



B³RetroTool - pre-assessment webtool

Verklarende fiche (type 3a)

Vooroorlogs opbrengsteigendom en huis met meerdere woningen

Voorwoord

Er zijn twee pogingen nodig om appartementsgebouwen aan de kleine burgerij van Brussel op te dringen. De eerste poging vindt in de jaren 1870 plaats ten gevolge van de overvelving van de Zenne. In die periode wordt langs de grote boulevards van het centrum een zestigtal opbrengstgebouwen opgetrokken. Ze raken echter moeilijk verkocht. De middenklasse en de kleine burgerij van Brussel associeert het samenwonen onder hetzelfde dak namelijk met een situatie van armoede waarbij men dicht op elkaar woont. Bijgevolg blijven huizen met meerdere woningen tot aan de Eerste Wereldoorlog voornamelijk voor arbeiders bestemd, terwijl de eengezinswoning in Brussel de meest gangbare woonvorm blijft.

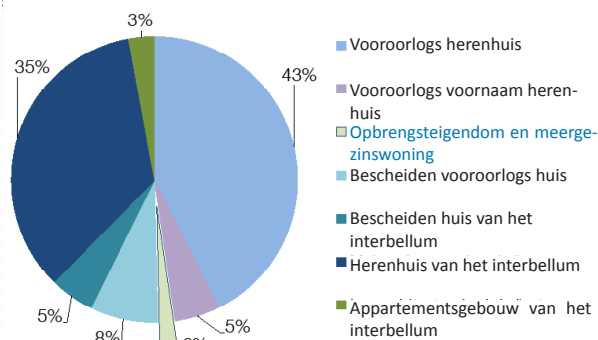
Volgens de analyse van het woningbestand die plaatsvond in het kader van het project B³-RetroTool op basis van de kadastrale legger nr. 212AM (situatie op 01.01.2012), vertegenwoordigen de vooroorlogse opbrengsteigendommen en huizen met meerdere woningen ongeveer 2% van het Brusselse woningbestand van vóór 1945 en 6% van de woningen.

Context

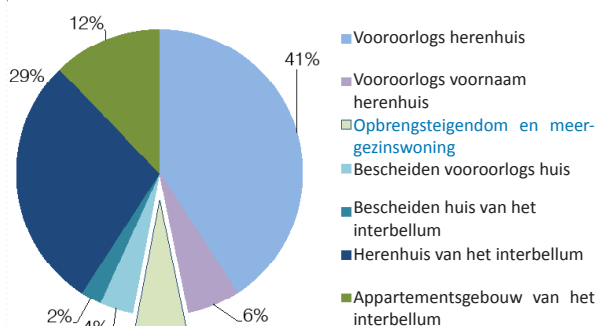
Omstreeks 1850 bestaat 60% van de Brusselse bevolking uit arbeiders (in 1910 is dat nog 40%). In de meeste gevallen delen die arbeiders huizen van een of twee verdiepingen en wonen ze met meerdere gezinnen samen (een of twee vertrekken per gezin) in weinig hygiënische omstandigheden. De woningbouw voor de arbeidersklasse komt vooral tot stand door privé-initiatieven. De meeste eigenaars zijn niet afkomstig van de burgerij, maar wel van de middenklasse. Ze willen eigenaar-verhuurder worden door achterplaatsen of terreintjes naast hun woning te verhuren. Vandaag blijven slechts weinig van die woningen over. Het merendeel werd namelijk in de jaren 1860 afgebroken, tijdens de saneringswerkzaamheden van het Brusselse stadscentrum.

De cholera-epidemie van 1866 en de wet van 1889 betreffende de arbeiderswoningen bevorderen de bouw van arbeiderswoningen door naamloze vennootschappen, coöperatieven en overheidsinstanties zoals l'Immobilière bruxelloise en de Naamloze Vennootschap van de Arbeiderswoningen. De Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken wordt pas in 1919 opgericht. Die woningen zijn bedoeld om te verkopen, te verhuren en te verkopen op krediet en zijn alleen bestemd voor de arbeidersbevolking. Er worden groepen van huizen en appartementsgebouwen opgetrokken. In de meeste gevallen zien die gebouwen eruit als eengezinswoningen, maar zijn ze eigenlijk in appartementen opgedeeld. We noemen ze **opbrengsteigendommen** omdat ze door een of meerdere eigenaars verhuurd worden met de bedoeling om financieel op te brengen.

Sommige grote industriëlen nemen het initiatief om woningen voor hun eigen arbeiders te bouwen om zo de woonomstandigheden van die arbeiders te verbeteren. Dat geeft hen bovendien een bepaalde sociale controle. Op het einde van de negentiende eeuw zorgen de humanistische opvattingen en de hygiënenormen er daarnaast voor dat de wo-



Figuur 1a: Voorstelling van opbrengsteigendommen en vooroorlogse huizen met meerdere woningen in de het Brusselse woningenbestand gebouwd voor 1945.



Figuur 1b: Voorstelling van woningen, per type, in de het Brusselse woningenbestand gebouwd voor 1945..



B³RetroTool - pre-assessment webtool

Verklarende fiche (type 3a)

Vooroorlogs opbrengsteigendom en huis met meerdere woningen

ning een middel wordt om de sociale orde te stabiliseren. De arbeiders leven dan ook in betere omstandigheden (meer privacy, de aanwezigheid van sanitair en een terras per woning ...). De eerste gebouwen van arbeiderswoningen worden in die periode opgetrokken.

Het eerste grote project voor het optrekken van gebouwen van meerdere woningen bestemd voor de middenklasse en de kleine burgerij in Brussel vindt in de jaren 1870 plaats, ten gevolge van de overvelving van de Zenne. In die periode wordt langs de grote boulevards een zestigtal **opbrengstgebouwen** – eigenlijk financiële investeringen van rijke eigenaars – opgetrokken. Die gebouwen kennen niet hetzelfde succes als in dezelfde periode in Parijs. De middenklasse en de kleine burgerij van Brussel associeert het samenwonen onder hetzelfde dak namelijk met een situatie van armoede waarbij men dicht op elkaar woont (huizen met meerdere woningen zijn tot dan vooral nog arbeiderswoningen). Een woning in een opbrengstgebouw huren, voldoet bovendien niet aan de wens van de beoogde bevolkingsgroep om zelf een eigendom te verwerven. Die gebouwen raken dan ook moeilijk verhuurd en men slaagt er globaal gezien niet in om de burgerij aan te trekken. Het zal tot het interbellum en de periode van het woningtekort duren vooraleer de Brusselse middenklasse en kleine burgerij eindelijk interesse voor appartementen toont.

Algemene omschrijving

We onderscheiden drie types van vooroorlogse meergezinswoningen:

- *het opbrengsteigendom*, waar meerdere arbeidersgezinnen in wonen;
- *het gebouw van arbeiderswoningen*, gebouwd vanuit een hygiënevisie;
- *het opbrengstgebouw*, bestemd voor de middenklasse en de kleine burgerij.

• Opbrengsteigendommen

Het bouwprofiel en het uitzicht aan de buitenkant van de opbrengsteigendommen is gelijkaardig aan die van eengezinswoningen. Ze zijn in de meeste gevallen bewoond door de arbeidersklasse. De gevel toont dat men het imago van de arbeiderswoning wil verzorgen. Opbrengsteigendommen onderscheiden zich onder meer van opbrengstgebouwen door het feit dat de kamers afzonderlijk verhuurd worden en dat de sanitaire voorzieningen, meestal op de tussenverdiepingen, gedeeld worden. Die huizen zijn ook minder luxueus dan de opbrengstgebouwen van de grote boulevards die bestemd zijn voor de middenklasse en de kleine burgerij. Opbrengsteigendommen zijn voor meerdere gezinnen bestemd maar kunnen toch als een variant op het herenhuis worden beschouwd. Dit woningtype staat namelijk meestal tussen twee aanpalende gebouwen en heeft een bouwprofiel dat gelijkaardig is aan dat van herenhuisen. Bij de meer luxueuze versies, bewoond door de middenklasse, heeft elke woning van het opbrengsteigendom eigen sanitaire



Figuur 2:
Een reeks van elf opbrengsteigendommen getekend door G. Cochaux in 1898 (rue de la Poudrière, 1000 Brussel). Achter hun neogotische gevels gekenmerkt door trapgevels, verbergen zich schrale appartementen voor de arbeidersklasse.
(source: Google Maps)

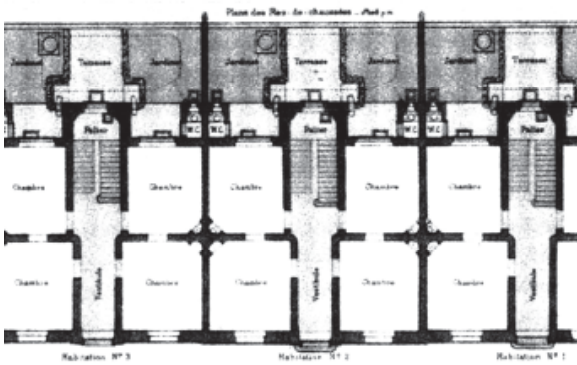


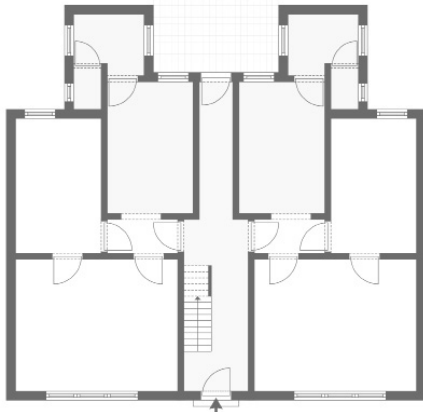
Figure 3:
Opbrengsteigendommen, Laken (uit 1900) - gevels en plan van het gelijkvloers (Bron: G.Ledent, doctoral thesis, UCL, 2014)



B³RetroTool - pre-assessment webtool

Verklarende fiche (type 3a)

Vooroorlogs opbrengsteigendom en huis met meerdere woningen



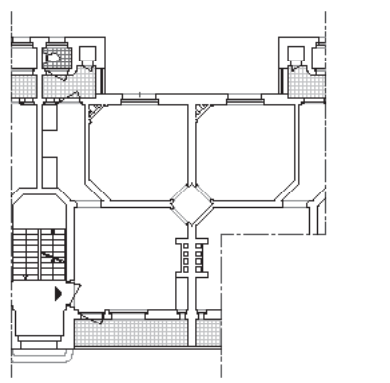
Figuur 4:
Opbrengsteigendom, schematisch plan



Figuur 5:
Opbrengsteigendom, Montenegrostraat te Sint-Gillis (1911)
a) Straatgevel b) binnenplein
(Bron: BATEX project, IBGEBIM)



Figuur 6:
Cité Hellemans, Marollenwijk, Brussel (1912)
(Bron: Google Maps)



Figuur 7:
Cité Hellemans, Marollenwijk, Brussel (1912), plan van appartement
(Bron: G.Ledent, doctoral thesis, UCL, 2014)

voorzieningen (zie figuur 3 en 4).

• Gebouwen van arbeiderswoningen

De gebouwen van arbeiderswoningen zijn over het algemeen eenvoudig, functioneel en gebouwd vanuit een hygiënevisie. De appartementen bestaan uit een reeks specifieke ruimtes: een keuken, een woonkamer, een of twee slaapkamers en sanitaire voorzieningen die meestal vanop het terras toegankelijk zijn. Het trappenhuis is meestal gemeenschappelijk voor meerdere appartementen. In die periode zijn die woningen niet uitgerust met een warmwatervoorziening, centrale verwarming of een parlofoon. Sommige gebouwen bieden de bewoners gemeenschappelijke voorzieningen zoals een wasruimte of een crèche.

Door de te hoge kosten voor een lift in dit type woningen is de hoogte van de gebouwen van arbeiderswoningen meestal beperkt tot vier niveaus. Daardoor zijn ze ongeveer even hoog als de aangrenzende gebouwen.

Een greep uit de eerste grote gemeenschappelijke sociale woonprojecten van het begin van de twintigste eeuw:

- de goedkope woongebouwen van de Marconistraat in Vorst (~1901)
- de bouwgroep in de L'Olivierstraat in Schaarbeek (~1905)
- de Helmetwijk in Schaarbeek (~1910)
- de Hellemanswijk in de Marollen, geïnspireerd door de bouwgroep in de L'Olivierstraat (~1912)

Tijdens het interbellum blijft men sociale appartementsgebouwen optrekken om een antwoord te bieden op het tekort aan goedkope woningen.

Er zijn een aantal gelijkenissen met de vooroorlogse sociale woningen (zoals de Hellemanswijk):

- Het trappenhuis is gemeenschappelijk.
- Elk appartement is uitgerust met een keuken, een woonkamer, afzonderlijke slaapkamers en sanitaire voorzieningen die meestal vanop het terras toegankelijk zijn.
- Eenvoud en hygiëne staan nog steeds centraal.

Later wordt dit type woningen uitgerust met een warm- en koudwatervoorziening, centrale verwarming en zelfs een parlofoon

• Opbrengstgebouwen

De eerste Brusselse opbrengstgebouwen bestemd voor de kleine burgerij zijn gebouwd langs de boulevards van het centrum, ten gevolge van de overwelving van de Zenne. Ze zijn over het algemeen vier tot vijf niveaus hoog en beschikken niet over een lift. Ze zijn even hoog als de aangrenzende gebouwen. Hoewel ze minder luxueus zijn, lijken ze op de voorname herenhuizen die errond staan. Ze staan in de meeste gevallen op hoeken van straten en pleinen, namelijk op percelen waar het niet mogelijk is om een tuin aan te leggen.

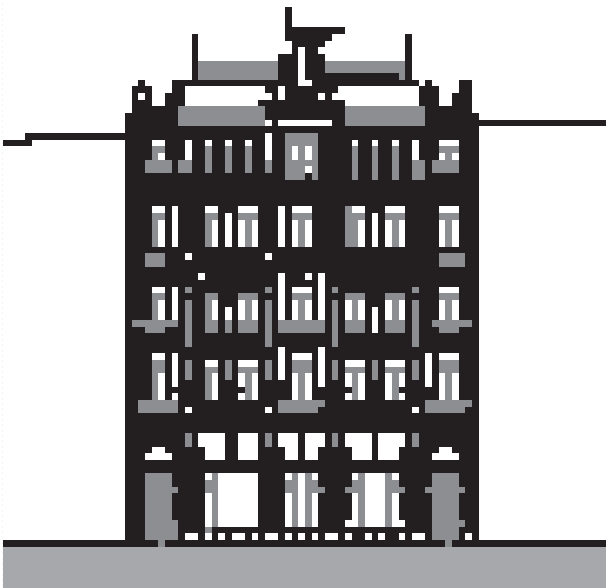
Meestal is op de benedenverdieping een handelszaak ingericht. De eerste verdieping is een luxeappartement met



B³RetroTool - pre-assessment webtool

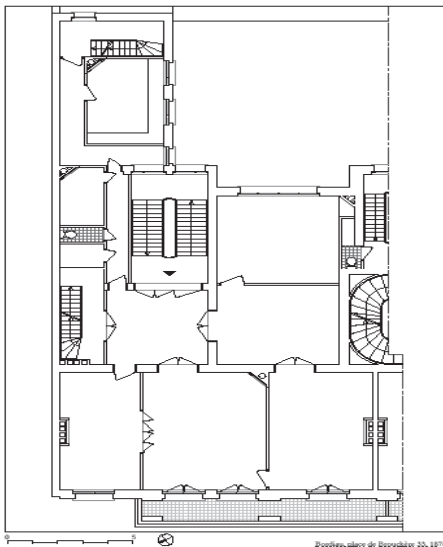
Verklarende fiche (type 3a)

Vooroorlogs opbrengsteigendom en huis met meerdere woningen



grote vertrekken en hoge plafonds. De tweede verdieping is comfortabel maar minder luxueus. De derde verdieping is een bescheiden woning. Onder het dak zitten kamers van dienstmeisjes of kunstenaars. Dat statusverschil tussen de verdiepingen wordt in de gevel weergegeven: wie goed kijkt, ziet de verschillen in plafondhoogtes en afwerking.

Figuur 8:
Opbrengstgebouw, De Brouckèreplein (1876)
(Bron: G.Ledent, doctoral thesis, UCL, 2014)



Figuur 9:
Opbrengstgebouw, De Brouckèreplein (1876)
(Bron: G.Ledent, doctoral thesis, UCL, 2014)