

# Een

Ter gelegenheid van de renovatie van de woningen van Jaffa I

# vroolijken

tegenwoordig bekend als 'complex 501' van Bo-Ex

# indruk



Afra Bolten en Bettina van Santen



# Een

Ter gelegenheid van de renovatie van de woningen van Jaffa I

# vroolijken

tegenwoordig bekend als 'complex 501' van Bo-Ex

# indruk

Paramaribostraat, Madoerastraat, Bataviastraat en Surinamestraat

Afra Bolten en Bettina van Santen

## Colofon

### Auteurs:

Afra Bolten

Bettina van Santen (1961), werkzaam als architectuurhistoricus bij de gemeente Utrecht.

Met dank aan Heleen Homma, van wiens scriptie over Jaffa dankbaar gebruik is gemaakt, dank aan de geïnterviewden (oud) bewoners Bertus Damen, Michel Post en Wil Vrijdag, aan de medewerkers van Bo-Ex Rolf van der Weiden, Spencer Schols en Esther Gruter en tenslotte ook dank aan Rene de Kam voor zijn hulp bij de redactie.

Fotografie: Tjitske Sluis

Foto's en illustraties zijn afkomstig van Het Utrechts Archief

Ontwerp en vormgeving: AC+M, Maarssen

Druk: Van Horssen, Waardenburg



Gerealiseerd door de afdeling Communicatie,  
Woningcorporatie Bo-Ex, mei 2014

## Voorwoord

5

### 1. De N.V. Maatschappij Jaffa bouwt

7

Jaffa en de woningwet van 1901

8

De oprichting van Jaffa

10

Lombok en Transvaal

11

'Een vroolijken indruk'

13

De eerste bewoners

15

De naam Jaffa

16

De woningopzichteres

18

Nieuwe bouwplannen

19

Bertus Damen, voorzitter van bewonersvereniging Jaffa

23

### 2. De renovatie van de jaren zeventig

27

Een bewonersvereniging

28

De veranderende omgeving

30

Stadsvernieuwing in de jaren zeventig

32

De renovatie van Jaffa I

34

Marco van Basten

36

Van Jaffa naar Bo-Ex

38

Wil Vrijdag, oudste bewoonster van Jaffa

41

### 3. Behoud van het complex

45

De Utrechtse Opgave

46

Meer markt en minder overheid, de corporatie verzelfstandigd

47

Valse start

48

Een gezamenlijk afwegingsproces

50

100-jaar Woningwet

52

Een mooier beeld

53

Ten slotte

55

Michel Post, secretaris van bewonerscommissie Jaffa

57

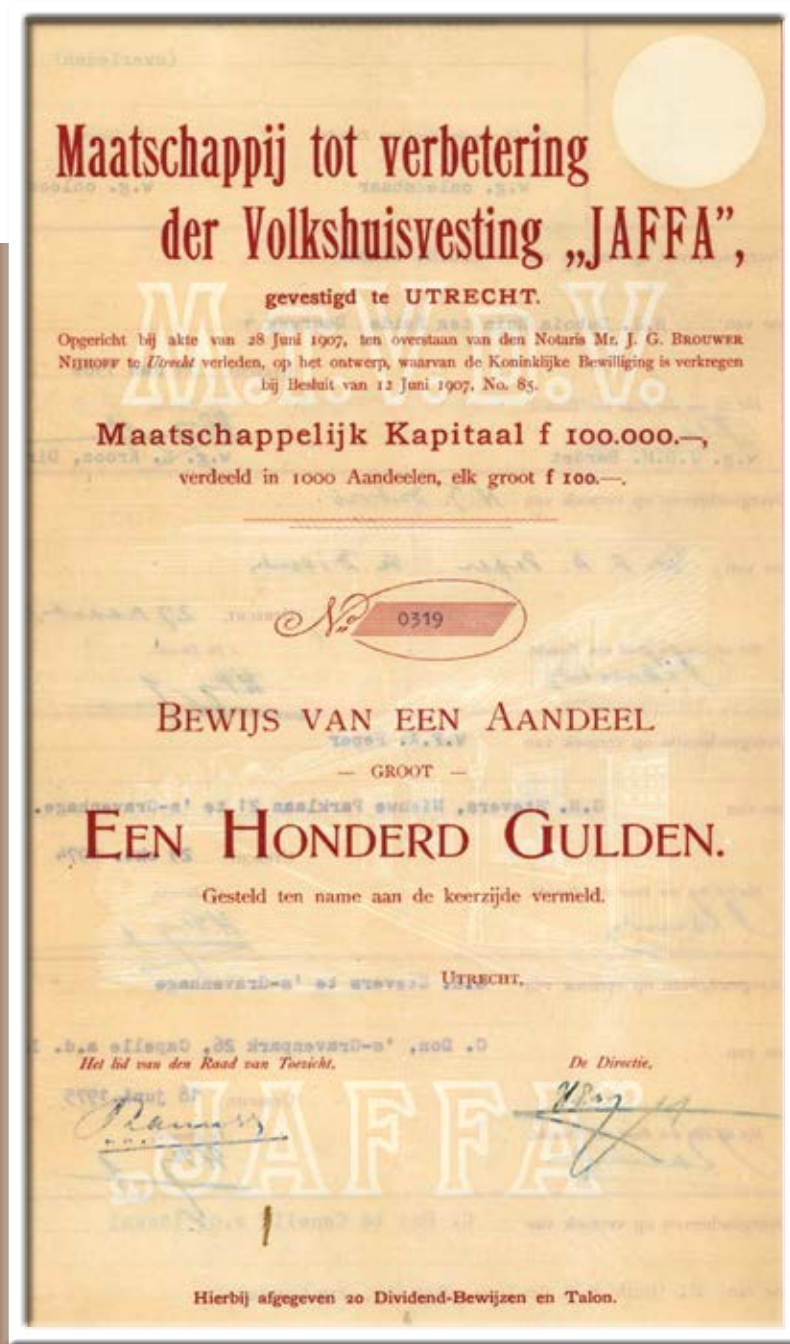




## Voorwoord

De eerste woningen die de N.V. Maatschappij tot verbetering der Volks-huisvesting Jaffa in 1909 oprichtte, waren meteen ook de eerste huizen die in Utrecht gebouwd werden na de invoering van de Woningwet. Met deze zestig boven- en benedenwoningen bij de Vleutenseweg wenste het bestuur van Jaffa goede en betaalbare huisvesting te kunnen bieden aan de minder draagkrachtige Utrechters. De huurwoningen waren niet groot, maar voldeden wel precies aan de doelstelling. Nu, in 2014 zijn de woningen van Jaffa I – tegenwoordig bekend als ‘complex 501’ van Bo-Ex – voor de tweede keer in hun bestaan gerenoveerd en kunnen ze weer jaren mee. Ter gelegenheid van deze renovatie is de geschiedenis van deze woningen en hun bewoners in dit boekwerkje opgetekend. Het is niet alleen een verdienste van de achtereenvolgende beheerders van dit complex, maar zeker ook van de bewoners dat de woningen er vandaag de dag nog steeds staan. Daarmee is een bijzonder woningbouwcomplex in Utrecht behouden voor de toekomst.

1.1 Een van de aandelen die uitgegeven werd door de N.V. Maatschappij ter verbetering der Volkshuisvesting Jaffa.



# De N.V. Maatschappij Jaffa bouwt.

‘De woningtoestanden in onze Gemeente maken het den gezeten werkman moeilijk een geschikte woning te vinden’, zo stelde een Utrechtse woningbouwvereniging in 1910. Onder een geschikte woning werd een ‘goedgebouwde woning’ verstaan die voldeed aan de ‘bescheiden eischen van hygiene en gerieflijkheden’, maar dan wel ‘met een weekhuur die geevenredigd is aan hunne wekelijksche inkomsten’. Kortom: een goede arbeiderswoning tegen een betaalbare prijs. Dat was ook precies wat de oprichters van de ‘N.V. Maatschappij tot verbetering der Volkshuisvesting Jaffa’ in 1907 voor ogen stond. Met het eerste woningbouwcomplex dat Jaffa in 1909 bouwde aan de Madoerastraat en omgeving schreef ze geschiedenis in Utrecht, omdat het de eerste woningen waren die werden opgeleverd in het kader van de Woningwet van 1901. De oprichting van Jaffa en de bouw van deze woningen zijn dan ook niet los te zien van de invoering van de Woningwet en van de daar aan voorafgaande jarenlange discussie in de Nederlandse samenleving over het belang van de volkshuisvesting voor de volksgezondheid.

In de loop van de negentiende eeuw groeide langzaam maar zeker het besef in ons land dat de manier waarop mensen woonden een onmiskenbare invloed had op hun gezondheid. De bevolkingsgroei en de industrialisatie veroorzaakten met name na 1840 in veel steden, maar ook op het platteland, een steeds groter wordende groep van slecht gehuisveste arbeiders. In de grote steden woonden vaak hele gezinnen in een eenkamerwoning of in een kelderwoning. Ook woonden er veel te veel mensen boven op elkaar in benauwde sloppen en stegen. Tot ver in de negentiende eeuw was er nog geen sprake van een waterleiding, als men geluk had was er in de nabijheid een waterpomp, maar net zo vaak was er alleen maar gracht- of slootwater voorhanden. Er was ook nog geen riolering, het vuil kwam in het oppervlakte water of op straat terecht en als er al wat voorzieningen waren, kwam het vaak voor dat veel woningen een gezamenlijke beerput deelden. Omdat de kennis over hygiëne en ziekten nog beperkt was – het bestaan van bacteriën was nog volstrekt onbekend –, werd er geen directe relatie gelegd tussen deze slechte woonomstandigheden en het ontstaan van ziekten. Toen in de loop van de negentiende eeuw meerdere malen epidemieën uitbraken, waarvan de cholera-epidemieën de meeste slachtoffers maakten, kreeg het onderzoek naar de oorzaken hiervan een steeds grotere urgentie.

Na 1860 werden op veel plaatsen in Nederland gezondheidscommissies opgericht, die bestonden uit verschillende wetenschappers die op zoek gingen naar de oorzaak van de ziekten en de bijbehorende oplossingen. Aangezien de meeste slachtoffers van ziekten aangetroffen werden in de overbevolkte buurten waar mensen onder slechte hygiënische omstandigheden bij elkaar woonden, kon het niet anders dan dat de onderzoekers uiteindelijk een relatie vonden tussen huisvesting en gezondheid. Toen dat eenmaal duidelijk werd, gingen sociaal bewogen burgers, kerkgenootschappen, ondernemers en politici zich inspannen om betere woon- en leefomstandigheden te scheppen voor arbeiders en voor al diegenen die niet voldoende bemiddeld waren om goede huisvesting voor zichzelf te regelen. Nieuwe inzichten en nieuwe technische mogelijkheden brachten voor het einde van de negentiende eeuw de introductie van de waterleiding en de riolering in de steden. Een mijlpaal in de strijd voor betere huisvesting was uiteindelijk in 1901

de invoering van de Woning- en Gezondheidswet. De Woningwet gaf gemeenten de mogelijkheid om goede bouwverordeningen op te stellen, zodat er eisen gesteld konden worden aan nieuwe woningen. En daarbij ging het niet alleen om de bouwtechnische kwaliteit van de woningen en de minimale maten van de vertrekken, maar nu kreeg elke woning bijvoorbeeld ook verplicht een aparte keuken. Voor de reeds bestaande woningbouw kreeg de gemeente de bevoegdheid om krotten te laten slopen en al te slechte woningen onbewoonbaar te verklaren. Daarnaast werden grotere gemeenten verplicht om voor de groeiende bevolking een goed uitbreidingsplan te maken én om deze elke tien jaar te actualiseren. Om goede woningbouw niet alleen af te dwingen, maar ook te stimuleren werd in de Woningwet een financiële regeling opgenomen. Deze regeling maakte het mogelijk dat stichtingen en verenigingen die uitsluitend voor de verbetering van de volkshuisvesting actief werden, een voorschot op alle bouwkosten konden krijgen van het rijk. Dit voorschot mocht vervolgens over een periode van veertig of vijftig jaar, en tegen een lage rente, terugbetaald worden uit de huurinkomsten. De gemeente kreeg bij de uitvoering van deze financiële regeling een belangrijke rol toebedeeld, want zij beoordeelde of de aanvraag van zo'n stichting inderdaad in het belang was van de verbetering van de volkshuisvesting in de eigen gemeente. Maar de gemeente werd ook aansprakelijk gesteld als een vereniging niet aan de terugbetalingsverplichtingen kon voldoen en dat verklaarde de moeizame start van de gesubsidieerde woningbouw.

Menig gemeente had door die financiële borgstelling namelijk wel enige koudwatervrees. In Utrecht kreeg ook Jaffa daarmee te maken, want toen B&W van Utrecht op 3 juli 1908 de gemeenteraad het voorschot voor Jaffa voorstelde, koppelde ze daar wel een fors aantal voorwaarden aanvast, bang om anders te veel risico te lopen. Het bestuur van Jaffa reageerde echter zeer fel op deze – wat zij omschreef – ‘bijzondere angstvalligheid voor onze werkzaamheden’ en dreigde af te haken.

Gevoelig voor dit protest, zwakte B&W het aantal voorwaarden af en na een discussie in de Utrechtse raad – de gemeenteraad had de doorslaggevende stem – werd uiteindelijk aan Jaffa het verlangde voorschot, dat was in dit geval 54 procent van de bouwsom, toegezegd.



## De oprichting van Jaffa

Jaffa was niet de eerste woningbouwcorporatie die na de invoering van de Woningwet in Utrecht werd opgericht, maar het was wel de eerste die daadwerkelijk begon met bouwen. Jaffa was in meerdere opzichten binnen Utrecht bijzonder, niet alleen omdat ze als eerste bouwde, maar ook omdat er sprake was van een vereniging van ‘belangstellenden’ in plaats van belanghebbenden. Na Jaffa zouden veel woningbouwverenigingen volgen die bouwden voor eigen leden, maar Jaffa werd opgericht door Utrechtse notabelen die begaan waren met de huisvesting van arbeiders. Ze bouwden dus niet voor een eigen achterban, maar voor degenen die het nodig hadden, ongeacht religie of maatschappelijke achtergrond. De initiatiefnemers voor Jaffa waren in hun dagelijks leven actief betrokken bij de sociale vraagstukken rondom volksgezondheid en volkshuisvesting. Zo was Ir. Willem de Man lid van de Centrale Gezondheidsraad, een adviesorgaan dat namens de rijksoverheid de volkshuisvesting inspecteerde. Mr. F.A. van Engen was politiek actief in de Utrechtse gemeenteraad en erg bezig met de stedelijke problemen. De derde initiatiefneemster was mevrouw M. (Marie) G. Muller-Lulofs, een dame van formaat die zich op landelijk en plaatselijk niveau intensief bezighield met sociale problematiek en medeoprichter was van diverse



1.2 Portret van Marie Muller-Lulofs, één van de initiatiefneemsters tot de oprichting van Jaffa. Mevrouw Muller-Lulofs was maatschappelijk bijzonder actief, met name op het gebied van de armoedebestrijding.

## Lombok en Transvaal

Dat er rond de eeuwwisseling grote vraag was naar goede en betaalbare arbeiderswoningen in Utrecht stond buiten kijf. De stad was – zoals veel steden in Nederland – sinds het midden van de negentiende eeuw fors aan het groeien en door de komst van allerlei bedrijvigheid, vestigden zich ook steeds meer arbeiders in de stad. De wijken Lombok, Transvaal en Nieuw Engeland werden tussen 1880 en 1910 gebouwd. Om enigszins grip te krijgen op de nieuwbouw, maakte de gemeente stratenplannen waarin hoofd- en zijstraten in richting en breedte werden vastgesteld. Veel meer middelen om de bouw te reguleren had de gemeente op dat moment nog niet. Lombok was één van de eerste wijken waarvoor zo'n stratenplan in 1879 werd vastgesteld. De woningen werden allemaal door particulieren gebouwd, zij bouwden letterlijk ‘voor de markt’. Het waren kleine aannemers die hier actief waren en zij bouwden kleine series woningen variërend van vijf tot dertig stuks. Ze waren grondeigenaar, bouwer en financier tegelijk en zelf vaak nauwelijks meer bemiddeld dan degenen die de huizen gingen bewonen, de kwaliteit van de woningen was dan ook zeer matig. Er waren echter ook grotere partijen actief, de zogeheten ‘bouwspeculanten’. Zo waren in Lombok in totaal acht grote aannemers verantwoordelijk voor meer dan een derde van de woningen. Het waren vooral boven- en benedenwoningen met nauwelijks privé-buitenruimte en de huurprijs was behoorlijk hoog. Maar wie deze huren niet kon betalen, was aangewezen op nog veel armoediger woonomstandigheden in de binnenstad en arme buurten als Wittevrouwen, Oudwijk en langs de Daalsedijk. Pas met de Woningwet van 1901 kon de gemeente strengere eisen aan de bouw van woningen stellen. Dankzij de komst van de woningbouwverenigingen in die tijd veranderde er iets wezenlijks. De verenigingen verschilden in belangrijke mate van de particuliere bouwer, omdat deze woningen in principe geen winstobject waren, maar alleen bedoeld om te voorzien in fatsoenlijke huisvesting voor de arbeiders. De woningen werden na oplevering ook niet doorverkocht, maar bleven eigendom van de vereniging voor een periode van tenminste 40 à 50 jaar, in welke tijd de vereniging de tijd had om het via de gemeente van het rijk geleende voorschot terug te betalen.



Het slokje ‘Nooitgedagt’ in het centrum van Utrecht was een schrijnend voorbeeld van de armoedige omstandigheden waarin veel mensen in grote steden woonden. De Woningwet was bedoeld om aan dit soort woontoestanden een einde te maken.



1.3 Bouwtekening van de voorgevel en doorsnede van de woningen.

stichtingen en instellingen ten behoeve van de minder gefortuneerde medemens. Zo stond zij onder andere aan de wieg van de opleiding tot Maatschappelijk Werk waarin met name meisjes uit de gegoede kringen werden opgeleid om zich in te zetten voor het arbeidersmilieu. Deze drie vonden elkaar in een gemeenschappelijk doel om goede arbeiderswoningen te bouwen met een voor de doelgroep betaalbare huur en zij wisten daarvoor ook 37 anderen warm te krijgen: de nieuwe aandeelhouders. Ook dit waren vooraanstaande mannen en vrouwen uit het Utrechtse maatschappelijk leven: zoals professor Willem Molengraaf en jonkheer H.E. Ram en als groot aandeelhoudster mejuffrouw Verloren van Themaat. Op 28 juni 1907 was de oprichting van de N.V. maatschappij tot verbetering der Volkshuisvesting Jaffa een feit.

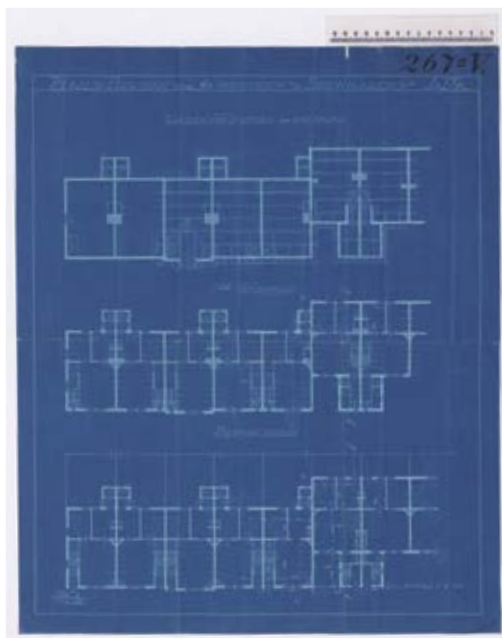
### ‘Een vroolijken indruk’

Op 13 februari 1909 besteedde Jaffa het werk voor de bouw van de zestig boven- en benedenwoningen aan. Dat Jaffa koos voor boven- en benedenwoningen en niet voor eengezinswoningen had te maken met de hoge grondprijs en de wens om desondanks betaalbare woningen te bouwen. Jaffa vond het onmogelijk om met de bestaande grondprijzen eengezinswoningen te bouwen met een bescheiden huurprijs. Er heerste in volkshuisvestingskringen een verhitte discussie over wat een ‘goede woning’ was voor de arbeider. Die discussie ging over de grootte ervan, over de keuze tussen boven- en benedenwoningen of eengezinswoning, over het wel of niet toestaan van alkoven en bedsteden (een ingebouwde slaapruijnte zonder direct licht) enzovoorts. Voorstanders van goede woningbouw gruwden van de alkoofwoning en pleitten voor eengezinswoningen met een tuintje. Maar de praktijk was weerbarstiger. In de provincie Utrecht was provinciaal inspecteur D. E. Wentink – die ook adviezen uitbracht over de woningbouw aanvragen in de gemeente Utrecht – een fervent tegenstander van de boven- en benedenwoning. ‘Arbeidersflatgebouwen’ noemde hij ze. Toch stemde ook hij in met de bouw van de woningen van Jaffa, zij het met enige tegenzin. Negen maanden na het begin van de bouw was het eerste complex van Jaffa gereed.



Tevreden constateerde het bestuur: ‘de woningen zijn solide en netjes afgebouwd, het geheel ziet er keurig uit en maakt een vroolijken indruk.’ Deze ‘vrolijke indruk’ was te danken aan het ontwerp van de Utrechtse architect M.E. Kuiler. Zijn stijl kon heel uitgesproken zijn, maar tegelijkertijd ook eenvoudig en bestaan uit een combinatie van verschillende stijlelementen. Zo ontwierp hij winkels in de binnenstad in een uitgesproken neogotiek en Jugendstil, terwijl hij ook woonhuizen bouwden die een combinatie van verschillende stijlen lieten zien. In geval van de eenvoudige woningbouw voor Jaffa, waren het de bescheiden motieven die de gevels een eigen karakter gaven. Sommige waren ontleend aan de neogotiek, zoals de kruiskozijnen en de smalle metselwerk nissen. Maar het beeld werd vooral bepaald door het gebruik van de twee kleuren metselwerk voor de verschillende verdiepingen en het toepassen van siermetselwerk in een contrasterende kleur voor de deur- en vensterbogen en het ‘muizentandlijstje’ onder de dakrand.

1.4 Bouwtekening met de plattegronden van de woningen. Zowel de beneden-als de bovenwoningen hadden één grote kamer en twee kleine kamers, waarvan er een ook in gebruik was als keuken. Het toilet bevond zich in een uitbouw. De bovenwoning had er wel een zolderverdieping bij.



## De eerste bewoners

Ondanks de ‘vroolijken indruk’ van de woningen, liep het aanvankelijk niet storm met nieuwe huurders. Het bestuur van Jaffa weet dat aan het slechte jaargetijde waarin de woningen werden opgeleverd, gecombineerd met de verre ligging buiten de stad: ‘de wegen waren in modderpoelen herschapen’. Ook zouden huurders afgeschrikt worden omdat er geen ‘mooie kamer’ (een kamer en suite) was in de woning. Het bestuur – gedreven door wat zij als haar opvoedende taak zag – was zelf ook enigszins teleurgesteld door het feit dat ‘de smaak der eventuele bewoners meer op eene, zij het ook uiterst kleine ‘mooie kamer’ en een alkoof-bergplaats gericht is dan op een frisch slaapvertrek, eene reine keuken en een flink woonvertrek.’ Gelukkig bleek na enige tijd dat de kritiek van de huurders op het ontbreken van ‘het salonnetje’ verdween, waarna het aantal huurders toenam. Tot teleurstelling van het bestuur, kwamen niet de beoogde bewoners van de krotwoningen op het Jaffa-complex af, maar vooral huurders uit woningen met een hogere huurprijs. Voor deze bewoners gold natuurlijk wel dat de huurprijs nu in betere verhouding stond tot hun weekloon en dat was ook de doelstelling van Jaffa. Van die eerste bewoners was de meerderheid van de mannen ‘gezeten werklieden’, dus werkzaam als arbeider en werkmans.

Daarnaast varieerde het beroep van de eerste bewoners van winkelbediende en handelsreiziger tot bakker. Degenen met de bovenwoningen hadden een zolder ter beschikking en betaalden dan ook iets meer (twee gulden en vijftien cent per week). De benedenwoningen hadden slechts één verdieping (huur twee gulden en vijf cent per week) en bestond uit een woonkamer, keuken en slaapkamer en een kleine uitbouw met daarin een toilet met een portaaltje. In 1909 kregen de benedenwoningen er een klein schuurtje bij als bergplaats voor ‘de winterprovisie’. Ook kregen de bewoners allemaal een ijzeren ledikant, iets wat ze zelf waarschijnlijk niet in bezit hadden, omdat de meeste afkomstig waren uit woningen met de gebruikelijke bedstede of alkoof. Ijzeren ledikanten waren echter veel hygiënischer en zo probeerde het bestuur haar bewoners op allerlei manieren een fatsoenlijke en gezonde woning te bieden. Hoe het interieur er precies uitzag in die eerste jaren, is onbekend. Alleen uit het jaarverslag van 1916 blijkt dat de woonkamer een donkere lambrisering had en dat de muren daarboven ‘licht gesaust’ waren.



1.5 Gerda Nijhoff en Truus Deuzeekom voor het kantoor Jaffa in de Surinamestraat waar de huur werd betaald. De foto is omstreeks 1937 gemaakt.



## De naam Jaffa

*Foto links: Gezicht op de Vleutensevaart met achter de bomen het huis Jaffa en het sluisje. Op de achtergrond de Domtoren. De prent is gedateerd tussen 1790-1810.*

*Foto rechts: Directeur Henri Smulders van machinefabriek Jaffa (geheel rechts) en enkele andere belangrijke heren bij de ingang van het kantoor aan de Groeneweg.*

De naam Jaffa klonk voor het eerst in dit gebied bij een 'herberchje genaemt Jaffa', genoemd in 1651. Het kan zijn dat de naam nog ouder is, maar in 1581 werd een schutsluisje aangelegd in de Vleutensewetering en vlak daarbij kwam de herberg te staan, een logische plek voor de schippers om even te wachten tijdens het schutten. De Vleutenseweg was niet meer dan een dijkje naast de Vleutensewetering en er stonden sinds de middeleeuwen al hier en daar wat boerderijen en baksteen- en pannovens. De herberg Jaffa ging verscheidene malen in andere handen over en in de achttiende en negentiende eeuw veranderde het in een buitenhuis met tuin, kolfbaan en theekeupel. Drie tuinbeelden van Jaffa uit die periode behoren nu tot de collectie van het Centraal Museum. In 1934 verkocht de laatste eigenaar, de familie van Beuningen, het huis aan de gemeente waarna het werd gesloopt. Op die plek ligt nu het Majellapark. Ondertussen was eind negentiende eeuw de naam Jaffa ook in gebruik genomen bij de metaalfabrikant Louis Smulders, die aan de andere zijde van de Vleutensewetering zijn fabriek oprichtte. De firma A.F. Smulders van de broers August en Charles was al in 1872 vanuit Den Bosch naar Utrecht gekomen. Broers Louis en Frans volgden en de broers specialiseerden zich met veel succes op diverse terreinen van de metaalbouw. In 1906 scheidden de wegen en vestigde Louis Smulders zijn metaalfabriek onder de naam L. Smulders en Co. op het terrein van Jaffa aan de overzijde van de Vleutenseweg in een daar leegstaande dakpannen-

fabriek. De machinefabriek Jaffa zou uitgroeien tot een van de belangrijkste werkgevers in Utrecht en leverde wereldwijd zijn producten af. De pompen van het beroemde stoomgemaal ir. Wouda in Lemmer, dat tegenwoordig op de Unesco werelderfgoedlijst staat, werd gemaakt door Jaffa.

De woningbouwvereniging Jaffa heeft alleen de naam gemeen met het landgoed en de fabriek. Er bestond geen directe relatie met de fabriek, hoewel er ongetwijfeld werknemers van Jaffa in de wijk en de omliggende buurten gewoond zullen hebben. Dat neemt niet weg, dat de woningen van de N.V. Jaffa onder de rook van de fabriek stonden. Die rook kwam angstig dichtbij in 1938 toen brand uitbrak op het fabrieksterrein. Omwonenden zagen de rook en klommen over het hek om vervolgens tot de conclusie te komen dat er geen blusmiddelen op het fabrieksterrein aanwezig waren. Men waarschuwde de brandweer en ondertussen sloeg het vuur over naar de houtopslagplaats en de zagerij waar allerlei houten modellen stonden. Uiteindelijk lukte het de brandweer om half één 's nachts de brand geblust te hebben, waarbij tijdens het blussen wel enkele brandweerlieden onwel waren geworden door de enorme hitte. De brand trok zoveel belangstelling uit de omgeving dat de politie werd ingeschakeld om de toeschouwers op afstand te houden. De Telegraaf kopte de volgende dag 'Enorme vuurzee te Utrecht' en 'uitbreiding brand met moeite voorkomen'.

*Het huis Jaffa in de jaren dertig van de twintigste eeuw, vlak voor de sloop.*

Het bleek echter teveel gevraagd om beiden functies te combineren, zeker omdat de voorbereidingen van een nieuw complex ook tot de taak behoorden naast het opzichterswerk. Al snel werd er met de heer Verver weer een aparte directeur aangesteld. Het werk van de woningopzichteres concentreerde zich in de loop van de tijd ook steeds sterker op de sociaal-maatschappelijke kant en de zakelijke beheerkant werd minder belangrijk. Toch – of juist daarom – werd het werk dat zij uitvoerde blijkens de jaarverslagen door Jaffa hoog gewaardeerd. Toen het rijk in 1934 bezwaar maakte tegen een financiële vergoeding op de begroting voor

A black and white photograph showing a large, multi-story apartment building complex, identified by handwritten text as the P. C. Campbell Apartments. The building is situated on a hill overlooking a body of water. In the foreground, there is a grassy slope and a paved area. The background features a line of trees and a distant shoreline. The handwritten text "P. C. Campbell Apartments" is visible in the upper right corner of the photograph.

## Nieuwe bouwplannen

Het eerste woningbouwcomplex van de N.V. Jaffa werd na een langzame start vervolgens toch snel door het bestuur als een succes beschouwd. Tevreden constateerde de aandeelhouders in 1912 dat de woningen 'op de gezondheid van de bewoners een gunstige invloed blijken uit te oefenen.' Financieel mocht men ook niet ontevreden zijn, want al in 1910 kon er dividend aan de aandeelhouders worden uitgekeerd. De N.V. Jaffa besloot een tweede complex te gaan bouwen. Ook dit plan kwam niet zonder slag of stoot tot stand en er waren opnieuw strubbelingen met de gemeente over het voorschot. Daarnaast werd er



flink gediscussieerd over de wenselijkheid van een middenpad op het achterterrein. Jaffa vond zo'n middenpad met een achterom handig voor de bewoners, maar de gemeente zag er vooral een plek in waar allerlei 'ongerechtigheden' zouden kunnen gaan plaats vinden. Ondertussen had Jaffa architect Kuiler ingeruild voor Krijn van den Berg, mogelijk omdat Kuiler kort daarvoor negatieve kritiek in de pers had gekregen op zijn werk tijdens een architectuurtentoonstelling in Utrecht. De nieuwe architect Van den Berg gaf het tweede complex in ieder geval een architectuurstijl mee die veel meer aansloot bij de 'moderne architectuur' van dat moment in Nederland. Het leverde het complex, dat werd voltooid in 1916, een eervolle vermelding op bij de Utrechtse Bouwraad, dat de voorloper was van de Schoonheidscommissie. Jaffa II omvatte 64 beneden- en bovenwoningen gelegen aan de Suriname-, Celebes-, Batavia- en Madourastraat

Tussen 1918 en 1920 volgde de bouw van het derde complex van Jaffa. Ook nu was Krijn van den Berg de architect en het complex bestond ook ditmaal uit boven- en benedenwoningen, wat, zoals te verwachten was, de kritiek opriep van de provinciaal inspecteur Wentinck.

Zijn bezwaar kon echter de bouw van de 23 beneden- en 31 bovenwoningen aan de Celebes- Madoera-, Surinamestraat en Groeneweg niet tegenhouden. Ondanks de kritiek kreeg dit complex opnieuw de complimenten van de Bouwraad vanwege 'een mooie straatwand aan alle zijden, aardig van kleur en door de plaatsing van deuren en vensters met een zekere levendigheid'. Maar de achtergevel kon de kritiek niet doorstaan, die waren 'aanmerkelijk slordig in bouwkundige constructie en afwerking'. De bewoners van dit complex hadden zelf ook kritiek, maar dan niet op de woningen of op Jaffa, maar op het ontbreken van een fatsoenlijke bestrating. Ze uitten hun onvrede door middel van een ingezonden brief in de krant: 'Ruim zeven maanden wachten ik en 22 andere bewoners van de nieuw gebouwde woningen [...] op een bestrating voor onze woningen. Naar enkele adressen moet men 30 meter ver door een zandwoestijn gaan. Waarom wordt daar geen verbetering in aangebracht?'

Een vierde complex aan de Bataviastraat zou pas in 1930 gebouwd worden. De voorschotregeling van het rijk was na 1921 namelijk flink

teruggedraaid. Al in 1918 was gebleken dat het merendeel van de woningen in ons land – 87 procent – in het kader van de Woningwet werd gebouwd en dat er nauwelijks nog particuliere, ongesubsidieerde bouw plaatsvond. Dat was echter nooit het doel van de financiële bijdrage geweest, het moest weliswaar een stimulering zijn voor de bouw, maar mocht niet de woningbouw grotendeels overnemen. Vanaf 1920 werden er dan ook wijzigingen in de Woningwet doorgevoerd, waarbij vooral de financiële bijdrage van de voorschotten werd afgebouwd. Ook de bijdragen van het rijk in de onderhoudskosten werden gekort. De daaropvolgende jaren waren dan ook jaren van weinig nieuwe bouwinitiatieven van woningbouwverenigingen. Toch zagen de financiën van Jaffa er in 1929 gunstig genoeg uit om nog een vierde complex te realiseren.

De financiering werd nu op een andere manier geregeld, niet meer via voorschotten van het rijk, maar met hypotheekleningen – onder andere op complex Jaffa I - en uit de eigen middelen.



1. 7 Complex II van Jaffa aan de Madoerastraat, Surinamestraat en de Groeneweg. Deze woningen van architect Krijn van den Berg kreeg een 'eervolle vermelding' vanwege de architectuur. Rechts op de achtergrond de woningen van complex I.



Bertus Damen:

*‘Het zijn prachtige huizen  
en die gooi je niet zomaar  
tegen de grond’*

## Bertus Damen, voorzitter van bewonersvereniging Jaffa

### Schilder bij Jaffa

‘In 1970 trok ik samen met mijn vrouw Greet in een woning aan de Paramaribostraat. Dat ging toen heel vreemd. Je kon je eigen namelijk niet inschrijven bij het woningbureau in de Domstraat als je niet getrouwd was voor de wet.

Greet en ik trouwden en ik trakteerde op het kantoor van Jaffa met gebak. De toenmalig bouwtechnisch directeur van Jaffa, de heer Kroon, vroeg me waar het gebak goed voor was. Dus ik vertelde dat ik voor de wet was getrouwd en dat ik nu hoopte voor een woning in aanmerking te komen. Hij zei: Jij krijgt een huis van de woningbouwvereniging Jaffa. Zo is het gegaan. De volgende dag konden we een keuze maken uit drie woningen.

We moesten nog wel even op gesprek bij de ballotagecommissie.

Ik werkte in die tijd als schilder voor Jaffa, maar een vetpot was dat niet.

De woningen aan de Paramaribostraat waren goed betaalbaar, dus daar viel onze keuze op.

De heer Kroon was een goede bouwkundige. Zijn wieg stond bij Bredero's bouwbedrijf. In het wijk Majellapark heeft hij onder meer de huizen naast de kerk gebouwd. In de gevel zie je daar een klein vierkantje – zijn handtekening. Ik heb veel geleerd van de heer Kroon en samen hebben we veel gebouwd in Utrecht.

### Domme kracht

Ik weet het nog goed. In de Surinamestraat, daar waar nu het complex met gele deuren staat, stond een complex woningen waarvan de fundering niet best was. Ik zie mezelf daar nog staan als jonge kerel, onder de fundering met een dommekracht. Het probleem was het grondwaterpeil, de woningen zakten voor je ogen weg, daar was niet tegen op te werken. Voor ons bij Jaffa deed het erg zeer dat dit complex in de jaren zeventig toch gesloopt moest worden. De heer van Wijngaarden, een architect uit Montfoort die de opvolger was van de heer Kroon, leidde de sloop en later ook de renovatie van 1976 in ons wijk.

### Renovatie 1976

Van Wijngaarden stelde een bouwopzichter aan, de heer Scheperijn. Dat was ronduit een hufter, het was echt de meest vervelende jongen die je tegenkomen kon. De renovatie ging er heel anders aan toe dan tegenwoordig. Er kon gewoon niets. Klachten van bewoners werden niet gehoord en Scheperijn had altijd gelijk. Ik was vanuit de bewonersvereniging veel minder betrokken dan nu. Je kreeg daar toen helemaal de ruimte niet voor. Wel heb ik me hard ingezet voor de veiligheid van het wijk en bijvoorbeeld gezorgd dat we verlichting kregen in de binnenstraat.

Tijdens de renovatie van 1976 is er veel aangepakt. Je moet je voorstellen, we hadden toen een kale zolder met één verrekt klein raampje. Maar als je je indenkt dat er ooit 8 à 9 kinderen in rijtjes op zo'n zolder slapen, is dat bijna niet te geloven. Ik ken de eerste bewoners, de familie Smit: de meiden slapen links op zolder en de jongens rechts. Ooit vertelde mevrouw Smit dat, toen zij in 1909 haar woning betrok, ze haar wasgoed nog ophing aan het hek van het weiland. Dat is nu niet meer in te denken.

We kregen met de renovatie dus dakkapellen en een kamerindeling in de zolders van de bovenhuizen. Aan de achterzijde kwam ook een douche. Die hadden we eerder niet en we waren aangewezen op het badhuis in de Kanaalstraat. Maar als bouwvakker werken en geen douche hebben, dat is geen doen. Dus ik had allang samen met mijn zwager een eigen douchebak gebouwd.

### Krakers

Tijdens de renovatiewerkzaamheden in 1976 konden we niet in de huizen blijven wonen. Er werden caravans geplaatst in de straat en sommige bewoners kregen een wisselwoning. In de jaren voor de start van de renovatie liet Jaffa het complex leeglopen. Dat was niet zo slim. Als er mensen verhuisden stonden de huizen soms wel een jaar leeg. Dat trok krakers aan. Als bewoners reageerden wij daar vrij heftig op. De mensen die de woningen kraakten, kwamen veelal direct uit ons wijk. Het waren gewoon dochters en zonen van een paar straten verderop die het huis uit wilden en geen woning konden vinden. Het was in die tijd erg moeilijk om aan een huis te komen. Wij wilden ze eruit hebben, want we wilden dat de woningen gerenoveerd zouden worden. Als een hazewindhond belden we dan de politie – want als

een woning langer dan 24 uur bezet was door krakers, kreeg je ze er niet meer snel uit.

Sommige krakers hebben er nog een woning aan overgehouden, doordat ze hulp kregen van de gemeentelijke herhuisvesting.

### Huizen als kinderen

Meneer Kroon heeft mij gevraagd het erfgoed van Jaffa zo goed mogelijk te beheren als hij er niet meer zou zijn. Ik voelde me dan ook verantwoordelijk om er op toe te zien dat er tijdens de renovatie geen bouwkundige fouten werden gemaakt of dat het complex gesloopt zou worden. Ik werd voorzitter van de bewonersvereniging. Het zijn prachtige huizen en die gooi je niet zomaar tegen de grond. Ze zijn niet erg groot maar ideaal voor jongeren. Ik heb het wijk enorm zien veranderen. Vroeger woonde ik buiten de stad aan de rand. Je reed de brug bij Douwe Egberts over en je zat in het buitengebied. Nu staan de huizen midden in de stad. Ik kan me voorstellen dat dat voor werkende jongeren prachtig is, maar als oudere voel ik me er niet meer thuis. De bovenwoning die Greet en ik hadden met een liftje langs de trap, ik moet er niet meer aan denken. We hebben nu een perfecte en rolstoelvriendelijke woning aan de rand van Houten. Hoewel ik vorig jaar verhuisd ben, blijf ik nog steeds betrokken bij de woningen aan de Paramaribostraat en omgeving. De huizen zijn als kinderen van me. Ik koester ze en dat wil ze bewaren voor het nageslacht.'





2.1. Een buurtfeest in de jaren zeventig. Op de foto zijn Corinne van Eijck en Monique Vrijdag als bruid en bruidegom verkleed. Ze lopen door de Surinamestraat.

## De renovatie van de jaren zeventig.

De bevrijding in mei 1945 werd in de buurten langs de Vleutenseweg uitbundig gevierd 'met groots opgezette versiering der gehele wijk met medewerking der bewoners, zodat de hele wijk een grote feestzaal gelijkt. [...] dat ieder dit voorstaat na de doorgestane vijf jaren van ellende en van terreur, behoeft zeker geen betoog'. Zo stond geschreven in een op 26 mei 1945 in de buurt uitgedeeld pamflet, waarin een aantal bewoners van beide kanten van de Vleutenseweg aankondigde dat zij een wijkvereniging Jaffa hadden opgericht. De wijkvereniging Jaffa wilde 'winkelweken' organiseren met kinderspelen en muzikale rondgangen door de wijk. Ze deden dit, aldus het pamflet, omdat er een groot gemis was aan een goede wijkvereniging. De woningbouwvereniging Jaffa had zelf al die jaren wel een soort gemeenschapshuis gehad, maar een echte bewonersvereniging was er niet. Die zou echter eind jaren vijftig voor het eerst het licht zien. Het was een teken van veranderende tijden en de toenemende mondigheid van de bewoners.

## Een bewonersvereniging

Voor de Maatschappij tot verbetering der Volkshuisvesting Jaffa waren de jaren direct na de Tweede Wereldoorlog betrekkelijk rustig. De eerste tekenen van verandering werden echter zichtbaar in 1958 met de oprichting van de eerste bewonersvereniging. De aanleiding voor die oprichting was de wens van Jaffa om weer woningen te gaan bouwen. Dat voornemen ontlokte de net opgerichte Federatie van Utrechtse Woningcorporaties – waar Jaffa geen lid van was – een kritische reactie op het ontbreken van enige vorm van medezeggenschap van de ‘leden’ bij Jaffa. Maar dat kon ook niet, want Jaffa had geen leden, ze was een N.V. en het beleid werd bepaald door Raad van Commissarissen en de directie. Maar het bestuur van Jaffa bleek toch gevoelig voor het argument van de Federatie en de oprichting van een bewonersvereniging was kort daarop een feit. De secretaris en voorzitter van de bewonersvereniging traden toe tot de Raad van Commissarissen. De oprichting van de bewonersvereniging viel samen met het opheffen van de functie van woningopzichteres. Wellicht was het een teken aan de wand dat de tijd van – goedbedoelde – bevoogding van de huurders heel langzaam begon te verschuiven in de richting van meer zeggenschap van de bewoners zelf. Het was een beweging die in de jaren zeventig in heel Nederland uit zou lopen op vergaande inspraak en bewonersparticipatie op gebied van de volkshuisvesting. Maar zover was het nog niet.



*2.2 Twee vrouwen voor de achter gevel van complex Jaffa II. Deze huizen hadden al snel na de bouw de problemen met verzakkingen. Op de foto zijn er dan ook scheuren in het metselwerk te zien. Het complex is gesloopt en vervangen door nieuwbouw.*



In de jaren zestig bleken er ook af en toe bouwkundige problemen op te duiken bij de oudste woningbouwcomplexen van Jaffa. Zo vertoonden de voor- en achtergevels van zo'n acht woningen van complex II aan de Suriname- en Celebesstraat in 1962 scheuren en verzakkingen. Men vermoedde dat het te maken had met een slappe ondergrond. Maar bij nader onderzoek van oude bouwtekeningen, bleek dat de fundering van een deel van de woningen bij de bouw in 1916 extra verzwaaard was, waardoor deze woningen zo'n vijf centimeter hoger lagen dan de buurpanden. Die slappe ondergrond had dus blijkbaar al tijdens de bouw in 1916 voor problemen gezorgd. Er werd in 1967 besloten om niet te gaan onderheien – hetgeen het aanvankelijke plan was – maar om alleen de scheuren in de gevels te restaureren. Pas in de jaren zeventig kwam de technische kwaliteit en de toekomst van de vooroorlogse Jaffa-complexen echt op de agenda.

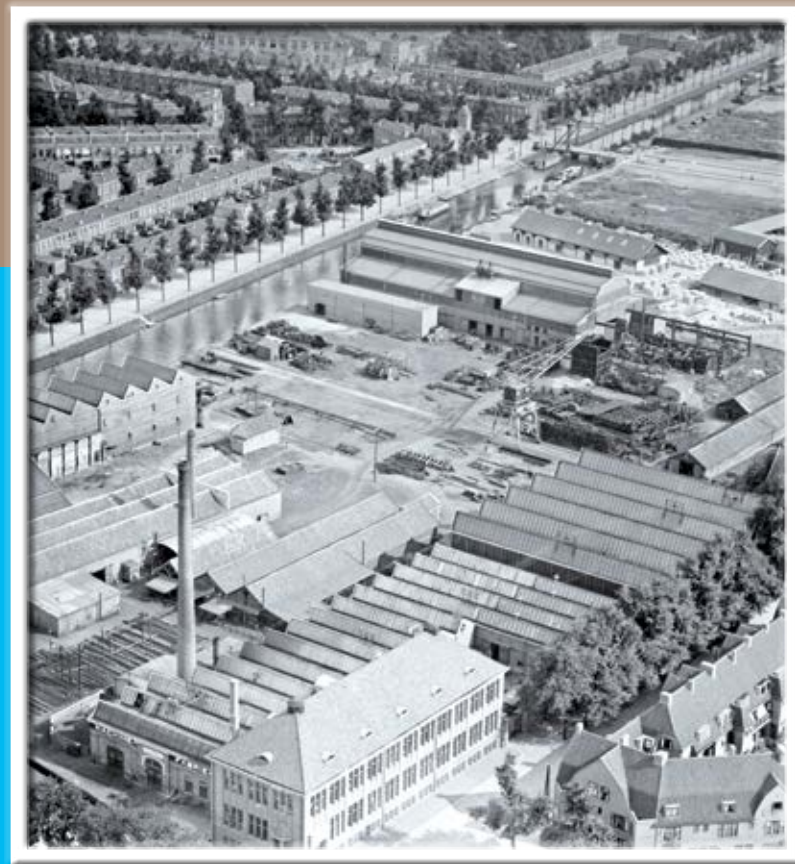
*2.3 De familie Vrijdag in de tuin aan de Madoerastraat. De huizen hebben nog geen renovatie ondergaan en hebben nog hun oorspronkelijke achtergevels, zoals zichtbaar op de achtergrond aan de Paramaribostraat. Op de foto uit 1965 staan Wil en Leo Vrijdag met hun dochters Monique en Angelique.*

*De Vleutensewetering werd in twee etappes gedempt. Deze foto dateert uit de jaren dertig van de 20e eeuw. Op de plek van de wetering kwam ook een brede groene middenberm. Rechts is de ingang van de Surinamestraat.*



### De veranderende omgeving

De omgeving van Jaffa veranderde ingrijpend in de periode net voor en na de Tweede Wereldoorlog. De gronden aan de overzijde van de Vleutenseweg raakten in de jaren dertig bebouwd, eerst met de R.K. Majellakerk en daarna met een aantal straten met eengezinswoningen. Deze huizen werden gebouwd door het Utrechtse bouwbedrijf Bredero, herkenbaar aan het rode driehoekje met de letters BBB in de gevel. Het laatste stukje onbebouwde grond van de voormalige buitenplaats Jaffa werd in die jaren ingericht tot het Majellapark. De Vleutenseweg met de Vleutensewetering verloor door de toenemende bebouwing steeds meer zijn landelijke karakter. Dat werd nog sterker toen de Vleutensewetering in 1928 werd gedempt, eerst het gedeelte vanaf de binnenstad (Leidseveer) tot aan de Bilitonkade en tussen 1934-1938 het deel vanaf de Bilitonkade tot aan de Steenovenweg. Dit tweede deel werd tijdens de crisis van de jaren dertig uitgevoerd als werklozen-project. In de jaren vijftig veranderde de Vleutenseweg definitief in een belangrijke verkeersader van en naar het centrum. Bij de elkaar opeenvolgende aanpassingen van de weg voor het steeds drukker wordende verkeer sneu-



*De fabriek Jaffa van Louis Smulders & Co aan de Vleutenseweg. De fabriek van Louis Smulders groeide uit tot een omvangrijk complex tussen Groeneweg en de Bilitonkade. Rechts op de voorgrond is complex III van Jaffa te zien.*

velde uiteindelijk ook de prachtige groene middenberm. Aan de zijde van het Majellapark werd in 1950 een wijkje gebouwd met de eerste naoorlogse flats in Utrecht. Het Majellapark zelf werd in die jaren opnieuw ingericht. Tussen de Groeneweg en de Bilitonkade breidde ook machinefabriek Jaffa in die naoorlogse jaren fors uit. In 1951 werd de fabriek overgenomen door Stork die op zijn beurt in 1954 een fusie aanging met Werkspoor. De fabriek maakte een enorme schaalvergroting door, waarbij nieuwe hallen werden gebouwd en oude afgebroken.



2.4. Naar verluid zou staatssecretaris Jan Schaefer zich uitgesproken hebben voor renovatie van de woningen in plaats van sloop. Schaefer was een onconventioneel politicus en sprak graag klare taal, zoals de beroemde woorden 'in geouwehoer kun je niet wonen'.



### Stadsvernieuwing in de jaren zeventig

Na de bouw van de eerste woningen van Jaffa, veranderde in meer dan zestig jaar nauwelijks iets aan de huizen. De woningen hadden nog hun originele indeling, er was geen douche en een kleine keuken en toilet bevonden zich in het uitbouwtje tegen de achtergevel. Ook de beerput was nog intact. Sommige bewoners hadden ondertussen zelf aanpassingen gemaakt in het interieur en soms een extra dakraam toegevoegd of een douche ingebouwd. Er waren in Utrecht veel huizen in de vooroorlogse wijken die zich in een vergelijkbare toestand bevonden. Alle aandacht ging na de Tweede Wereldoorlog in eerste instantie uit naar de bouw van nieuwe woningen en nieuwe wijken om in de nijpende woningnood te voorzien. Utrechters die het zich konden veroorloven, verhuisden naar de nieuwbouw in wijken als Hoograven, Kanaleneiland en Overvecht waar woningen werden gebouwd die voldeden aan alle moderne eisen

en comfort. In diezelfde tijd maakte de gemeente ook grootse plannen om de bereikbaarheid van de stad voor het groeiende autoverkeer te verbeteren. Die nieuwe wegenstructuur werd dwars door allerlei oude wijken gepland, hetgeen de toekomst voor die buurten ongewis maakte en verkrotting in de hand werkte. De gemeente presenteerde in 1972 een nota 'De toekomst van het wonen in oude stadswijken' waarin werd berekend dat van de woningen in deze oude wijken slechts 13 procent in goede of voldoende staat van onderhoud was. Er waren wel budgetten beschikbaar van het rijk voor stadsvernieuwing maar deze waren aanvankelijk vooral gekoppeld aan sanering en dat betekende dus altijd sloop en nieuwbouw. De problematiek van de oude wijken en sloopplannen speelden in veel steden in het land, maar juist in die kritische jaren zeventig groeide ook het protest van bewoners tegen de sloop- en doorbraakplannen. De actiescomités en bewonersgroepen schoten als paddenstoelen uit de grond en mondige bewoners gingen de discussie aan met bestuurders en politici. Die toenemende participatie vond op allerlei terreinen in de samenleving plaats en zeker ook in de volkshuisvesting. Bewoners kregen steeds vaker een stem in de keuze tussen nieuwbouw of renovatie. Ook de toenmalige PvdA staatssecretarissen Marcel van Dam en Jan Schaefer uit het kabinet Den Uyl drukten een belangrijke stempel op de stadsvernieuwing. Van Jan Schaefer was bekend dat hij op verzoek persoonlijk langskwam en beslissingen beïnvloedde. Zo kwam hij ook in Utrecht, onder andere in Ondiep waar de renovatie dreigde te stagneren wegens gebrek aan geld. Maar het verhaal gaat dat hij op uitnodiging van enkele bewoners ook bij Jaffa I is komen kijken waar sloopplannen speelden en zich ter plekke uitsprak voor renovatie. In de officiële berichtgeving uit die tijd was daarvan niets terug te vinden, maar het zou wel passen in de tijd en bij de eigenzinnige persoon van Jan Schaefer.



2.5 De werkzaamheden tijdens de renovatie in 1976. De uitbouw wordt vergroot, er komen balkons en dakkapellen. Ter voorkoming van het stelen van bouw materiaal staan er hoge hekken.

2.6 Tijdens de renovatie van 1976 waren enkele bewoners gehuisvest in caravans in de binnenstraat van het complex.

### De renovatie van Jaffa I

Begin jaren zeventig werden in Utrecht de eerste bescheiden verbeteringen uitgevoerd bij woningen van woningbouwverenigingen en woningen in gemeentelijk bezit. Zo werden vooroorlogse woningen aangesloten op de riolering en kregen ze een douche, een grotere keuken en dakkapellen. In 1972 kwam ook het eerste woningcomplex van Jaffa aan de beurt voor verbeteringen. Een voorlopig plan van architect en directeur H.P. van Wijngaarden werd op 22 november 1972 met de bewoners besproken. In januari 1973 spraken zich 36 bewoners uit voor renovatie, 15 mensen twijfelden vanwege de voorgestelde huurverhoging van 35 gulden per maand, en negen bewoners (meer en deel ouderen) wilden niets van renovatie weten. Een meerderheid voor renovatie was behaald en de begroting werd bij B&W ingediend. Het was echter nog heel gewoon om de woningen een tijdje leeg te laten staan in afwachting van de renovatie en één van die leegstaande woningen werd gekraakt. Die kraakactie bespoedigde wel de afhandeling bij de gemeente, maar de goedkeuring van het rijk werd toch pas eind 1974 verkregen. Toen bleek echter dat de aannemer die in december 1973 was uitgekozen om het werk uit te voeren zich ondertussen niet meer aan zijn oorspronkelijke offerte kon houden. Onderhandelingen met de aannemer liepen op niets uit en uiteindelijk werd een andere aannemer in de arm genomen. In 1976 was de renovatie voltooid. De bewoners konden tijdens de renovatie kiezen uit een tijdelijk verblijf in een wisselwoning of in een caravan in de straat. Tijdens de renovatie werden de oude beerputten in de tuin geleegd en opgevuld met zand, omdat de woningen nu werden aange-

sloten op het hoofdriool. Het oorspronkelijke uitbouwtje met keuken en toilet aan de achtergevel werd gesloopt en er kwam een nieuwe, grotere uitbouw. Voor de benedenwoning werd deze uitgebreid met een stenen berging, de bovenwoning kreeg daarmee een balkon. Ook de bovenwoningen kregen een grotere keuken en een nieuw toilet. Er kwamen douches en nieuw sanitair. De waterleiding en elektriciteitsleidingen werden vernieuwd. De schoorstenen in de woningen werden gesloopt en het gedeelte dat boven het dak uitstak – en karakteristiek vormgegeven was – werd flink ingekort. Bijna alle huizen kregen centrale verwarming op een paar na. De bovenwoningen kregen dankzij dakkapellen aan de voor- en de achterzijde een grotere zolderruimte. Ook kwam er een centraal antennesysteem geschikt voor ontvangst van Nederland 1 en 2, Duitsland 1 en 2 en de radio. Maar niet alle bewoners deden met alle vernieuwingen mee, want het betekende ook een extra huurverhoging. Zo kregen zes woningen geen centrale verwarming. De boven- en benedenwoningen aan de Surinamestraat 45/ en de Madoerastraat 26 werd samengevoegd tot één compleet huis. Hiermee was deze bescheiden renovatie voltooid. Later zouden in 1985 nog enkele isolerende

2.7 De woningen van Jaffa I in de Surinamestraat tijdens de renovatie van 1976. Een aantal dakkapellen zijn al geplaatst.



## Marco van Basten

Op 31 oktober 1964 werd Marcel van Basten geboren op de Surinamestraat 49. De familie Van Basten woonde negen jaar op de bovenwoning voordat ze verhuisde naar de Johan Wagenaarkade in het naoorlogse wijkje de Halve Maan. Volgens vader Joop van Basten ging zijn zoontje Marco altijd voetballen aan de overzijde van de Vleutenseweg in het Majellapark.



*Spelende kinderen in de Surinamestraat juli 1968. Op het adres Surinamestraat 49 woonde de familie van Basten in deze jaren.*



*2.8. Krantenbericht uit het Utrechts Nieuwsblad van 1 augustus 1967 over verbeteringen aan de complexen Jaffa II en III. Complex II zou uiteindelijk gesloopt worden.*

maatregelen worden uitgevoerd aan de kopgevels en enig onderhoud aan het dak.

Voor de woningen van complex II verliep het stadsvernieuwingsproces weer anders. In eerste instantie was het de bedoeling om de beneden- en bovenwoningen om te bouwen tot grotere woningen. Dat zou wel ten koste gaan van het aantal woningen, waardoor maar een deel van de zittende bewoners terug zou kunnen keren. Voordat de bewoners via een enquête hadden kunnen kiezen, stelde de gemeente echter voor om over te gaan tot sloop en nieuwbouw. Het merendeel van de bewoners was het daarmee eens, waarop het karakteristieke complex werd vervangen door nieuwe woningen naar ontwerp van directeur en architect Van Wijngaarden. De andere vooroorlogse complexen aan de Vleutenseweg (Jaffa III en Jaffa IV) zouden tussen 1976 en 1981 echter wel gerenoveerd worden.



## Van Jaffa naar Bo-Ex

Jaffa was in de jaren zeventig van de twintigste eeuw één van de weinige woningbouwcorporaties in Nederland die nog een N.V. was. De Federatie van Utrechtse Woningcorporaties had daar al kritiek opgehald en begin jaren tachtig bleek dat ook het Ministerie van Volkshuisvesting afwilde van dergelijke constructies voor woningbouwcorporaties. Jaffa kreeg van het Ministerie een schrijven dat ze een vereniging of een stichting zou moeten worden. In 1986 werd Jaffa vervolgens dan ook omgezet tot een stichting. Ondertussen was het aantal woningen van Jaffa aanzienlijk gegroeid met nieuwe complexen in Kanaleneiland en Lunetten. De tijd van de kleine woningbouwverenigingen begon echter op zijn eind te lopen en steeds vaker zochten gelijkgestemde woningbouwverenigingen elkaar om samen te gaan werken. De veranderende samenleving stelde ook steeds hogere eisen aan de woningbouwvereniging en de hoeveelheid wettelijke regelingen en eisen nam toe. Maar ook de stadsvernieuwing die in deze jaren op gang kwam, bleek een geheel nieuwe opgave voor de meeste corporaties en hetzelfde gold voor de toenemende participatie van de bewoners. Het besturen van een woningbouwvereniging vroeg veel meer dan in de vooroorlogse jaren om een professionele en bedrijfsmatige aanpak en steeds vaker gingen besturen en directies over op het aanstellen van meerdere beroepskrachten.

Al in de jaren zestig ging Jaffa een samenwerking aan met de Utrechtse Woningstichting en met 'De Samenwerking', toen nog met name op het gebied van de administratie. De Utrechtse Woningstichting en De Samenwerking gingen onderling nog een stap verder en richtten in 1970 een gezamenlijk 'werkapparaat' op: de Stichting voor Bouw en Exploitatie van Woningen, Bo-Ex. Het samenwerken leverde naast een meer professionele aanpak ook financiële voordelen op en de vrijkomende gelden konden ingezet worden voor het onderhoud van de woningen en een betere dienstverlening aan de bewoners. Zo werd binnen de Stichting Bo-Ex in 1976 een aparte afdeling bewonerszaken opgericht. De werkmaatschappij Bo-Ex verrichte ook 'klusjes' voor andere woningbouwverenigingen en Jaffa maakte dankbaar gebruik van Bo-Ex. In 1983 werd Jaffa zelf een volledige deelnemer in de werkmaatschappij. Uiteindelijk zou in 1991 een nieuwe Stichting Bo-Ex '91 het licht zien. Deze was een fusie van de Stichting Jaffa, van de Stichting Wonen 2000



2.9 Winkel Van der Vlist begin jaren 60 aan de Laan van Nieuw Guinea. De Laan van Nieuw Guinea was destijds een druk bezochte winkelstraat met veel buurtwinkels.

(de inmiddels gefuseerde UWS en De Samenwerking) en de werkmaatschappij (de Stichting voor Bouw en exploitatie van Woningen). Daarmee was formeel een einde gekomen aan Jaffa als oudste woningbouwvereniging van Utrecht, maar met het complex aan de Surinamestraat, Madoerastraat, Bataviastraat en Paramaribostraat (Jaffa I) had de Stichting Bo-Ex '91 nog wel de oudste woningwetwoningen van Utrecht in haar bezit.



Wil Vrijdag:

*‘In 1962 kregen we een  
bovenwoning aan de  
Surinamestraat 45’*

## Wil Vrijdag, oudste bewoonster van Jaffa

### De buurt

‘In 1959 zijn mijn man Leo en ik voor de wet getrouwd. Leo werkte voor de spoorwegen en vanaf ons trouwen stonden we samen ingeschreven om in aanmerking te komen voor een huis. Eerst zijn we naar een huis in de Celebesstraat gaan kijken, ook een woning van Jaffa, maar die had een kamer te veel. Met ons tweeën kwamen we hiervoor niet in aanmerking. In 1962 kregen we een bovenwoning aan de Surinamestraat 45.

### Kolen op zolder

Als je het huis binnenkwam, ging je meteen de trap op en had je een klein platje voor je kapstok en dan stond je in de huiskamer. In de huiskamer had je ook een trap naar de zolder met twee schuine daken en steekramen. In de nok van het dak hadden wij onze kolenopslag. Eens per jaar sjouwden we die naar boven. Dat gaf een zooi. Zelf hadden we een douche gemaakt tussen de wc en de keuken. Een balkon hadden we niet, in de zomer zaten we met een stoel op straat.

Het was een fijne tijd, trouwens, dat is het nu nog. Ik had vriendinnen in de straat zoals Leny van Basten, de moeder van Marco. Marco was een lachebek en een leuk jong. Mijn dochters Monique en Angelique zijn van dezelfde leeftijd en zodoende speelden ze wel samen op straat. En we kwamen op verjaardagen en dergelijke. Aan de overkant heb ik nog steeds een goede vriendin wonen, Corinne. Monique en Corinne, scheelden maar acht dagen. Samen gingen ze vroeger vaak naar de hertjes in het Oog in Al park. Op de hoek hadden we melkboer Dovers die langs de deuren ging, en op de hoek bakkerij Lubro, dat zie je nu nog op de gevel staan. Op de binnenplaats tussen de huizen aan de overkant had je het buurthuis, daar kwamen wij met de kinderen natuurlijk ook.

### Buurtvereniging ‘Kindervriend’

Ik ging goed om met Bep van Zoelen. Samen met haar heb ik een buurtvereniging opgericht, ‘Kindervriend’ of iets dergelijks heette die. Ik weet het nog goed. In de Celebesstraat was een keer buurtfeest gaande en mijn meiden waren nog klein maar ze mochten er niet in. Ze moesten achter het hek



blijven staan omdat ze niet in die straat woonden. Ik zeg tegen Bep, die aan de overkant woonde: 'Hoe achterlijk nog aan toe, kom we richten samen een buurtvereniging op.' We hebben met zijn tweeën de stoute schoenen aange-trokken en zijn naar zo'n rayon-kerel van de gemeente gegaan. Die is gaan zoeken en toen bleek dat er al eerder een buurtvereniging was geweest. We kregen geen ene cent van de gemeente.

Maar we gaan het toch doen, zei ik tegen Bep. 'We gaan met boodschap-penmandjes en loten voor de bingo langs de deur. En dan hebben we een beginkapitaal.' Het buurthuis was van Jaffa, daar vonden al kaartspelen en dergelijke plaats. Zodoende konden we aansluiten met bingoavonden. Er kwamen steeds meer mensen die graag in het bestuur wilden zitten. Ook Gerrit, die werkte op de Bazaar. Ik heb hem opgebeld en zeg: 'Ik heb goed-kope rommeltjes nodig voor de bingo.' Hij reageerde zo leuk: 'Tuurlijk Wil, jij altijd!' en kwam met prentenboeken, balspelen en de hele reutemeteut. Dat was fantastisch! We konden bingoavonden houden en met de opbrengst van de bingo organiseerden we kinderfeesten in de buurt.

Heel wat jaren zijn er in het buurthuis leuke activiteiten geweest. Mevrouw van Weijaard leerde daar de kinderen breien en knutselen en elke dins-dagavond werd er gekaart. Nadat Jan Visser, die de kaartclub leidde was overleden, is het een beetje doodgebloed in het buurthuis. Maar ja, toen-tertijd woonden er ook meer gezinnen in de huizen. Dat is nu heel anders, bijna allemaal jonge alleenstaanden. We trokken toen meer automatisch met elkaar op.'







3.1 De wijk Leidsche Rijn aan de westkant van Utrecht in aanbouw. Het Rijk stimuleerde in de jaren negentig van de vorige eeuw vooral de bouw van koopwoningen. Woningbouwcorporaties opereerden nu vooral als 'spelers op de vastgoedmarkt'.

## Behoud van het complex.

De professionalisering van de woningcorporaties leidde in toenemende mate tot allerlei samenwerkingsverbanden en uiteindelijk tot fusies. De bijna vijftientig afzonderlijke woningbouwverenigingen die in Utrecht in de eerste decennia na de invoering van de Woningwet het licht zagen, werden uiteindelijk – op een paar kleine uitzonderingen na – in de jaren negentig teruggebracht tot een paar grote corporaties, zoals Mitros, Portaal en Bo-Ex. Samen met de gemeente maakten de corporaties rond het jaar 2000 ambitieuze afspraken over herstructurering en nieuwbouw in de bestaande stad en in Leidsche Rijn, om 'meer keuzemogelijkheden aan Utrechters te geven op het gebied van wonen en de kwaliteit van de bestaande woningen te verbeteren.' En ergens in deze afspraken kwam ook het woningbouwcomplex aan de Surinamestraat – complex 501 van Bo-Ex – op een lijst te staan.

## De Utrechtse Opgave

In Utrecht werd in 1996 begonnen met de bouw van Leidsche Rijn, één van de grootste nieuwbouwlocaties van Nederland. In Leidsche Rijn zou ook door de corporaties gebouwd gaan worden, de afspraak met de gemeente was echter dat er slechts 30 procent sociale woningbouw zou komen. Het overgrote deel van de woningen in Leidsche Rijn werd vrije sector huur en koopwoningen, deels ook door de corporaties gebouwd. Tegelijkertijd maakte de gemeente met de corporaties afspraken om een deel van de bestaande sociale woningbouwvoorraad in de naoorlogse wijken te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De naoorlogse wijken kampten in toenemende mate met een negatief imago en een concentratie van kansarme bevolkingsgroepen. De oplossing werd vooral gezocht in sloop van een deel van de sociale huurwoningen en vervanging door duurdere huur- en koopwoningen. Deze afspraken over nieuwbouw in Leidsche Rijn en de herstructurering van naoorlogse wijken werden vastgelegd in 'De Utrechtse Opgave', oftewel DUO. De nieuwbouw in Leidsche Rijn zou gelijk moeten oplopen met de herstructurering, zodat de bewoners van de woningen die onder handen genomen werden voldoende mogelijkheden hadden om hier naar toe door te stromen. In De Utrechtse Opgave werden ook afspraken gemaakt over het benodigde draagvlak bij de bewoners. Een woningcorporatie mocht pas een besluit nemen - na goed overleg met de huurders(organisatie) - over de keuze voor instandhouding, renovatie of sloop als er voldoende draagvlak was onder de bewoners. Voor renovatie gold, dat tenminste 70 procent van de huurders het eens zou moeten zijn met het voorstel, voor sloop was het een 'beduidende meerderheid' die voor moest stemmen.

Dit laatste week af van de landelijke wetgeving, waar voor renovatie wel een meerderheid van de bewoners in moest stemmen, maar bij sloop niet. In de jaren die volgden na het vaststellen van DUO, bleek echter dat het tempo van de vernieuwing achter bleef bij de verwachting. Het proces van renovatie en nieuwbouw in buurten bleek inhoudelijk en bestuurlijk ingewikkeld en communicatie met betrokken bewoners vroeg veel meer tijd en aandacht dan in 2001 was bedacht. Het bleek minder eenvoudig om bewoners mee te krijgen en bij de bewoners zelf was er aanvankelijk veel onzekerheid, niet alleen over hun toekomst, maar ook over het proces en hun rol daarin. Daarom zochten de bewo-

## Meer markt en minder overheid, de corporatie verzelfstandigd



In de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig', die staatssecretaris Heerma in 1988 liet verschijnen, werden ingrijpende wijzigingen in het volkshuisvestingsbeleid aangekondigd. Het paste binnen de tijdgeest om op allerlei terreinen te streven naar minder overheidsbemoeienis en meer over te laten aan de markt. De tijd van de 'terugtrekkende overheid' was aangebroken. Overheidsbedrijven als de Nederlandse Spoorwegen, de P.T.T, maar ook elektriciteits- en waterleidingsbedrijven werden om die reden geprivatiseerd. Ook de sinds de invoering van de Woningwet bestaande band tussen overheid en corporaties werd losgemaakt: corporaties werden verzelfstandigd en er kwam geen financiële ondersteuning meer door het rijk. Corporaties zouden als een zelfstandig bedrijf moeten gaan opereren in het ontwikkelen en het beheren van vastgoed. Ze werden nu een van de spelers op de vastgoedmarkt. Tegelijkertijd wilde de overheid (zowel het rijk als de gemeenten) ook het eigen huizenbezit flink stimuleren en daartoe werd het nieuw bouwen van sociale woningbouw vanaf de jaren negentig drastisch beperkt.

nersorganisaties in de stad elkaar op en vormden een koepel: De Bundeling. Die maakte samen met de corporaties en de gemeente een protocol en een Algemeen Sociaal Plan (ASP) om bewoners in staat te stellen zich een goed oordeel te vormen over de plannen en de gevolgen voor het eigen wonen en om heldere afspraken te maken over het proces en over de verschillende verantwoordelijkheden. In 2005 werden de resultaten uit de eerste jaren van DUO tegen het licht gehouden en er volgden nieuwe afspraken tussen de gemeente Utrecht en de Utrechtse corporaties over een omvangrijk programma van renovatie-, sloop- en nieuwbouwprojecten in de stad. Het ging om ettelijke duizenden woningen in met name Zuilen, Ondiep, Overvecht, Kanaleneiland en Hoograven. Hoewel de opgave vooral ging om naoorlogse wijken, stonden er ook vooroorlogse woningen in het programma. En ergens in die jaren tussen 2000 en 2005 waren ook de woningen aan de Surinamestraat op de lijst gekomen als één van de te 'herstructureren' complexen. Sloop en nieuwbouw dus.

### Valse start

In het protocol en het ASP stond nadrukkelijk onder het kopje communicatie geschreven 'betrek bewoners vroeg, nog voordat de plannen voor de toekomst van het complex al vastliggen'. En dat was precies wat er in het begin mis ging bij complex 501. Medewerkers van Bo-Ex zouden later ook toegeven dat het proces een valse start kende en dat daarmee de toon gezet was voor een lang en moeizaam proces. In oktober 2003 schreef één van de bewoners een brief aan de corporatie met de vraag wat Bo-Ex voor ogen stond met het complex. De brief was mede ondertekend door veertig bewoners, die zich zorgen maakte over het achterstallig onderhoud. Nadat de brief eerst enige tijd had rondgezworven bij Bo-Ex werd de brievenaar met enkele bewoners eind april 2004 voor een gesprek uitgenodigd. In dat gesprek bleek dat Bo-Ex zich ook al enige tijd beraden had op de toekomstwaarde van het complex en tot de conclusie was gekomen dat renovatie niet meer haalbaar was. Sloop en nieuwbouw werd als enige reële mogelijkheid gezien.



3.2 De Surinamestraat in 2008.

Diezelfde woorden kwamen ook in een brief terecht die enkele dagen later bij elke bewoner op de mat viel. Daarin bood Bo-Ex wel aan om 'in overleg met de toekomstige afvaardiging van de bewoners, een onafhankelijk bureau technisch onderzoek te laten doen naar de haalbaarheid van renovatie'. Voor Bo-Ex was het beeld echter duidelijk: men beoordeelde het complex als te slecht om te renoveren en dat had niet alleen met de veronderstelde bouwtechnische kwaliteiten te maken, maar ook met de woonkwaliteit. De benedenwoningen waren erg klein en ook de bovenwoningen hadden afmetingen die onder de actuele bouwnormen lagen. Waarom veel geld uitgeven aan het verbeteren van zulke kleine woningen? Toch lag die waardering bij de bewoners anders en later zou Bo-Ex ook toegeven dat er in die tijd te technisch naar woningen werd gekeken en er nog te weinig rekening werd gehouden met de gewildheid van woningen, ook als ze klein waren. In een stad als Utrecht met zijn vele een- en tweepersoonshuishoudens waren er altijd wel bewoners die een dergelijke vooroorlogse kleine woning met een bescheiden huur op prijs stelden. Maar aanvankelijk hield Bo-Ex vast aan het sloopnieuwbouw scenario, hoewel er nu wel volgens de DUO-afspraken een formeel proces op gang kwam met een projectgroep, een bewonersvereniging, procesafspraken en uit te voeren onderzoeken. Een proces dat zou moeten uitlopen op een concreet voorstel en een draagvlakmeting.



### Een gezamenlijk afwegingsproces

In de periode die volgde bleef de relatie tussen Bo-Ex en de bewoners die zich verenigd hadden in een bewonersvereniging moeizaam. Allereerst moesten er afspraken gemaakt worden die vastgelegd werden in een startdocument. De bewonerscommissie werd een formele bewonersvereniging met Bertus Daamen als voorzitter. Het startdocument zag na lang onderhandelen in februari 2005 het licht. In het document stond omschreven dat er een gezamenlijk afwegingsproces zou komen, waarbij



3.3. Zicht op de binnenstraat Bataviastraat in 2012. De foto maakt goed zichtbaar hoe groen de binnenstraat was.

de bewoners een belangrijke rol kregen. Ook stond er in vermeld dat er naast sloop nog twee andere scenario's uitgezocht zouden worden, te weten vergaande renovatie die zou voldoen aan de nieuwbouw eisen en een 'lichte' renovatie waarbij de bestaande bouw tot een bepaald niveau werd opgeknapt. De uitwerking van de drie scenario's zou uiteindelijk moeten uitmonden in een gezamenlijk gedragen keuze voor één van de scenario's. En over dat besluit zou dan een draagvlakmeting gehouden worden. Maar het zou uiteindelijk nog vier jaar duren voordat die definitieve keuze zou plaatsvinden. Allereerst werden er diverse onderzoeken gedaan. Zo onderzocht TNO de bouwtechnische toestand van de

woningen. Daaruit bleek tot ieders verrassing dat het met de gebreken wel meeviel. Zo slecht waren de woningen uit 1909 dus niet gebouwd en ook de renovatie van 1976 bleek meer verbeterd te hebben, dan was gedacht. De investeringskosten bij instandhouding zouden dan ook lager kunnen uitpakken dan tot dan toe was aangenomen. Ook werd er een bewonersonderzoek gedaan door het bureau Linssen en Van Asseldonk. Aan dat onderzoek deden 47 bewoners mee, die hun mening konden geven over de woning en de buurt. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de meeste bewoners de woning en de buurt waardeerden. Klachten waren er vooral over vocht, zo hadden veel benedenwoningen last van rondkruipende naaktslakken. Ook kon men de medebewoners vaak letterlijk horen, maar dat werd toch niet als een groot probleem ervaren, omdat men er blijkbaar met elkaar goede afspraken over maakte.

De meerderheid van de bewoners was een voorstander van behoud van de woningen en renovatie. Dat nam niet weg dat alle drie de scenario's werden uitgewerkt en doorberekend op haalbaarheid door TNO, waarbij ook de consequenties voor de huurverhoging in beeld zouden worden gebracht. Op basis van die berekeningen werd uiteindelijk in 2007 de conclusie getrokken dat het scenario voor sloopnieuwbouw niet langer aan de orde was, net zo min als een ingrijpende renovatie naar nieuwbouwnormen, maar dat men koos voor behoud van het complex in de huidige vorm en voor de huidige bewoners. Bo-Ex gaf aan dat ze zelf ook die conclusie had getrokken omdat de woningen minder slecht waren dan gedacht, maar ook omdat er onder de bewoners geen draagvlak bestond voor sloopnieuwbouw. Het scenario van een 'lichte renovatie' zou nu verder uitgewerkt gaan worden. Alleen als beide partijen het vervolgens niet eens zouden kunnen worden over deze aanpak, zouden de andere scenario's alsnog weer ter tafel kunnen komen. Er was nog heel wat werk aan de winkel en ondanks de veranderende plannen bleef de verhouding tussen Bo-Ex en bewonerscommissie moeizaam. Het renovatieplan werd in korte tijd gemaakt, maar de huurverhoging die Bo-Ex aan de woningverbetering verbond, werd vervolgens onderwerp van veel discussie en lange overleggen, aangezien de bewonersvereniging deze te hoog vond. De echte overeenstemming over het plan bleef dan ook nog enige tijd uit. En hoewel beide partijen het eens waren over de



3.4. Het verslag van het bewonersonderzoek in 2006. De uitkomst was dat de meeste bewoners voor renovatie van het bestaande complex waren.

noodzaak van renovatie en over de noodzaak om tot overeenstemming over de huurverhoging te komen, werden bemiddelaars Chiel Rottier en Annemarie Rijntjes ingeschakeld om het onderhandelingsproces goed te laten verlopen.

### 100-jaar Woningwet

Op 5 september 2009 werd er een feestje gehouden in de Surinamestraat. Het was namelijk honderd jaar geleden dat deze woningen gebouwd werden als eerste concrete bouwproject in Utrecht na de invoering van de Woningwet in 1901. De directeur van de Woonbond Ronald Paping, de directeur van Bo-Ex Johan Klinkenberg en de toenmalige wethouder Ruimtelijke Ordening Harrie Bosch waren aanwezig, evenals leden van de bewonersvereniging. Als eerste hield Bertus Daamen als voorzitter van de bewonersvereniging een toespraak, gevolgd door Ronald Paping.

De directeur van de Woonbond sprak over het belang van de sociale woningbouw en omdat er nog steeds geen duidelijkheid was over het definitieve lot van dit complex, uitte hij de wens dat het behouden zou blijven. Vervolgens nam directeur Johan Klinkenberg van Bo-Ex het woord en sprak de verlossende woorden: 'Dit complex wordt gerenoveerd, en de financiële kant daar zullen we wel uitkomen.' Vervolgens werd een gedenksteen '100 jaar volkshuisvesting in Utrecht' onthuld door de oudste bewoonster van het complex, mevrouw W. Vrijdag. Het duurde uiteindelijk toch nog tot eind 2011 voordat de plannen en de afspraken helemaal rond waren en er een draagvlakmeting gehouden kon worden. Vijftig bewoners stemden voor en zeven bewoners stemden tegen of stemden niet. Er was een ruime meerderheid van 88 procent voor renovatie. Nu kon de daadwerkelijke uitvoering in gang gezet worden.

Er was ook een Sociaal Plan Plus opgesteld waarin de diverse aspecten van de verhuizing werden uitgewerkt. Bewoners konden aangeven of ze na renovatie terug wilden komen of door wilden stromen naar een andere woning. Ook was er de mogelijkheid om binnen het complex te verhuizen, hetgeen enkele bewoners deden. Tijdens de renovatie waren



er wisselwoningen beschikbaar in flats van Bo-Ex in de Reitdiepstraat terwijl enkele andere bewoners zelf wat regelden. Voor de verhuiskosten werden financiële regelingen getroffen.

### Een mooier beeld

In januari 2013 ging de renovatie dan daadwerkelijk van start. Belangrijke verbeteringen werden aangebracht op gebied van geluids- en thermische isolatie. Om de woningen zowel verticaal als horizontaal minder gehorig te maken, werd een soort doos-in-doosconstructie toegepast met nieuwe isolerende vloeren, vrij hangende plafonds en geïsoleerde binnenwanden. De thermische isolatie van de buitenmuren, de kopgevels, de vloeren op de begane grond en het aanbrengen van dubbel glas zorgde ervoor dat de woningen van energielabel F naar energielabel B gingen. Alle schuiframen werden vervangen door draai-kiepramen en nieuwe kozijnen. Alleen het kleine raampje van de bovenwoningen bleef ongewijzigd, maar kreeg wel dubbelglas. Door dit raampje te openen

3.5 Kunstwerk aan de kopgevel Bataviastreet gemaakt door Wishing Well op inspiratie van voorwerpen van bewoners



3.7. Onthulling van de gevelsteen 100 jaar volkshuisvesting door Ronald Paping, directeur Woonbond en mevrouw Vrijdag, oudste bewoner uit het complex.



54 | keken bewoners van de bovenwoning van oudsher naar beneden om te zien wie er voor de deur stond. Ramen en deuren werden voorzien van nieuw hang- en sluitwerk dat voldeed aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Om de bewoners wat meer ruimte te geven werd de plafondhoogte – voor zover mogelijk - iets verhoogd en ook bij het opknappen van de dakkapellen werd de ruimte efficiënter benut. Het vochtprobleem van de benedenwoningen bleek zich te concentreren in bepaalde woningen en bij nader onderzoek werd de oorzaak gevonden in de restanten van een oud slotenpatroon in de ondergrond. Betonvloertjes moeten deze problemen gaan verhelpen. Overal werd mechanische ventilatie aangebracht. Andere maatregelen waren het vervangen van elektrische installaties met meer groepen dan voorheen en het – incidenteel - vernieuwen van keuken, douche en toilet. Voor bewoners die dat wilden, waren er extra opties beschikbaar, maar wel tegen betaling. Want aspecten die geen deel uitmaakten van de renovatie zelf, werden in principe niet gedaan.

De renovatie werd niet alleen gebruikt om de technische kwaliteit van de woningen te verbeteren, er was ook aandacht voor het uiterlijk. De woningen uit 1909 van architect Kuiler hadden een voor die

tijd karakteristieke architectuur gekregen, die honderd jaar later door velen werd gewaardeerd. Maar tijdens de renovatie van 1976 was een aantal weinig subtiele toevoegingen aan het oorspronkelijke gevelbeeld aangebracht. In overleg met de bewoners en met professionele hulp van Bouwhulp en architectenbureau Han van Zwieten werd gekeken hoe die toevoegingen wat minder storend gemaakt konden worden en hoe het oorspronkelijke gevelbeeld weer kon worden versterkt. Er werd gekozen om het contrast tussen 1909 en 1976 te verzachten, zodat het gevelbeeld weer meer een eenheid werd. Dit effect werd vooral verkregen door de voegen een tint donkerder te maken. Schoonmaken van de gevels werd ook overwogen, maar zeker voor de kalkgevels van de verdieping was dit een hachelijke zaak, want te agressief reinigen zou de steen aantasten. Uiteindelijk is gekozen om ze simpelweg schoon te maken met een sopje, waarmee wel de viezigheid verdween maar de steen niet werd aangetast. De woningen hebben door de aanpak van de gevels en het ‘verzachten’ van de jaren zeventig ingrepen voor een belangrijk deel de vriendelijke uitstraling teruggekregen die architect Kuiler er destijds aan meegegeven had.

### Ten slotte

Anno 2014 is het eerste woningencomplex van de N.V. Maatschappij tot verbetering der Volkshuisvesting Jaffa gelukkig nog steeds te bewonderen. Als eerste gerealiseerde woningbouw na de invoering van de Woningwet, maakt het onlosmakelijk deel uit van de geschiedenis van de Utrechtse volkshuisvesting en daar mogen eigenaar en bewoners terecht trots op zijn. De woningen waren in 1909 nadrukkelijk bedoeld om een bijdrage te leveren aan de ‘verbetering van de volkshuisvesting’ en hoewel de beneden- en bovenwoningen al meer dan honderd jaar een bescheiden woonoppervlak te bieden hebben, zijn er ook nu nog voldoende Utrechtse die er graag gebruik van willen maken.



3.8. Voorafgaande aan de renovatie moest de binnenstraat vrij gemaakt worden van al het groen.





Michel Post:

*‘Ik was bezig een website te maken over en voor de bewoners’*

## Michel Post, secretaris van bewonerscommissie Jaffa

### Proces tegen de sloop

‘Toen ik in 1997 van Bo-Ex de sleutel van mijn woning aan de Surinamestraat kreeg, vroeg ik aan Bo-Ex wat de plannen voor de toekomst van het complex waren. Het signaal van Bo-Ex was dat er plannen voor sloop en nieuwbouw in de maak waren, maar dat de ontwikkeling en inhoud van de plannen afhingen van wat de gemeente Utrecht wilde.

### Achterstallig onderhoud

Al enkele jaren communiceerde Bo-Ex weinig met de bewoners over de toekomst van het complex. Wij vroegen ons steeds vaker af wat er ging gebeuren. We zagen de medewerkers van Bo-Ex steeds minder vaak langskomen en het achterstallig onderhoud stapelde zich steeds meer op. Vooral over vocht en ventilatie waren er veel klachten van de bewoners.

In oktober 2003 schreef Margriet van Flikweert, destijds een bewoonster uit de Paramaribostraat een brief aan Bo-Ex. Zij voegde daarbij 40 handtekeningen bij van bewoners uit het complex om Bo-Ex in beweging te krijgen en iets te doen aan het achterstallig onderhoud.

### Buurtacties in de Surinamestraat

Ik had zelf ondertussen contact met Jaap van de Veen, bewonersadviseur van Stade-advies en later ook onze adviseur van de bewonerscommissie Jaffa. Het complex als zodanig leefde op dat moment nog niet zo bij mij, het ging mij meer om de straat. Samen met de burens, ook uit de koopwoningen van de Surinamestraat, zat ik bij de gemeente om verschillende buurtactiviteiten in de straat op touw te zetten. Met een jongen die ook actief lid was van de PvdA, was ik bijvoorbeeld aan het organiseren om kinderen uit de straat muurschilderingen te laten maken in de wijk. Ik was betrokken bij de actie Veilig Wonen van de politie. En we deden als straat mee aan de Boomplantdag, met een extra potje van de gemeente voor om meer groen in de straat te krijgen. Daarnaast was ik bezig een website te maken over en voor de bewoners en dan zowel uit de koop- als uit de huurhuizen in de Surinamestraat.

### **Sloop**

Na een half jaar radiostilte kwam er dan toch een reactie van Bo-Ex op de brief van Margriet. Alle bewoners uit het complex kregen individueel een brief waarin stond dat naar idee van Bo-Ex sloop de enige oplossing was voor een betere toekomst van het complex.

Ook ik kreeg deze brief en dacht gelijk: dit is geen goed idee. Sterker nog, het is het slechtste idee van het jaar 2004. Ik was inmiddels aardig verliefd geworden op het complex en ik vond het behoud van betaalbare huurwoningen ook erg belangrijk. Bovendien waren het leuke huisjes die bouwkundig gewoon goed waren. Ik bedoel het complex stond niet te verzakken of zo. Daarnaast was de huur laag, op dat moment 254 euro. Dus als je de huur iets verhoogt, dacht ik, heeft Bo-Ex best wat geld om het complex op te knappen.

### **Krakersachtergrond**

Ik heb een krakersachtergrond en door mijn activistische verleden was ik gewend om in een handomdraai een buurtkrantje of een website in elkaar te draaien. Ook wist ik dat we samen sterk stonden, kende ik de vergader-tactieken en wist hoe je snel een netwerk kon opbouwen. Aan deze ervaring had ik nu ook veel in de strijd tegen de sloop van het complex. Ik was al gewend om met huiseigenaren, en dat waren veelal de grote jongens, de speculanten, te onderhandelen over ontruiming. Wat ik bijvoorbeeld geleerd heb, is om als bewoners onderling geen ruzie te krijgen, dat verzwakt je positie alleen maar.

Toch hebben we de strijd voor renovatie eigenlijk met onze handen over elkaar kunnen voeren. Het convenant De Utrechtse Opgave (DUO) was van kracht. Dit was een belangrijk verschil met wat er voor de rest van Nederland gold. In de huurwet staat namelijk dat er een meerderheid onder de bewoners moet zijn om een renovatie te kunnen beginnen. Maar er staat zoiets niet over slopen. In DUO was opgenomen dat er ook voor het slopen van de woningen een ruime meerderheid moest zijn. Inmiddels had ik wel wat contacten in de wijk en ik wist eigenlijk al zeker dat de sloop niet door zou gaan. De eerste officiële peiling die werd uitgevoerd door een onafhankelijk bureau bevestigde dit. Slechts twee bewoners uit het complex waren

vóór de sloop, dat is vier procent op een complex met 59 woningen. Je zou dus kunnen zeggen, dat 96 procent van de bewoners tegen de sloop van het complex stemden.

### **Onderhandeling met Bo-Ex**

Ondanks deze uitkomst is Bo-Ex nog vier jaar op de lijn van sloop blijven zitten. De onderhandelingen over het startdocument duurden lang en waren zwaar. In het bouwkundig onderzoek dat gedaan is door TNO, wilde Bo-Ex in eerste instantie alleen de sloopscenario's onderzoeken. Wij hebben erg lang moeten pleiten om ook renovatiescenario's mee te krijgen in het onderzoek. De vasthoudendheid van Bo-Ex voor sloop, ondanks het gebrek aan draagvlak, heeft het proces naar renovatie van de woningen enorm vertraagd. We hebben ook eindeloos met elkaar gediscussieerd over hoeveel procent een 'ruime meerderheid' betekende. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad bij een coalitieakkoord in 2006 hierover een uitspraak gedaan. Een ruime meerderheid van draagvlak bij renovatie was 70 procent en bij sloop 60 procent.

### **TNO Rapport**

Het bouwkundig TNO-rapport gaf de doorslag. Wat wij dachten, werd bevestigd. Het complex was goed genoeg om te renoveren, zowel technisch als financieel zat het goed. De daken en fundering waren prima. Renovatie was een reële optie.

Maar ook na deze uitspraak van TNO moesten we ons nog steeds behoorlijk radicaal en oplettend opstellen. Met de hakken in het zand gaven we mondjesmaat toe en het proces ging slechts moeizaam vooruit. Want vergis je niet, het vertrouwen was zeker in de eerste vier jaar niet gegroeid.

Ik moet wel zeggen dat ondertussen ook de economische situatie veranderde en er inmiddels anders gedacht werd over sociale cohesie in de wijken. Dat was een tendens bij de gemeente. Men dacht dat als we een deel van de huurwoningen in bepaalde wijken, zoals Kanaleneiland en Overvecht afbreken en er koopwoningen voor terugplaatsen, dan verandert vanzelf ook de sociale cohesie in de wijk. Dat was ook de gedachte waarop DUO was gebaseerd, maar voor Lombok ging dat niet op. Ook toenmalig wethouder Van Kleef bevestigt dat in een filmpje dat te zien is op de website [www.slopenhoezo.nl](http://www.slopenhoezo.nl).



### Netwerken

We zochten regelmatig samenwerking met andere bewonerscommissies die met eenzelfde strijd bezig waren. Met de bewoners uit de Noordzeestraat, dat uiteindelijk wel gesloopt is, en met bewoners van complex 507, aten we regelmatig op zaterdagmiddag een stuk taart en bespraken we allerlei ontwikkelingen. We trokken ook met elkaar op naar de politiek, vooral met Groen Links en de SP hadden we korte lijntjes.

Het DUO akkoord dat lag er, maar er werden steeds pogingen gedaan vanuit de corporaties om dat akkoord open te breken. Zo was er een keer opeens sprake van het zogenaamde 'voorsorteren', in mijn optiek komt dat gewoon neer op een belegeringsstrategie. Zittende bewoners krijgen direct een verhuiskostenvergoeding aangeboden en de lege woningen worden opgevuld met tijdelijke verhuur. Je krijgt dan een situatie dat zittende bewoners zich niet meer kunnen organiseren, terwijl veel tijdelijke bewoners geen binding met de leefomgeving voelen. Tijdelijke bewoners hebben ook geen stemrecht, dus afgezien van de sfeer, wordt de totale machtspositie van de bewonersvereniging gewoon ondermijnd. En dat is een slechte gang van zaken. De Bundeling, de koepelorganisaties van alle bewonersorganisaties van de stad Utrecht, heeft gelukkig veel acties tegen het 'voorsorteren' gevoerd. Er was dus regelmatig sprake van serieuze bedreigingen, zoals bij het genoemde voorsorteren. Wat dat betreft bleef het proces erg spannend. Elke keer dacht ik: Hoe gaan we dit afwenden en wat zijn ze nu weer van plan? Maar het is gelukkig gelukt om de sloop af te wenden...





