stadsbouwmeester Martin Wagner schatte het tekort in 1928 op 200.000 woningen. Ook de kwalitatieve woningnood was schrijnend: van de ruim 500.000 woningen bezat 90% geen bad of douche en beschikte slechts de helft over een eigen toilet. De traditionele huurkazernes in de binnenstad telden vijf verdiepingen en meerdere binnenhoven waar nauwelijks zonlicht kon toetreden. Het besef drong door dat deze *Mietskasernen* geen acceptabele oplossing boden voor de woningzoekenden met een laag inkomen.

GROOT-BERLIJN

Dankzij een bestuurlijke herindeling in 1920 omvatte 'Gross-Berlin' plotsklaps meer dan 800 km² in plaats van 60 km². Vanwege de enorme problemen op de binnenstedelijke woningmarkt kwam



Etagebouw in de directe omgeving van metrostation Onkel Toms Hütte. De balkons en loggia's van de appartementen zijn 'democratisch' op zon en licht georiënteerd, zodat ieder gezin ervan kan profiteren.

De vakbonden zagen het directe belang van betaalbare woningbouw voor hun leden en richtten daarom woningbouwcorporaties op. Belangrijk uitgangspunt was dat de realisatie van betaalbare sociale woningen economisch verantwoord moest gebeuren. Anders gezegd, de woningbouwcorporaties zouden worden geleid als private ondernemingen met winstdoelmerk. Het rendement zou worden aangewend voor nieuwe bouwprojecten en niet toevloeien naar private aandeelhouders. Het werd mogelijk geacht het kapitalisme sociaal te 'herprogrammeren' door in de woningbouw beter te presteren. Sociale woningbouw dient zich te richten op wat nodig is, niet op wat iemand kan betalen.

KOSTENBEHEERSING

Van meet af aan, en vooral ook door de inbreng van stadsbouwmeester Martin Wagner, stond beheersing van de bouwkosten voorop. Midden jaren 20 van de vorige eeuw maakten de bouwkosten 80% uit van de totale stichtingskosten van een woning in Berlijn, en de grondkosten slechts 4%. Door de bouwkosten te beheersen en te streven naar een sluitende exploitatie wilde Wagner voorkomen dat sociale woningbouw afhankelijk werd van subsidies. Het aantrekken van vreemd vermogen op de kapitaalmarkt vond hij riskant. Om de afhankelijkheid van de kapitaalmarkt te verminderen moesten huurders bij het betrekken van een woning daarom een startkapitaal inleggen. Bij vertrek kregen ze dit terugbetaald met een kleine renteopslag.

Aan de organisatie van het bouwproces werden hoge eisen

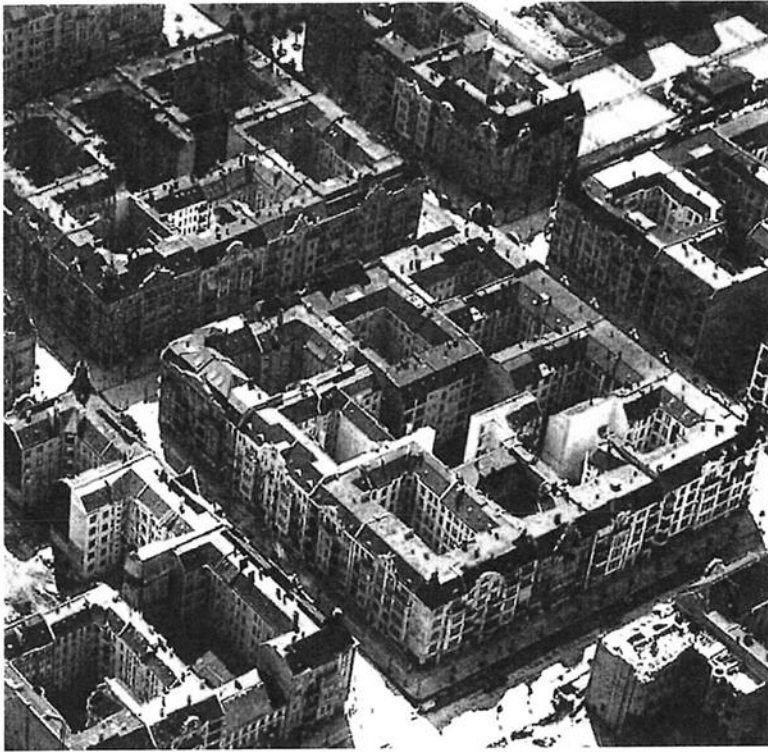
de periferie in beeld als aanjager van de verdere ontwikkeling van Berlijn tot metropool. Er werden nieuwe modellen van stedelijke ontwikkeling geëxploreerd. Voor de binnenstad werd grootschalige bouw die macht en allure uitstraalt passend geacht. De 19^e-eeuwse ring met etagebouw van vijf verdiepingen moest worden voorzien van groene longen in de vorm van parken. De stadsrand kon worden gevuld met kleinschalige stadsuitbreidingen en tuin(voor)steden om zo de dichtbebouwde binnenstad te ontlasten.

De decentralisatie van Berlijn was gekoppeld aan een rationeel en omvattend verkeersconcept. Verkeerswethouder Ernst Reuter was een warm pleitbezorger van ontsluiting van de stadsrand. De motor van de metropool Berlijn moest worden aangedreven door bouwontwikkelingen in de periferie.

VAKBONDEN

Maar wie moest de woningbouw realiseren? Van de particuliere bouwers viel niet veel te verwachten. Tot de Eerste Wereldoorlog domineerden *Terraingesellschaften* samen met kleine en middelgrote bouwbedrijven de woningontwikkeling in Berlijn. Deze privéondernemingen kochten grond aan, maakten die bouw- en woonrijp en zorgden voor doorlevering aan particulieren die daar hun eigen huis konden realiseren. Na de Eerste Wereldoorlog ontbrak het echter aan kapitaal en bouwmaterialen. De bouwsector had een nieuwe impuls nodig.





Luchtfoto van *Mietskasernen* die eind 19^e eeuw massaal werden neergezet in Berlijn. Op de binnenhoven kan het zonlicht de lagere verdiepingen niet bereiken. Tegenwoordig hebben alle appartementen stromend water en sanitair; destijds moesten de bewoners het doen met handpomp en gemeenschappelijke toiletten.

gesteld. Bouwtechnieken werden wetenschappelijk bestudeerd en ook de organisatie van de bouwplaats werd onder de loep genomen. Beheersing van de bouwkosten was gebaat bij grote volumes van een beperkt aantal woningtypen. De ruimte daarvoor was enkel voorhanden in de stadsrand. Door daar op grote schaal grondposities aan te wenden voor sociale woningbouw kreeg de metropool Berlijn vanuit de periferie een stevige impuls, en de binnenstad enige lucht.

WEERSTAND

De sociale woningbouw sloot echter niet naadloos aan op de bebouwing in de stadsrand. Dat laat zich goed illustreren aan de hand van de zuidwestelijke periferie van Berlijn. Het zuidwesten is bos- en waterrijk en kent een landschappelijk prachtige overgang naar Potsdam. Het gebied is dun bebouwd met verspreide villa's. Grootschalige sociale woningbouw leek hier ondenkbaar.

Uit berekeningen van Martin Wagner bleek verder dat kleine, grondgebonden woningen van 45 tot 55 m² niet rendabel geëxploiteerd konden worden. Dat was een bittere tegenvaller voor de pleitbezorgers van goedkope laagbouw in de stadsrand. Daarom werd gezocht naar nieuwe, wellicht gestapelde, woontypen in een afwijkende stedenbouwkundige opzet. Oriëntatie op de zon en groen in de woonomgeving waren belangrijke maatschappelijke behoeften ten tijde van de Weimarrepubliek. De bestaande huurkazernes en exclusieve villa's in het groen accentueerden de schrijnende ongelijkheid in woongeluk voor uiteenlopende bevolkingsgroepen. Woningbouwcorporaties ontpopten zich als belangrijke vehikels om tot een democratischer en op de noden van de lagere inkomensklassen afgestemd woningaanbod te komen.

Het bleek mogelijk etagebouw te realiseren waarbij balkons en loggia's op gelijke, 'democratische', wijze op zon en licht werden georiënteerd, met etagewoningen van zo'n 50 vierkante meter.

De etagebouw kon in parallelle blokken worden neergezet met stroken groen ertussen. Daarmee ontstond op de tekentafel van de woningbouwcorporaties een nieuwe bouwvariant die sterk afweek van de bestaande bebouwing in de stadsrand, die individueel, open en losjes gestructureerd was. De ontredde toestand waarin de Duitse economie rond 1920 verkeerde, droeg ontegenzeggelijk bij aan het ontstaan van deze nieuwe denkwijzen over woningproductie. De particuliere bouwsector verloor in ieder geval tijdelijk terrein aan de bouw door de grotere woningcorporaties. In Berlijn leidde dat ook tot annexatie van delen van de stadsrand voor de grote volumes van de sociale woningbouw. In het zuidwesten van de stad waren bewoners van de welgestelde delen van Zehlendorf fel gekant tegen de daar geplande sociale en modernistische woningbouw.

Het Bezirk Zehlendorf vond het maar niets dat in het noordelijke deel van deze voorstad een omvangrijke Waldsiedlung Onkel Toms Hütte gepland was met zo'n 2000 woningen, waarvan tweederde ook nog in een gestapelde bouwvorm. Het uiterlijk week bovendien sterk af van de villa's in dit deel van Berlijn, omdat architect Bruno Taut woningen met platte daken voor ogen had. De 'dakenoorlog' staat symbool voor de botsing van uiteenlopende paradigma's over de stedelijke uitbreiding van Berlijn.

ONTSluitING PERIFERIE

Het nieuwe paradigma zag Berlijn als een metropool, aan elkaar verknoopt door een goed stelsel van wegen en openbaarvervoer-verbindingen. De ontwikkeling van grotere nederzettingen aan de stadsrand was afhankelijk van dat verkeersnetwerk. Op die schaal was nog nooit over de verhouding stad en omgeving nagedacht. De plannen voor een grotere nederzetting in het welgestelde Zehlendorf joegen wel de discussie over verbindingen naar de binnenstad aan. Het aantakken van Zehlendorf aan het netwerk van het Berlijnse openbaar vervoer stond al lang ter discussie.

Een noordelijk tracé zou de zo gevreesde ontwikkeling van Zehlendorf Noord en de sociale woningbouw van Onkel Toms Hütte kunnen lanceren. De verdedigers van de status-quo vochten daarom voor een zuidelijk tracé met een U-Bahnhof in Zehlendorf Mitte.

Bouwondernemer Sommerfeld gooide het echter op een akkoordje met het stadsbestuur en de Hochbahngesellschaft. Hij bood grond en middelen aan, waardoor zijn gronden in de nabijheid van het nieuwe ov-knooppunt uitermate aantrekkelijk werden voor woningontwikkeling. Feitelijk greep hij terug op de methode van de traditionele Terrangesellschaften, die gronden bouw- en woonrijp aanboden. Nadat de ontsluiting was veiliggesteld, droeg Sommerfeld zijn gronden over aan de woningbouwcorporatie die een deel van de bouwwerkzaamheden aan Sommerfelds bouwbedrijf gunde.

GROND POLITIEK EN GRONDPRIJS

Dat het U-Bahnhof Onkel Toms Hütte pas werd opgeleverd nadat een groot deel van de wijk was gerealiseerd, maakte niet zo veel

meer uit. Na de bouw van de Waldsiedlung ontwikkelde een andere corporatie onder traditionele architectuur een nabij gelegen strookje grond aan de Fischtal. Deze woningen met schuine daken zijn weliswaar iets groter dan de gemiddelde woning in de Waldsiedlung, maar hebben een aanzienlijk hogere prijs. Twee jaar na de realisatie van het station Onkel Toms Hütte waren de grondprijzen in dit gebied al met 40% gestegen.

Dat dit deel van Berlijn werd ontwikkeld voor sociale woningbouw had natuurlijk alles te maken met de marktomstandigheden. Het stilvallen van de particuliere bouw en het tijdelijk wegvallen van de koopkrachtige vraag openden de weg naar sociale woningbouw in het zuidwesten. Het bijzondere was dat op dat moment in Berlijn een alliantie mogelijk was tussen een sociaaldemocratisch stadsbestuur, een op vernieuwing en nieuwe markten gerichte bouwondernemer en een architect die een buitengewone belangstelling had voor de kostprijs van de woning.

RESIDUELE GRONDWAARDE

Met de wijk Onkel Toms Hütte was sociale woningbouw in de stadsranden van Berlijn nog niet vanzelfsprekend geworden. De woningbouwcorporaties hadden grote moeite de financiering rond te krijgen en er was geen zicht op een structurele oplossing.

Een belastingheffing bracht even uitkomst. De geldontwaarding in de Weimarrepubliek leidde tot versnelde aflossing van hypotheek, terwijl de grond wel zijn waarde bleef behouden. Via een *Hauszinssteuer* werden huiseigenaren daarom aangeslagen voor de grond. De opbrengst kon worden aangewend voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen.

Niet de meest ideale oplossing in de ogen van Martin Wagner, omdat zo toch sprake was van subsidiëring van sociale woningbouw en afhankelijkheid van de grillen van de politici. Hij was pragmatisch genoeg om de beschikbaar komende middelen wel te benutten, maar de geldkraan werd na enige tijd dichtgedraaid – precies zoals hij voorspeld had. In zijn prachtige boekje *Wohnungsbau und Weltstadtplanung. Die Rationalisierung des Glücks* zoekt hij naar methoden en benaderingen om de woningbouw aan de kostenkant te beïnvloeden. Deze beschouwingen zijn fascinerend omdat in de recente sociale woningbouw in Nederland de sluitende exploitatie juist vaak werd gezocht in het oprekken van de opbrengstpotentie, c.q. de marktwaarde van de woning. Besparing aan de kostenkant verdween even van de radar bij de corporaties. Dit is deels begrijpelijk omdat bij de verkoop dan wel aankoop van grond door gemeenten vaak werd uitgegaan



Model van de Grosssiedlung Onkel Toms Hütte, met parallelle etagebouw en groene stroken daartussen.

van de residuele grondwaarde. Dit is de waarde die resteert nadat (geschatte) opbrengsten en kosten van een bouwprogramma tegen elkaar zijn weggestreept. Het residu vormt dan de grondprijs. Woningbouwcorporaties probeerden bij de aankoop van grond het residu zo klein mogelijk te houden: ze overdreven de kosten en schatten de opbrengsten laag in. Deze begrijpelijke reflex voerde de woningbouwcorporatie weg van de traditionele en beperkte rol als sociaal aanbieder van goedkope woningen. Het sturen op de bouwkosten bleef lang onderbelicht.

Nabij het station Onkel Toms Hütte staat de plaquette met een borstbeeld van Bruno Taut met daarop de tekst 'Architektur ist die Kunst der Proportion'. Taut ging het om de juiste verhouding tussen techniek, constructie en functie van een woning. Door de woningbouw te beperken tot enkele basistypen en een nauwgezette, voorgeprogrammeerde indeling van de woning trachtte Taut het geluk voor de lagere inkomensgroepen te rationaliseren. Betaalbaarheid was een belangrijke rode draad in zijn oeuvre. Het zou de sociale woningbouw in Nederland sieren indien in kostenbesparing een inspirerend *Leitmotiv* werd gezien. De trend is hierbij al gezet door grote bouwondernemingen die hun woningproductie standaardiseren om zo tot betaalbare koopwoningen te komen. •

ADVERTENTIE



VOOR STUDIEREIZEN NAAR BERLIJN 1920
EN TREFZEKERE TEKST

Luuk Oost | Postbus 8229 | 6710 AE Ede | +31 6 53 30 50 33
www.weinigwoorden.nl | luuk@weinigwoorden.nl