

Podcast Amsterdamse Handelsgeest - Van de Gouden Eeuw tot Nu

➤ Aflevering 1: Wonen in de 19e Eeuw en Nu

Welkom bij *Amsterdamse Handelsgeest*, een podcast van Lexence ter ere van het 750-jarige bestaan van Amsterdam. Mijn naam is Hidde Bruinsma, en in deze aflevering duiken we in de woonomstandigheden van Amsterdam door de eeuwen heen. Hoe is de stad omgegaan met woningnood en het verbeteren van de levenskwaliteit van haar inwoners? Vandaag bespreken we dit met twee deskundigen: Frank Smit, architect en auteur van *Van Amsterdamse Huizen*, en Marieke van Schie, advocaat-partner bij Lexence en gespecialiseerd in huurrecht.



Hidde Bruinsma: Frank, we hoorden in de introductie hoe de woonomstandigheden in de 19e eeuw, vooral voor de armere bewoners van Amsterdam, erg slecht waren. Kun je ons meer vertellen over hoe de gemiddelde Amsterdammer rond 1850 woonde?

Frank Smit: Amsterdam was in die tijd heel arm, en er was een groot verschil tussen rijk en arm. Veel arme gezinnen woonden in de Jordaan onder erbarmelijke omstandigheden. In de Jordaan woonden in die tijd zo'n 50.000 mensen, vaak in eenkamerwoningen. Deze huizen hadden geen riolering, geen schoon water, en er was vaak maar één bed dat continu warm bleef omdat het door meerdere gezinsleden werd gedeeld. Ziektes als tyfus en cholera lagen constant op de loer.



Binnenkant van een woning aan de Lindengracht, omstreeks 1895, collectie Stadsarchief Amsterdam

Hidde Bruinsma: Woonde iedereen zo slecht, of was er ook een middenklasse?

Frank Smit: Er was zeker een groot verschil tussen rijk en arm. Terwijl de arbeiders in wijken als de Jordaan woonden, trok de rijkere bevolking weg uit het centrum, weg van de stinkende grachten, naar wijken zoals de Vondelbuurt en de Plantage. In die tijd ontstonden ook de 19e-eeuwse wijken, zoals De Pijp en de Kinkerbuurt, om de toestroom van nieuwe arbeiders op te vangen.

Hidde Bruinsma: Marieke, dit zijn natuurlijk omstandigheden die we ons nu nauwelijks nog kunnen voorstellen. Welke rol speelt de wetgeving in het waarborgen van betere woonomstandigheden?

Marieke van Schie: Gelukkig hebben we dankzij wetgeving enorme vooruitgang geboekt. De Woningwet van 1901 was cruciaal, omdat deze minimumvereisten introduceerde voor de bouw en het onderhoud van woningen. Sinds 1994 hebben we daarnaast het woningwaarderingssysteem, dat ervoor zorgt dat er een directe link is tussen de kwaliteit van een woning en de huur die gevraagd mag worden. Het huidige systeem is gericht op het waarborgen van een goede balans tussen kwaliteit en prijs.

"Amsterdam was in die tijd heel arm, en er was een groot verschil tussen rijk en arm."

Hidde Bruinsma: Frank, je noemde eerder de Vereniging ten Behoeve der Arbeidsklassen, een organisatie die in de 19e eeuw een belangrijke rol speelde in het verbeteren van de woonomstandigheden. Wat kun je ons over deze vereniging vertellen?

Frank Smit: De Vereniging ten Behoeve der Arbeidsklassen was een filantropische organisatie, opgericht door rijke ondernemers zoals Van Eeghen, die ook betrokken was bij de aanleg van het Vondelpark. Deze weldoeners wilden bijdragen aan betere woonomstandigheden voor de arbeiders, deels uit eigenbelang omdat gezonde en goed gehuisveste arbeiders productiever waren. De vereniging bouwde betaalbare woningen en zette daarmee een voorbeeld van hoe de situatie verbeterd kon worden.

Hidde Bruinsma: Dus er werd niet alleen vanuit filantropie gebouwd, maar er was ook een zakelijke motivatie?

Frank Smit: Absoluut, het was een combinatie van maatschappelijke verantwoordelijkheid en economisch gewin. De woningen werden gefinancierd met leningen tegen een lage rente, dus het was ook een verdienenmodel. Maar het belangrijkste was dat deze initiatieven een voorbeeld stelden voor anderen. Uiteindelijk werden veel van deze filantropische verenigingen overgenomen door de gemeente toen zij het belang van sociale woningbouw inzagen.



De Woningwet zorgde voor betere huisvesting voor arbeiders.

Hidde Bruinsma: Marieke, hoe zie jij de relatie tussen verhuurders en huurders vandaag de dag? Zijn verhuurders nog steeds gericht op maatschappelijke verantwoordelijkheid, zoals toen?

Marieke van Schie: De meeste verhuurders zien inderdaad hun maatschappelijke rol in. Ze willen niet alleen winst maken, maar ook zorgen voor goede huisvesting. Het woningwaarderingsstelsel zorgt ervoor dat de huurprijs in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. De wet betaalbare huur, die op 1 juli van dit jaar is ingevoerd, probeert meer woningen in het middensegment te creëren. Dit is belangrijk, vooral in een stad als Amsterdam, waar de woningnood groot is en betaalbare huurwoningen schaars zijn.

Hidde Bruinsma: Denk je dat we in Nederland een voorbeeld zijn voor andere landen als het gaat om huurbescherming?

Marieke van Schie: Ja, het Nederlandse systeem is uniek in de mate van huurbescherming. In veel andere landen kun je een huurder veel makkelijker uit huis zetten. Hier in Nederland is dat niet zo eenvoudig, wat zorgt voor stabiliteit op de huurmarkt. Buitenlandse investeerders vinden het vaak moeilijk te begrijpen dat je niet zomaar van een huurder afkomt, maar dat is juist bedoeld om huurders te beschermen.

Hidde Bruinsma: Frank, je noemde eerder dat veel wijken zoals De Pijp werden gebouwd om de toenemende bevolking op te vangen. Hoe zie je de toekomst van wonen in Amsterdam?

Frank Smit: Amsterdam is nog steeds een populaire plek om te wonen, en de vraag naar woningen blijft toenemen. Dit zorgt ervoor dat de woningprijzen stijgen, wat leidt tot speculatie.

“De Woningwet van 1901 was cruciaal,
omdat deze minimumvereisten
introduceerde.”

In de 19e eeuw hadden we te maken met een enorme toestroom van mensen vanwege de industriële revolutie, en nu zien we iets vergelijkbaars, maar dan om andere redenen. Amsterdam is een aantrekkelijke stad geworden om te wonen, wat de druk op de woningmarkt alleen maar vergroot.

Hidde Bruinsma: Marieke, hoe kijk jij naar de toekomst van het huurrecht en de woningmarkt in Amsterdam?

Marieke van Schie: Met de nieuwe wet betaalbare huur hopen we dat er meer woningen in het middensegment beschikbaar komen, maar veel verhuurders geven aan dat de marges te klein zijn en overwegen hun woningen te verkopen. Dit kan leiden tot een krimp van het aantal huurwoningen, wat de druk op de vrije sector alleen maar vergroot. Het blijft de vraag of we voldoende kunnen bouwen om de woningnood echt op te lossen.

Hidde Bruinsma: Dat klinkt als een uitdaging. Denk je dat de wet betaalbare huur voldoende is om de problemen op te lossen?

Marieke van Schie: De wet helpt, maar het is nog maar de vraag of nieuwe woningen blijft cruciaal. De vraag naar woningen blijft groeien of de bouwplannen snel genoeg uitgevoerd kunnen worden om de w

Hidde Bruinsma: Dat brengt ons aan het einde van deze aflevering v *Handelsgeest*. Veel dank aan mijn gasten, Frank Smit en Marieke van S afleveringen waarin we de 750-jarige geschiedenis van Amsterdam v

De sprekers



Hidde
Bruinsma

HOST EN PODCASTMAKER

Marieke
Van Schie

ADVOCAAT-PARTNER, HUURRECHT

Frank
Smit

ARCHITECT EN AUTEUR