100 jaar kern Waalwijk

Van dak boven je hoofd tot comfortabel wonen



casade
zo wil ik wonen

Special

Deze uitgave is speciaal voor huurders in de gemeente Waalwijk. De geschiedens van Casade begint hier in Waalwijk namelijk 100 jaar geleden als Woningbouwvereniging Baardwijk.

100 jaar kern Waalwijk

Van dak boven je hoofd tot comfortabel wonen



casade
zo wil ik wonen

Special
Deze uitgave is speciaal voor huurders in de gemeente Waalwijk. De geschiedenis van Casade begint hier in Waalwijk namelijk 100 jaar geleden als Woningbouwvereniging Baardwijk.

Fijn en betaalbaar wonen

De geschiedenis van Casade laat mooi zien hoe de afgelopen jaren het begrip 'wonen' is veranderd. In eerste instantie ging het erom mensen met een laag inkomen een dak boven hun hoofd te geven. Maar in de loop van de jaren groeien de woonwensen, groeit het aantal woningen en neemt ook de kwaliteit van de huizen toe.

Er wordt in 1922 nog een huurprijsverlaging naar 4.65 gulden per week aangevraagd, terwijl in de jaren '60 twee keer een huurverhoging van 10% en 11% plaatsvindt. Andere tijden, andere cijfers.

In de beginjaren lagen alle taken bij het bestuur. Zo lezen we dat er in 1928 een verzoek tot aanleg van riolering wordt gedaan. Het bestuur staat dat niet toe, omdat de huurder het huiswater op de 'aangrenzende sloot' kan lozen. In 2020 hebben huurders veel meer mogelijkheden in 'gesprek' te gaan met ons.

Huurders krijgen terecht steeds meer stem en verenigen zich tot daadkrachtige partners in beleid. Vroeger was je voor de toewijzing van een woning afhankelijk van de welwillendheid van bestuur(sleden).

Nu is er Woning in Zicht, een soort regionale Funda voor sociale huurwoningen. Fijn en betaalbaar wonen begint tenslotte met een rechtvaardige verdeling van de woningen.



Vooreinde te Waalwijk (ca. 1929)



Vooreinde 35-37 (1929)

Woningbemiddeling in 1970



Woningbemiddeling in 2020





"We zetten ons al die honderd jaar in de kern voor hetzelfde in: goed wonen voor mensen met een bescheiden inkomen."

Kort na de Eerste Wereldoorlog richtte een groepje notabelen in nauw overleg met de gemeente de Woningbouwvereniging Baardwijk op. Daarmee begint de geschiedenis van de sociale woningbouw in de gemeente Waalwijk. Een geschiedenis die via allerlei tussenstappen tot het huidige Casade geleid heeft.

Ruim honderd jaar Casade in Waalwijk dus. Goed om daar bij stil te staan. Niet met pracht en praal, dat past niet bij ons. Wel met verhalen. Verhalen van mensen, verhalen over toen en over nu. Verhalen waaruit blijkt dat vroeger zeker niet alles beter was. Maar ook niet alles slechter.
Als ik er één ding uit haal is het wel dat we ons in al die honderd jaar in de kern voor hetzelfde inzetten: goed wonen voor mensen met een bescheiden inkomen. Dat betekent dat we het hebben over het opknappen en bijbouwen van woningen, maar ook over schoon, heel en veilig wonen. Over goeie buren en goeie buurten. Over bewoners die iets te zeggen hebben, en over het afwegen van belangen. En over duurzaamheid, al noemden we dat vroeger anders.

Casade hoort bij Waalwijk en de gemeente Waalwijk werd groter. Bovendien hoort evenzeer Casade bij de gemeenten Loon op Zand en Dongen. Casade is dus gegroeid. Maar we koesteren de menselijke maat, we zijn en blijven dichtbij. Casade is er nooit voor zichzelf, altijd voor de huurders en woning-zoekenden. Ik ben al die collega's dankbaar die zich daar in de loop van de tijd voor ingezet hebben, nog inzetten en zullen blijven inzetten. Samen met de gemeente, samen met allerlei maatschappelijke partners, maar vooral samen met de bewoners.
Ik wens iedereen veel leesplezier. En vooral veel woonplezier.

Roel van Gurp
Directeur-bestuurder Casade

Groen en maatschappelijk

Het is duidelijk dat onze ideeën over schoon, gezond, veilig en duurzaam in 100 jaar ietwat zijn verschoven. Het is bijna grappig te lezen dat de vereniging extra onderhoudskosten heeft in 1928, doordat de riolen verstopt zitten met borstels en dweilen.

In 1930 is stankoverlast nog een reden voor de aanleg van riolering. In 1936 ontvangt het bestuur een aanbod van een firma van waterbesparingsapparaten voor wc's. Het bestuur doet daar niets mee. Opmerkelijke feiten die de tijd weergeven.

Sindsdien is er heel veel veranderd. We praten nu over energiezuinig, isolatie, besparing, zonnepanelen en warmtepompen. Allemaal zaken die aansluiten bij milieubewust en duurzaam wonen.

Gebruikten we de zon eerst om de was te drogen, nu is het een gratis energiebron. Loosden we vroeger 'buiswater' op de sloot, nu gebruiken we aardwarmte voor warmtepompen. Gigantische veranderingen van toen naar nu.

De mogelijkheden om woningen groener en duurzamer te maken zijn eindeloos. Wij zetten ons samen met onze bewoners elke dag en op alle gebieden in om het gezonder, zuiniger en veiliger te doen.



Uit het tweede na-oorlogse complex van 18 woningen in de Baardwijksestraat (1956)

Zorg voor mensen

Daar is het natuurlijk allemaal mee begonnen en het is nu nog steeds de belangrijkste doelstelling: 'zorg voor mensen'. De arbeiders en hun krappe en krakkemikkige woningen aan het begin van de vorige eeuw waren aanleiding voor de Woningwet 1901.

Rijksfinanciering voor woningbouw voor de laagste inkomensklassen. Dat heeft geleid tot verenigingen, vennootschappen, particuliere initiatieven, stichtingen en corporaties. Maar in alle gevallen was de drijfveer betaalbare woningen creëren voor mensen met een laag inkomen. En tot op de dag van vandaag is die doelstelling nog steeds precies hetzelfde.

Er zijn veel meer woningen, andere vraagstukken, de huren en financiën in het algemeen zijn flink gestegen en bewoners zijn gelukkig mondiger geworden. Wel zijn er in die groei van sociale ontwikkeling nieuwe doelgroepen bijgekomen.

Zo vertelt het jaarverslag van 1964 dat de eerste 40 bejaardenwoningen zijn opgeleverd en komen er speciale woonvoorzieningen voor Molukkers. In de jaren '90 reserveert Woningbouwvereniging Waalwijk 32 woningen als gezinsvervangend tehuis.

Nu is de diversiteit nog veel groter, met vergunning-houders, begeleid wonen en aangepaste woningen voor ouderen. Terwijl zorg voor mensen nog altijd het belangrijkst is.

Bijzonder
Woongroep Waalwijk in de Max Bruchstraat: hofje met 24 huurwoningen waar senioren zelfstandig met een beetje hulp van en aan elkaar wonen.





Aanzicht van de eerste bejaardenwoningen in Waalwijk aan de Ir. Lelystraat (1969)

Nol Kleijngeld
Burgemeester



"Fijn en betaalbaar wonen is in feite ook wat de gemeente Waalwijk wil"

Wat is de bijdrage van Casade aan 'fijn en betaalbaar wonen' in Waalwijk?
Ondanks dat de woningmarkt tijdens de drie ambtstermijnen (vanaf 2007) van Nol Kleijngeld tot nu toe roerig genoemd mag worden, hoor je van de burgervader geen wanklank. De samenwerking is goed en intensief en Casade doet - zoals de burgemeester het omschrijft - geen gekke dingen. Nol Kleijngeld: "Fijn en betaalbaar wonen is in feite ook wat de gemeente Waalwijk wil, kijk maar naar de coalitie- en collegeprogramma's. Dat lukt op de kopersmarkt, maar op de huurdersmarkt zitten een paar obstakels. De door-stroming loopt niet optimaal, er is schaarste op de markt. Mensen staan jarenlang ingeschreven, moeten een beetje mazzel hebben. Daar is nog wel winst te boeken. Stel je eerlijk. Tegelijkertijd zegt hij: "Casade heeft het als plaats-vervanger uitstekend gedaan, maar dat was geen zekerheid. Het was ook nog de tijd van de vriendjespolitiek, dat is nu allemaal veel strakker georganiseerd met commissies. Het is uitgebannen en ook dat verdient een compliment." Dat de burgemeester gevoel voor humor en relativerings-vermogen heeft, blijkt uit het volgende verhaal: "Ik heb het meegemaakt dat een huurder van Casade ernstige overlast bezorgde. Dus enerzijds een risicosituatie, anderzijds een mens met een achtergrond. Daar werd schappelijke diplomatie gevraagd. Dus zaten daar op een middag de directeur van wooncorporatie Casade en de burgemeester van Waalwijk. Een zware delegatie op een klein bankje in een beperkte woonsituatie. Dat kan alleen in Waalwijk."

Zijn er grote veranderingen te noteren in het domein 'sociaal wonen' tijdens uw ambtsperiode?
Nol Kleijngeld: "Ik kwam in 2007 in Waalwijk terug vanuit een huursituatie. Ik moest een huis kopen en ik schrok van de prijzen. Het piekte overal in de woningmarkt en vrij snel daarna stortten prijs en vraag in. Er volgde een lange structurele crisis. Er wordt nauwelijks gebouwd, er wordt bezuinigd en Rutte II beperkt de corporaties in hun mogelijk-heden. Daarvoor, in 2005, voert de Europese Commissie strengere regels door tegen vermeende staatssteun, scheef-groei en voor een betere doorstroming in de woningmarkt. Rond 2012 gebeuren er diverse gekke dingen bij corporaties, bijvoorbeeld in Geertruidenberg en Rotterdam. Als gevolg wordt de woningwet in 2015 herzien. Casade blijft echter eerlijk in de leer en staat met beide benen op de grond. En dat verdient een compliment. Verstandig en wijs beleid in een roerige periode en dan ben je een interessante partner voor de gemeente."

In 1981 ging het eigendom van bijna 2.000 woningen van de gemeente Waalwijk over in handen van Woningbouw-vereniging Waalwijk. Wat betekent het voor een gemeente als een dergelijk groot deel van het woningbezit wordt overgedragen?
Nol: "Ik werd rond die overname gescreend voor een positie in de raad en kreeg de vraag of we het gemeentelijk woning-bezit moesten overdragen. Dat was een lastig dossier waar mijn partij mijn standpunt over wilde weten. Ik zei spontaan 'niet zo'n good idee'. Ik vind nog steeds volkshuisvesting bij de kerntaken van de gemeente horen". Daarin is de burgemeester eerlijk. Tegelijkertijd zegt hij: "Casade heeft het als plaats-vervanger uitstekend gedaan, maar dat was geen zekerheid. Het was ook nog de tijd van de vriendjespolitiek, dat is nu allemaal veel strakker georganiseerd met commissies. Het is uitgebannen en ook dat verdient een compliment." Dat de burgemeester gevoel voor humor en relativerings-vermogen heeft, blijkt uit het volgende verhaal: "Ik heb het meegemaakt dat een huurder van Casade ernstige overlast bezorgde. Dus enerzijds een risicosituatie, anderzijds een mens met een achtergrond. Daar werd schappelijke diplomatie gevraagd. Dus zaten daar op een middag de directeur van wooncorporatie Casade en de burgemeester van Waalwijk. Een zware delegatie op een klein bankje in een beperkte woonsituatie. Dat kan alleen in Waalwijk."

Wat zijn de toekomstwensen?
Nol: "Ik zou zeggen bouwtempo omhoog, ook binnen-stedelijk. We hebben nog altijd enkele interessante plekken in de stad rijp voor renovatie of herbestemming. In alle steden zijn er ontwikkelingen om het aantal bruto verkante meters winkelruimte te verminderen. Kleiner maken en ontwikkelen, ook met woningbouw. Casade kan daar zeker een rol in spelen, ik daag ze uit. Doe maar mee!"

Jan en Annie van Gorkom
huurders van Casade

"Wij hadden eigenlijk al vanaf het begin een luxe huis"

44 jaar in de Sem Dresdenstraat, onvoorstelbaar
'Onvoorstelbaar' is het eerste woord dat bij Annie van Gorkom opborrelt als ze bij het eerste kopje koffie vertelt hoe lang ze al samen met Jan in de Sem Dresdenstraat woont. 44 jaar, terwijl dat eigenlijk helemaal niet zo onvoorstelbaar is, want ze wonen in een gezellig, fijn huis. Gaandeweg horen we van deze tevreden bewoners hoe het zo gekomen is en over de rol van Casade daarin.

Kaatsheuvelse enclave
Jan vertelt bij een lekker kopje koffie over zijn huis. Zoals het hoort bij een goede echtgenoot, laat hij zich pro-bleemloos aanvullen door zijn vrouw: "Dit was echt een nieuwbouwwijk, wij waren zo'n beetje de eerste bewoners in de straat. Wij kwamen allebei uit Kaatsheuvel en omdat het daar niet wilde lukken hebben we ons ingeschreven in Waalwijk. Al vrij snel kregen we een appartement aan het Distelplein. Maar na zes maanden verhuisden we naar dit huis. Een vriendin van Annie woonde ook bij ons in de flat en zij ging ook naar deze wijk. Er ontstond hier echt een beetje een Kaatsheuvelse enclave." Annie, stralend bij de herinnering: "Ik was hoogzwanger van onze zoon, hij is tien dagen na de verhuizing geboren. Ik heb nog helpen verhuizen, maar er was nog niet eens bestraat. We moesten zelfs de buren inschakelen om de dokter en de verloskundige te bellen. Er stond toen een telefooncel in de Sweelinckstraat, er waren namelijk nog maar weinig mensen met een telefoon."

Casade heeft juist van alles aangepast
Jan is duidelijk een tevreden klant: "Het huis bevalt nog steeds, dat is het probleem niet. Casade houdt het ook uitstekend bij. Het wordt alleen wat groot, met drie slaap-kamers en nog een kamer op de zolder. We hebben nu liever een woning zonder trappen. Casade heeft hier trouwens kort geleden allerlei zaken aangepast. Ik heb rugklachten en we kregen verhoogde toiletten, een stoeltje in de douche en een stang in de wc. Dat ging al snel rond in de buurt en nu is de aannemer van Casade hier constant aan het werk." Annie: "We willen graag terug naar Kaatsheuvel, als we daar terminste een woning naar mijn smaak kunnen vinden. Onze zoon woont daar, onze kleinkinderen en ook nog een zus en een broer. We hebben daar nog veel familie dus we gaan 'back to the roots'. Als het aan Jan lag waren we al wel eerder terug gegaan, maar ik ben nogal honkvast. Ik ben ook voor mijn vriendin gebleven."

Vanaf het begin een luxe huis
Jan: "Er is in de loop van de jaren wel meer aan de woning veranderd. De keuken en badkamer zijn al twee keer vernieuwd en het hele huis heeft dubbele beglazing. Boven hebben ze dikke isolatieplaten aangebracht.



Op een gegeven moment hoorden we een klap: één van die platen kwam naar beneden. Hoewel het voornamelijk piepschuim is, zijn die triplex platen gewoon zwaar. Als daar een kind onder had gelegen... Die leverancier heeft wel zijn excuses aangeboden." Annie valt de woning-verbeteringen moeiteloos aan: "Wij hadden eigenlijk al vanaf het begin een luxe huis. Met een ruime zolder met vaste trap, waar de meest huizen een vlizotrap hadden, en een tweede toilet boven. Ruimte genoeg, ook voor onze zoon en dochter. Mijn zoon 'verhuisde' op een gegeven moment naar de zolder. En toen hij het huis uit was deed mijn dochter hetzelfde. Daar hebben we een mooie kamer van gemaakt, keurig afgetimmerd."

Je vrouw zal blij met je zijn
Jan: "Casade reageert altijd snel en goed, nooit klachten. Laatst hadden we een lekke dakgoot, staat er meteen zo'n hoogwerker in de straat. Ik heb laatst nog geïnformeerd naar onze positie op de wachtlijst. We staan al 17 jaar ingeschreven, maar er komt niets vrij dat wij willen. Bovendien hebben best wat mensen voorrang, bijvoor-beeld wie's huis geslopt wordt. Daarna komen de 55-plussers, maar daar voldoen we wel aan", zegt Jan met een gezonde lach. Annie schenkt nog een kopje koffie en toont even haar tanden: "Het gaat ook wel eens fout. We hadden ooit een gaslek, vlak voor onze vakantie. Casade gebeld en in de kruipruimte vonden ze inderdaad oude leidingen die vervangen moesten worden. De uitvoerder wilde een nieuwe leiding leggen tegen de muur. Dat is de enige keer dat ik ruzie heb gemaakt. Hij zou de muur openslijpen en dat moesten wij zelf herstellen. Ik zei, dat doe je maar bij je eigen vrouw, daar zal ze heel blij mee zijn. Maar niet hier. Uiteindelijk heeft de aannemer alles netjes opgelost."

Bijzonder
De Rode en Witte wijk in de Antoniusparochie werd als antwoord op de grote woningnood gebouwd in de jaren vijftig. De saamhorigheid in de wijk was en is groot. Met een eigen temperament ontwikkelde de wijk zich tot een spraakmakend deel van Waalwijk. Door de slechte kwaliteit van een groot aantal woningen, hebben we de wijk in 2004 en 2005 helemaal gerenoveerd. Een deel van de huizen hebben we vervangen door nieuwe huizen.



Foto: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2001)



Hoek President Steynstraat/Generaal Joubertstraat

Ad Boets directeur Woningbouwvereniging Waalwijk (1981-2001)



"Het achterstallig onderhoud was enorm"

Veel positieve ontwikkelingen
De komst van Ad Boets als directeur van Woningbouw-vereniging Waalwijk op 1 januari 1981 valt samen met de overdracht van het gemeentelijk woningbezit. Een tijd van veranderingen, ontwikkeling en een beetje boe-geroep. Een vrolijk gesprek met een man die met een glimlach terugkijkt op zijn Woningbouwvereniging Waalwijk.

Ad: "We zaten met zeven man in twee woonhuizen, dat was ons kantoor. Op 31 december 1980 hadden we nog 800 woningen en de volgende dag hadden we er opeens 3.200. Toen hadden we héél snel een organisatie nodig. Er was al grond gekocht voor een nieuw kantoor en mijn ervaring bij het Gemeentelijk Woningbedrijf in Eindhoven met de structuur voor zo'n organisatie kwam goed van pas. Het moest vooral meer en groter: mensen, administratie, technische dienst en automatisering. We werkten nog met boekhoudmachines met een telwerkje ernaast" zegt Ad lachend. "Het was een klus, maar we hadden een geweldig team. Na 15 jaar hadden we onze eerste positieve bedrijfsreserve."

Rustig strijken
Ad vertelt met smaak, humor en gevoel voor drama. "Het achterstallig onderhoud was enorm en er waren complexen met gigantische systeemfouten. We moesten ergens verbouwen waarvoor de gevel er 's ochtends al ging en 's avonds er weer op. Het beeld van een rustig strijkende vrouw in zo'n open gevel, vergeet it nooit." Waarmee Ad interesse voor de huurder en de woning toont. En ook in contact met de huurders bewijst Ad komisch talent. "Onze technische dienst had een plan uitgedokterd en dat gingen wij toelichten aan 400 afwachtende huurders die zeven jaar een slechte huisbaas hadden gehad. Ik stelde de mensen op het podium voor en sloot af met mezelf: 'en ik ben directeur Ad Boets.' Boe riepen ze allemaal. Ik zei nee Boets."

Trots!
Ad praat tot slot als bestuurder met oog voor zijn huurders: "Er is veel gebeurd. We hebben onderhoudsplannen en bijbehorende financiën georganiseerd. We hebben de overgang van vereniging naar stichting gerealiseerd. We stortten ons samen met drie andere woningbouw-verenigingen op projectontwikkeling; echt een andere tak van sport. Het is ons team gelukt nieuwe projecten te draaien die je uiteriljk niet herkende als sociale woning-bouw. Daar ben ik trots op. In de jaren '90 kwam de financiële onafhankelijkheid, moesten we onze eigen broek ophouden met veel te slappe bretels. Ik vind die ontwikkelingen die we hebben doorgemaakt belangrijk. Ik ben niet zo van de aantallen, ik ben meer voor onze klanten."

1919

De start

Een eeuw geleden op 20 november 1919 besluiten de heren Donkers, Greve, Van Haren, Klijn, Ouwerling en Schilders op initiatief van burgemeester De Goey Woningbouwvereniging Baardwijk op te richten. Met als doelen de verbetering van de volkshuisvesting, het wegruimen van gebrekkige woningen en de verbetering van verkeerde woontoestanden.

Enkele maanden later, in januari 1920, wordt bij Koninklijk Besluit de vereniging erkend. Het bestuur is besluitvaardig en koopt direct voor de lieve som van 4.000 gulden een bouwterrein aan het Vooreinde voor de bouw van veertien arbeiderswoningen. In 1921 wordt de bouw van deze woningen gegund aan drie bouwers voor het aansprekende bedrag van 89.293,44 gulden.

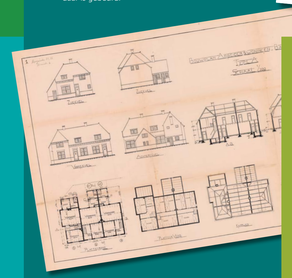

Kantoor van de woningbouwvereniging Baardwijk: het raadhuis van de voormalige gemeente Baardwijk (1975)

1921

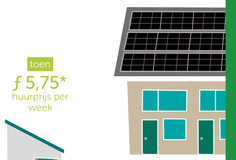
Curieus ontslag

Zoals hiernaast beschreven start twee jaar na de oprichting van Woningbouwvereniging Baardwijk de bouw van de eerste veertien arbeiders-woningen. De vereniging correspondeert met het Rijk over voorschotten op de bouwkosten en het vaststellen van het huurbedrag afhankelijk van het inkomen van de huurder. Voor het eerst in het korte bestaan van de vereniging is er sprake van financiële zaken. En op dat hoogtepunt, zo meldt het gemeentearchief, biedt de penning-meester zijn ontslag aan. Vreemd en jammer genoeg te lang geleden om te achterhalen wat daar is gebeurd.


Eerstgebouwde woningen in 1920: Hoogeinde/Vooreinde



toen
ƒ 5,75*
huurprijs per week



nu
€ 600,-
huurprijs per maand

*prijs bij benadering

1929

Getuigen van de vooruitgang

Uit de notulen van bestuursvergaderingen van 1929 blijkt haarscherp de stand van zaken rond die tijd. Zo klaagde een bestuurslid over verfwerk en werd besloten de burgemeester te raadplegen. Ook lezen we dat er een gunning is voor vier nieuwe woningen met een afzonderlijk keukentje. En verleent de gemeente toestemming ook in arbeiderswoningen 'elektrisch' licht aan te leggen. Het zijn kleine stukjes van een verleden dat we ons nu niet meer kunnen voorstellen. Tegelijkertijd kan het geen kwaad af en toe de vergelijking te maken.

1931

Waalwijkse krachten

De invloed van het bestuur van Woningbouw-vereniging Baardwijk wordt in 1931 mooi duidelijk gemaakt. Het bestuur geeft de opdracht voor de bouw van vier woningen voor de som van 9.860,- gulden aan woningbouwer J. Kooien. Hij was zeker niet de laagste inschrijver. Toch kreeg hij de klus omdat ook de bestrijding van de lokale werk-loosheid een belangrijk doel was. Het bestuur stelde verplicht dat er bij de bouw uitsluitend gebruik werd gemaakt van Waalwijkse krachten. Aardig is hier dat het bestuur een uitzondering maakte voor een vaste knecht uit Nieuwkuijk.

1934

Huurreglement toont de historie

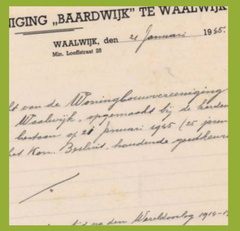
Het spreekt voor zich dat het grootste verschil tussen de huurovereenkomsten van 1934 en 2020 zit in de huurkosten. Wat ook opvalt is het taalgebruik en de eenvoud van de over-eenkomst uit '34. Termen als onzindelijkheid, onachtzaamheid en onreinheid tekenen de stijl van het document. Ook laat het goed zien hoe men tegen wonen aankeek. Er wordt nog serieus verwezen naar fatsoen en normbesef. Niet dat deze eigenschappen nu niet meer bestaan. Maar ze worden overschreven door strakke reglementen en dichtgetimmerde voorwaarden. Natuurlijk ontbreken het energielabel en de privacy-verklaring in de huurovereenkomst van 1934. Maar daar staan weer een houthakverbod, verbod op drankverkoop en een verbod op was drogen aan de voorgevel tegenover. De helder-heid van de overeenkomst uit 1934 is een verademing en wellicht een les voor vandaag.

1945

Wonen na de oorlog

Het verslag van de bestuursvergadering van Woningbouwvereniging Baardwijk van 21 januari 1945 behandelt het 25-jarig jubileum. Je moet daarbij bedenken dat het bestuurswerk - zij het op een laag pitje - doorging tijdens de oorlog. Een gebed is het slotstuk van het verslag: "...dat Gods Zegen ook verder moge rusten op ons werk in het algemeen, dat door de bestuursleden belangeloos wordt verricht; dat de rampspoedige oorlog weldra moge eindigen en dat het bezit der vereniging voor verdere beschadiging bespaard moge blijven...."

Het verslag is verder voornamelijk een gloedvol pleidooi voor het bestaan van woningbouw-verenigingen. De behoefte aan goede, reine en moderne woningen is groot. In veel gevallen zijn de huizen vochtig en is er geen keuken of toilet. In de loop der jaren worden verbeteringen doorgevoerd, vindt elektriciteit zijn weg, wordt er behangen en bestrating van de voordeur naar het trottoir aangelegd.


IGING „BAARDWIJK" TE WAALWIJK
WAALWIJK, den 2e Januari 1945
Min. Konffeirast 35

1958 - 1968

Opbouw woningbezit

Nieuwbouw, fusies en verkoop hebben in de jaren hun invloed gehad op het woningbestand van Casade. In 1920 waren er veertien woningen, in 36 jaar steeg dit langzaam naar 88 woningen. Vanaf 1968 ondergaat de vereniging door enkele fusies een groeispurt. Ook de geïnde huren geven een mooi beeld. Waar de huurpenningen van 1925 tot en met 1950 min of meer gelijk stijgen met het aantal woningen, stijgen de huren vanaf 1955 procentueel steeds harder. Tussen 1925 en 1969 stijgen die van 12 gulden naar 161 gulden per woning.


Foto bestuur Woningbouwvereniging Baardwijk 1944/1945:
Staand van links naar rechts: A. Pullens, W. Buijs, W.J. v.d. Mee, J.A. Thijssen
Zittend van links naar rechts: H. Greve (een van de oprichters), O. Donkers, E.P. van Beijnen


Foto: Gemeentearchief Waalwijk (1970)

1962

Huiselijke woningbouwvereniging

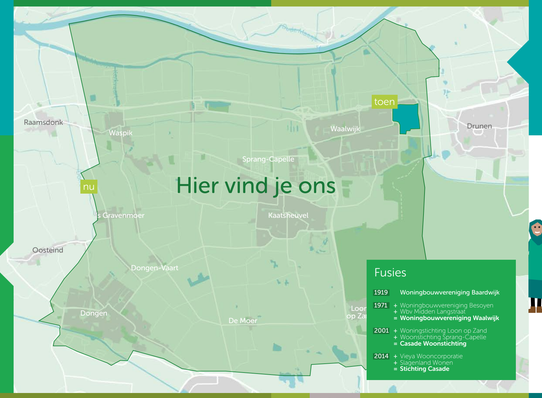
Secretaris-penningmeester van de vereniging de heer W.C. Caspers schrijft bij het 50-jarig jubileum van de Woningbouwvereniging Baardwijk boekend over de sfeer bij de vereniging. Toen hij in 1962 zijn functie aanvaardde was sprake van een 'huiselijke' woningbouwvereniging. Het bezit, dat tot 1958 maximaal 88 woningen telde en daarna door verkoop terugliep naar 78, werd namelijk vanuit een privéwoning beheerd. Door de geringe omvang vonden de contacten met huurders meestal in de huiskamer plaats. Er ontstond een vertrouwensband en velen vonden om de meest uiteenlopende redenen de weg naar het spreekuur op maandagavond probleemloos.



toen
85*
bewoners

nu
25.000
bewoners

*aantal bij benadering



Fusies

1919 Woningbouwvereniging Baardwijk
1975 + Woningbouwvereniging Besoyen
+ Wijk Midden Langstraat
= Woningbouwvereniging Waalwijk
2001 + Woningstichting Loon op Zand
+ Woonstichting Sprang-Capelle
= Casade Woonstichting
2014 + Vieya Woncorporatie
+ Stichting Wonen
= Stichting Casade

1968

240 galerijflats in Bloemenoord

Een opvallend hoogbouwproject in de gemeente Waalwijk wordt gevormd door zes blokken galerij-flats in Bloemenoord met 240 appartementen. De gebouwen worden gebouwd in '68 en '69 en "bestaan per toren uit 48 luxe en ruime etage-woningen voor een acceptabele prijs", zo meldt De Echo van het Zuiden.

Bijzonder is dat deze flats binnenkort worden gesloopt en plaatsmaken voor nieuwe flats waar de bewoners naar terug kunnen keren.

1972

Woningbouwvereniging Waalwijk

Naast Woningbouwvereniging Baardwijk waren in Waalwijk de Besoyense Woningbouwvereniging en de Christelijke Woningbouwvereniging Midden-Langstraat actief. Op aandringen van de gemeente – ook met het oog op de overdracht van het gemeentelijk woningbestand - fuseren deze drie lokale woningbouwverenigingen in Woningbouw-vereniging Waalwijk. Het is verrassend te zien welke beslissingen nog worden genomen in deze levensfase van de vereniging. Ook een bewijs dat er veel veranderde toen. Er wordt een ledenraad ingesteld en er komt vanuit de gemeente een adviserend bestuurslid.

Bovendien worden voorbereidingen getroffen voor het aanstellen van een directeur. Ook wordt vastgesteld dat het dagelijks onderhoud van de woningen nog steeds gedaan wordt door een onderhoudsfunctionaris in overleg met de secretaris. Als klap op de vuurpijl gaat de vereniging over op een doorschrijfboekhoudsysteem. Maatregelen en berichten die wat amateuristisch aandoen, terwijl het toch al 1972 is. Maar dat is wat de tijd doet.

1977

Woningbouw-vereniging Waalwijk, verkoop of niet?

Het aantal woningen stijgt tot aan 1980 naar 1.726 woningen. Er heerste bij Woningbouwvereniging Waalwijk een verschil van mening tussen de leden en het bestuur over wel of niet verkopen van woningen. De leden waren voorstander maar het bestuur was bang voor kwaliteitsverlies bij verkoop van de mooiste woningen. De gemeente die noodzakelijk was voor toestemming was het eens met het bestuur. Desondanks bieden tot op de dag van vandaag woningbouwverenigingen woningen voor verkoop aan.

1977

Toewijzings-commissie

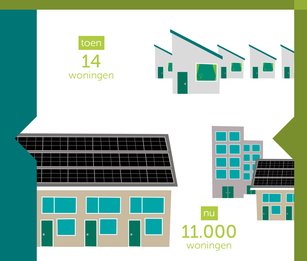
Waar de toewijzing van woningen tot dan toe door het bestuur en zijn leden werd uitgevoerd, formeren de gemeente en de vereniging in 1977 gezamenlijk een toewijzingscommissie. Een jaar eerder is al besloten dat deze commissie de woningwetwoningen en de goedkopere huurwoningen toewijst, terwijl de directeur, in opdracht van het bestuur de duurdere premie-woningen en nieuwbouwwoningen toewijst.

1981

Overdracht gemeentelijk woningbezit

Dit jaar is een cruciaal punt in de ontwikkeling van de woningvoorraad van Woningbouwvereniging Waalwijk. In de eerste jaren steeg het woningbezit met tientallen en daarna door enkele plannen met honderden. Maar de overdracht van het gemeentelijk woningbezit in '81 van 1.942 woningen betekent een verdubbeling van het bezit. Het bestand komt op 3.669 woningen.

De productie van nieuwbouw ligt op gemiddeld 60 woningen, maar de grote 'klappers' worden gemaakt bij het samengaan van Woonstichting Waalwijk met Woningstichting Loon op Zand en Woningbouwstichting Sprang-Capelle in 2001. De nieuwe stichting heet Casade Woonstichting en beheert een bestand van 8.000 woningen. In 2014 fuseren Casade Woonstichting, Vieya Woncorporatie uit Dongen en Stagerland Wonen uit Waspik. Begin 2020 bezit Stichting Casade maar liefst 11.000 woningen.



toen
14
woningen

nu
11.000
woningen

1986

4.000ste woning plan De Hoef

Waar in 1981 de opdracht werd gegeven voor de eerste fase van plan De Hoef, wordt daar in 1986 de oplevering van de vierduizendste woning gevierd. Deze woning is onderdeel van een plan van 139 energiezuinige woningen die de vereniging bouwt.

1987

De 'treincoupés'

In 1987 wordt een nieuw spraakmakend onderdeel van plan De Hoef gerealiseerd. Met de bouw van 66 woningen vult de vereniging De Hoef verder in. Maar er is flinke weerstand tegen het eigenzinnige ontwerp, dat in de volks-mond al gauw 'de treincoupé' genoemd wordt. De ongebruikelijke vorm en kleur van het dak doen veel stof opwaaien. Het heeft een relatief groot aantal weigeringen tot gevolg: mogelijke huurders willen daar niet wonen.


Wilhelmina Druckerstraat

2000

Belangenbehartiging huurders

- **Jaren '70** Bewonerscommissies als gesprek-partner bij plannen over onderhoud woningen.
- **Eind jaren '90** Overlegwet Huurders Verhuurder met rechten en plichten van huurdersorganisaties. Lokale huurdersverenigingen krijgen meer betrok-kenheid bij onderwerpen van beheer en beleid.
- **2005** Stichting Huurdersbelangen WLS. Huurders praten mee over huurverhoging, woonruimte-verdeling en prestatieafspraken met de gemeenten.
- **2015** Na fusie met Dongen en Waspik ontstaat Stichting Samenwerkende Huurdersbelangen-organisaties Casade: SHC.

2020

Duurzaam, energie-zuinig en betaalbaar

We hebben een duurzame ambitie: in 2050 zijn onze woningen CO_2-neutraal. Nu al zijn onze nieuwe woningen zo goed geïsoleerd, dat ze nog maar weinig energie nodig hebben om warm te blijven. En die energie wekken we duurzaam op, zoals met zonnepanelen of warmtepompen. Maar ook onze bestaande huizen maken we met isolatie en duurzame installaties energiezuiniger. We vinden biodiversiteit en hergebruik van materialen erg belangrijk. Boven-dien moeten de woningen comfortabel, gezond én betaalbaar zijn voor onze huurders. Zo zorgen we met elkaar voor een fijne en gezonde woonomgeving!


Ontwerp nieuwe Bloemenoordflats

Wè zinde gij nou?

Herinneringen aan vroeger komen vanzelf terug bij het lezen van deze typische 'Wollukse' woorden. Kent u alle betekenissen?

Bork[1]

Borkse sticht[2]

dèddelèèr[3]

kwaansuis[5]

de blèèk[4]

den hof[6]

1. Baardwijk / 2. Baardwijksestraat / 3. Ironeel, luiaard / 4. gaswolk om de was te bleken / 5. ongemak, doen alsof / 6. tuin


Enkele Z-kamer woningen in Groenewoud (1969)


Een van de twee blokken eerste hoogbouw der vereniging aan het Mr. Troelstrapark (1969)

Gerard Wolters
self made wijkopzichter

Een vlugge rekensom leert dat Gerard Wolters al 36 jaar werkzaam is bij Casade en een gesprek met hem biedt een prachtig inkijkje in het verleden van de woning-bouwvereniging. Na al die jaren zie je nog steeds het enthousiasme en het werkplezier in zijn ogen.

Klemmende deur, lekkende douche
Gerard vertelt met een lach en een beetje weemoed: "Ik ben in 1983 begonnen bij Woningbouwvereniging Waalwijk. Het woningbestand van de gemeente was net toegevoegd en er was voldoende werk. Via uitzendbureau Start liep ik stage en inventariseerde ik woningen. De wereld van huren en verhuren was helemaal nieuw voor mij. Na zes maanden stage werd ik wijkopzichter. Ik was verantwoordelijk voor onderhoud en mutaties. Ik hoorde klachten van huurders aan, maakte notities van klemmende deuren, loszittende tegels of een lekkende douche. Dan reed ik naar kantoor, maakte een werkbonnetje met codes, dat werd vervolgens uitgetypt door een collega en in drievoud uitgeprint. En dat ging naar de aannemer, communicatie anno 1983."

"Het contact met de huurders vond ik geweldig."

Tussen letter en geest
Gerard: "Ik meet nu o.a. de conditie van onze woningen, maar tot 2012 was ik wijkopzichter. Toen werkte ik dus vooral in de wijk. Tussen de belangen van de huurder en die van Casade. Opereren tussen de letter en de geest, geen regelfreak, maar ook geen Sinterklaas. Het contact met de huurders vond ik geweldig, dat leer je niet op school. Er waren veel technische veranderingen: computer, fax en telefoon. Maar ook het wonen zelf veranderde. Vroeger waren er geen keuzes, we en douche waren standaard. De keuken was van één fabrikant, met een roestvrijstalen blad met wafeltjesmotief en standaard tegeltjes. Pas later konden mensen een kunststof aanrechtblad kiezen, maar dat kostte 2,50 gulden extra huur per maand. Gelukkig hebben huurders nu voortaan veel meer keuzes, zonder extra huur. Hierdoor accepteren ze de bouwoverlast ook gemakkelijker, ze zijn meer betrokken."

Je voelt de binding
Gerard is een man vol mooie verhalen en warme herinneringen en dat realiseert hij zich: "Ik wens de gave van Simon Carmiggelt om alle mooie verhalen op te schrijven. Het zijn de kleine dingen die je bijblijven. De mooie contacten met de huurders, het jskoude water waar ik met mijn handen in moest om de waterkraan dicht te draaien bij een gesprongen leiding in de winter. Het geweld van een storm die je voelde in de trillende trapleuning van een flatgebouw of de glimlach van mijn dochters toen ik een doos stripboeken meenam uit een slooppand. Gaandeweg ben ik meer betrokken geraakt bij grote projecten en bij de bewoners. Daar ligt ook echt mijn passie, je voelt de binding, daar ben ik erg trots op."

Frans Damen huurder Casade, ook oud-bestuurslid Woningbouwvereniging Waalwijk



Frans Damen, 23 jaar bestuurlijke ervaring
Met voormalig bestuurder Frans Damen blikken we terug op de geschiedenis van Casade in Waalwijk. En dat is interessant want Frans kent Casade op twee manieren; als bestuurslid en als huurder. De jaartallen vliegen in het rond, de gebeurtenissen, ervaringen en mooie verhalen buitelen over elkaar heen. Maar ook het feit dat Frans al jaren het contact met collega's en het werk mist, hoor je tussen de regels door. Een gesprek met een oude, nostalgische rot.

Meegekomen met de inboedel
Frans: "Wij zijn eigenlijk meegekomen met de inboedel van het gemeentelijk woningbezit. Ik zat toen al vanaf 1975 in het bestuur van de woningbouwvereniging. Ik was 23 jaar lid, waarvan een flink aantal als vicevoorzitter en als lid van het dagelijks bestuur. Na de fusie met Sprang-Capelle en Kaatsheuvel heb ik nog in de raad van toezicht gezeten. Het was eerst een woningbouwvereniging en daarna een stichting met een directeur bestuurder, dat was Ad Boets. Later is het Casade geworden."

Jantje kent Pietje
Als je zo ver terug kunt kijken als Frans Damen, kom je ontheroepelijk bij de zaken die toen nog niet zo goed geregeld waren. Frans: "Voor de overdracht van het woningbezit naar de corporatie heeft de gemeente 8-10 jaar geworsteld met deze kwestie. De woningen werden toen door een commissie toegewezen en Jantje kent Pietje, als je begrijpt wat ik bedoel. Voor de wethouder van Volkshuisvesting was het een goed middel om stemmen te winnen. Later is er een goed eerlijk toewijzings-beleid gecreëerd. Goed georganiseerd, met inschrijvingen."

Huurgewenning
Na de overgang zijn er nog veel problemen met de financiën. Frans: "Bij de gemeente gingen de huurinkomsten naar de algemene middelen, maar bij de corporatie werd dat gescheiden naar algemene reserves en onderhoudsfonds. De reserves waren veel te klein. Nog voor de inkt van de overdrachtsakte droog was, moesten er nieuwe daken op de flats van de Noordstraat. De erfenis van zeven jaar verwaarlozing door de gemeente, 'het ging immers toch naar de corporatie'. In Zanddonk heeft de gemeente nog 250 premiehuurwoningen en 92 woningwetwoningen gebouwd. Toen die klaar waren, tochtten die woningen enorm. Daar is later een nieuwe gevel omheen gebouwd. Kosten: 60 tot 70 miljoen, met 7 miljoen gulden in het fonds. En het verschil moest uit de huuropbrengst komen. Dat konden eigenlijk alleen mensen uit de Randstad betalen. Toen kreeg je ook de huursubsidie en de huur-gewenning. Het heeft nog jaren geduurd voordat Zanddonk een gelijksoortige wijk was."

Paard op de gang
Met de vraag of er nog opmerkelijke dingen gebeurd zijn in de jaren, zet je de kraan van herinneringen ver open. Frans: "Er was de Molukkers-affaire in de Noordstraat. Zij werden door de overheid ondergebracht bij de corporaties. Voor hen werden in Waalwijk woningen gereserveerd in de Doelenstraat en de Boekelaarstraat. En ik herinner me nog goed de klachten van flatbewoners in Bloemenoord, er lekte urine door het plafond. Daar trof men een pony aan in de slaapkamer. Die ging keurig mee in de lift en werd gestald op de slaapkamer. Dat zijn mooie herinneringen. Maar ik ben er al lang uit, men kent ons niet meer. Dat is logisch maar ook jammer. Het waren mooie tijden."

casade
zo wil ik wonen

www.casade.nl
info@casade.nl
0800 55 222 22 (gratis)

www.facebook.com/CasadeNL
www.twitter.com/CasadeNL

Bijzonder

Van 1975 tot 1995 kregen corporaties subsidie om HAT-woningen te bouwen (ook wel Van-Dam-eenheden genoemd). Hiermee konden meer woon-eenheden op een kavel worden gebouwd. Deze kleine woningen zijn bedoeld voor een- en tweepersoons-huishoudens.


HAT-woningen Margrietstraat



toen
4,3*
personen per woning

*gemiddeld in Nederland



nu
2,1*
personen per woning

"Ook over 25 jaar werkt Casade aan goed wonen voor mensen met een bescheiden inkomen. We weten niet wat de toekomst brengt, maar ik weet zeker dat het ook dan mensenwerk is. Alleen de menselijke maat is duurzaam."

Roel van Gurp, Directeur-bestuurder Casade