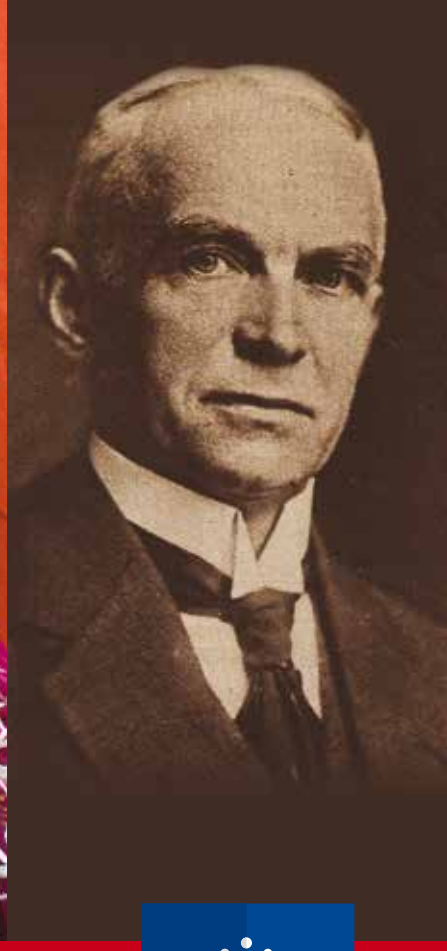








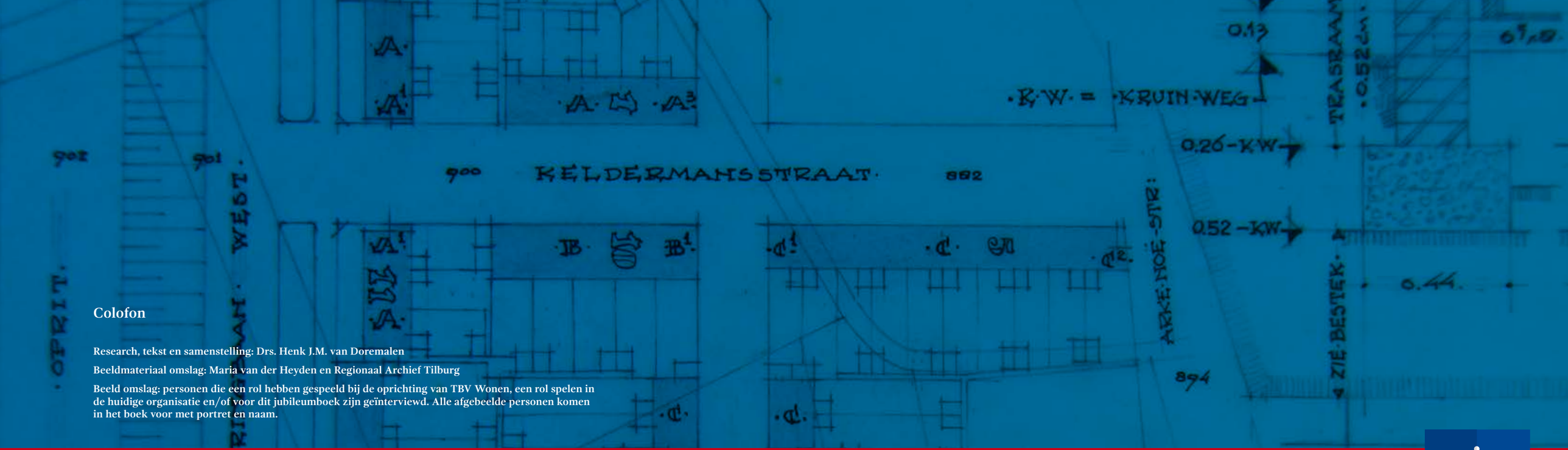


TBV WONEN 100 JAAR DICHT BIJ HUIS

1916-2016

Henk van Doremalen

100 JAAR TBV WONEN



Colofon

Research, tekst en samenstelling: Drs. Henk J.M. van Doremalen

Beeldmateriaal omslag: Maria van der Heyden en Regionaal Archief Tilburg

Beeld omslag: personen die een rol hebben gespeeld bij de oprichting van TBV Wonen, een rol spelen in de huidige organisatie en/of voor dit jubileumboek zijn geïnterviewd. Alle afgebeelde personen komen in het boek voor met portret en naam.

Herkomst beeldmateriaal:

Collectie TBV Wonen: 6, 8, 10, 26, 34, 35, 51, 65, 69, 72, 73, 74, 76, 78, 86, 87, 88, 90, 92, 100, 102, 103, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 116, 117, 119, 132, 133, 136-139, 142, 143, 145, 148, 149, 160.

Regionaal Archief Tilburg: 3, 8, 16,18, 20, 22, 29, 33, 34, 38, 40-43, 46, 50, 52, 53, 57, 58, 60, 64, 66, 82, 88, 89.

Maria van der Heyden: 12, 14, 25, 27, 37, 48, 63, 68, 81, 84, 99, 105, 115, 121, 123, 124, 126, 129, 131, 140, 146, 151, 152.

Beeld Werkt: 95.

Collectie Bedaux de Brouwer Architecten: 110.

Particuliere collectie: 75, 154.

Eindredactie en correctie: Jolande Grijsbach, Marie-Louise Oomen en Marleen Wickering

Vormgeving: Jaap Lunenburg (www.blauwzuur.nl)

Drukwerk: Gianotten printed media

Deze uitgave is samengesteld n.a.v. het 100-jarig jubileum van TBV Wonen en uitgegeven op 17 juni 2016.

Nadere informatie: info@tbvwonen.nl

© Tilburg 2016 Henk van Doremalen Producties | TBV Wonen
Websites: www.historietilburg.nl | www.tbvwonen.nl

Niets uit deze uitgave mag worden gereproduceerd door middel van boekdruk, foto-offset, fotokopie, microfilm, overname op internet of social media zonder voorafgaande (schriftelijke) toestemming van de auteur/uiitgevers.

TBV WONEN 100 JAAR DICHT BIJ HUIS

1916-2016

INHOUD

Voorwoord Rob Vinke, directeur-bestuurder TBV Wonen 6

Van 'bouwvereeniging' tot excellente corporatie. *Afbakening en verantwoording* 8

Hans Jansen, voorzitter Raad van Toezicht TBV Wonen 12

Wonen in Tilburg. *Het ruimtelijk patroon, de woningwet en een inspirerend ambtenaar* 16

Mevrouw Van den Bosch, een eeuw oud 24

De oprichting van de Tilburgsche Bouwvereeniging. *Hoe fabrikanten de volkshuisvesting naar een hoger plan hielpen* 26

Jan van der Linde, oud-medewerker onderhoudsdienst TBV Wonen 36

De eerste bouwplannen. *Bouwen op Broekhoven, zwalkend gemeentebeleid, huizen in huur* 38

Marianne Hofland, medewerkster TBV Wonen 48

Woningoverschot wordt woningnood. *TBV voor, tijdens en na de oorlogsjaren* 50

Julius Roorda, bestuurder zorginstelling De Wever 62

Bouwen, bouwen, bouwen. *TBV bouwt flatwoningen, steeds nieuwe bouwplannen, terugblik 50-jarig bestaan* 64

Mevrouw Goderie, bewoonster Prof. Keesomstraat 68

Peter Mijnders, huismeester TBV Wonen 80

Zoeken naar nieuwe wegen. *Hoogbouw als oplossing, kwaliteit en kwantiteit, ingreep in de organisatie* 82

Frans Mutsaars, oud-medewerker onderhoudsdienst TBV Wonen 84

Peter Blankenstein, voormalig directeur-bestuurder TBV Wonen 94

William Dircken, manager Woonservice TBV Wonen 98

Stad en de TBV worden vernieuwd. *Compacte stad, prijswinnend Merodeproject, de TBV wordt TBV Wonen* 100

Berry van Poppel, actieve wijkbewoner Wandelbos 104

Jacq. de Brouwer, architect 116

Joke de Kock, Bureau Schuldhulpverlening 120

Gon Mevis, ContourdeTwern 122

Aline Zwierstra, WonenBreburg 124

Inge de Weerd, bewoonster TalentSquare 126

Rebessa Touapri, bewoonster Wandelbos 128

Marco Faes, bewoner Lange Nieuwstraat 130

TBV Wonen, meer dan wonen alleen. *Organisatie, ouderen, bewonersparticpatie* 132

Berend de Vries, Wethouder Wonen 140

Gerard Klaassen, voorzitter Huurders Belangen Organisatie 146

Rob Vinke, directeur-bestuurder TBV Wonen 150

Aedes-voorzitter Marc Calon werpt blik op de toekomst
'Verbinding in de wijk, dat is de kern' 154

Bronnen en literatuur. Archivalia en documentatie, literatuur, websites 156

Voorwoord Rob Vinke, directeur-bestuurder TBV Wonen

“TBV Wonen; 100 jaar dicht bij huis” is de titel van dit jubileumboek. De titel brengt precies tot uiting wat TBV Wonen voor onderneming wil zijn. Dat we uitsluitend een Tilburgse woningcorporatie zijn en dat we al 100 jaar dicht bij de klant staan. Dat we toegankelijk zijn voor onze klanten, dat we willen samenwerken met onze belanghouders en dat we gezamenlijke verantwoordelijkheid willen dragen. En dat we geen ambities hebben om veel groter te worden of om buiten de stadsgrenzen werkzaam te zijn.



Maar het brengt vooral tot uiting dat de vier directeuren die TBV Wonen heeft gekend de afgelopen eeuw naar eer en geweten en met belang en welzijn van bewoners voorop, hebben gehandeld. We zijn op alle terreinen dicht bij huis gebleven, dat wil zeggen het voorzien in huisvesting aan mensen die dat niet zelf kunnen (willen) of die hulp nodig hebben.

De kwaliteit van de woningen begin 20e eeuw was van een bedenkelijk niveau en niet voor niets zijn Woningwet en Gezondheidswet beiden in 1901 in het Parlement aangenomen. Volgens de oprichter van de Tilburgsche Bouwvereeniging, Carl Straeter, ‘bevorderen goede woningen het familieleven en de goede zeden en zijn derhalve niet te versmaden bondgenooten in den strijd tegen drankmisbruik’. Ondanks de vooral ideële overwegingen, speelde hier ook het eigenbelang een rol om de textielarbeiders een betere leefomgeving te verschaffen.

Toch duurde het tot 1916 vooraleer de Tilburgsche Bouwvereeniging werd opgericht door de textielfabrikanten. Dat had te maken met de lokale omstandigheden. Burgemeester en Wethouders waren erg conservatief en hielden gesubsidieerde woningbouw lange tijd tegen. Veel fabrikanten hadden immers vastgoed in eigendom en verhuurden aan de eigen arbeiders. De Tilburgsche Bouwvereeniging werd later ook wel de Fabrikantenclub genoemd.

Centraal stond de idee dat er betere leefomstandigheden gecreëerd moesten worden voor de arbeiders, meer hygiëne en meer licht en ruimte. Woningcorporaties hebben in die zin een belangrijke bijdrage geleverd aan de verheffing van de arbeiders in die tijd.

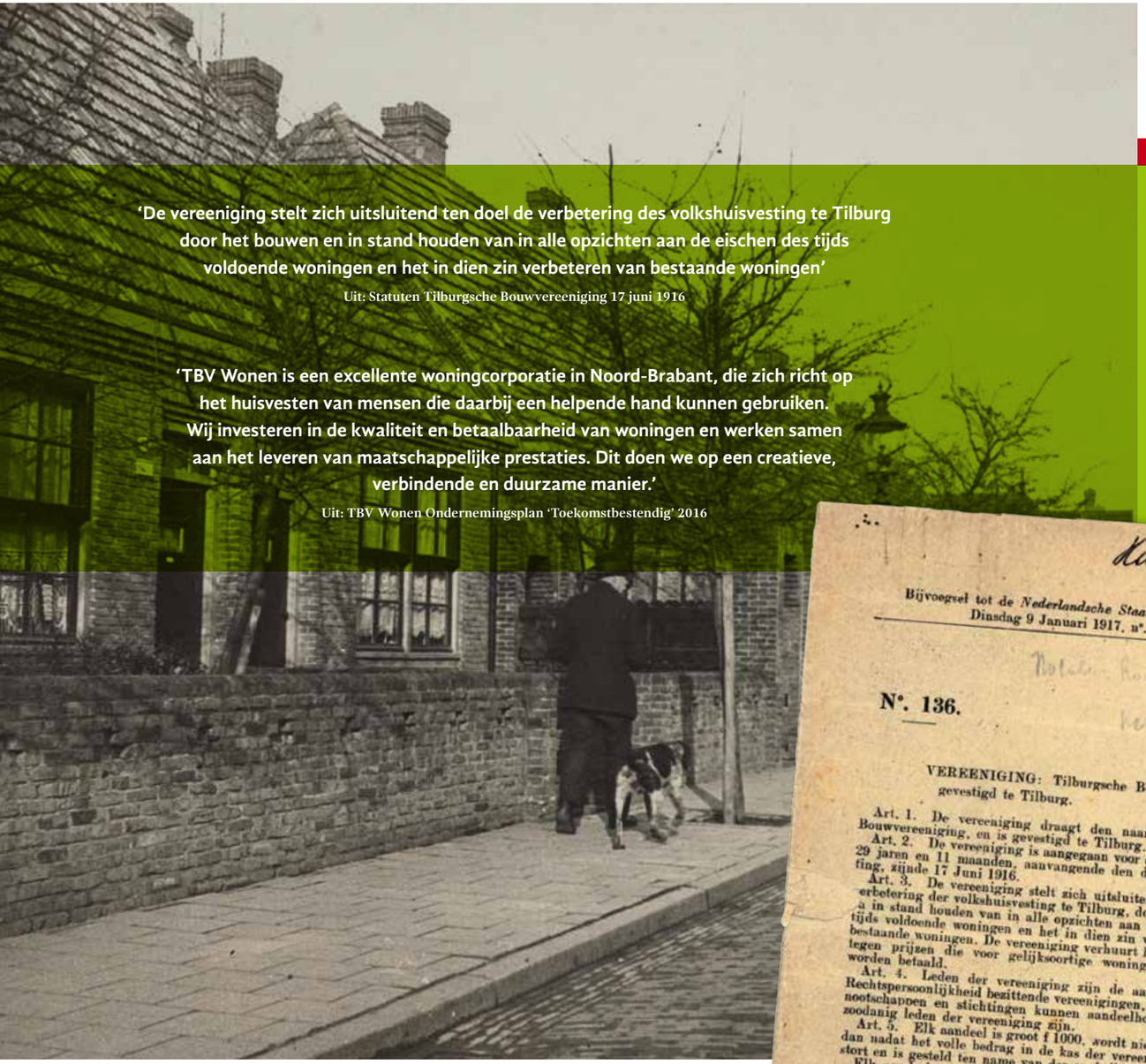
In de afgelopen eeuw bleken woningcorporaties een uitstekend vehicle te zijn om allerlei problemen op te lossen. In de eerste decennia van de 20e eeuw betere leefomstandigheden, na de eerste wereldoorlog tegemoet komen aan de toenemende verzuilingsvraag, na de tweede wereldoorlog als pijler van de wederopbouw, oplossen van de woningnood en welvaartstaat en in de 70-80er jaren om de oude wijken te saneren.

Nu 100 jaar later is er een nieuwe Woningwet aangenomen in het Parlement. Door te veel incidenten heeft de corporatiesector een slechte naam gekregen en zijn we aan strenge maatregelen en controles gebonden. Terug naar de corebusiness, het realiseren van betaalbare woningen is het adagium. Bouwen, beheren en verhuren van woningen en de rest moet overgelaten worden aan andere instellingen, zo is de communis opinio. Ook aan de leefbaarheid mogen corporaties niet te veel geld meer uitgeven. Logisch als men bedenkt dat juist op het gebied van leefbaarheid het een en ander is misgegaan in de sector. Maar de leefbaarheid staat onder druk en kan niet altijd opgevangen worden door burgerinitiatieven. Er dreigen veel mensen buiten de boot te vallen, mensen die niet mee kunnen in de samenleving, verwarde mensen en vluchtelingen zijn groepen die vooral niet vergeten mogen worden en waar met name corporaties een belangrijke rol in moeten vervullen.

De overheid trekt zich terug. Langer zelfstandig blijven wonen, burgerparticipatie en zelfredzaamheid zijn prima thema’s maar zijn inmiddels synoniemen geworden voor bezuinigingen. Er zijn heel veel mensen, waarop deze trefwoorden niet van toepassing kunnen zijn. Extramuralisering betekent dat bijzondere groepen mensen in specifieke wijken en buurten gehuisvest worden. Als er voldoende zorg wordt geboden, dan is dat goed, maar ook de zorg- en welzijnsinstellingen staan onder financiële druk. De maatschappelijke kosten worden dan weer neergelegd in buurten die toch al kwetsbaar zijn vanwege hun samenstelling. Woningcorporaties krijgen er weer een belangrijke taak bij om dit probleem op te pakken in samenwerking met het maatschappelijk middenveld. Ze moeten er wel toe gelegitimeerd worden.

TBV Wonen draagt al een eeuw bij aan de volkshuisvesting in Tilburg en daar zijn we trots op. Wij blijven doen wat we altijd al deden. Mensen met een smalle beurs voorzien van een kwalitatief goede woning in een goede woonomgeving. En dat daar werken aan leefbaarheid bij past is evident en dat blijven we ook gewoon doen, met huismeesters, wijkbeheerders en consulenten. Daarbij worden zij ondersteund door alle medewerkers van TBV Wonen, die iedere dag met veel enthousiasme en betrokkenheid aan het werk gaan. Natuurlijk is ook veel dank verschuldigd aan allen die in de afgelopen 100 jaar hebben bijgedragen en meegewerkt om van TBV Wonen een robuuste organisatie te maken.

Ook de komende 100 jaar is TBV Wonen van plan om dicht bij huis te blijven.

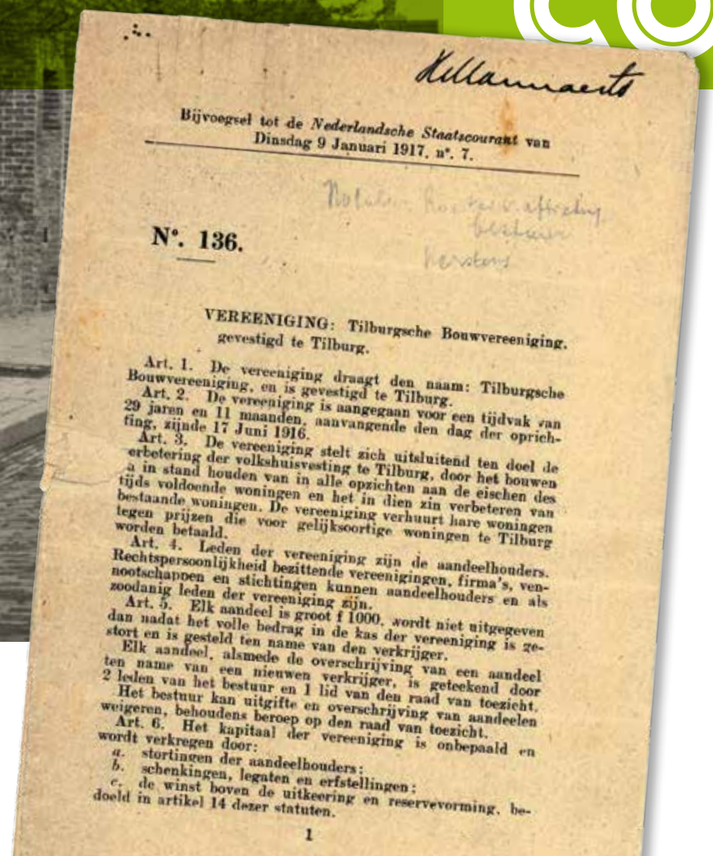


‘De vereeniging stelt zich uitsluitend ten doel de verbetering des volkshuisvesting te Tilburg door het bouwen en in stand houden van in alle opzichten aan de eischen des tijds voldoende woningen en het in dien zin verbeteren van bestaande woningen’

Uit: Statuten Tilburgsche Bouwvereeniging 17 juni 1916

‘TBV Wonen is een excellente woningcorporatie in Noord-Brabant, die zich richt op het huisvesten van mensen die daarbij een helpende hand kunnen gebruiken. Wij investeren in de kwaliteit en betaalbaarheid van woningen en werken samen aan het leveren van maatschappelijke prestaties. Dit doen we op een creatieve, verbindende en duurzame manier.’

Uit: TBV Wonen Ondernemingsplan ‘Toekomstbestendig’ 2016



Bijvoegsel tot de *Nederlandsche Staatscourant* van Dinsdag 9 Januari 1917, n°. 7.

N°. 136.

VEREENIGING: Tilburgsche Bouwvereeniging, gevestigd te Tilburg.

Art. 1. De vereeniging draagt den naam: Tilburgsche Bouwvereeniging, en is gevestigd te Tilburg.
Art. 2. De vereeniging is aangegaan voor een tijdvak van 29 jaren en 11 maanden, aanvangende den dag der oprichting, zijnde 17 Juni 1916.
Art. 3. De vereeniging stelt zich uitsluitend ten doel de verbetering der volkshuisvesting te Tilburg, door het bouwen en in stand houden van in alle opzichten aan de eischen des tijds voldoende woningen en het in dien zin verbeteren van bestaande woningen. De vereeniging verhuurt hare woningen tegen prijzen die voor gelijksoortige woningen te Tilburg worden betaald.
Art. 4. Leden der vereeniging zijn de aandeelhouders. Rechtspersoonlijkheid bezittende vereenigingen, firma's, vennootschappen en stichtingen kunnen aandeelhouders en als zoodanig leden der vereeniging zijn.
Art. 5. Elk aandeel is groot f 1000, wordt niet uitgegeven dan nadat het volle bedrag in de kas der vereeniging is gestort en is gesteld ten name van den verkrijger.
Elk aandeel, alsmede de overschrijving van een aandeel ten name van een nieuwen verkrijger, is geteekend door 2 leden van het bestuur en 1 lid van den raad van toezicht.
Het bestuur kan uitgifte en overschrijving van aandeelen weigeren, behoudens beroep op den raad van toezicht.
Art. 6. Het kapitaal der vereeniging is onbepaald en wordt verkregen door:
a. stortingen der aandeelhouders;
b. schenkingen, legaten en erfstellingen;
c. de winst boven de uitkeering en reservevorming, bedoeld in artikel 14 dezer statuten.

1

Straatbeeld Van Malsenhof. Deze woningen horen bij het eerste complex op Broekhoven dat de TBV begin jaren twintig heeft gebouwd.

Op 17 juni 2016 is het exact 100 jaar geleden dat TBV Wonen is opgericht. Dat gebeurde destijds onder de naam Tilburgsche Bouwvereeniging. Het boek dat thans voor u ligt is een jubileumuitgave ter gelegenheid van het honderdjarig bestaan van TBV Wonen.

VAN ‘BOUWVEREENIGING’

Afbakening en verantwoording

TOT EXCELLENTE CORPORATIE

Een datum

De oprichting is iets formeels. Er gingen zaken aan vooraf die evenzeer als ‘oprichtingsdatum’ zouden kunnen gelden. En er deden zich na die 17e juni zaken voor die ook als historisch te kenschetsen zijn en als formele oprichtingsdatum hadden kunnen gelden: de eerste subsidie aanvrage in september 1917, maar ook de eerste bouwaanvrage, het begin van de bouw van de eerste woningen, de eerste bewoning. Dat vond allemaal plaats tussen 1916 en 1922.
In een roerige periode met de Eerste Wereldoorlog in beide buurlanden, inkwartiering van ‘Hollandse’ (en Friese) troepen in Tilburg, revolutionaire situaties op diverse plaatsen in Europa en een groot arbeidsconflict in de Tilburgse textielindustrie.

De datum van het jubileum is gekoppeld aan de bestuursvergadering op zaterdag 17 juni 1916 toen de statuten van de vereniging werden vastgesteld en besloten werd om daar koninklijke goedkeuring voor aan te gaan vragen. Die goedkeuring is op 2 december 1916 verkregen (Koninklijk Besluit nr. 34). Op 28 februari 1917 is de toelating verkregen als ‘vereeniging, uitsluitend werkzaam in het belang van de verbetering des volkshuisvesting’. Aan de oprichting van de Tilburgsche Bouwvereeniging waren drie jaren van voorbereiding vooraf gegaan. Kortom: het initiatief lag er al langer, het bestuur was er al, de ideeën over wat men wilde bestonden al. Maar er is een formeel moment waarop de vereeniging definitief gestalte kreeg: 17 juni 1916. En daar is het eeuwfeest aan gekoppeld.

Een kijk op TBV Wonen

De ontwikkelingslijn van TBV Wonen wordt op drie manieren, die niet los van elkaar te zien zijn, weergegeven. In woord, uitgaande van de beschikbare bronnen en literatuur; in beeld aan de hand van talloze foto's die aanwezig zijn in de collectie van TBV Wonen of het Regionaal Archief Tilburg; in de vorm van interviews die zijn gehouden met een twintigtal personen. Die interviews hebben met name betrekking op de laatste decennia. De geïnterviewde personen geven hun kijk op wonen of werken bij TBV Wonen of een specifiek aspect waar TBV Wonen in het maatschappelijk veld mee te maken heeft. Tekst, beeld en interviews geven zicht op 100 jaar TBV Wonen.

TBV Wonen is een benaming die sinds 2001 wordt gehanteerd, daarvoor is de naam TBV woningcorporatie. In 1993 is die benaming in gebruik genomen, toen de 'vereeniging' is omgezet in een stichting. Tot die tijd was de benaming voluit Tilburgsche Bouwvereeniging, afgekort als TBV. In de volksmond komt, vooral in vroegere tijden, de benaming 'de fabrikantenbond' voor. Waarom zal verderop duidelijk worden. In historisch verband hanteren we de naam TBV. Voor moderne ontwikkelingen is het TBV Wonen.

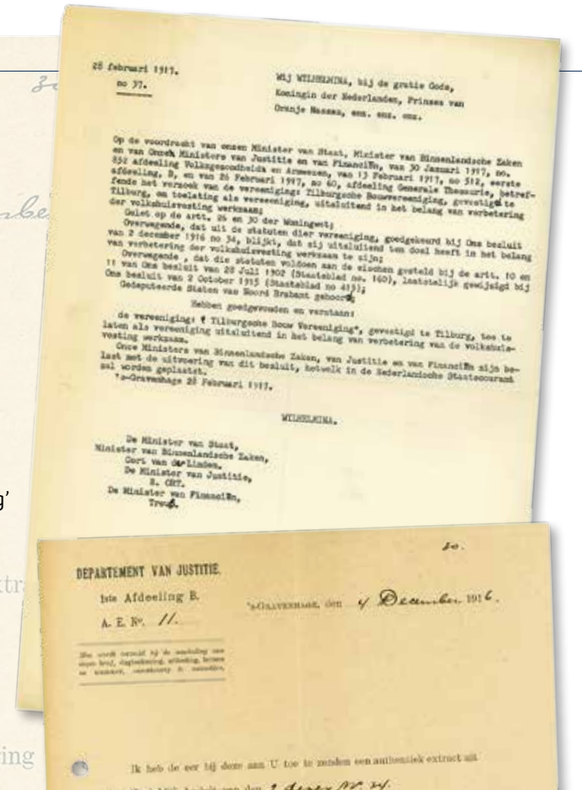
Hoofdlijnen van de ontwikkeling

Allereerst komt de (bijzondere) ontwikkeling van Tilburg en de consequenties voor het wonen aan bod. Daarna gaat het over de initiatiefnemers, de mannen die aan de basis stonden van de oprichting. Maar ook de wijze waarop dat in zijn werking is gegaan. Vervolgens komen de bouwprojecten in de jaren twintig en dertig van de 20e eeuw. Een volgend hoofdstuk gaat over oorlog en herstel. Dan volgen de grote woningbouwprojecten in de stad die nauw samenhangen met de bevolkingsgroei en de woningnood. Een apart gedeelte gaat over de ontwikkeling van de organisatie. Ter sprake komen het onderhoud en de grote renovatieprojecten. Vanaf de jaren tachtig gaat het bouwen voor en verhuren aan specifieke groepen een rol spelen. Meer recent is het toenemend belang dat gehecht wordt aan maatschappelijke betrokkenheid. De laatste decennia is dat bij de corporaties een grote rol gaan spelen. Hoe TBV Wonen daar in staat, komt in de diverse interviews met stakeholders tot uiting.

De wereld van woningcorporaties heeft de laatste jaren grote veranderingen ondergaan. De doelstellingen van corporaties zijn van overheidswege bijgesteld; op 1 juli 2015 is een nieuwe Woningwet van kracht geworden. Welke ontwikkelingen dat in de toekomst met zich mee gaat brengen is onderwerp van het laatste hoofdstuk. Marc Calon, voorzitter van Aedes de koepel van de corporaties, is gevraagd het toekomstbeeld voor de sociale woningbouw te schetsen. Rob Vinke, directeur-bestuurder van TBV Wonen, verzorgt het voorwoord.

Bronnen

Het jubileumboek is niet bedoeld als wetenschappelijk overzicht van de woningbouw in Tilburg. Uiteraard geeft het wel in hoofdlijnen de ontwikkeling van de woningbouw,


28 februari 1917.
no 37.

WIJ WILHELMINA, bij de gratie Gods,
Koningin der Nederlanden, Prinses van
Oranje Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van onzen Minister van Staat, Minister van Binnenlandsche Zaken en van Onzen Ministers van Justitie en van Financiën, van 30 Januari 1917, no. 834 Afdeeling Volksgezondheid en Armwezen, van 13 Februari 1917, no 512, eerste afdeeling, B, en van 26 Februari 1917, no 60, afdeeling Generale Thesaurie, betreffende het verzoek van de vereenigings Tilburgsche Bouwvereeniging, gevestigd te Tilburg, om toelating als vereeniging, uitsluitend in het belang van verbetering der volkshuisvesting werkzaam;

Gelet op de artt. 26 en 30 der Woningwet;

Overwegende, dat uit de statuten dier vereeniging, goedgekeurd bij Ons besluit van 2 december 1916 no 34, blijkt, dat zij uitsluitend ten doel heeft in het belang van verbetering der volkshuisvesting werkzaam te zijn;

Overwegende, dat die statuten voldoen aan de eischen gesteld bij de artt. 10 en 11 van Ons besluit van 28 Juli 1902 (Staatsblad no. 160), laatstelijk gewijzigd bij Ons besluit van 2 October 1915 (Staatsblad no 413);

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant gehoord;

Hebben goedgevonden en verstaan:

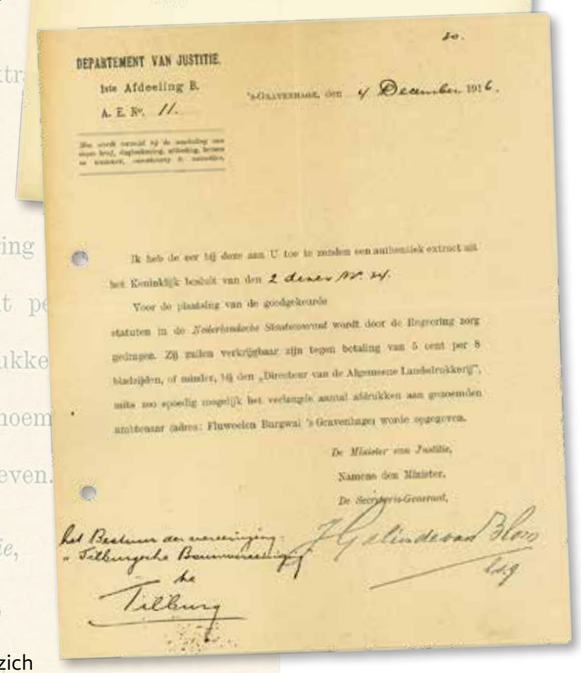
de vereeniging: „Tilburgsche Bouw Vereeniging", gevestigd te Tilburg, toe te laten als vereeniging uitsluitend in het belang van verbetering van de volkshuisvesting werkzaam.

Onze Ministers van Binnenlandsche Zaken, van Justitie en van Financiën zijn belast met de uitvoering van dit besluit, hetwelk in de Nederlandsche Staatscourant zal worden geplaatst.

's-Gravenhage 28 Februari 1917.

WILHELMINA.

De Minister van Staat,
Minister van Binnenlandsche Zaken,
Cort van der Linden.
De Minister van Justitie,
H. CRT.
De Minister van Financiën,
Treub.


10.

DEPARTEMENT VAN JUSTITIE.
1ste Afdeeling B.
A. E. No. 11.

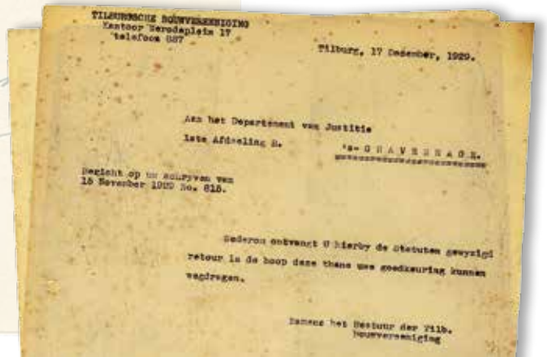
's-GRAVENHAGE, den 4 December 1916.

Ik heb de eer bij deze aan U toe te zenden een authentiek extract uit het Koninklijk besluit van den 2 dezer No. 34.

Voor de plaatsing van de goedgekeurde statuten in de Nederlandsche Staatscourant wordt door de Regeering zorg gedragen. Zij zullen verkrijgbaar zijn tegen betaling van 5 cent per 8 bladzijden, of minder, bij den „Directeur van de Algemeene Landsdrukkerij", aan wien zoodra mogelijk het verlangde aantal afdrukken aan genoemden ambtenaar (adres: Fluweelen Burgwal 's Gravenhage worde opgegeven.

De Minister van Justitie,
Namens den Minister.
De Secretaris-Generaal,

Het Bestuur der vereeniging
„Tilburgsche Bouwvereeniging"
de
Tilburg


TILBURGSCHE BOUWVEREENIGING
Kantoor Heredaplein 17
Telefoon 307

Tilburg, 17 December, 1920.

Aan het Departement van Justitie
1ste Afdeeling B.
's-GRAVENHAGE.

Bericht op uw schrijven van
15 November 1920 No. 810.

Hedenvan ontvangt U hierbij de Statuten gewijzigd retour in de hoop deze thans uwe goedkeuring kunnen wegdragen.

Namens het Bestuur der Tilb. Bouwvereeniging

de volkshuisvesting en de corporaties weer, de projecten die gerealiseerd zijn, maar ook de moeilijkheden die men ondervond. Dat alles specifiek gelieerd aan TBV Wonen. Er is een groot aantal bronnen geraadpleegd om tot deze uitgave te komen. Historisch was er over de woningbouw in Tilburg het nodige geschreven in enkele dissertaties en andere publicaties. Veelal zijn door de auteurs dezelfde bronnen gebruikt. Rapporten, notulen en andere stukken van het gemeentebestuur, de secretarie, Openbare (later Publieke) Werken, talrijke commissies op het terrein van wonen, gezondheid en milieu. De hoofdlijnen van de ontwikkeling van het wonen in Tilburg staan uiteraard in het standaardwerk over de stad: Tilburg. Stad met een levend verleden. En in het boekje Meer dan Wonen over een eeuw sociale woningbouw in Tilburg.

Voor de historische ontwikkeling van TBV Wonen speelde het eigen archief een belangrijke rol. Niet alles dat we dachten aan te treffen was aanwezig. Zo ontbraken de notulenboeken van de eerste bestuursvergaderingen; wel waren er jaarverslagen en was er veel documentatie terug te vinden. Een jaarverslag geeft achteraf een (soms summier, soms ook uitgebreid) overzicht van wat zich aan ontwikkeling heeft voorgedaan. Via het Regionaal Archief Tilburg zijn er adresboeken, gemeenteverslagen, kranten en dossiers met documentatie. In die laatste bron bevinden zich veel verspreide gegevens over woningbouw en corporaties. Een uitgebreide lijst van bronnen en literatuur waaruit is geput, is achter in het boek opgenomen.

Dankwoord

Hoewel de auteur eindverantwoordelijk is voor deze uitgave, is die tot stand gekomen door samenwerking met tal van anderen. Allereerst is dank verschuldigd aan alle personen die zich voor dit boek hebben laten interviewen. Er is bewust voor gekozen om huurders, (ex) medewerkers en zogeheten stakeholders aan het woord te laten. Uit diverse geledingen van de samenleving en op een of andere wijze meer of minder betrokken bij TBV Wonen. In alfabetische volgorde betrof het mevrouw Van den Bosch, Jacq. de Brouwer, William Dircken, Marco Faes, mevrouw Goderie, Marianne Hofland, Hans Janssen, Gerard Klaassen, Joke de Kock, Jan van der Linde, Gon Mevis, Peter Mijnders, Frans Mutsaars, Berry van Poppel, Julius Roorda, Rebecca Touapri, Berend de Vries, Inge de Weerd en Aline Zwierstra. Met Peter Blankenstein en Rob Vinke, vroegere en huidige directeur-bestuurder, zijn enkele gesprekken geweest, deels gebruikt als achtergrondinformatie, deels terug te vinden in hun interview.

Bij de productie van dit jubileumboek waren diverse mensen bewust of onbewust betrokken. Zoals medewerkers van TBV Wonen en het Regionaal Archief Tilburg. Meer persoonlijke dank gaat uit naar de bovengenoemde geïnterviewden, Maria van der Heijden (foto's bij interviews), Jaap Lunenburg (vormgeving), Maarten van Zon (boekproductie), Ronald Peeters (ondersteuning beeldresearch), Jolande Grijsbach (redactie) en Rob Vinke (adviezen). In het bijzonder naar Marie-Louise Oomen en Marleen Wickering die vanuit TBV Wonen mee hebben gelezen, commentaar gaven en tal van zaken mee uitzochten. Zo hebben velen het boekproject bij het jubileum van TBV Wonen mede vorm gegeven.

HANS JANSSEN
vertrouwen maar ook controle

Hans Janssen is voorzitter van de Raad van Toezicht van TBV Wonen. Dat betekent dat hij met vier andere leden toezicht houdt op het reilen en zeilen van TBV Wonen. Hans Janssen doet dit vanaf 1 januari 2009 en zal volgens rooster aftreden per 1 januari 2017. 'Corporaties werken met maatschappelijk kapitaal. De bedrijfsvoering is in handen van de directeur-bestuurder, wij moeten namens de belanghebbenden controle uitoefenen.'



'De klus waar TBV Wonen al 100 jaar voor staat is nooit af'

Na zijn studie in Utrecht werkte Hans Janssen (1964) bij de NCB aan de Spoorlaan in Tilburg. Hij kwam in 1999 voor het CDA in de gemeenteraad waar hij al spoedig het fractievoorzitterschap op zich nam. Van 2002 tot 2008 was hij wethouder Economische Zaken in de gemeente Tilburg. Vanwege de zogeheten MIDI-affaire stapte hij in april 2008 uit het college. Op 1 januari 2009 nam hij als waarnemer het burgermeesterschap van Oisterwijk op zich. In september 2009 werd hij officieel als burgemeester van Oisterwijk benoemd. Die functie bekleedt hij momenteel nog steeds met veel plezier.

Betrokkenheid

'Omdat ik na april 2008 geen binding meer had met politieke of zakelijke belangen in Tilburg heb ik gesolliciteerd naar de functie van voorzitter van de Raad van Toezicht van TBV Wonen. Ik wilde mijn betrokkenheid bij Tilburg op een andere manier invullen. Uiteraard speelde bij de selectie het feit dat ik voorheen wethouder was een rol. Lokale kennis is immers een belangrijke plus voor een toezichthouder.'

'Elk lid van de Raad van Toezicht zit er maximaal 2 periodes van 4 jaar. Dat is zo bepaald omdat je anders te veel vergroeid raakt met de organisatie waar je toezicht op moet houden. Natuurlijk is er vertrouwen in de organisatie en de directeur-bestuurder, maar iedereen op elke positie moet verantwoording afleggen over zijn handelen. Zeker in de wereld van de corporaties is dat, na helaas diverse incidenten, de laatste jaren goed georganiseerd. Vroeger vormde het bestuur een groep mensen die de zeggenschap had bij een woningbouwvereniging. De directeur voerde het beleid uit. Feitelijk is dat nog niet zo heel lang geleden gewijzigd.'

Drie functies

'Anders dan vroeger met het bestuur het geval was staat de Raad van Toezicht op afstand. De huidige directeur-bestuurder Rob Vinke, is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken bij TBV Wonen. Hij stuurt het bedrijf aan en vertegenwoordigt het waar nodig. De Raad van Toezicht heeft drie functies. In de eerste plaats zijn we werkgever van Rob Vinke. De aanstelling, salariëring en de arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder worden in overleg met de RvT bepaald. In de tweede plaats zijn we een klankbordfunctie voor de bestuurder. En in de derde plaats houden we toezicht op de uitvoering van het vastgestelde beleid.'

'In de Raad van Toezicht zitten mensen die op grond van hun ervaring en deskundigheid in staat zijn om de functie te vervullen. In de Raad moet kennis zijn van financiën en juridische zaken. Vastgoedervaring en kennis van volkshuisvesting zijn eveneens nodig. De Raad benoemt uit haar midden een voorzitter, die de kwaliteit moet hebben om leiding te geven. Vanuit belang van de huurders zitten twee mensen in de Raad van Toezicht. Uiteraard op basis van hun deskundigheid, niet voor de directe huurdersbelangen. Binnen de Raad hebben we twee commissies waarvan de werkzaamheden

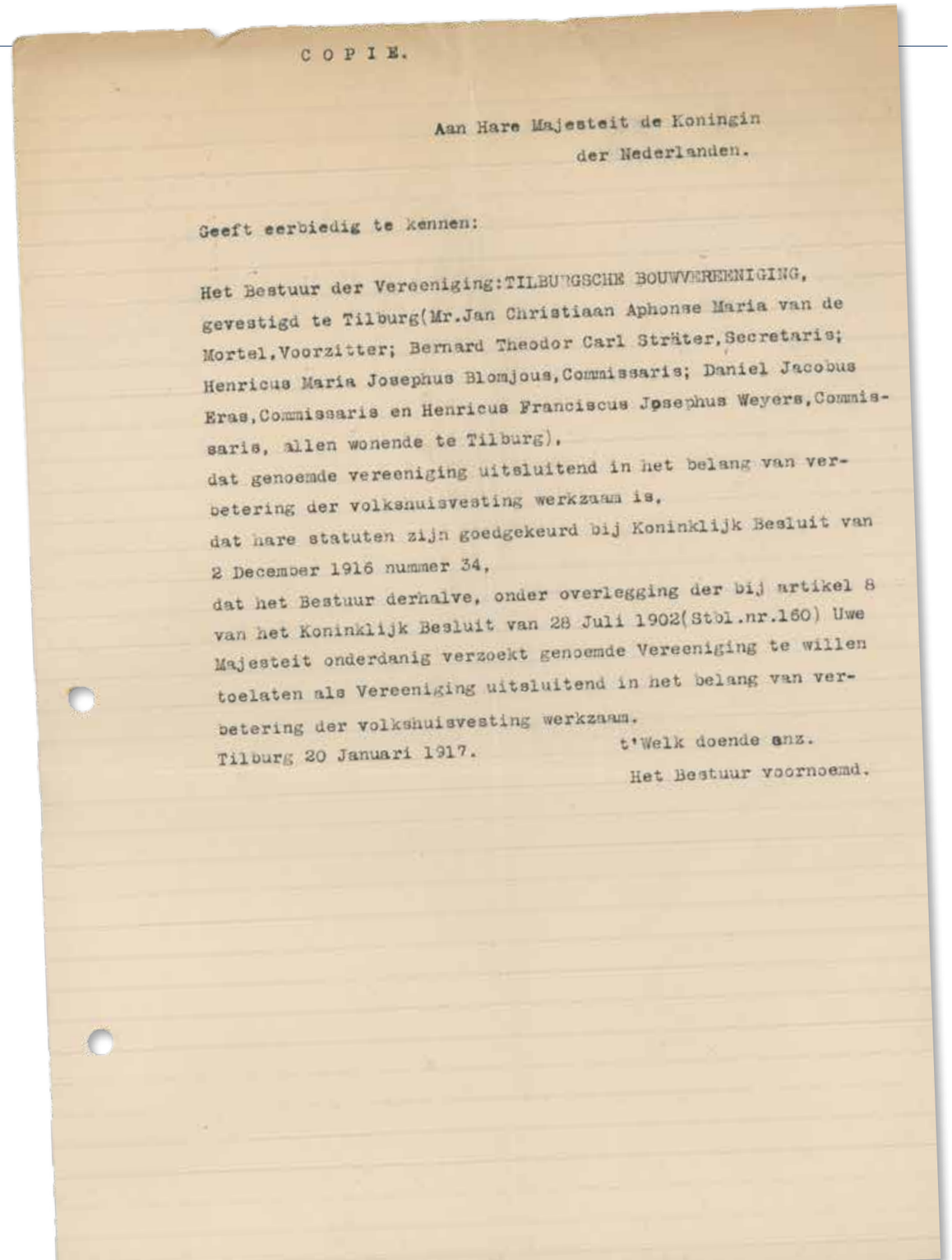


nauw omschreven zijn. Er is een Auditcommissie die op het gebied van financiën opereert. En er is een Remuneratiecommissie die zich meer op de personele aangelegenheden van de bestuurder richt.'

Toezicht op afstand

'Het toezicht gebeurt op afstand, er is geen bemoeienis met de dagelijkse gang van zaken. Ook zaken als contacten met andere corporaties of de gemeente zijn niet aan de Raad van Toezicht. Dat er meer dan gemiddeld belangstelling dient te zijn voor de problematiek van de volkshuisvesting spreekt voor zich. Voor mij geldt dat ik ervaring heb met de sector en met het houden van toezicht. Maar nogmaals: alle dagelijkse zaken zijn in handen van de directeur- bestuurder. Wij geven goedkeuring aan de begroting, het ondernemingsplan en de investeringen. Wij benoemen daarnaast de accountant als externe controleur. Het geheel past in wat tegenwoordig Good Governance heet.'

'Controle op de Raad van Toezicht gebeurt door interne en externe evaluaties. En de Autoriteit Woningcorporaties houdt in de gaten of de Raad zijn taken vervult. Omdat er enkele corporaties over de schreef zijn gegaan is nu de regelgeving op allerlei fronten aangescherpt. Logisch, maar het gevaar bestaat dat er overregulering plaatsvindt. Er zijn nu voldoende mechanismen om controle te houden. Zeker is dat belangrijk omdat de primaire taak van de corporaties "zorgen voor voldoende betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor diegene die daar zelf niet in kunnen voorzien" in onze samenleving van groot belang is. Eigenlijk is de aloude taakstelling weer scherper op het netvlies komen staan. Dat is maar goed ook. Want de klus die TBV Wonen 100 jaar geleden begon, is nooit af. Er zullen altijd mensen zijn die voor een goede woonsituatie een steuntje nodig hebben. Voor die mensen staat TBV Wonen paraat, ook de komende 100 jaar!'

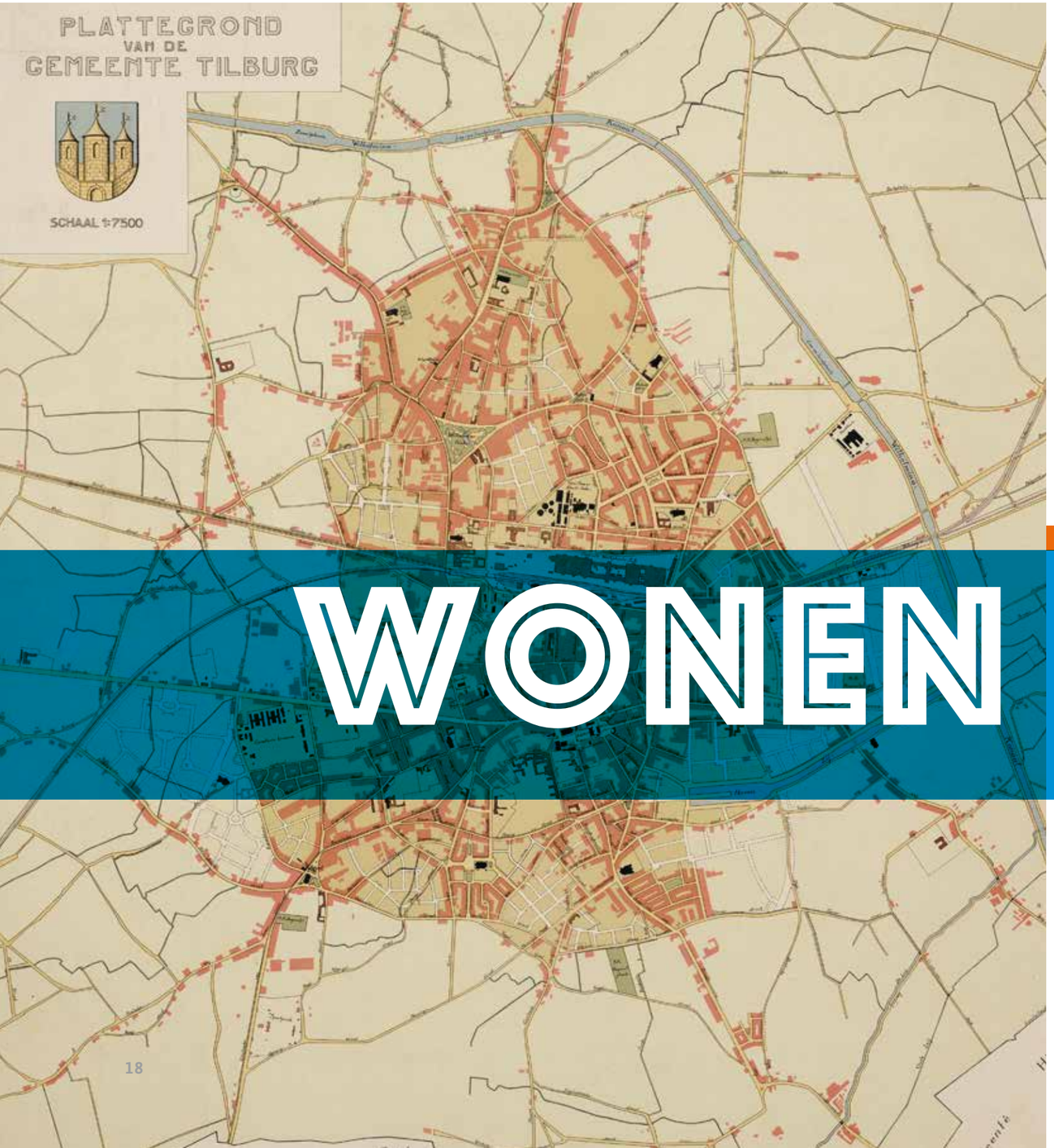


C O P I E.

Aan Hare Majesteit de Koningin
der Nederlanden.

Geeft eerbiedig te kennen:

Het Bestuur der Vereeniging:TILBURGSCHE BOUWVEREENIGING,
gevestigd te Tilburg(Mr.Jan Christiaan Aphonse Maria van de
Mortel,Voorzitter; Bernard Theodor Carl Stráter,Secretaris;
Henricus Maria Josephus Blomjous,Commissaris; Daniel Jacobus
Eras,Commissaris en Henricus Franciscus Josephus Weyers,Commis-
saris, allen wonende te Tilburg).
dat genoemde vereeniging uitsluitend in het belang van ver-
betering der volkshuisvesting werkzaam is,
dat hare statuten zijn goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van
2 December 1916 nummer 34,
dat het Bestuur derhalve, onder overlegging der bij artikel 8
van het Koninklijk Besluit van 28 Juli 1902(Stbl.nr.160) Uwe
Majesteit onderdanig verzoekt genoemde Vereeniging te willen
toelaten als Vereeniging uitsluitend in het belang van ver-
betering der volkshuisvesting werkzaam.
Tilburg 20 Januari 1917. t'Welk doende enz.
Het Bestuur voornoemd.



WONEN IN TILBURG

Fabrikanten gaan zich met volkshuisvesting bemoeien

In Tilburg heeft het relatief lang geduurd voordat woningbouwverenigingen werden opgericht en er sociale woningen werden gebouwd. Dat heeft alles te maken met de opstelling van de bestuurders in de stad. Ook de wijze waarop Tilburg zich ruimtelijk ontwikkeld heeft speelt een belangrijke rol. Tilburg had van oudsher een bijzondere structuur. TBV Wonen is in 1916 opgericht om te voldoen aan de behoefte die er in Tilburg ontstaan was aan goede en goedkope woningen die voldeden aan de eisen die in de Woningwet van 1901 werden gesteld.

Kaart van Tilburg uit 1921 waarop nog goed de herdgangen en lintbebouwing te zien zijn. De grote stadsuitbreidingen komen pas vanaf de jaren vijftig van de 20e eeuw. Onder midden: De kerk van Broekhoven (zwart) met de al ingeplande 1e TBV-wijk.

Het aanzien van Tilburg

Tilburg is in 1809 door koning Lodewijk Napoleon tot stad verheven, niet zo zeer vanwege het stedelijk aanzien, maar vanwege de rol van de (wollenstoffen)nijverheid en de omvang van de bevolking. Met Den Haag was het daarmee een van de laatste grote bevolkingsconcentraties die het predicaat stad kregen. Behalve de eer was het in die jaren feitelijk verder van weinig belang. Van nog geen 10.000 inwoners in 1809 groeide Tilburg door natuurlijke bevolkingsaanwas, aanvankelijk geleidelijk, tot 20.000 inwoners in 1868. Daarna ging de aanwas wat sneller, 30.000 in 1883 en 40.000 In 1899. Ook het vestigingsoverschot speelt enige rol, maar valt in het niet bij het geboorteoverschot. Dat was rond de eeuwwisseling en de decennia daarna zo groot dat de groei van de stad versneld doorzette: in 1909 50.000 en in 1918 60.000. Op de consequenties hiervan komen we verderop terug.

Herdgangen en oudste bebouwing

Tilburg is tot ver in de 20e eeuw nooit een dichtbebouwde stad geweest: geen wallen, grachten of muren rondom een bevolkingscentrum met een marktplein omringd door patriciërshuizen. Verre van dat. Tilburg bestond uit diverse herdgangen of nederzettingen. Soms ontstaan op een snijpunt van wegen als een driehoekig plein, soms een straatnederzetting. Her en der worden ook wel Frankische Driehoeken gesuggereerd, ver teruggaand in de middeleeuwen, maar dat wordt door archeologen naar het rijk der fabelen verwezen. Ook is er geen sprake van afzonderlijke dorpen, omdat ze bestuurlijk niet zelfstandig waren.

Gebouwen van belang lagen van oudsher ver uit elkaar op het grondgebied: de molens op Korvel en Veldhoven uit de 14e en 15e eeuw, Huize Moerenburg, Huize Broekhoven, de Tongerlose Hoeve, waar de tienden geïnd werden. Op de Hasselt was vanaf 15e eeuw een 'steenen huis' van de Heren van Tilburg en Goirle dat uitgroeide tot een kasteel en dat in 1858 is gesloopt. Verderop op de Hasselt was al in de 15e eeuw de nog steeds bestaande Hasseltse kapel, die bij de aanleg van de ringbanen 'afgesneden' is van de stad. Op het Heike stond al in de late middeleeuwen een kerk, op het Goirke sinds begin 18e eeuw een noodkerk met pastorie van de Norbertijnen. Op de Heuvel was weer een herberg en legden de postkoetsen aan.

Karakteristieke lintbebouwing

Kortom: belangrijke economische, bestuurlijke of religieuze gebouwen bevonden zich verspreid over het gebied dat als Tilburg werd aangeduid. En de huisjes of boerderijen waar gewoond werd, lagen evenzeer verspreid. Tilburg telde in de 18e en 19e eeuw 'officieel' 13 herdgangen of woonkernen. De werkelijkheid was dat er op het uitgestrekte grondgebied dat Tilburg heette, wel 40 meer of minder bewoonde kernen waren, soms met maar een tiental huizen bij elkaar. Een echt dichtbebouwd en dichtbevolkt centrum was er niet, al ontwikkelde het gebied Heuvel-Oude Markt zich in de 19e eeuw meer en meer als zodanig. De aanwezigheid toen van de kerk en het bestuurscentrum in dit gebied bevorderde dit. In de loop van de 19e eeuw groeiden de herdgangen naar elkaar toe en ontstond de zo kenmerkende lintbebouwing. De oorspronkelijke nederzettingen zijn in de 21e eeuw nog zichtbaar in de stad: Heuvel, Korvel, Goirke (nu Julianapark), Veldhoven (nu Wilhelminapark), Hasselt (het plein met de Hasseltse kapel), Heikant (nu de Schans). Ook de lintbebouwing is terug te vinden: Nieuwlandstraat en Noordstraat, Goirkestraat, Hasseltstraat, St. Jozefstraat, Korvelseweg,Veldhovenring, Besterdring en Berkdijk zijn er voorbeelden van.

Fabrieken en huizen

De industriële ontwikkeling, met name de vestiging van talloze wollenstoffenfabrieken die in de 19e eeuw ontstonden uit handweverijen en werkplaatsen, deed zich eerst in het gebied Heuvel-Kerk voor. Na 1860 echter meer nog langs de verbindingslijn Oude Markt-Nieuwlandstraat -Gasthuisstraat naar de kernen Veldhoven en Goirke. Dat laatste gebied ontwikkelde zich vanaf de jaren zestig van de 19e eeuw tot een industrieel centrum. Ook op het Goirke stond overigens een kerk die evenals die op het Heike aan Dionysius was gewijd. Vanaf 1868 kwam ten noorden van het in 1863 geopende station op een grote open ruimte een werkplaats van



Rückert liet in 1913 zien dat er in Tilburg kwalitatief slechte woningen waren zoals hier, waarschijnlijk in de wijk Oerle. Het laat tevens zien dat achter de woningen een 'hof' lag met soms nog een waterput.

de Staatsspoorwegen tot stand, die zich nog voor 1900 ontwikkelde tot het grootste bedrijf in de stad. Industriële ontwikkelingen waren er van oudsher echter ook op Korvel en langs het riviertje De Leij, waar op Broekhoven al in 1827 Tilburgse eerste door stoom aangedreven fabriek stond, de wolspinnerij van Pieter van Dooren. Langs de lintbebouwing ontstonden in het laatste kwart van de 19e eeuw grote fabrieksgebouwen van meerdere verdiepingen met stoommachines voor de aandrijfkracht van de apparaten en machines. Fabrieksgebouwen, schoorstenen en fabrikantenvilla's bepaalden daar het straatbeeld. Op de terreinen achter die fabrieken, schots en scheef verspreid over het gebied stonden rijtjes met woningen. 1 hoog met een schuin dak waaronder de slaapplaatsen waren voor de jongens en de meisjes, gescheiden door een lap stof. Ouders sliepen veelal beneden in een bedstee. Maar ook boerderijtjes en wevershuizen waren nog overal aanwezig, evenals akkers en weilanden. Aan de westkant van het grondgebied Tilburg, waar Reeshof en Vossenberg zouden ontstaan, vooral bossen, vennetjes en heidevelden met een enkele boerderij. Het oogde voor buitenstaanders ongestructureerd. Tilburg was om die reden lang te karakteriseren als een groot uitgestrekt dorp. Maar dan wel een dorp met - hoe tegenstrijdig - overal fabrieksschoorstenen en naarmate de 19e eeuw vorderde toenemende bedrijvigheid.

Verspreid wonen

Omwallingen, grachten en dicht op elkaar gebouwde huizen in aaneen gesloten straten, het klassieke beeld van de Nederlandse steden met een vergelijkbaar inwonersaantal, waren in Tilburg een onbekend verschijnsel. Waar de woongemeenschap groeide, kwamen ook parochies en kerken. De grote ontwikkeling hierin vond in de 20e eeuw plaats, maar in de tweede helft van de 19e eeuw waren Korvel en Heuvel al afgesplitst van het Heike en Heikant van het Goirke. Op de valreep van de eeuwwisseling ontstonden ook nog Hasselt en Besterd in het noordelijk stadsdeel en Noordhoek en St. Anna in het zuidelijke deel. Woningbouwprojecten in de 20e eeuw waren tot ongeveer 1975 nauw verbonden met die parochies en kerken of gingen gepaard met het ontstaan van nieuwe parochies.

Hoe primitief een woning ook kon zijn, er was altijd wel een erf of hof achter het huis waar kippen en soms een varken of geit werden gehouden, maar ook aardappels en groenten werden verbouwd. Diepe tuinen achter de woningen komen in de 'Oude Stad' nog steeds voor tot midden in het centrum. Een opmerkelijk verschijnsel. Het beeld hoe de stad zich ontwikkelde, de levenswijze, de lege ruimtes ook in het centrum tot ver in de 20e eeuw, hadden hun invloed op het wonen en de woonwensen.

De Woningwet 1901

In het begin van de 20e eeuw kwam de Woningwet tot stand. Bedoeling was dat deze de huisvestingssituatie in Nederland zou verbeteren. Feitelijk tamelijk revolutionair gezien de langgekoesterde liberale denkwijze van niet-inmenging door de overheid. De Woningwet regelde de zorg van de overheid voor de volkshuisvesting. Volksgezondheid, zedelijk peil van de bevolking en materiele levensstandaard waren elementen die een rol speelden.

Daarom hangt de Gezondheidswet, eveneens uit 1901, historisch gezien ook samen met de Woningwet. Zeker was van belang dat zonder overheidsingrijpen geen einde kon worden gemaakt aan het bestaan en bewonen van krotten. In 1897 is de Woningwet aangekondigd en nog voor de eeuwwisseling ingediend. In 1901 is ze door beide Kamers aangenomen. Op 1 augustus 1902 traden de maatregelen in werking. De wet maakte het mogelijk om aan particuliere instellingen rijksvoorschotten en jaarlijkse bijdragen toe te wijzen. Daarmee konden woningen worden gebouwd die aan bepaalde kwaliteitseisen moesten voldoen. De organisaties die zich hiermee bezig zouden houden moesten op non-profitbasis werken in het belang van de volkshuisvesting. Maar de praktische realisering van de maatregelen opgesomd in de wet vond niet direct overal plaats. Het papier was in het begin van de 20e eeuw nog uitermate geduldig. Pas na enkele jaren kregen de voorgenomen wettelijke maatregelen daadwerkelijk invloed.

Tilburg en de Woningwet

'Fabrieksteden zoals Tilburg geven toestanden te aanschouwen, waarvan men zich moeilijk een voorstelling kan vormen. Niet zelden ziet men acht tot tien personen in één vunzige ruimte, waar ze wonen, slapen en alle huisarbeid verrichten', aldus de hoofdinspecteur van het Staatstoezicht op de Volksgezondheid in het begin van de 20e eeuw. Het was zeker niet het



Het uit 1849 daterende gemeentehuis op de Oude Markt.

algemene beeld in de stad, maar het kwam wel voor. De uitspraak had betrekking op de levenswijze en kwaliteit van de woningen, ze zei niets over tekort aan woningen. Dat was er omstreeks de eeuwwisseling ook niet.

Lang is aangenomen dat er in Tilburg in het eerste decennium van de 20e eeuw op het gebied van de woningbouw NIETS gebeurde. Dat beeld is inmiddels achterhaald, maar overeind blijft dat pas enkele jaren na invoering van de wetgeving daadwerkelijke maatregelen herkenbaar waren. In de zomer van 1904 is door de raad voor het eerst gediscussieerd over het vaststellen van een ontwerp bouwverordening. Deze 'Verordening houdende voorschriften als bedoeld in de Woningwet voor de Gemeente Tilburg' is afgekondigd op 20 februari 1905. Voor Tilburg was de eveneens in 1901 aangenomen Gezondheidswet van belang. Dat was het instrument waarmee het toenmalige Openbare Werken aan de slag ging. Uit die periode dateren ook de eerste bouwtekeningen met een goedkeuringsstempel.

Geen actieve rol gemeentebestuur

Maar erg actief optreden deed de gemeente niet. De bouwverordening toepassen in situaties waar dit gewenst was gebeurde sporadisch. Tilburg wordt daar op aangesproken door de Inspecteur van de Volksgezondheid en vanuit het ministerie. In 1911 kwam er een raadscommissie die advies moest geven over een (verbeterde) bouwverordening. Daarin zaten steenfabrikant Claesen, bouwkundige Blomjous en jurist Van de Mortel. Het was vooral niet de bedoeling van burgemeester G. Raupp om huiseigenaren met extra eisen op kosten te jagen.

Het idee is dat er in Tilburg tot ongeveer 1912 voldoende woningen beschikbaar waren, al was de kwaliteit soms bedenkelijk. Die woningen waren van eigenaren die met een klein kapitaaltje enkele huizen bouwden en er daarvan dan zelf één bewoonden. Soms werd er als belegging wat meer gebouwd en verhuurd. Een enkele keer waren er initiatieven van coöperaties zoals Patrimonium's Bouwlust, een vereniging van spoorwegarbeiders van gereformeerde huize die in 1907 een poging ondernam om op de Besterd enkele woningen te bouwen. Soortgelijke gedachten leefden bij Eigen Haard en de spaar-en bouwvereniging St. Anna. Overigens voldeden deze verenigingen niet aan de eisen van de Woningwet om aanspraak te kunnen maken op subsidies. Grootschalige projecten waarbij op de grote lege ruimtes in de stad nieuwe straten planmatig werden aangelegd met huizen voorzien van riolering en waterleiding, bleven vooralsnog uit. Uit een onderzoek in 1912 kwam naar voren dat er een toenemend tekort was aan woningen en dat de huurprijzen stegen. De toestand was nog steeds niet slecht, al kwamen ook een- en tweekamerwoningen voor waarin soms gezinnen van 8 tot 10 personen woonden, zoals werd gerapporteerd. Dat er behoefte was aan gesubsidieerde woningbouw waar de Woningwet ook in voorzag, paste niet bij de opvattingen van de toenmalige burgemeester Raupp, daarin gesteund door zijn college en de raad. Wat zeker ook speelde was dat als de gemeente initiatieven nam of ondersteunde, het ook een deel van de financiële risico's droeg. Het Tilburgse gemeentebestuur, waarin de fabrikanten dominant waren, kenmerkte zich - niet alleen op dit terrein - door een conservatieve houding.

De stimulerende rol van Rückert

Op 1 januari 1913 trad ir. J.H.E. Rückert bij de gemeente in dienst. Deze energieke ingenieur (1879) had tot taak de dienst Gemeentewerken en Gemeentereiniging te reorganiseren. In augustus 1913 nam de raad het voorstel aan waarin de reorganisatie van het voormalige Openbare Werken werd goedgekeurd. Het nieuwe Publieke Werken kreeg vijf afdelingen: Gemeentewerken, Gemeentebouwwerken, Bouw- en Woningtoezicht, Gemeentereiniging en Centrale Administratie. Het was Rückerts taak om zich vooral te richten op stedenbouwkundige zaken, het uitbreidingsplan en de bouwplannen in Tilburg.



Johan Rückert (1879-1918), stedebouwkundige. Vanaf 1913 directeur Publieke Werken in Tilburg en in die rol bedenker van het Algemeen Uitbreidingsplan van de stad.

Rückert is al in tal van publicaties aangeduid als de man die met een uitgewerkte visie kwam hoe Tilburg zich meer planmatig zou moeten ontwikkelen. Op zo'n plan was al vanaf het begin van de 20e eeuw door hogere overheden aangedrongen. Tilburg kende zoals geschetst een relatief groot grondgebied waarover verspreid talloze bewoonde kernen lagen. Het was allemaal weinig planmatig gebeurd. Fabrieken ontstonden waar eerst weverswoningen of kleinere werkplaatsen waren. Geheel nieuwe fabrieken kwamen ergens in de royaal aanwezige open ruimte. Bijvoorbeeld de Werkplaats van de Staatsspoorwegen die vanaf 1868 in het nagenoeg lege gebied ten noorden van het station kon ontstaan. Stond een fabriek er eenmaal, dan werd er op de achtergelegen ruimte uitgebreid. Deze ontwikkeling is nu nog heel fraai te zien in het op de Rijksmonumentenlijst geplaatste complex van Chrisje Mommers aan de Goirkestraat.

Wat Rückert nu ging doen was een algeheel plan opstellen hoe Tilburg zich in de toekomst zou moeten ontwikkelen. Met industrieterreinen, demografische ontwikkelingen, een stratenplan, sociale stratificatie en een grondpolitiek die de gemeente zou moeten voeren. Maar ook had hij oog voor de volkshuisvesting en de mogelijkheden die de Woningwet 1901 bood.

Een van de opmerkelijke zaken die Rückert naar voren bracht was de eengezinswoning als bepalend woningtype. Hij constateerde dat de Tilburger afkeer had van etagewoningen en huurkazernes. Hij bouwde zo voort op de traditie van een eigen huisje in eigendom dan wel gehuurd met een lapje grond erachter. Tot na de Tweede Wereldoorlog zou dat ook het kenmerkende woningtype blijven voor Tilburg.

Rückert wilde het college overtuigen dat een actievere houding van het stadsbestuur gewenst was met het oog op de planmatige ontwikkeling die nodig was, het dreigend tekort aan woningen dat zich manifesteerde en de gezondheidssituatie waarin nijpende problemen werden geconstateerd. Zeker speelde ook een rol dat hij wist dat woningbouwverenigingen, zoals het in april 1913 opgerichte St. Joseph, actief steun nodig hadden van de gemeente bij het verkrijgen van bouwgronden, maar vooral rijksvoorschotten. Alleen zo zouden er relatief goede en goedkope arbeiderswoningen kunnen worden gebouwd.

Het belang van de tentoonstelling

Rückert wist burgemeester Raupp te overtuigen om met hem naar een Internationaal Wooncongres in Scheveningen te gaan. En daar rijpte het plan om in het najaar van 1913 in Tilburg een tentoonstelling te maken over de volkshuisvestingsproblematiek. Raupp liep er warm voor, sterker nog later zou hij het als 'zijn' idee omarmen. Diverse Nederlandse steden waren op de tentoonstelling in Scheveningen aanwezig en via hen wist Rückert materiaal te bemachtigen voor een tentoonstelling in Tilburg, die gehouden zou worden in het gebouw van de Gildenbond aan de Tuinstraat. Het idee was om onder alle geledingen van de bevolking belangstelling te wekken voor de volkshuisvesting, niet in het minst onder de fabrikanten.

Op woensdagavond 12 november 1913 werd in het gebouw van de Gildenbond door burgemeester Raupp de tentoonstelling geopend over de volkshuisvesting met daarbij tevens het thema volksbaden. De burgemeester liet weten sympathie te hebben voor de zaak van de volkshuisvesting al was het maar omdat hij een nauw verband zag tussen 'een goede volkshuisvesting en den moreelen en materieelen welstand der bevolking'. Dat was al een heel andere houding dan de afwachtende die college en raad innamen in het eerste decennium van de 20e eeuw. De beide Tilburgse dagbladen, schreven met enig enthousiasme over de tentoonstelling en de toespraken. Raupp, Rückert en de katholieke emancipator P.C. de Brouwer wezen op het belang van de volkshuisvesting. Bij De Brouwer kwamen daar aspecten als de bescherming van het gezin, een dam opwerpen tegen het neo-mathusianisme (dat geboortebeperking propageerde) en het opkomend socialisme in een en hetzelfde betoog aan bod. De noodzaak van betere woningen krijgt zo ook een (katholiek) moreel aspect.

Een aantal fabrikanten dat bij de tentoonstelling aanwezig was zag het belang van goede volkshuisvesting. De Eerste Wereldoorlog waarin Nederland neutraal bleef, maar wel de economische gevolgen merkte, de initiatieven van door arbeiders geleide corporaties en het teruglopen van particuliere investeringen in woningbouw speelden allemaal mee bij een nieuw initiatief. Maar dat kwam niet zo maar van de grond.

MEVROUW VAN DEN BOSCH een eeuw oud, net als TBV Wonen

Mevrouw Van den Bosch, meisjesnaam Maria de Ridder, is geboren in het jaar 1916, het jaar dat ook de TBV werd opgericht! Ze komt uit een echt spoorweggezin. Vader, schoonvader, man werkten allemaal op de Werkplaats in Tilburg. Ze is geboren in de Lange Nieuwstraat tegenover het Clarissenklooster en opgegroeid in de wijk de Besterd. Ze woont nu amper een paar honderd meter van haar geboorteplek in de Bijsterhof.

Spoorfamilie

‘Nee, ik heb eigenlijk nooit van TBV Wonen gehuurd, tot ik hier in dit complex kwam. We huurden van een andere woningbouwvereniging of particulier. Mijn ouders hadden vier kinderen waarvan ik de jongste was. Mijn vader Martinus de Ridder ging via de Fraterstraat waar de achteringang van de Werkplaats was naar zijn werk. Hij was daar schrijver. Hij kwam oorspronkelijk uit Zevenbergsche Hoek. Ik was nog jong toen we naar de Schaepmanzijstraat zijn verhuisd. Die huizen zijn er niet meer.’

De huizen in deze buurt behoorden tot de eerste woningen die door de woningbouw-vereniging St. Joseph werden gebouwd. Dat was begin jaren twintig toen de sociale woningbouw in Tilburg van de grond kwam.

‘Ik weet dat mijn vader de huur contant betaalde als hij bij het spoor ‘gebeurd’ had. We hebben ook nog in de Kruisstraat op de Besterd gewoond. Ze noemden dat toen ook wel de ’beentjesbuurt’. Zeker in de jaren dertig hadden de mensen er te weinig geld om echt vlees te kopen.’

Naar Groningen

‘Op de Besterd ging ik naar de lagere school van de nonnen en later ook naar de naaischool. Nee, ik ben nooit uit gaan werken, zoals ze dat toen noemden, maar hielp mee in het huishouden. Veel meisjes van de naaischool werkten bij de confectie ateliers, maar eerlijk gezegd was ik niet zo goed in het naaien. Mijn zus kon dat veel beter. Ik ben op 12 mei 1941 getrouwd met Johan van den Bosch. Hij kreeg een baan als commies onderdeel van de douane in Groningen, in Veelerveen om precies te zijn. Later werd hij opgeroepen om zich in Amersfoort te melden voor werk in Duitsland. Hij had een afscheidsbrief geschreven die hij in Amersfoort op de post heeft gedaan. Daarna is hij te voet terug-gegaan naar Veelerveen, waar hij in zijn eigen huis is ondergedoken. Hij kon eigenlijk niet gewoon bij mij slapen, omdat als er Duitsers kwamen, we niet uit konden leggen waarom het bed dubbel beslapen was. Als oplossing was dat het winkelmeisje van de buren bij ons in bed sliep, zodat het te verantwoorden was, dat het bed door meerdere personen beslapen was. ‘

Inwonen

‘Ik had vier kinderen waarvan de oudste Pierre die in Groningen is geboren, in 1990 is overleden. Na de oorlog zijn we weer naar Tilburg gegaan toen mijn man als machine-bankwerker op de Werkplaats kon gaan werken. We woonden eerst in bij mijn schoonouders op de Bosscheweg net over het kanaal op de hoek van wat nu de Jules Verneweg is. Dat inwonen was normaal in die tijd. We woonden samen, maar we hadden wel een eigen slaapkamer. Toen in 1948 de derde, Ans, in aantocht was kwamen we in aanmerking voor een eigen woning. Dat was aan de Bredaseweg, net over de Ringbaan West in de huisjes aan de rechterkant. Dat huurden we van een particulier. Daarna ben ik in 1955 naar de Celebesstraat verhuisd. Dat huis was gedeeltelijk van familie. Ik had toen vier kinderen en opa woonde bij ons in. Het was een mooi huis met huiskamer en een voorkamer. Aan de achterzijde een grote keuken waar we aten. Ja inderdaad met een granieten aanrecht. Het huis had een kelder (bereikbaar vanuit de woonkamer), een bijkeuken en een toilet binnen. Boven waren drie slaapkamers. Ik heb daar tot 1990 gewoond. In dat jaar is mijn man overleden en later is er ook ingebroken. Ik wilde er toen weg.’

Aanleunwoning

‘Ik heb daarna in Résidence Noordhoek gewoond. In 1999 ben ik naar een aanleunwoning gegaan in de Bijsterhof.’ En de woningen daar worden verhuurd door TBV Wonen. Een eeuw oud, net als de TBV Wonen. Op 8 januari 2016 is ze 100 geworden. Die verjaardag is op 9 januari gevierd met 3 kinderen, 9 kleinkinderen en 14 achterkleinkinderen. Met burge-meester Noordanus die op de koffie kwam.



‘Allebei een eeuw oud’


BEWIJS VAN AANDEEL

in de

Tilburgsche Bouwvereeniging

groot DUIZEND GULDEN,

gesteld ten name van DE FIRMA

W. SCHOENMAKERS & ZOON. TILBURG.

TILBURG, den 1 October 1916.

Het Lid van den Raad van Toezicht:

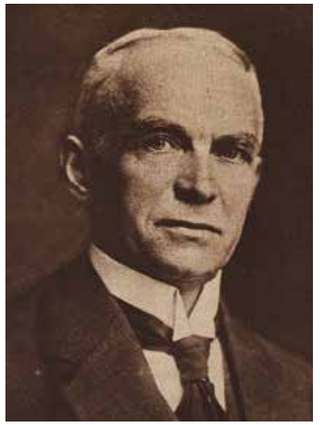
Het Bestuur:

DE TILBURGSCHE BOUWVEREENIGING

‘Op initiatief van textiel- en lederfabrikanten en de katholieke kerk wordt in 1916 de Tilburgsche Bouwvereeniging opgericht’, staat er in een publicatie over de sociale woningbouw in Tilburg. Er is geen bewijs te vinden over bemoeienis van de kerk. En bij de oprichting waren geen lederfabrikanten betrokken. Wel was er een nadrukkelijke rol voor de wollenstoffenfabrikanten. Reden waarom de ‘Vereeniging’ in de volksmond lang te boek stond als de ‘fabrikantenbond’. Hoe zat dat? Wie zaten er achter de oprichting?

Hoe fabrikanten de volkshuisvesting naar een hoger plan hielpen

DE OPRICHTING VAN BOUWVEREENIGING



Carl Straeter (1861-1920), Tilburgse textielondernemer die tal van functies in het economische en politieke leven vervulde.

Hij was een van de initiatiefnemers tot oprichting van de TBV. Oorspronkelijk Sträter, maar die naam is op 10 april 1917 gewijzigd.

De rol van Carl Straeter

Het initiatief voor oprichting vindt zijn basis bij de tentoonstelling die Rückert in 1913 in het gebouw van de Gildenbond aan de Tuinstraat organiseerde. Rückert hield bij die gelegenheid een lezing over huisvesting en deed ‘... een beroep op de fabrikanten hier ter stede, wien het niet aan energie ontbreekt, om mede in de goede richting werkzaam te zijn.’ Nu stonden de Tilburgse fabrikanten bepaalt niet als vooruitstrevend bekend, maar de meest sociaal voelenden uit die groep waren bij de tentoonstelling aanwezig.

De oproep van Rückert viel in goede aarde bij een fabrikant als Carl Straeter. Op het gebied van volkshuisvesting had hij al van zich laten horen bij de Katholiekendag in Nijmegen in 1902. ‘Goede woningen bevorderen het familieleven, bevorderen de goede zeden en zijn derhalve niet te versmaden bondgenooten in den strijd tegen drankmisbruik’, zo was uit de mond van Straeter te lezen in de Tilburgsche Courant in 1902.

Als inspiratiebron voor Straeter wordt wel Dr. Ariëns genoemd. Deze uit Utrecht afkomstige, maar in het Twentse werkzame priester is een van de grondleggers van de katholieke arbeiders-

beweging. Door familiebanden was Straeter aan Ariëns gelieerd. Wellicht dat hier het misverstand ligt van de gedachte dat de RK geestelijkheid betrokken was bij de oprichting van de TBV. Weliswaar was Ariëns in 1908 in Goirle geweest om bij een arbeidsconflict te bemiddelen en kwam hij meer dan eens naar Tilburg als spreker over sociale kwesties, maar van directe bemoeienis met de oprichting van een woningbouwvereniging in Tilburg was geen sprake.

Wachten met initiatief

Straeter doorzag de betekenis van goede huisvesting van de arbeidersklasse uit moreel oogpunt, maar ook uit eigen belang. Wollenstoffenfabrikant Henri Blomjous was een van zijn medestanders. Het idee zal zeker ook besproken zijn in de fabrikantenbond waar beiden lid van waren. In ieder geval polste Straeter op zijn beurt al in 1913 Jan van de Mortel of er wellicht vanuit fabrikantenkringen een initiatief ontplooid moest worden. Jurist en gemeenteraadslid Van de Mortel vond de tijd nog niet rijp. Mogelijk wilde hij aanzien hoe de in het voorjaar van 1913 opgerichte katholieke woningbouwvereniging St. Joseph zich zou ontwikkelen. Ook was op dat moment nog niet duidelijk hoe de plannen van Rückert zich zouden ontwikkelen. Kortom: het denkbeeld bleef nog even liggen, maar bij drie van de mensen die een belangrijke rol zouden gaan spelen was de gedachte al aanwezig. Omgekeerd wijst de houding van Van de Mortel er op dat moment op dat er nog onvoldoende overtuiging was dat de volkshuisvesting een dringende zaak begon te worden. Dat paste wel bij het beeld van de raad en het college van B & W. Het probleem was feitelijk bekend. Met enig enthousiasme had burgemeester Raupp het omarmd, maar daadwerkelijk actie ondernemen bleef uit. Het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog met de komst van duizenden Belgische vluchtelingen die op allerlei manieren in noodopvang werden geplaatst kreeg in het najaar van 1914 in Tilburg prioriteit. De discussie over sociale woningbouw ebt dan even weg.

Tijdens de Eerste Wereldoorlog werd Tilburg overspoeld door Belgische vluchtelingen die overigens na enkele weken of maanden weer voor het grootste deel uit de stad verdwenen. Door de mobilisatie en inkwartiering van troepen merendeels afkomstig van boven de rivieren ontstond er een sfeer in de stad die onbekend was voor Tilburg, zowel op sociaal, cultureel als godsdienstig gebied. Het is in deze periode dat er geleidelijk aan ook kwantitatief een tekort aan woningen kwam. Rückert had al aangetoond dat de woningen in kwaliteit tekortkomingen vertoonden. In het voorjaar van 1915 wees de Gezondheidscommissie er in een artikel in de Tilburgsche Courant onder de titel ‘Woningnood’ op dat onvoldoende gebruik werd gemaakt van de mogelijkheden die de Woningwet 1901 bood. De gemeente zou daar een actievere rol in kunnen vervullen.

St. Joseph van, voor en door katholieke arbeiders

St. Joseph was op 1 maart 1913 opgericht als woningbouwcorporatie van en voor arbeiders. Als officiële datum wordt 9 april 1913 aangehouden. Het initiatief lag bij de arbeiders die georganiseerd waren in de RK vereniging voor spoor-en tramwegpersoneel St. Raphael. Voorzitter was de energieke katholieke voorman Jos Horvers (geboren 1883) die smid-





De eerste sociale woningbouw in Tilburg was van St. Joseph aan het Schaepmanplein.

bankwerker was bij de Spoorwegwerkplaats. Later (in 1915) zou hij ook toetreden tot de gemeenteraad. Op de achtergrond ondersteund door de al genoemde priester P.C. de Brouwer. Daar dus wel bemoeienis vanuit de RK geestelijkheid. Horvers bleef maar liefst 50 jaar (!) voorzitter van St. Joseph. Het kostte de corporatie die maar over een beperkt eigen kapitaal beschikte, de nodige moeite om de financiering van haar eerste complex in de (latere) wijk Theresia rond te krijgen. In 1917 verschenen de eerste woningen van St. Joseph aan het toenmalige Windhorstplein, dat toen Schaepmanplein werd (en in 1969 is omgedoopt tot Horversplein). St. Joseph is opgegaan in wat nu WonenBreburg is.

Vonk de Both overlegt met Straeter

Het zijpad via St.Joseph is nodig om tot de oprichting van TBV Wonen te komen. Uit een opmerking van burgemeester Vonk de Both komt naar voren dat het enthousiasme waarmee het initiatief van St. Joseph was begroet in 1913 aardig was geluwd. ‘..zoo gebouwd is bij St. Joseph zou het in de gemeente niet meer gebeuren, daar is totaal alles aan den architect overgelaten, zelfs inkoop en keuring der materialen’, heeft Vonk de Both zich ooit eens laten ontvallen. Hij twijfelde er blijkbaar openlijk aan of St. Joseph wel de geëigende organisatie was om de toenemende woningnood op te lossen.



Frans Vonk de Both van 1915 tot 1939 burgemeester van Tilburg.

Frans Vonk de Both was de nieuwe burgemeester die op 24 november 1915 tot opvolger van Raupp was benoemd. Een opmerkelijk benoeming, want hij was de voormalige gemeentesecretaris. Vonk de Both (Zevenaar 1877) was als commies in Tilburg komen werken en in 1911 bevorderd tot gemeentesecretaris. Hij vervulde het burgemeestersambt tot maar liefst 1939. Hij zocht begin maart 1916 contact met Carl Straeter, die toen voor-

zitter was van de Vereeniging van Tilburgsche Fabrikanten van Wollenstoffen (VTFWS). De burgemeester kaartte in dat onderhoud de noodzaak aan om grote aantallen huizen te bouwen. Hij zag daar een rol voor de fabrikanten. Vanaf 1913 was het aantal gezinnen sterker gestegen dan het aantal beschikbare woningen. De woningbouw moest worden opgevoerd. Daar lag een taak voor woningbouwverenigingen die dat in het belang van de volkshuisvesting zouden doen zonder winstoogmerk. In het gesprek met Carl Straeter polst de burgemeester of de Tilburgse fabrikanten een rol konden spelen om snel in 600 woningen te voorzien. De middelen daarvoor konden op gunstige voorwaarden van het Rijk en de gemeente verkregen worden. Voor de realisatie van de plannen waren meerdere kleine woningbouwverenigingen een mogelijkheid, maar Vonk de Both gaf de voorkeur aan een grootschaligere aanpak en zocht feitelijk naar de bereidheid van de fabrikanten om daar in mee te gaan.

Nieuwe organisatie officieel opgericht

Straeter zegde de burgemeester zijn medewerking toe en bracht het voorstel op 8 maart 1916 in op de bestuursvergadering van de VTFWS, beter bekend als de Fabrikantenbond. Een machtige organisatie in de stad waar toen nog een vijftigtal kleinere en middelgrote wollenstoffenfabrieken waren. Ondanks de aanwezigheid van de grote werkplaats van de Staatsspoorwegen en de in opkomst zijnde gloeilampenfabriek De Volt, was de wollenstoffensector dominant in de stad.

Straeter onderstreepte het grote belang voor de industrie van voldoende woningen voor de arbeiders. Men besloot dat er buiten de VTFWS om een nieuwe organisatie zou worden opgericht die zich op de volkswoningbouw zou richten. Individuele firma's of fabrikanten konden daar aandelen in nemen. De bemoeienis van de VTFWS eindigde daar. Straeter en Blomjous zochten opnieuw contact met Jan van de Mortel, die het idee van een woningbouwvereniging geïnitieerd vanuit de fabrikanten nu wel ondersteunde. Op zaterdag 17 juni 1916 vond, vermoedelijk in de bovenzaal van café Marinus aan de Monumentstraat, de eerste algemene aandeelhoudersvergadering plaats waarbij het bestuur werd gekozen. Op die plaats was ook de VTFWS tot stand gekomen en die ruimte werd door de fabrikantenbond (tot 1920) regelmatig als vergaderlokaal benut. Dat is het moment dat de Tilburgsche Bouwvereeniging officieel werd opgericht. Vervolgens zijn de statuten vastgesteld en besloten werd om daarvoor koninklijke goedkeuring aan te vragen.

Bestuur en aandeelhouders

Het bestuur dat gevormd werd bestond uit: Jan van de Mortel, Carl Straeter, Henri Blomjous, Daniel Eras en Henri Weijers. Dat was qua afkomst wel wat anders dan dat van St. Joseph (of het latere Ontwikkeling) waarvan de overgrote meerderheid als arbeider werkzaam was bij de werkplaats van de spoorwegen. De leden van deze 'vereeniging' die ook openstond voor particulieren, waren vrijwel uitsluitend fabrikanten. 35 fabrikanten of fabrieken en 1 particulier kochten 1 of meer aandelen van 1000 gulden (450 euro, maar de waarde in 1916 was een veelvoud). Het was dan ook onontkoombaar dat de Tilburgsche Bouwvereeniging het stempel van fabrikantenbond kreeg. Men wilde gaan bouwen voor de arbeiders, maar wel zonder bemoeienis vanuit arbeiderskringen. In een tijd waarin dat om diverse redenen nogal gevoelig lag. De namen van de aandeelhouders zijn bekend, via de adresboeken was hun bedrijf te achterhalen.

Carl Straeter en de Tilburgse fabrikanten

Als het over de oprichters van de TBV gaat is daar allereerst Carl Straeter, die als initiatiefnemer mag worden gezien. Bernard Theodoor Carl Straeter was in 1861 in Tilburg geboren en van beroep wollenstoffenfabrikant. Hij woonde met zijn twee zussen in de Zomerstraat. Zijn vader, afkomstig uit het Pruisische Rheine was in 1852 in de Zomerstraat met een wollenstoffenfabriek begonnen die later werd aangeduid als 'de Zomermolen'. Deze B.F. Straeter was betrokken bij de oprichting van de Weefschool die zich later ontwikkelde tot de Middelbare en vervolgens Hogere Textielschool. De textielfabriek Straeter is na 1960 overgenomen door Kerstens. De gebouwen zijn toen door de gemeente gekocht omdat ze tegen de in aanbouw zijnde schouwburg lagen, ongeveer waar nu het Louis

Aandeelhouders 'Tilburgsche Bouwvereeniging' 1916

Naam fabriek of fabrikant	locatie fabriek	aandelen
Wollenstoffenfabrieken		
Carl Straeter	Zomerstraat	1
E. Elias	Industriestraat	1
Janssens d'Horion	Gasthuisstraat	1
A.N. Mutsaerts	Gasthuisstraat	4
L.E. van den Bergh	St. Jozefstraat	1
Andre van Spaendonck	Koestraat	1
J.A. Blomjous	Veemarktstraat	2
H. Mommers & Zn	Smidspad	1
W. Brands & Zn.	Hoogvensestraat	2
wed. J.B. de Beer en Zn.	Heuvel	1
Swagemakers-Bogaers	Hoogvensestraat	1
Jansens van Buren	Gasthuisstraat	1
Van Dooren en Dams	Korvel	2
M. Aelen	Elzenstraat	1
F.M. Straeter	Zomerstraat	1
P.M. Eras	firmant H. Eras & Zn	1
Alphons Diepen	Korvelse weg	1
A.A.H. Pollet	Fabrieksstraat	1
Frans Mutsaerts & Zn.	Spoorlaan	2
J. Brouwers	Korte Schijfstraat	1
Bernard Pessers	Goirkestraat	1
Gebr. Franken	Goirkestraat	1
W. Schoenmakers	Goirkestraat	1
C. Mommers	Goirkestraat	5
J.A.W. Bogaers	firmant G.Bogaers & Zn.	1
G. Bogaers & Zn.	Tuinstraat	1
Thomas de Beer	Wilhelminapark	4
H. Eras & Zn.	Goirkestraat	5
Goyaerts van Laan	Heuvelstraat	1
G.A.D van Eyl	Smidspad	1
Wolwasserij		
Pessers-Verbunt	Van Bijlandtstraat	1
Spinnerij		
A. Arnold v.d. Bosch	Zuidoosterstraat	1
Schoenfabriek		
F.N. Mannaerts	Goirkestraat	1
Steenfabriek		
J.B. Teurlings	Dongenseweg	1
J.Stevens	Enschotsestraat	1/5
Architect		
J.J. Donders	Postraat	1

(Ontleend aan het proefschrift van M. Rossen die de namen destijds (jaren tachtig) heeft gevonden in het oudste notulenboek van de TBV. Diverse namen waren 'fout' gespeld en zijn door mij (HvD) gecorrigeerd. Locaties en soort bedrijf zijn ontleend aan de adresboeken 1911 en 1919).

Bouwmeester parkeerterrein is. Straeter was aanvankelijk secretaris-penningmeester, maar droeg die functie al snel over.

De indruk zou wellicht ontstaan dat Straeter een sociaal geëngageerde werkgever was zoals Van Marken in Delft of Jan van Besouw in Goirle. Dat was zeker niet het geval, maar binnen de nuances die er waren, was Straeter wel realistischer over de arbeidsverhoudingen dan veel van zijn collega fabrikanten. Zo meende hij dat de oprichting van katholieke vakbonden niet vijandig bezien moest worden, omdat anders de katholieke arbeiders zeker naar socialistische organisaties zouden gaan. Ook was hij in 1896 voorstander van een bijdrage van de fabrikanten aan een op te richten verenigingsgebouw voor de werklieden. De Tilburgse fabrikanten gedroegen zich overwegend als klassieke patroons die baas in eigen huis waren en niet gediend waren van inmenging van arbeiderszijde. En juist eind 19e eeuw ontstonden alom vakbonden die opkwamen voor de rechten van arbeiders. Socialistische bonden die in Tilburg klein bleven, maar ook katholieke organisaties die verre van revolutionair waren en veelal bescheiden eisen naar voren brachten. De eind 1896 opgerichte VTFWS, aangeduid als de Fabrikantenbond, zou in 1916 in conflict komen met de arbeidersorganisaties over duurtetoeslagen en werktijden. Wat op de achtergrond speelt is het uitblijven van de erkenning door de fabrikanten van vakbonden als vertegenwoordigers van de arbeiders. Straeter zou naar aanleiding van het arbeidsconflict in 1916 bij enkele bedrijven en de onenigheid die hierover in fabrikantenkringen ontstond aftreden. Feitelijk is hij als voorzitter in maart 1917 weggestemd. In het najaar van 1917 kwam het conflict tot volle uitbarsting. Van 26 september tot 17 december was er een arbeidsconflict in de textielindustrie die met de staking van 1935 tot het grootste sociale conflict in Tilburg behoort. Straeter was ook voorzitter van de RK Vereniging van Werkgevers in de textielnijverheid.

Carl Straeter heeft de voltooiing van de eerste woningen van zijn TBV niet meegemaakt. Hij overleed onverwacht in het Duitse Bad Ems. In het in memoriam dat de Nieuwe Tilburgsche Courant op 7 september 1920 publiceerde worden zijn verdiensten opgesomd. ‘In den Heer Straeter verliest de arbeider een goed patroon, de maatschappij een voortreffelijk burger, de Katholieke Kerk een karaktervol en trouw zoon.’ Gememoreerd wordt dat hij voorzitter was van het bestuur van de RK kiesvereniging kring Tilburg (politieke partijen bestonden als zodanig nog niet) en sinds 1920 lid van de Hoge Raad van Arbeid. Van 23 maart 1920 tot 6 september 1920 was hij lid van de Eerste Kamer van de Staten-Generaal waar hij zijn zwager Rudolf Diepen als vertegenwoordiger voor Noord-Brabant opvolgde. In het Tilburgse was hij een economisch en politiek zwaargewicht. Zijn rol bij het tot stand komen van de Tilburgsche Bouwvereeniging wordt niet genoemd.

Een lang voorzitterschap: Jan van de Mortel

Jan van de Mortel was benaderd om voorzitter van de TBV te worden. Na aanvankelijke aarzeling had hij daarin toegestemd. Met hem had de vereniging nog een zwaargewicht in huis. Hij zou dat voorzitterschap tot maar liefst 1947 blijven vervullen! Jan van de Mortel



Jan van de Mortel (1880-1947), van 1916 tot 1947 voorzitter van het bestuur van de TBV. Van beroep advocaat en procureur. Hij was vanaf 1911 lid van de gemeenteraad, later wethouder en vanaf 1940 burgemeester van Tilburg.

is een ‘grote’ naam in het Tilburgse. Hij is op 19 juli 1880 in Tilburg geboren en hij was gehuwd met de eveneens uit Tilburg afkomstige J. Houben. Beroepshalve was hij advocaat en onder meer griffier bij het kantongerecht, later werd hij voorzitter van de Raad van Arbeid. Hij zat vanaf 1911 in de gemeenteraad. Vanaf 2 september 1919 tot 15 januari 1940 was hij wethouder met ondermeer onderwijs, het gas- en elektriciteitsbedrijf, de Burgerlijke Stand en het armwezen in zijn portefeuille. En van 20 januari 1940 tot 12 juli 1944 burgemeester, een ambt dat hij op 27 oktober 1944 de dag dat Tilburg bevrijd werd, weer hervatte tot 15 januari 1946.
Dat hij zowel als wethouder en later als burgemeester het voorzitterschap van het TBV bestuur bekleedde, was destijds geen beletsel. Op zijn minst opmerkelijk, want ook in de jaren twintig en dertig waren er binnen het college en de raad regelmatig discussies over woningbouw en volkshuisvesting. Het hinderde Jan van de Mortel blijkbaar niet in zijn rol als voorzitter van de TBV.

Henri Blomjous fabrikant met een netwerk



Henri Blomjous (1877-1953), vooraanstaand katholiek Tilburgse wollenstoffenfabrikant. Behoorde tot het eerste bestuur van de TBV. Was van 1920 tot 1946 lid van de eerste Kamer der Staten-Generaal.

Straeters mede initiatiefnemer was Henricus (Henri) Maria Josephus Blomjous geboren in Tilburg in 1877. Hij was directeur van wollenstoffenfabriek de firma J.A. Blomjous aan de Veemarktstraat waar nu parkeergarage Tivoli staat. Ook hij mag tot de vooraanstaande Tilburgers gerekend worden. In januari 1916 is hij voor het kiesdistrict Tilburg gekozen als lid van Provinciale Staten. In 1920 kwam hij ook in de Eerste Kamer waar hij tot 1946 deel van heeft uit gemaakt. Hij vervulde in zijn politieke carrière diverse functies op sociaal-economisch gebied. In Tilburg had hij onder meer betrokkenheid bij de Tilburgsche Spaarbank, de sociëteit Nieuwe Koninklijke Harmonie, waar hij president van was en de raad van beheer van NV Drukkerij het Nieuwsblad.
Niet al deze functies vervulde hij al toen hij met Straeter het idee ontwikkelde voor de TBV. Met zekerheid weten we dat zijn voorzitterschap van het curatorium van de Katholieke Leergangen (nu Fontys) en beslist dat van het college van curatoren van de Economische Hogeschool (nu Universiteit van Tilburg) in 1916 nog in de toekomst verborgen lagen. Blomjous wordt gekenschetst als een vooraanstaand katholiek werkgever met een uitgebreid netwerk, conservatief op sociaaleconomisch gebied. Iemand met tal van functies in katholieke organisaties met name in werkgeverskringen.

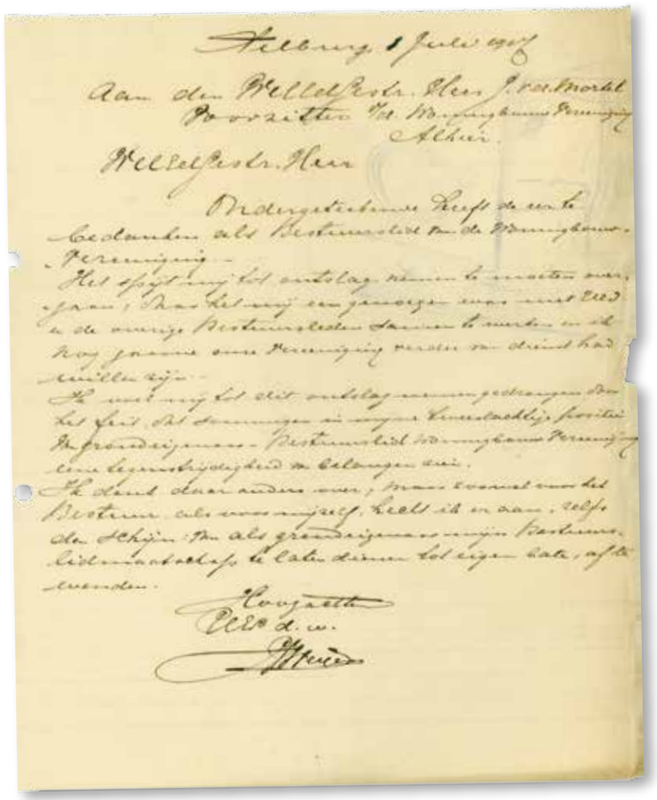


Henri Mannaerts (1886- 1981), vanaf najaar 1917 secretaris-penningmeester van TBV, een functie die hij meer dan een halve eeuw heeft vervuld. Van beroep schoenfabrikant.

Een ‘eeuwig’ bestuurslid: Henri Mannaerts

Ook Daniel Eras was wollenstoffenfabrikant en gelieerd aan de firma H. Eras & Zonen, in de 19e eeuw uitgegroeid tot een van de grootste bedrijven in Tilburg, gelegen aan de Goirkestraat nabij het Goirke. Delen van de bedrijfsgebouwen zijn nu nog aanwezig, gerenoveerd en in gebruik als kantoorruimte en appartementen. Daniel Eras is in 1873 in Tilburg geboren.

Het vijfde bestuurslid Henri Weijers was in 1874 geboren te Luyksgestel en gehuwd met de Tilburgse M. Arnold. Hij was steenfabrikant en woonde tot 1913 in Udenhout en daarna in Tilburg. Weijers liet na ruim een jaar weten dat hij van zijn functie ontheven wilde worden. In een brief aan Van de Mortel schreef hij (zie hieronder) dat sommigen in zijn positie als grondeigenaar en bestuurslid een tegenstrijdigheid van belangen zien. Hij wilde die schijn vermijden. Daarvoor in de plaats kwam Henri Mannaerts (1889). Hij was schoenfabrikant met een fabriek aan het Lijnsheike, de verbindingsweg tussen het Goirke en de Heikant (het gedeelte dat nu Oude Lind is). In de bestuursvergadering van 22 oktober 1917 is Mannaerts officieel tot bestuurslid verkozen. Hij nam de taak van secretaris-penningmeester op zich. Het belang van Mannaerts voor de TBV is groot geweest.
Hij zou tot 1977 bestuurslid blijven.
Lang was zijn huisadres Goirkestraat 85, het adres van het bestuur van de TBV.
Ook toen de administratie en dagelijkse gang van zaken vanuit het kantoor aan het Merodeplein werden geregeld is het officiële adres van het bestuur steeds Goirkestraat 85. Ook Mannaerts was iemand die een vooraanstaande rol zou vervullen in het sociaal-economische leven. Zo was hij van 1937-1942 voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken.
De schoenenfabriek Mannaerts heeft tot 1969 bestaan.

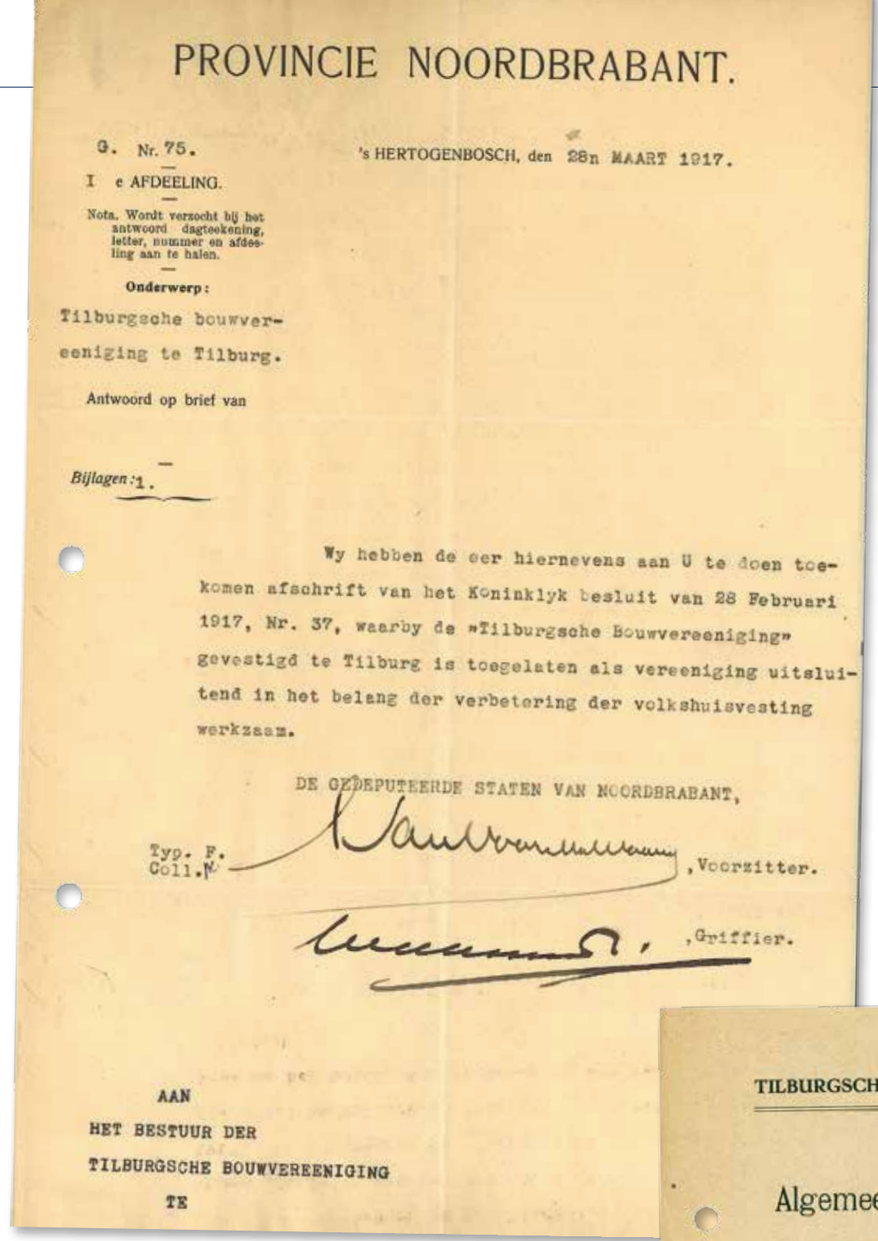


Tilburg, 1 Juli 1917

Aan den Welledelgestr. Heer J. van Moorsel
Voorzitter der Woningbouw Vereeniging
Alhier.

Welledelgestr. Heer

Ondergeteekende Heeft de eer te
bedanken als Bestuurslid der Woningbouw-
Vereeniging.
Het spijt hem dit ontslag te moeten nemen,
maar daar hij nu jaarlijks van zijn
en de overige Bestuursleden samen te moeten is
hoe graag een Vereeniging verder te dienen had
willen zijn.
Het is hem bij dit ontslag genomen
het feit dat sommigen in zijn hoedanigheid positie
als grondeigenaar - Bestuurslid Woningbouw Vereeniging
een tegenstrijdigheid in belangen zien.
Ik deel deze meening niet, maar kwam tot het
Bestuur als voorzitter, heeft ik in dezen zelfs
de schijn te als grondeigenaar mijn persoonlijke
belangen te laten dienen tot eigen baat, zoals
sommigen.
Hoogachtend
Uw d. w.



PROVINCIE NOORDBRABANT.

G. Nr. 75. 's HERTOGENBOSCH, den 28n MAART 1917.

I e AFDEELING.

Nota. Wordt verzocht bij het antwoord dagteekening, letter, nummer en afdeeling aan te halen.

Onderwerp:

Tilburgsche bouwvereeniging te Tilburg.

Antwoord op brief van

Bijlagen: 1.

Wy hebben de eer hiernevens aan U te doen toekomen afschrift van het Koninklyk besluit van 28 Februari 1917, Nr. 37, waarby de »Tilburgsche Bouwvereeniging» gevestigd te Tilburg is toegelaten als vereeniging uitsluitend in het belang der verbetering der volkshuisvesting werkzaam.

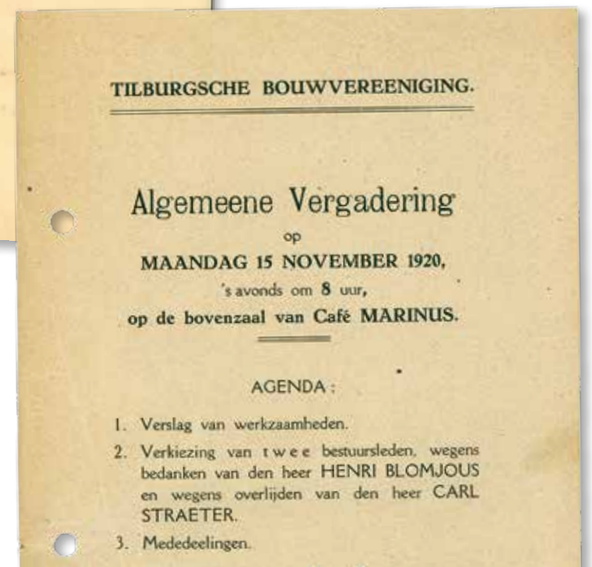
DE GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORDBRABANT,

Typ. F.
Coll. N.

, Voorzitter.

, Griffier.

AAN
HET BESTUUR DER
TILBURGSCHE BOUWVEREENIGING
TE



TILBURGSCHE BOUWVEREENIGING.

Algemeene Vergadering
op
MAANDAG 15 NOVEMBER 1920,
's avonds om 8 uur,
op de bovenzaal van Café MARINUS.

AGENDA:

1. Verslag van werkzaamheden.
2. Verkiezing van twee bestuursleden, wegens bedanken van den heer HENRI BLOMJOUS en wegens overlijden van den heer CARL STRAETER.
3. Mededeelingen.

Officieel erkend

Resumerend kan gesteld worden dat de TBV met Van de Mortel, Blomjous, Mannaerts en (kortstondig) Carl Straeter op economisch en bestuurlijk terrein zwaargewichten aan boord had, die destijds al of later in hun carrière vooraanstaande functies vervulden. Ze bleven de functie van bestuurder bij de TBV vaak jarenlang vervullen.

De bestuurders van de nieuwe vereniging kregen op 2 december 1916 bij Koninklijk Besluit no. 34 goedkeuring van de statuten. Vervolgens vraagt het bestuur op 20 januari 1917 toelating als ‘vereeniging uitsluitend werkzaam in het belang van de verbetering des volkshuisvesting’. Dat verzoek wordt op 28 februari 1917 formeel door Wilhelmina, Koningin der Nederlanden, gehonoreerd.

JAN VAN DER LINDE
allround vakman

Jan van der Linde (1948) is en blijft een ras TBVer. Dat mag je toch zeggen van iemand die zijn hele arbeidzame leven bij TBV Wonen heeft doorgebracht. Hij kwam overal in Tilburg om klussen te doen bij huurders. Hij was opgeleid als timmerman, maar had riolering als specialiteit. 'Ik was iemand die altijd recht voor zijn raap zei wat ik ergens van vond. Ja, dat leverde ook weleens problemen op, maar ik ben wel altijd bij TBV Wonen blijven werken. Als ik eerlijk ben met plezier, al is het werk in de loop van de jaren wel flink veranderd.'

Werken en daarna naar school

'Mijn vader die als metselaar bij de TBV werkte, nam me in de zomer van 1963 mee naar hoofdopzichter Snoeren, een directeur was er toen nog niet. Ik was nog geen 15 jaar en moest een 'pocketbriefje' gaan halen bij de frater-onderwijzer aan de Kruisvaardersstraat. Het bewijs dat ik de school had afgemaakt. "Wat kun je jongen", vroeg Snoeren. "Niks", was mijn eerlijke antwoord, want ik kwam net van de lagere school. Ik zei: "Wat komt u tekort? Een timmerman, zei Snoeren. Dan word ik timmerman." Ik kon als een soort manusje-van-alles aan de slag om de andere mannen bij de onderhoudsdienst te helpen. En inderdaad, ik werd timmerman, want Snoeren had besloten dat ik de avondopleiding zou gaan volgen. Zo ging dat in die jaren. Onze werktijd liep van 7 uur 's morgens tot 6 uur 's avonds met een lange schaft van anderhalf uur tussen de middag. Ik heb nog net meegemaakt dat ik ook zaterdag moest werken. En dan drie keer in de week 's avonds naar de 2e ambachtsschool aan de Wandelboslaan. Jongeren kijken je nu verbaasd aan als je dat vertelt.'

Gereedschap achter op de fiets

'We hadden ons magazijn en kantoor in die jaren in de Merodestraat op Broekhoven. Snoeren woonde er tegenover. Ik denk dat we toen met 10 tot 15 man werkten. Naast de huizen op Broekhoven hadden we toen ook woningen aan de Berkdijk (Rooseveltplein) en het Groeseind. Dat werd in de jaren daarna snel meer met de grote bouwprojecten die er in Tilburg waren. Wat wij deden was onderhoud en reparatie. Dat ging aanvankelijk op de fiets met gereedschap achterop en een bakfiets om materiaal mee te nemen. Als je ergens in een buurt bezig was voor een afgesproken reparatie wisten de buurtbewoners je te vinden als ze ook iets hadden. Dat werd echt erg toen ik in een 'reclamewagen' ging rijden. Ik was een van de eersten die met een bestelwagen op pad ging. Dat was eind jaren zestig toen ik uit militaire dienst terugkwam bij de TBV. Ik reed de hele stad door om spullen af te leveren bij de projecten waar gewerkt werd. Maar ik was ook boodschappenjongen voor de directeur. Toen er TBV op die bestelwagen kwam te staan wist iedereen me te vinden. Je werd dan altijd aangesproken door buurtbewoners. Ja, de kleine klusjes werkte je dan weg. Dat werd in die tijd ook wel goedgevonden door de opzichter. Het heeft me ook veel koffieadresjes opgeleverd.'

Vroeger en nu

'Een groot verschil tussen het werken in de 21e eeuw en vroeger was toch vooral de werkdruk en de techniek. Wij maakten veel uren, ik ben met 48 uur begonnen, maar het ging minder gehaast dan tegenwoordig. Je moet bedenken dat je als je van de ene naar de andere klus ging, je soms ook de hele stad door moest. Nu wordt dat meer gepland. Soms belde je vanuit een café of telefooncel naar het kantoor om te vragen of er nog iets was. En denk eens aan iets simpels als een gaatje boren. Dat ging met een handboor waar je aan moest draaien. Daarna kwam er een elektrische boor, maar voordat je daar mee aan de slag kon moest je eerst ergens een stopcontact hebben En nu pakken ze een draadloze boormachine en klaar is kees.'

'Ik had betrekkelijk snel telefoon aan huis, zodat je bereikbaar was voor spoedklussen in het weekeinde of 's avonds. Je was dan 24 uur in dienst en als allroundvakman kon ik overal voor ingezet worden. Later kwam er een echte servicedienst en tegenwoordig worden klussen meer en meer uitbesteed. Ik woonde uiteraard al die jaren ook in een woning van TBV Wonen. Dat kan natuurlijk niet anders.'

Afscheid

'In 2008 was er een reorganisatie waarbij 18 mensen moesten afvloeien. Ik heb toen gezegd zet mij maar bovenaan zodat de jongens met kleine kinderen door kunnen werken. Ik ben toen met vervroegd pensioen gegaan. De TBV heeft daar een prima regeling voor getroffen. Helaas heb ik in 2012 een hartinfarct gehad en begin 2015 een beroerte. Ik reis graag, maar nog eens met mijn vrouw mee naar Australië zit er vanwege mijn gezondheid niet in.'





Blauwdruk bij de hinderwetvergunning die de TBV in 1928 aanvroeg voor haar werkplaats.

Na de oprichtingsperikelen was het zaak nu ook de formele handelingen te gaan verrichten om de gewenste woningen daadwerkelijk te gaan bouwen. Het bestuur ging niet over een nacht ijs. Men betrok enkele adviseurs bij de plannen. Vervolgens was het zaak om grond te krijgen, een planning te maken en daadwerkelijk met de bouw te beginnen. Het idee was dat er snel diverse projecten zouden volgen. Dat liep anders.

DE EERSTE BOUWPLANNEN

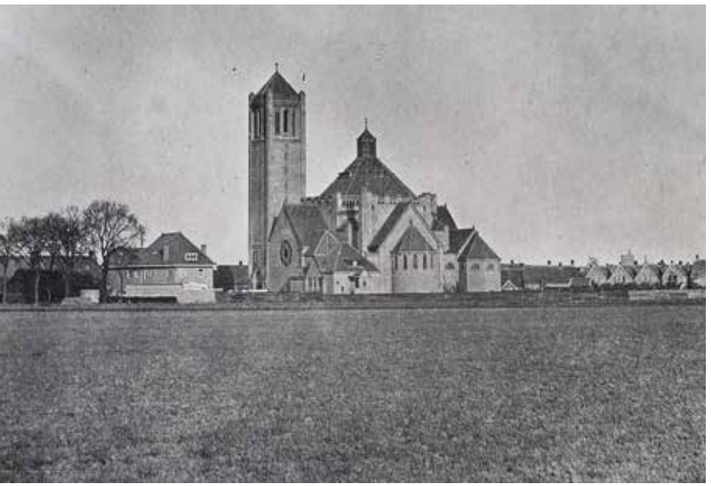
Bouwen op Broekhoven, zwalkend gemeentebeleid, huizen in huur

Adviseurs

Als adviseur was Dr. Schüngel aangetrokken, inspecteur voor de Volksgezondheid in de provincie. Een logische keuze omdat juist aspecten van gezondheid en hygiëne een grote rol speelden in de realisatie van volkswoningbouw. Maar men vroeg ook advies aan Ir. Rückert, die door de kritiek die er op zijn functioneren was in februari 1917 (eervol weliswaar) uit Tilburg was vertrokken naar een soortgelijke post in 's-Hertogenbosch. Toch op zijn minst merkwaardig dat iemand die door wethouder Van Roessel en een deel van de raad was afgeserveerd, door de woningbouwvereniging van de fabrikanten, die ruim vertegenwoordigd waren in dezelfde raad als deskundige werd geraadpleegd. Maar in deze periode gebeurden er rondom stadsplanning, wonen en bouwen wel meer opmerkelijke zaken in Tilburg. Het bestuur wilde hoe dan ook goed van start gaan.

Noord en zuid

Geheel in de Tilburgse traditie had het bestuur besloten om zowel in het zuidelijk als het noordelijk stadsdeel een bouwproject op te gaan zetten. Misschien goed om te weten dat deze beide delen, zeg maar Veldhoven/Goirke/Hasselt en Kerk/Heuvel, al van oudsher bestonden. Er was tussen de beide stadsdelen ook altijd enige animositeit. In zuid woonden de 'Kaaibuters', omdat daar het eerst stenen wegen waren, in noord 'de Turken', wat in het midden van de 19e eeuw op onbeschaafdheid duidde. De spoorlijn die in 1863 vanuit Breda richting Boxtel dwars door de stad sneed, was niet de oorzaak van het bestaan van twee stadsdelen, maar een bevestiging. Bij afwezigheid van het oudste notulenboek van het bestuur is de discussie over het voornemen waar te beginnen met de volkshuisvesting niet helemaal te traceren, maar we gaan er van uit dat het uit wijsheid is ontsproten. Straeter (uit zuid) als voorzitter van de Fabrikantenbond zal beslist geweten hebben van de gevoeligheden en hetzelfde geldt voor Mannaerts (uit noord). Men ging op zoek naar een terrein om te bouwen en vond dat eerst in zuid.



Het grote open terrein bij de kerk van Broekhoven waar de TBV haar eerste bouwproject zou realiseren.

Bouwen op Broekhoven

Op 17 februari 1913 werd de kerk van Broekhoven in gebruik genomen. Deze afsplitsing van de parochie Korvel, die als patroonheilige Onze Lieve Vrouw van Goeden Raad kreeg, lag aan de rand van de toenmalige bebouwde kom. De toen nog kleine fabriek van De Volt, waar men in 1909 begonnen was met de productie van metaaldraadgloeilampen, stond er vlakbij. Aan de zuidkant van de nieuwe kerk waren wei- en akkerlanden met een enkele boerderij en wat huisjes. Het was een groot vrijwel leeg terrein. Dat vond het bestuur geschikt om het eerste woningplan te gaan realiseren. De onderhandelingen om het terrein in bezit te krijgen waren niet eenvoudig, maar in oktober 1917 was men zo ver dat dit gerealiseerd was. De prijs van 80.000 gulden (zeg maar 36.000 euro) moet uiteraard gezien worden in het perspectief van de tijd. Het bouwen van een huis kostte circa 6500 gulden (ca 3000 euro). De financiering was voor de helft door de vereniging zelf gebeurd en voor de andere helft had men bij raadsbesluit van 27 september 1917 een voorschot van de gemeente gekregen. Ook was op 10 oktober 1917 door Jan van der Valk al een stratenplan ingediend, dat overigens pas jaren later goedkeuring kreeg.

Architect Jan van der Valk

De keuze voor een architect om het bouwplan te ontwikkelen was dus op Jan van der Valk (1873-1961) gevallen; ook niet zo maar de eerste de beste. Hij had toen al een uitgebreid oeuvre in de stad. Zo had hij voor de familie Straeter de uitbreiding van het fabrieksgebouw aan de Zomerstraat gerealiseerd. Hij had ook het ontwerp gemaakt voor de woningen van woningbouwvereniging St. Joseph die in 1917 gerealiseerd werden aan het Schaepmanplein en omgeving. Bij de TBV woningen speelde het feit dat hij de Broekhovense kerk ontworpen had een rol. Men zag de samenhang tussen kerk en het bouwplan van dit stadsdeel.
De Fabrikantenbond en ook de TBV hebben nooit aan



Jan van der Valk, de architect die tekende voor de bouwplannen op Broekhoven.

Woningen Van Malsenhof op Broekhoven.



de leiband gelopen van de kerk, zoals bij veel initiatieven in Tilburg in die jaren wel gebruikelijk was, maar als goede katholieke bestuurders had men wel oog voor de parochiegedachte.

Aannemers kunnen klus niet aan

Het eerste woningbouwproject van de TBV zou volgens plan 351 woningen gaan omvatten. Dat was al heel wat anders dan de ooit - bij de oprichting - geopperde 600. Het kwam niet zo maar van de grond want de eisen van de Woningwet 1901 en de verordeningen van de gemeente vormden een belemmering. Er was sprake van een te 'luxueus' of te duur plan, zodat het geen volkshuisvesting meer was. Toen het bouwplan er eenmaal lag, was de uitvoering een ander lastig punt. Bij het bestuur leefde de gedachte om het bouwplan in gedeeltes van 20 woningen aan te besteden zodat ook kleinere aannemers kans zouden hebben om een deelproject op zich te nemen. In de praktijk bleek dit niet te werken. De laagste inschrijver

voor het eerste project was helemaal niet in staat om de klus op zich te nemen. Hij liet het afweten. Een tweede bouwgedeelte stuitte op tal van moeilijkheden met de aannemer. Mogelijk was een project met twintig huizen toch te hoog gegrepen voor aannemers die zich dikwijls tot één woning of reparatiewerk beperkten. Het leidde er toe dat het bestuur uiteindelijk besloot om dan toch maar met één aannemer in zee te gaan voor het hele project op Broekhoven. Dat werd Willem Broens uit de Willem II-straat.

Verdere vertraging bij de bouw

Zekerheid over de financiering van haar plannen kreeg de TBV pas op 22 september 1920 (KB no. 52). Toen werd een grondvoorschot van ten hoogste 161.300 gulden en een bouwvoorschot van ten hoogste 2.349.506 gulden toegekend voor de bouw van 342 arbeiderswoningen en 9 winkelhuizen. Uiteindelijk kwamen er 334 woningen en winkels tot stand. De ontbrekende 17 woningen kwamen er niet. Bij een terugblik in latere jaren is gememoreerd dat de lonen in die jaren plotseling erg hoog waren. Bovendien is de bouw getroffen door stakingen die handelden over de erkenning van de cao. Het moet voor de fabrikanten in het bestuur een herkenbaar verschijnsel zijn geweest. De Eerste Wereldoorlog en de jaren daarna waren op sociaal gebied roerige tijden. In die jaren boekten vakbonden en andere sociale bewegingen, in de slipstream van revolutionaire ontwikkelingen op diverse plaatsen in Europa, aanvankelijk successen (zoals algemeen (mannen) stemrecht en de achturendag) om die later weer deels te zien teruggedraaid. In dat perspectief moet de vertraging bij de bouw van het complex Broekhoven worden bezien. Het was september 1923 toen de eerste huizen verhuurd konden worden. De uiteindelijke oplevering van dit eerste eigen complex van de TBV vond plaats in november 1923.



Woningen Houtstraat.

Bouwen in noord

Vanaf 1918 zocht het bestuur naar gronden in het noordelijke stadsdeel om daar een tweede complex te bouwen. Uiteindelijk viel de keuze op een terrein tussen Houtstraat en Hoefstraat. In augustus 1922 was het zover dat men de grond weet te verwerven. Architect Jos. Donders (lid van de vereniging) zou een plan gaan ontwerpen voor de bebouwing. Het tweede complex van de TBV stond gepland in de Houtstraat. Bouwen zou de TBV daar nooit, maar het complex kwam er wel en het kwam bij de TBV in beheer. Dat gold ook voor een derde aangrenzend complex in het Groeseind. Op het eerste gezicht lijkt het opmerkelijk dat een zo ambitieuze vereniging tussen 1916 en 1947 geen ander eigen bouwproject heeft weten te realiseren dan dat op Broekhoven. Maar daar is een verklaring voor.

Antisocialisme bij volkshuisvestingsbeleid

Dat de plannen van de TBV stagneerden had alles te maken met de plotselinge andere visie die het gemeentebestuur had op de volkshuisvesting. 30 november 1917 kwamen B & W met het voorstel om de nieuwbouw van woningen voortaan zelf uit te gaan voeren. Het zou te maken hebben met de oplopende woningnood. Plotseling vond men de woningbouwverenigingen minder geschikt. Die zouden andere doeleinden dan de bevordering van de volkshuisvesting nastreven.

Dat er nu plotseling wel actie vanuit de gemeente komt, had alles te maken met de oprichting van de coöperatieve woningbouwvereniging Ontwikkeling op 23 augustus 1917. Deze vereniging bestond uit arbeiders van de Werkplaats van de Staatsspoorwegen. Dit was een socialistische bouwvereniging die – net als St. Joseph – voor de eigen leden wilde bouwen. Er waren al diverse van dit soort verenigingen in het land, maar voor Tilburg was het verschijnsel nieuw. De plannen voor deze woningbouwvereniging waren al vanaf 1915 bij de plaatselijke SDAP in de maak. Men maakte gewoon gebruik van de mogelijkheden die de wetgever bood om subsidie voor bouwprojecten te krijgen. Formeel voldeed Ontwikkeling aan alle eisen en ze kreeg dan ook goedkeuring bij KB van 9 oktober 1917. En ze dient dan een aanvrage voor financiële steun in bij de gemeente. Dat was in het katholiek-conservatieve Tilburg een brug te ver. Een vereniging waar de arbeiders de bestuurders waren (net als bij St. Joseph overigens), niet-katholiek en behept met politieke doelstellingen. Dat kon nooit de bedoeling zijn.

Gemeente gaat zelf bouwen

De woningnood had inmiddels grote vormen aangenomen. Het tekort aan woningen was in 1917 tot ruim 1100 opgelopen op een bestand van nog geen 11.000 woningen. Ook de TBV stond nu deels buiten spel. Het al goedgekeurde plan op Broekhoven, dat dus nog geruime tijd op concretisering zou moeten wachten, kon ‘gewoon’ uitgevoerd worden, andere plannen van de TBV om te bouwen vonden geen doorgang. Publieke Werken zou via de Tilburgsche Woningdienst zelf gaan bouwen en ging dat ook daadwerkelijk doen. In mei 1918 wordt de Tilburgsche Woningbouwstichting opgericht voor de verdeling van de woningen. Deels komen die dan weer bij de woningbouwverenigingen in beheer. De constructie lijkt puur en alleen opgericht om Ontwikkeling de wind uit de zeilen te nemen. Anton van Rijen, afkomstig uit de rooms-katholieke arbeidersbeweging, wordt in het voorjaar van 1918 de nieuwe wethouder waar onder andere volkshuisvesting onder valt. Hij zag het als zijn taak om het socialisme in Tilburg een halt toe te roepen en gebruikte daarvoor ondermeer het middel van de volkshuisvesting. Om de situatie in Tilburg nog wat complexer te maken verscheen ook de R.K. Gildenbond ten tonele. Die is op 10 mei 1918 opgericht, om te



zorgen dat bij de verdeling van door de gemeente gebouwde woningen de katholieke arbeiders hun rechtmatige deel zouden krijgen.

Cafe-Restaurant Marinus aan de Monumentstraat. Hier hield het bestuur van de TBV tot 1926 haar jaarvergadering. Dit was ook de plaats waar TBV Wonen in 1916 officieel werd opgericht.

Warrig gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid rond de volkshuisvesting was ronduit warrig. Eerst wilde men zich volkomen van het onderwerp afzijdig houden, door toedoen van Rückert werd het gemeentebestuur geënthousiasmeerd, maar echt vertrouwen in de katholieke arbeiderswoningbouwvereniging St. Joseph was er niet. Met de fabrikanten en de door hen opgerichte TBV dacht men een betrouwbaar partner te hebben in de sociale woningbouw. Om de socialistische woningbouwvereniging Ontwikkeling de wind uit de zeilen te nemen en vanuit B & W en de raad meer grip op de volkshuisvesting te krijgen werd de Tilburgsche Woningbouwstichting opgericht. En dat gebeurde allemaal in enkele jaren tijd, daarbij voortdurend op de vingers

getikt door inspecties of hogere overheden, die Tilburg nalatig vonden. Omdat het door wijzigingen in de financiering en weinig alert handelen steeds maar niet tot grote bouwprojecten kwam, zat Tilburg – onder druk van de bevolkingsaanwas – medio 1921 met een tekort van bijna 1900 woningen op zo'n 64.000 inwoners. Het woningtekort liep op ook omdat het aantal gezinnen, dat een woning wilde hebben, na de oorlogsjaren sterk was toegenomen.

565 woningen in beheer bij de TBV

In 1922 en 1923 kwam het eindelijk tot het bouwen van veel sociale woningen, waar de TBV met het voltooien van zijn project op Broekhoven mede gestalte aan gaf. In totaal zouden nu tussen 1922 en 1925 bijna 3400 woningen worden gebouwd met steun van rijk of gemeente. Daar zat ook de bouw met subsidie door particulieren bij. Bij de gemeente en de 5 bestaande woningbouwverenigingen waren 2827 woningen in beheer. Daarvan beheerde de TBV er 565, waarvan men er zelf 334 had laten bouwen. De 48 woningen in de Houtstraat die in 1922/1923 zijn gebouwd, waren voor rekening van de Gemeentelijke Woningdienst gebouwd. Dat gold ook voor een complex van 183 woningen op het Groeseind. Wel kwamen beide complexen in beheer bij de TBV. Het bezit bestond derhalve uit 565 woningen.

Een administrateur en een opzichter

Op 1 februari 1922, dus ruim voor de eerste woningen 'in huur' gingen stelde het bestuur Charles van Os aan als administrateur. Hij had als taak de dagelijkse gang van zaken van de TBV te behartigen, wekelijks verslag te doen aan het bestuur, maar vooral ook te zorgen voor het innen van de huren. In het voorjaar van 1924 besloot het bestuur tot het aanstellen van een technisch opzichter voor de drie complexen die het in beheer had. Dat werd J. Voeten die op Merodestraat 1 kwam te wonen, die op 20 april 1924 in dienst trad.
Hij was timmerman van beroep. De taak van het bestuur bleef gehandhaafd, maar voor de dagelijkse gang van zaken waren deze beide personeelsleden verantwoordelijk.

Voor het onderhoud was aan het Merodeplein voorlopig een houten gebouw neergezet dat in 1928 is vervangen door een stenen gebouw, ontwerp Jan van der Valk met als adres Merodestraat 6. In maart 1928 is die werkplaats in gebruik genomen. De TBV vroeg op 18 mei 1929 vergunning aan om daar een houtbewerkingsmachine met enige apparaten te mogen plaatsen aangedreven door elektromotoren. De aanvrage ondertekend door administrateur Charles van Os betrof de werkplaats 'ten dienste van het onderhoud der woningen' aan de Merodestraat 6 en ging vergezeld van een blauwdruk (zie afbeelding pagina 38). Als kantooradres wordt dan Merodeplein 17 opgegeven bereikbaar met telefoon 887, tevens het woonhuis van Van Os.

Onderhoudswerk uitbesteden

In het verslag van 1930 staat vermeld dat 'opzichter-hersteller' J. Voeten belast is met het toezicht en onderhoud van de woningen. Dat gebeurt in eigen beheer en hij geeft daarvan jaarlijks een gedetailleerde rapportage aan het bestuur. Nu en dan worden hulpwerkkrachten, vooral 'sjouwers', ingeschakeld als hij het werk niet alleen afkan. Grote verbouwingen en

buitenverfwerk worden aanbesteed. Zo lezen we dat in de jaren dertig de loodgieters Schapendonk voor Broekhoven en Steffens (en later B. Hutten) voor Houtstraat en Groeseind diverse keren de dakreparaties uitvoeren. Ook wordt indien nodig een elektricien ingeschakeld. Diverse Tilburgse schilders zoals J. Op de Coul, F. Emmen. A. Biezen en J. Maas staan met name genoemd voor het schilderwerk. Werk werd in die jaren dus vooral uitbesteed.

Pas later in de jaren dertig is sprake van een timmerman, metselaar en sjouwer in 'geregelden dienst'. Daarvoor ging het steeds om tijdelijke krachten. Die metselaar was Pieter Geenen (1904) die in augustus 1939 bij de mobilisatie 'onder de wapenen' werd geroepen. Omdat 'de werkzaamheden in het najaar dat niet noodzakelijk maakten', werd er geen andere metselaar in dienst genomen, maar voor het werk dat er was werd telkens een losse kracht aangenomen.

De eerste bewoners

De statuten van de arbeiders woningbouw vereniging St. Joseph lieten geen twijfel over de katholieke identiteit die ook gestalte kreeg in de aanstelling van een geestelijk adviseur. Tientallen jaren een vaste gewoonte bij alle katholieke verenigingen in Tilburg, waarmee de 'juiste' handelswijze van de vereniging werd bewaakt. Het huurreglement voorzag in tal van details over de leefwijze, maar ook over praktische zaken zoals duiven houden en was ophangen. Daar moest allemaal toestemming voor gevraagd worden.

De 'fabrikantenbond' TBV hield bemoeienis van arbeiders buiten de deur, maar bemoeide zich anderzijds ook niet met de leefwijze van de bewoners. Zo lang de huur op tijd betaald werd en het gehuurde in goede staat bleef was het prima. Anderzijds was het aan het bestuur om te bepalen wie een woning toegewezen kreeg en wie niet. De criteria daarvoor zijn niet bekend. De eerste gedachte is dat dit vooral werknemers zou betreffen van de diverse textielbedrijven die aandelen hadden in de vereniging. Uit de adresboeken van de jaren twintig blijkt dat er wel wevers en andere textielberoepen in de buurt voorkwamen, maar evenzeer (lagere) ambtenaren, mensen uit de bouw en personeel van de NS (werkplaats). Hoe de eerste selectie precies is gegaan is helaas niet te achterhalen. Bij andere projecten in die tijd kregen werknemers van de Spoorwegwerkplaats vaak voorrang bij de toewijzing van een woning. De directie van de Spoorwegen drong daar op aan en maakte er ook afspraken over. In de jaren twintig en dertig was er op de fabrieken nog een middagschaft van 1 ½ uur en dan was Broekhoven vanuit de werkplaats van de Staatspoorwegen nogal ver. Besterd, later Loven en Theresia, waren om die reden de wijken waar de meeste spoorarbeiders woonden. In het project Broekhoven was de bewoning gemengd.

Op het Groeseind, waar de buurt werd aangeduid als 'Heiligenwijk', naar de straatnamen die er gebruikt werden, waren veel meer bewoners op de textielindustrie georiënteerd. Beroepen als (vooral) wever, schrobbelaar, spinner, apprêteerder en voller komen met grote regelmaat voor. De nabijheid van diverse grote wollenstoffenfabrieken in de Goirkestraat en omgeving zal er niet vreemd aan zijn.



Het Sint Pietersplein in de 'Heiligenwijk'.

MARIANNE HOFLAND
gezicht van TBV Wonen

Wie zich meldt aan de balie van TBV Wonen aan de Spoorlaan komt vrijwel zeker Marianne Hofland tegen. Sinds 2005 is zij het eerste aanspreekpunt. Officieel is ze woonadviseur, maar aan 'haar balie' worden zeer uiteenlopende zaken afgehandeld zoals inschrijving, betalingen, huurproblemen, vragen naar reparaties en onderhoud. 'Ik geef advies, verleen hulp, verwijs door. Soms zijn zaken direct op te lossen, soms ook niet.' Improvisatievermogen, kennis van zaken en vooral mensenkennis zijn van groot belang.



'Omgaan met mensen, daar voel ik me goed bij'

Herintreden
Marianne Hofland (1953) is oorspronkelijk afkomstig uit Zeist waar ze de ULO heeft gevolgd. 'Mijn verloofde had een bedrijf in naaimachines in Tilburg en op een bepaald moment moest de keuze worden gemaakt en kwam ik in Tilburg terecht. In 1974 zijn we getrouwd en ik heb inmiddels drie volwassen kinderen. In eerste instantie heb ik bij de gemeente Tilburg gewerkt als telefoniste/receptioniste. Daarna ben ik 19 jaar thuis geweest voor de kinderen. Ik heb een computercursus gedaan en ging weer op zoek naar werk.'

Tijdelijk
'Ik hoorde op een bepaald moment dat er bij TBV Wonen iemand nodig was. Toen ik solliciteerde kreeg ik aanvankelijk te horen dat er 'miljoenen' waren zoals ik. Waarschijnlijk bedoelde ze huisvrouwen die weer aan de slag wilden. En, tja u bent er 19 jaar uit geweest. Op dat laatste gaf ik gevat antwoord: "dat kan niet want ik ben hier nog nooit binnen geweest, ik ben hier voor het eerst". Blijkbaar viel dat op, want ik kon als assistent woonadviseur voor drie maanden aan de slag. Het was een invalbaan. Dat was in januari 2001 en de vervanging bleek telkens wat langer te duren tot ik uiteindelijk aan het einde van dat jaar hoorde dat het over was. Ik nam afscheid, kreeg cadeautjes... en was begin januari 2002 weer terug!'

Zaken regelen
'Ondertussen was er weer iemand nodig voor een functie die niet exact omschreven kan worden, maar die betekende dat ik samen met een collega van alles regelde en organiseerde. Dat was Frans Mutsaers een voormalig timmerman. Met hem heb ik drie jaar lang zaken geregeld zoals personeelsfeestjes, TBV Wonen bijeenkomsten hier en in de wijken, bewonersbijeenkomsten, maar ook assisteren van het management. Ik had daar een baan aan van 24 uur.'

Mensenkennis
'Vanaf 2005 kwam de functie als woonadviseur die ik nu vervul aan de balie. Het is een hele leuke gevarieerde baan waarbij ik inderdaad allerlei uiteenlopende vragen en problemen op te lossen krijg. Leuk dat we internet hebben, maar er zijn nog steeds legio mensen die er niet mee uit de voeten kunnen. Dat varieert van onwetendheid tot analfabetisme of gewoon niet zien wat er moet worden ingevuld. Als het alleen het laatste is heb ik altijd twee brillen klaarliggen. Maar er komen ook schrijnende gevallen van mensen met schulden. "Je moet in ieder geval een dak boven je hoofd hebben, dus zorg dat de huur alvast wordt betaald en ga verderop op de Spoorlaan naar het Bureau Schuldhulpverlening om naar verdere oplossingen te kijken", zeg ik dan.
Op een ochtend heb ik toch dikwijls 30 tot 35 klanten aan de balie. Over wat meer tijdrovende of lastigere zaken maken we een afspraak. En soms moet er gebeld worden of actie worden ondernomen. Zo heb ik ooit een oudere vrouw aan de balie gehad die nauwelijks kon lopen, maar waarvoor een traplift was afgewezen door de WMO. De feitelijke situatie was onvoldoende bekend en ter plaatse in de woning kijken was niet gebeurd. Dat probeer je dan op te lossen door beter contact te leggen. Ik krijg ook mensen die geen afspraak over een reparatie kunnen maken omdat het beltegoed van de telefoon op is. De afspraak maken we dan hier ter plekke. Ja, het vereist de nodige mensenkennis om in te schatten waar het probleem zit en wat reëel is.'

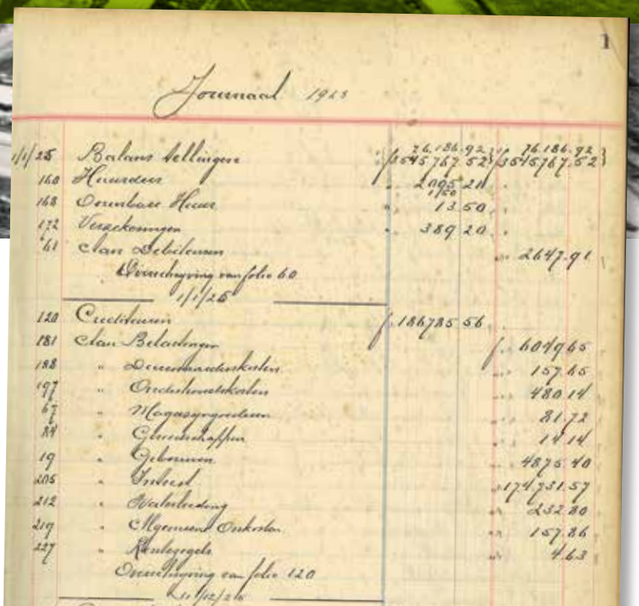
Omgaan met mensen
'Eerlijk gezegd moet ik ook dikwijls nee verkopen vooral als mensen snel een ander huis willen. Of als iets perse nu moet worden geregeld. Ik vind het echt leuk om aan de balie dit werk te doen. Omgaan met mensen en helpen van mensen, daar voel ik me goed bij. Zelfs mensen die ik ergens voor moet afwijzen gaan dikwijls weg met "bedankt voor uw hulp".'

In de tweede helft van de jaren twintig sloeg het tekort aan woningen in Tilburg om in een overschot. Vervolgens kwamen er schommelingen in de woningvoorraad, waarbij de crisis-jaren ongunstig werkten voor de verhuur door de TBV. Men zat met een overschot aan woningen, vooral die met de wat hogere huren. Door de oorlogsjaren veranderde deze situatie weer. Na de oorlog was er een inhaalvraag en ontstond opnieuw woningnood. Die was van een andere aard dan rondom de oprichting van de TBV. Wat zat er achter deze ontwikkelingen en hoe ging dat bij de TBV?

TBV voor, tijdens en na de oorlogsjaren

WONING OVERSCHOT WORDT WONINGNOOD

Tilburg in opbouw en ombouw omstreeks 1960. Links de nieuwe wijken Hasselt I en Hasselt II die eind jaren veertig voor de TBV zijn ontworpen door Jan van der Valk. Later is dit aangeduid als Bouwmeesterbuurt, zoals dat nu ook nog het geval is. In totaal 155 woningen. Aan de onderkant van de foto loopt de Ringbaan West met links van de spoorlijn nog net een stukje van de Bokhamer. Daarnaast, rechts van de spoorlijn nog weiland, waar de wijk de Reit gaat komen. Links en rechts van de spoorlijn boven aan de foto nog diverse textielfabrieken o.a. linksboven A. & N. Mutsaers (nu een grote woonwijk) en Janssens van Buren (waar nu de grote AH is). Aan de andere kant van de spoorlijn zijn nog de textielfabrieken van Aelen, Elias en Frans Mutsaerts te zien en verderop de roemruchte kerk van de Noordhoek. Het is op een enkel gebouw na allemaal verdwenen. De grote lege vlakte rechts van de spoorlijn was het nieuwe rangeercomplex van Van Gend & Loos, dat ook al weer ontmanteld is. De doodlopende straat rechts is de toenmalige Beethovenstraat. Nu is dat de brede Hart van Brabantlaan. Daar zouden in de jaren zestig links en rechts van de weg flats komen, zoals de in 1970 gebouwde Grote Eik (TBV) die aan de voet van de oprit Ringbaan West werd gebouwd.



Gemeente en woningbouwverenigingen

In de periode 1921-1924 is er (eindelijk) flink gebouwd in Tilburg, vooral door de gemeente zelf. Bij de tentoonstelling voor handel en industrie in 1924 wist directeur Meysing van de Gemeentelijke Woningdienst te vertellen dat 1629 arbeiders-woningen en 100 noodwoningen waren gerealiseerd door zijn dienst. In 1925 waren er 2827 woningen in beheer bij de gemeente en de woningbouwverenigingen. Daarvan had de gemeentelijke stichting Woningbeheer er 1659 onder haar hoede. De TBV had er 565 waarvan ze er zelf 334 had gebouwd. De Gildenbondstichting 123, Ontwikkeling 160, Samenwerking 105 en St. Joseph 215. Omdat de subsidieregelingen in 1925 grondig wijzigden en er weer meer ingezet moest worden op

particuliere woningbouw, kwamen er van de kant van de woningbouwverenigingen geen nieuwe initiatieven meer. Het leek er in die tijd ook op dat de behoefte aan goedkopere woningen voor de arbeidersklasse afnam. ‘Er was een verzadigingspunt bereikt in de behoefte aan nieuwbouw’, aldus secretaris Mannaerts later bij een terugblik. Dat had te maken met de vele goedkope woningen die in enkele jaren gebouwd waren.



Straatbeeld Broekhovenseweg met aan de rechterzijde TBV woningen.

Woningoverschot en leegstand

Het bestuur van de TBV had, mede door het ontbreken van goede financieringsregelingen, besloten geen nieuwe woningen meer te gaan bouwen. Uit een rapport van opzichter J. Voeten bleek dat vooral de wat grotere woningen, waarvoor meer huur werd gevraagd, aan leegstand ten prooi vielen. Normaal is enige leegstand bij roulatie niet te vermijden, maar in 1925 en 1926 steeg deze voor het project Broekhoven naar recordhoogte. Dat trok eind jaren twintig en begin jaren dertig weer aan, zodat er nauwelijks meer leegstand was. Vervolgens was er sprake van regelrechte ‘rampjaren’, zoals Voeten dat verwoordde. Er waren toen woningen bij die 1 ½ tot 2 ½ jaar leegstonden. Een methode om die leegstand enigszins te bestrijden was het verlagen van de huren. Omdat daar toestemming van de overheid voor nodig was en die meestal lang uitbleef, werkte die maatregel maar beperkt. Een tweede methode was de woning aantrekkelijker maken voor verhuur. Die verbeteringen bestonden uit schilderwerk, andere indeling van ruimtes, leveren van behang, vergroten van keukens en aanbrengen van meer stopcontacten in een woning.

De leegstand waar de TBV mee te maken kreeg was een toch wat merkwaardig verschijnsel, aangezien de bevolking bleef groeien. De TBV had de keuze gemaakt niet meer te bouwen. ‘Achteraf een juiste beslissing’ zegt Mannaerts, ‘want voor de woningen die tussen 1935 en 1940 in Tilburg nieuw gebouwd werden, konden geen huurders worden gevonden.’ Een probleem dat bij leegstand opdook was de ‘vernielzucht der baldadige jeugd en de roofzucht der oudere’. Ook dat zijn woorden van opzichter Voeten. De woningen liepen bij langdurige leegstand flink schade op.

De oorlogsjaren

In de oorlogsjaren kreeg de TBV vanaf 1943 te maken met tekort aan materialen en daardoor achterstallig onderhoud. Maar vooral ook was er persoonlijk leed. Dat gold met name voor de voorzitter van het bestuur Jan van der Mortel, die inmiddels vanaf 20 januari 1940 tot burgemeester was benoemd. In december 1940 verongelukte één van zijn dochters. Op 10 augustus



Mariabeeld op het Merodeplein van Albert Verschuuren opgericht door buurtbewoners tijdens de Tweede Wereldoorlog (1943) om bescherming van de wijk af te smeken.

Huurachterstand door textielstaking

In het najaar van 1935 vond in Tilburg een grote wilde textielstaking tegen aangekondigde loonsverlagingen plaats die meer dan een maand zou duren. Een staking die tegen de bezuinigingspolitiek van Colijn was gericht en daardoor ook de nodige landelijke aandacht kreeg. Het is het grootste sociale conflict uit de geschiedenis van Tilburg, dat eindigde in een tijdelijk uitstellen van de loonsverlagingen. De stakende arbeiders kregen van veel kanten steun, maar de loonderving in die periode had gevolgen voor de huurinning. Die verliep moeizaam in de periode van 25 augustus tot en met 28 september met een nasleep in de maanden daarna. Volgens administrateur Van Os die belast was met het innen van de huren, is er in deze periode tactvol opgetreden met instemming van het bestuur (met Eras, Schoenmakers en Van Spaendonck waren drie van de vijf bestuursleden textielfabrikanten en partij in het conflict!). Een speciaal bijgehouden tabel laat zien dat zowel op Broekhoven, in de Houtstraat als op het Groeseind de achterstand in betalen van huur vertienvoudigde. Op het einde van 1935 was de huurachterstand nog niet weggewerkt, maar wel al aanzienlijk verminderd.

1944 werd zijn zoon Joost wegens verzetsactiviteiten in Vught gefusilleerd. Van de Mortel zelf was op 13 juli 1944 in gijzeling genomen omdat hij weigerde arbeidskrachten te vorderen. Op 27 oktober 1944, de dag dat Tilburg is bevrijd, nam hij het burgemeestersambt weer op zich.

De materiële schade die in Tilburg door Wereldoorlog II ontstond, was vooral geconcentreerd op enkele momenten: de eerste oorlogsdagen vanaf 10 mei 1940 en de maanden september en oktober 1944 rondom de bevrijding van de stad door plunderingen en beschietingen. In die periodes vielen ook de meeste doden en gewonden in de stad door oorlogshandelingen. Gedurende de oorlogsjaren had ook Tilburg onder de bezetting te lijden en kreeg de stad te maken met jodenvervolging en razzia's in verband met de arbeidsinzet. In de periode tussen de bevrijding van de stad en de bevrijding van Nederland was Tilburg frontstad en lag het op de route van de V1's. In die periode werd nog relatief veel schade aangericht en vielen er met name door het neerstorten van V1 bommen nog veel slachtoffers. Tenslotte zorgden ook doortrekkende en in Tilburg verblijvende geallieerde troepen nog voor de nodige schade aan gebouwen en woningen. Tilburg telde 22.000 woningen waarvan er bijna 6000 op een of andere wijze werden beschadigd. 415 woningen waren geheel verwoest of zeer ernstig beschadigd. Voor het overige betrof het lichte, makkelijk herstelbare schade of (vooral) glasschade.

Oorlogsschade bij de TBV

Met name in het laatste oorlogsjaar, in Tilburg was dat 1944, was er weinig aan onderhoud gedaan. Ook waren er veel kleine schadegevallen die niet direct waren opgelost, vooral door materiaalgebrek. Direct na de bevrijding heeft de TBV alle bewoners van haar complex op Broekhoven (verplicht) een formulier laten invullen welke schade er aan hun woning was aangericht bij de beschietingen die de stad eind oktober had ondergaan. Dat formulier vormde de basis voor latere klachten. Opzichter J. Voeten meldde: 'De dag van de bevrijding werden verschillende woningen van het complex Broekhoven zeer ernstig getroffen, waarbij er 7 waren die dermate beschadigd waren, dat zij geruime tijd onverhuurd moesten blijven.' Dat ging om woningen in de Van Hessen Kasselstraat. 'Zeker zo erg als de beschietingen, waren later de plunderingen. Die vierden hoogtij en brachten aan de woningen meer schade toe dan de granaten', aldus Voeten. Het ging er daarbij om dat uit leegstaande of vernielde panden van alles werd gesloopt, met name hout dat als stookmateriaal werd gebruikt.
Aan woningen in de Houtstraat en Groeseind ontstond schade toen daar begin februari 1945 een V1 in de buurt neerkwam. Deels beperkte schade door ontzette deuren en kozijnen en de nodige glasschade, die zo te herstellen was dat de woningen weer bewoonbaar waren. Maar ook grotere schade waardoor zes woningen lange tijd onbewoonbaar waren.

Problemen bij herstel

Een volgend probleem dat zich ging voordoen was het vertrek van metselaar Pieter Geenen die volgens administrateur Van Os ' met kunst- en vliegwerk buiten krijgsgevangenschap en arbeidsinzet was gehouden'. Even als de vaste timmerman nam hij ontslag om (vrijwillig) in het leger te gaan. Naast opzichter Voeten waren dit de beide vaste krachten die vanaf 1933 in dienst waren gekomen. In 1945 wordt het personeel fors uitgebreid door 2 timmerlieden, 2 metselaars en 2 opperlieden aan te nemen. Dit alles in de verwachting dat er op korte termijn materialen beschikbaar zouden komen om huizen te herstellen en achterstallig onderhoud te kunnen doen. Het eerste lukte veelal wel omdat het onder oorlogsschade viel, het tweede was lastiger. Daar was flink wat improvisatie voor nodig. Zo lag er nog materiaal dat begin jaren twintig was overgenomen van aannemer Broens en dat nu goed van pas kwam. Dat het nog niet allemaal naar wens verloopt, mag blijken uit het feit dat in 1946 een metselaar en een timmerman niet meer in dienst konden blijven wegens gebrek aan werk. Over dat jaar rapporteert opzichter Voeten met woorden als: 'verschillende onderdelen voor herstel zijn niet te krijgen', 'zo goed en kwaad als het ging zijn vervangingsmaterialen opgescharreld', 'met noodvoorzieningen wordt de boel bij elkaar gehouden' en 'door gebrek aan materialen hebben we de werkzaamheden stop moeten zetten'. In deze jaren hebben herstel van de infrastructuur zoals wegen en spoorlijnen, water- en energievoorziening en fabrieken voorrang. Voor bouwprojecten is sporadisch materiaal beschikbaar.

Samenwoning

Door het uitblijven van bouwactiviteiten in het laatste oorlogsjaar, de vernielde of beschadigde woningen en de toename van de bevolking nam het woningtekort in de stad in 1944 en 1945 snel toe. Eind 1944 was dat tekort 1.523 woningen, eind 1945 2.209 en eind 1946 maar liefst 3.053. Dat was toen 14 % van de totale woningvoorraad. Naast (voorlopige of tijdelijke) nieuwbouwplannen was inwoning een oplossing om in de belangrijkste nood te voorzien.

In juni 1945 hield de TBV onder haar huurders een enquête om vast te stellen of en in welke mate er sprake was van samenwoning. Enerzijds om zo huurverhoging op te kunnen leggen, anderzijds omdat 'wij het niet uitgesloten achten, dat vroeg of laat, wegens het nijpend gebrek aan woongelegenheid, woonruimte gevorderd zou kunnen worden.' Het geeft ons een fraai beeld van de woonsituatie in de door de TBV beheerde woningen eind 1945.

Op Broekhoven woonde in 329 woningen (5 waren er nog onbewoonbaar) 1.365 personen, dat was gemiddeld 4,14 per woning. Niet meegeteld zijn dan 107 inwonenden (zoals kostgangers) die niet tot het gezin hoorden. 5 woningen telden gezinnen met 10 of meer leden. In de Houtstraat worden de 48 woningen door 212 personen bewoond, gemiddeld 4,4 per woning met nog eens 21 personen die niet tot het gezin behoorden. Daar waren 3 gezinnen met 10 of meer gezinsleden. En op het Groeseind telden de 181 woningen 827 personen wat op 4,55 per woning kwam met nog eens 31 personen die niet tot het gezin behoorden. Ook daar drie gezinnen met 10 of meer gezinsleden.

Tilburg zoekt naar woonruimte

De situatie eind 1945 voor Tilburg, ruim een jaar na de bevrijding van de stad, was als volgt:
19.589 gezinnen hadden een eigen woning
In 2.138 gevallen woonden 2 gezinnen in een ééngezinswoning

In 102 gevallen woonden 3 gezinnen in een ééngezinswoning
In 5 gevallen woonden 4 gezinnen in een ééngezinswoning
En in 1 geval woonden 5 gezinnen in een ééngezinswoning
In 44 gevallen woonden gezinnen in een gebouw dat niet voor huisvesting geschikt was.

Samen hadden 4.651 gezinnen wegens gebrek aan woonruimte niet de beschikking over een eigen woning. Dat is bijna 20% van het totaal aantal gezinnen dat 24.240 bedroeg.
In 1945 komt er een Noodvolkshuisvestingsbesluit dat inhoudt dat er snel tijdelijke woningen worden gebouwd die aan lagere eisen mogen voldoen. In Tilburg zijn dat de zogeheten Maycrete woningen, die in 1945 langs de Ringbanen Zuid en West worden geplaatst.
En er anno 21e eeuw voor een deel nog steeds staan! Een tweede oplossing was de systeembouw volgens het Aireysysteem die tussen 1947 en 1953 gebouwd zijn. Diverse types huizen en flats tussen de Ringbaan-Oost en het Wilhelminakanaal. Deze woningen, die de wijk Jeruzalem vormen, waren voor 25 jaar bedoeld, maar behalve de onlangs gesloopte flats, staan ze er na een grondige renovatie nog steeds. Nieuwe woningen kwamen er ook op Fatima, de Verzetswijk bij de Korenbloemstraat, op Oerle en bij de Oude Hoeksestraat nabij de Hoefstraat. De TBV nam hier zijn aandeel in. Nieuw voor Tilburg waren de zogeheten duplexwoningen.

Burgemeester doet een oproep

Dat deze maatregelen nodig waren, maar toch de forse woningnood niet konden oplossen, mag wel blijken uit een interview dat het Nieuwsblad van het Zuiden op 12 mei 1948 publiceerde met burgemeester mr. E.H.J. baron van Voorst tot Voorst, die op 27 april 1946 Jan van de Mortel was opgevolgd. Van de Mortel overleed op 21 december 1947 en was tot die datum voorzitter van de TBV.

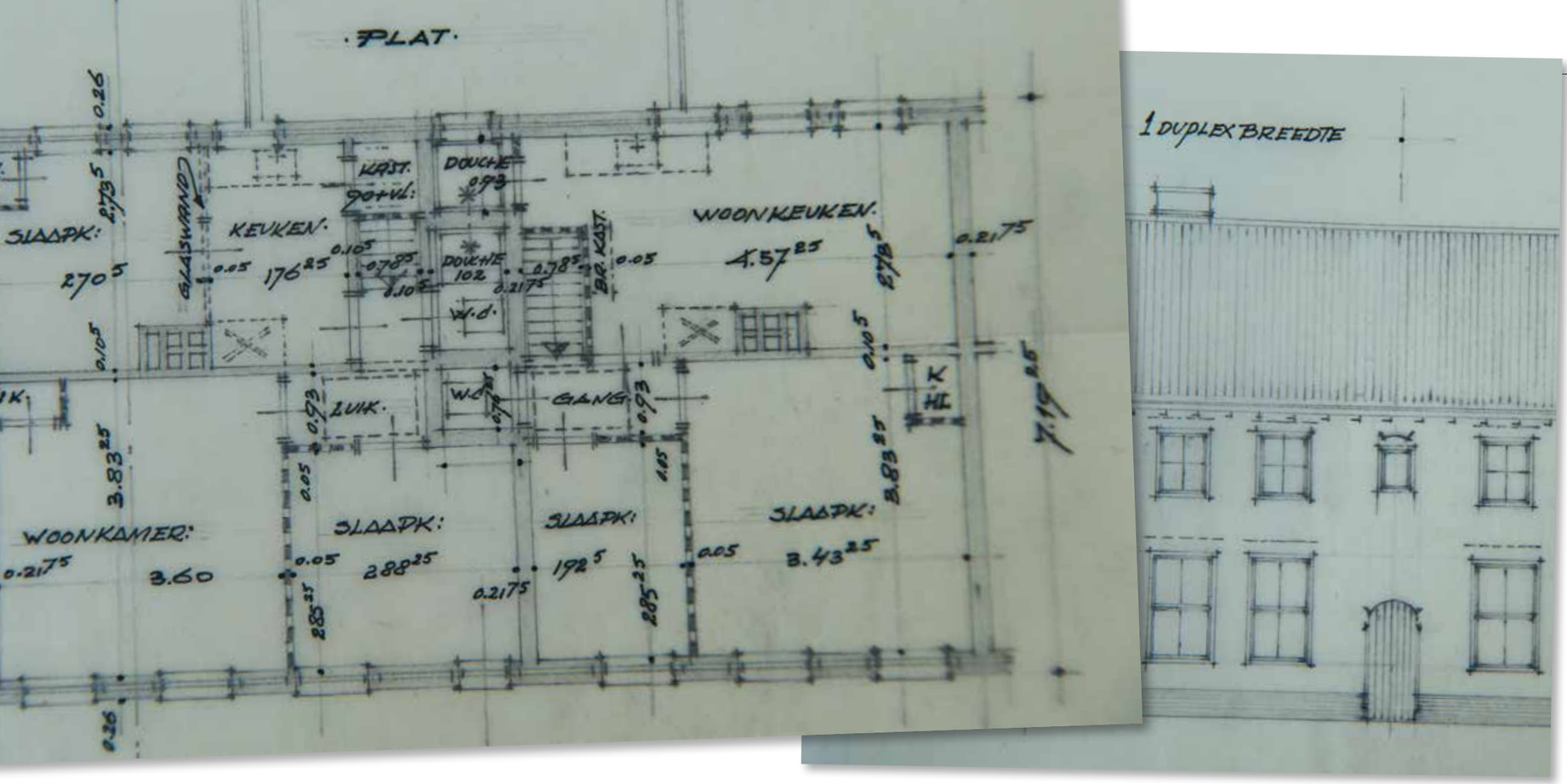
'Nu wel vaststaat dat men nog gedurende geruime tijd tot samenwoning zijn toevlucht zal moeten blijven nemen, mag ik wel een ernstig beroep doen op allen, die meer of minder tegen hun zin met anderen moeten huizen, om elkander te verdragen en elkanders lasten te verlichten in christelijke zin. Daardoor zal wat toch onvermijdelijk is, lichter vallen en het leven minder onaangenaam zijn', aldus de burgemeester.

De toevoeging 'En als men zich minder met klachten tot het gemeentebestuur wendt, kan dit zich beter met de hoofdzaak, nieuwbouw, bezighouden', is veelzeggend. Honderden jonge gezinnen zochten een woning en deden alles om aan die woning te komen. De bouwverenigingen, maar vooral ook de gemeente werden dagelijks geconfronteerd met het grote tekort aan woningen, waardoor huwelijken moesten worden uitgesteld of langdurige inwoning bij (schoon)ouders of elders onvermijdelijk was. We hebben het over de periode eind jaren veertig, begin jaren vijftig. Dat deze situatie langere tijd zou aanhouden was niet te voorzien. Tien jaar eerder was de situatie volstrekt omgekeerd en konden voor tal van nieuw gebouwde woningen geen gegadigden als huurder gevonden worden.



Nieuwbouw door de TBV

'Als men dagelijks getuige is van de grote ellende die de woningnood teweeg brengt, dan stemt het tot grote voldoening dat we in de gelegenheid gesteld zijn een steentje te mogen bijdragen om aan hen die al jaren de narigheid van de samenwoning aan de lijve ondervonden hebben, het geluk te kunnen verschaffen van een eigen woning', zo schreef opzichter J. Voeten in zijn jaarrapport over 1948. In 1947 had de TBV toestemming gekregen om in de Oude Hoeksestraat (nabij de Hoefstraat)





Architect Jos Donders (1867-1960) behoorde tot de oorspronkelijke aandeelhouders van de TBV. Hij ontwierp eind jaren veertig het bouwproject Pastoor Schutjensstraat en omgeving.

76 woningwetwoningen te gaan bouwen. Architect voor dit project was Jos Donders. Het project werd uitgevoerd door bouwbedrijf Gebr. Van Heesch. Eind 1948 waren 32 woningen in gebruik en waren er nog 44 in aanbouw. Een ander project, van de hand van Jan van der Valk, werd gebouwd aan de voet van de oprit van de Ringbaan West. Daar kwamen 95 woningwetwoningen tot stand, gebouwd door aannemer A. M. van Loon. Eind 1948 waren er daar 58 van klaar en nog 37 in aanbouw. Veelzeggend is dat er voor de nieuwe woningen 467 kandidaathuurders waren, waaruit door bureau Huisvesting van de gemeente met de TBV een keuze moest worden gemaakt. Voeten deelt mee dat hij bij al deze kandidaten langs is geweest (!) om ze op hun geschiktheid te beoordelen. Naast de sociale aspecten

Calque tekeningen van de architecten Jan en Eduard van der Valk van de duplex-woningen aan de Arke Noestraat die in 1949 en 1950 zijn gebouwd.

speelde voor de TBV een rol dat de woningen netjes bewoond zouden worden ‘zodat dit het onderhoud van de woningen zeer ten goede zal komen’. In 1950/51 worden beide projecten uitgebreid. Met dezelfde architecten, maar nu door aannemer J. van de Ven & Zn. en Gebr. Struycken (Hasselt II). Voor het eerst komen er dan zogeheten duplexwoningen: beneden een gezin, boven een gezin. Het was een van de oplossingen om het grote woningtekort te lijf te gaan.

De stand van zaken bij de TBV omstreeks 1950

Eind 1949 had de TBV 334 woningwetwoningen op Broekhoven, 48 woningwetwoningen aan de Houtstraat, 183 premiewoningen op het Groeseind (St. Pietersplein en St. Jansstraat en omgeving), 95 woningwetwoningen in het gebied Hasselt I (Noorwitstraat, Keldermansstraat e.o.), 76 woningwetwoningen in het gebied Oude Hoekstraat I (met name Pastoor Schutjensstraat), terwijl er 60 woningwetwoningen waaronder 30 duplexwoningen in aanbouw waren in het gebied aangeduid als Hasselt II (vooral Arke Noestraat). Een probleem dat zich dan voor gaat doen is dat er ‘door de hogere lonen elders’ geen geschikt personeel gevonden kan worden. In 1947 bestaat het personeelsbestand uit 7 mensen: administrateur Van Os, technisch opzichter Voeten, een timmerman, een metselaar, een opperman, een sjouwer en een incasseerder.

Prestigeproject St. Jozefzorg

Ondertussen komt het project St. Jozefzorg tot stand. Het gaat hier om een bijzonder project, want het zijn de eerste specifieke bejaardenwoningen die gericht zijn op de betere arbeidersklasse en middenstanders. Wel bestonden er allerlei gestichten met slaapzalen met name voor de ‘armen’ zoals het St. Jozefgesticht aan de Lange Nieuwstraat of pensions voor particulieren zoals Mariëngaarde en Lidwina, maar in dit geval ging het om een nieuw initiatief. Achteraf bezien een prestigeproject waarmee katholiek Tilburg wilde laten zien dat het in eigen kring door middel van ‘Charitas’ het als socialistisch bestempelde idee van overheidszorg van wieg tot graf kon waarmaken. Bij dit project van architect Jos. Bedaux waren tal van notabelen uit de stad betrokken. Het initiatief lag bij de energieke pastoor P. van der Velden van de nieuwe parochie Fatima. Achterliggende gedachte in die jaren was dat ‘de oudjes’ (65 jaar of ouder) hun woning zouden verlaten en in een woning van St. Jozefzorg zouden gaan wonen met verzorging door de zusters van Het H. Hart. Eten, drinken, amusement en religieus samenzijn waren allemaal geregeld in gezamenlijke ruimtes. Het project was fraai gelegen in het groen met het Leijpark in de nabijheid. De oorspronkelijke bebouwing staat inmiddels op de



Het prestigieuze project St. Jozefzorg, een ontwerp van Jos. Bedaux gebouwd door bouwbedrijf Van de Weegen.

Rijksmonumentenlijst. Bijkomend effect was uiteraard dat er woningen vrijkwamen voor jonge gezinnen. Katholieke dagbladen en de omroep KRO hebben veel aandacht aan dit initiatief besteed. Op 19 april 1950 is de eerste steen gelegd, in de zomer van 1951 trokken de eerste bewoners in hun nieuwbouw, 23 november 1952 kwam de uit Tilburg afkomstige Bossche bisschop Mgr. Mutsaerts het gebouw inzegenen en werd het officieel geopend. Het waren zogeheten woningwetwoningen waarvan het onderhoud door de technische dienst van de TBV werd gedaan.

Bevolkingsprognoses en woningbouw

Begin jaren vijftig ging het bouwen in relatief hoog tempo door, ook al werd de woningnood er niet door opgelost, eenvoudigweg omdat de bevolkingstoename ook in een hoog tempo ging. 1931 kreeg Tilburg zijn 80.000e inwoner, in 1936 de 90.000e en in 1941 de 100.000e. Dat gebeurde op 28 februari 1941. In 1945 kwam de teller op 110.000, amper 4 jaar later waren het er in 1949 120.000 en in 1952 werd de 125.000e Tilburger begroet. In 1955 kwam de 130.000e. Prognoses in die jaren gingen uit van 180.000 inwoners in 1980 en 200.000 in het toen nog ver weggelegen jaar 2000. Zelfs wordt dan een getal van 225.000 genoemd voor de stad Tilburg (destijds nog zonder de latere toevoegingen Berkel-Enschot en Udenhout).

In september 1951, bijna zes jaar nadat Tilburg was bevrijd, schreef het Nieuwsblad van het Zuiden een alarmerend verhaal over de woningbouw in Tilburg. In zo'n tien jaar tijd waren er ongeveer 2000 woningen bijgekomen, dat hadden er minstens 6000 moeten zijn, aldus de krant. Dat was gebaseerd op het getal van 27.200 woningen voor 23.500 gezinnen. 'Met duizend woningen per jaar duurt het nog acht jaar voor de balans weer in evenwicht is'. Oorlog, bouwstop, materiaaltekort en bevolkingsexplosie spelen hier een rol. Dat er in een forse woningproductie voorzien moest worden door de diverse bouwverenigingen, de gemeente en de particuliere bouwers was evident. Zowel ruimtelijk als in bouwvolume komt er iets totaal anders dan men tot dan toe in Tilburg gewend was. Ook de TBV neemt daar zijn aandeel in. Een fors aandeel.

JULIUS ROORDA
zorg en wonen op maat

De uit Den Haag afkomstige Julius Roorda (1962) is één van de twee bestuurders bij zorginstelling De Wever. Hij heeft zaken als vastgoed, financiën, ICT, HRM (Human Resource Management) en enkele zorglocaties in zijn portefeuille. Willem Kieboom is zijn collega bestuurder. Hoe kijkt Julius Roorda aan tegen de samenwerking tussen De Wever en TBV Wonen.

Zorgcomplexen en aanleunwoningen
‘Wij werken samen met TBV Wonen op het terrein van zorgcomplexen en aanleunwoningen. Dat is geen standaardverhaal, maar hangt af van het specifieke complex, maar ook van de wijze hoe dat historisch gegroeid is en de afspraken die zijn gemaakt. Wat een zorginstelling en een woningcorporatie gemeen hebben is dat we allebei actief zijn voor minder draagkrachtige mensen in de samenleving. Een woningcorporatie moet zorgen voor betaalbare woningen in de huursector, wij moeten goede en betaalbare zorg leveren. Nu ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en wij met De Wever Thuis onze zorg steeds meer naar ‘thuis’ verplaatsen ligt onze focus, anders dan bij TBV Wonen niet meer uitsluitend op lagere inkomens. Ouderen die thuis zorg van ons krijgen, wonen in huur- en koopwoningen.’

Marktwerking
‘Ik zal niet verhelen dat het in het verleden met Zorgcentrum Tilburg zuid niet altijd goed is gegaan tussen ons. Het voordeel kwam destijds te veel bij TBV Wonen te liggen. Die ‘weeffout’ is nu niet meer aanwezig.’

‘Essentieel is dat wij bezig zijn met zorgverlening en dat TBV Wonen zorgt voor gebouwen, verhuur en beheer. In de jaren negentig is politiek heel erg ingezet op marktwerking, maar je zit op een terrein waar soms geen marktwerking is. Als wij een bescheiden rendement kunnen halen en dan moet je aan 2 procent denken, is dat voldoende.’

Contact op de werkvloer
‘We hebben niet alle afspraken dichtgespijkerd. Dat hoeft ook niet als er voldoende vertrouwen is tussen de bestuurders onderling. Op bestuursniveau is er een paar keer per jaar contact. Veel zaken komen voor op de werkvloer in de dagelijkse praktijk. Het is aan de locatiemanagers om de samenwerking daar verder gestalte te geven. Als voorbeeld de toegang tot de complexen. Enerzijds moet er makkelijke toegang zijn voor onze zorgverleners, anderzijds goede afsluiting en sociale veiligheid. Dat moet ter plaatse in ieders belang worden opgelost en dat wordt ook gerealiseerd.’



Koningsvoorde, Zwijsen en Bijsterhof
‘TBV Wonen kan de eigenaar zijn van een complex waarvan wij delen huren of waarin wij zorg verlenen. Dat kan heel flexibel gaan. Zo huren wij 40 wooneenheden van TBV Wonen in Koningsvoorde, maar dat zijn niet altijd dezelfde. Ouderen huren een appartement van TBV Wonen. Als ze zorg nodig hebben kunnen ze in hun eigen appartement blijven wonen en is er alleen een administratieve handeling nodig om het appartement om te zetten van TBV Wonen naar De Wever. Ouderen hoeven niet te verhuizen. Het eerstvolgende appartement van De Wever dat dan vrij komt gaat via eenzelfde eenvoudige handeling naar TBV Wonen.’

‘Hetzelfde geldt voor Joannes Zwijsen aan de Burgemeester Brokxlaan. Dat is een succesverhaal, de fraters hebben door de samenwerking een mooi huis en er is sprake van een groeimodel dat het mogelijk maakt appartementen ‘terug te geven’ aan TBV Wonen. In het complex Bijsterstede liggen zaken weer anders. De hoogbouw is helemaal van ons. De aanleunwoningen in het naastgelegen Bijsterhof zijn van TBV Wonen. In beide situaties wordt de zorg door ons geleverd.’

Voordelen
‘Het zijn zomaar voorbeelden waar ouderen in Tilburg voordelen ondervinden van de bijzondere samenwerking tussen De Wever en TBV Wonen. Beide organisaties zijn in staat afspraken te maken in het belang van hun ‘cliënten’, de Tilburgers. Daarnaast verzorgt De Wever in reguliere appartementencomplexen van TBV Wonen voor ouderen (dus geen zorgcentra) het beheer van de gezamenlijke ruimtes. Samenwerking alom.’



In de tweede helft van de jaren vijftig werd een eerste gedeelte van de wijk Groenewoud gebouwd. Het was een ontwerp van ir. Beekers dat in opdracht van de gemeente werd uitgevoerd door aannemer Remmers en Van Meerendonk. De foto is van latere datum zoals te zien is aan de geparkeerde auto's.

De TBV bouwt flatwoningen, steeds nieuwe bouwplannen, terugblik 50-jarig bestaan

BOUWEN, BOUWEN, BOUWEN

Op donderdag 10 september 1953 deed zich een 'historische gebeurtenis' voor in Tilburg, zo gaf burgemeester baron Van Voorst tot Voorst aan. Wethouder L. Janssens overhandigde die dag de sleutels aan de eerste bewoners van 180 flatwoningen in het bouwplan Oerle. De nieuwe woningen waren in opdracht van de gemeente ontworpen door ir. S. van Embden en gebouwd door aannemersbedrijf Remmers. De Gildebondstichting wilde ze niet in exploitatie nemen 'omdat haar leden de woningen toch niet zouden accepteren'. Tilburgers, zo meende men daar, wilden een eengezinswoning met een ruime keuken om in te wonen en een tuin. De TBV die niet gebonden was aan leden, nam de nieuwe woningen in beheer. Daar durfde men het 'risico' wel aan. De tijden veranderden en de sterk groeiende stad had behoefte aan veel woningen en veel oplossingen om in de woningnood te voorzien. Vooral jonge gezinnen stonden te springen om een eigen woning.


ILLISSEMENT VERWACHT

" mag niet langer
oor WA verzekeren

Er komen nog
tweeduizend
spijtoptanten

Tilburgse Bouwvereniging 50 jaar

VEELVRATEN IN

Ratten
vijand



De flats aan de Edisonlaan, hier in 1962 gefotografeerd vanaf de Ringbaan-Zuid. Let op de vele TV antennes op de daken.

Etagebouw nieuw voor Tilburg

De etagebouw voor woningen was iets nieuws. De Tilburgers die er zogenaamd niet in wilden wonen, waren wel erg benieuwd hoe zo'n flatwoning er uitzag. Een compleet ingerichte modelwoning trok veel belangstellenden, die 's avonds laat toen de woning gesloten werd, nog in de rij stonden voor bezichtiging. Met duizenden kwamen de Tilburgers kijken naar die eerste hoogbouw van woningen aan de Edisonlaan. In mei 1950 was het plan voor deze flats ontstaan. Anderhalf jaar later ging de eerste spade de grond in voor het plan Oerle, In 1953 trokken de bewoners er in. Elders in de stad waren de volgende flatwoningen alweer in aanbouw. Voor de TBV betrof het een galerijflat aan de Alleenhouderstraat waar eerder de gloeilampenfabriek Lumax stond. Het moest voort met de bouw.

Het begin van de jaren vijftig was de aanzet tot een enorme bouwstroom, eerst langs de grotendeels al aangelegde ringbanen, later westelijk en noordelijk ver van 'de stad', het centrum bij de Heuvel en het Heike. De bouwstroom en de uitbreiding van de stad zouden in de 20e eeuw niet meer ophouden. De eerste decennia ging het vooral om het oplossen van de heersende woningnood, later speelde het bouwen voor specifieke groepen en het kwalitatief verbeteren van woningen een rol.

Het uitbreidingsplan

Hoe de stad zich moest ontwikkelen stond in het 'Uitbreidingsplan in hoofdlijnen' dat in 1952 gereed was. Naast ruimte voor de toenmalige hogeschool (nu Universiteit van Tilburg) en een nieuw ziekenhuis (het Mariaziekenhuis, later Twee-Stedenziekenhuis) waren twee nieuwe industrieterreinen gepland en twee westelijk gelegen nieuwe stadswijken. Deze wijken, de Reit voor 10.000 inwoners en het Zand voor 20.000 inwoners, moesten de woningnood mee oplossen. De prognose in die jaren, vooral gebaseerd op natuurlijke aanwas, was nog dat Tilburg in het toen ver weg gelegen magische jaartal 2000 wel 225.000 inwoners zou hebben. Op 19 april 1955 werden de uitbreidingsplannen de Reit en het Zand in de gemeenteraad aangenomen. Maar voordat deze plannen ter hand werden genomen kwamen uitbreidingen aan de randen van de toenmalige stad tot stand: Hasselt, Oerle, Berkdijk, Heiligenwijk (St. Pietersplein e.o.), Groenewoud. De TBV nam daar een substantieel deel van voor haar rekening zoals mag blijken uit het overzicht van de uitbreiding van haar woningbezit (en woningbeheer).



MEVROUW GODERIE
63 jaar in dezelfde woning

‘Ik heb hier altijd prima gewoond’

Ze is nog de enige bewoonster die vanaf het begin in de Professor Keesomstraat woont. Mevrouw Goderie (1924) was de koning te rijk toen ze in 1953 de sleutels kreeg van een nieuwe woning. ‘Helemaal voor ons alleen’, zegt ze, terwijl ze tot dan toe bij haar ouders had ingewoond, zoals dat in de jaren veertig en vijftig wel meer gebeurde. ‘Ik heb hier altijd prima gewoond. Zo lang het kan wil ik ook graag zelfstandig blijven wonen. En met wat hulp lukt dat prima.’

Bakker op de hoek

Het verschil tussen de jaren vijftig en zestig en nu is onvoorstelbaar groot. ‘Er waren geen auto’s in de straat en op elke hoek was nog een winkel: een bakker, een slager, een kruidenier. De bakker en de melkboer kwamen ook nog langs de deur. Vanaf het moment dat de supermarkt kwam, was dat afgelopen. Snel daarna waren de meeste winkels ook leeg. Mijn man werkte eerst bij De Volt. Hij is later bij DAF gaan werken in Eindhoven. Dat betekende dat hij iedere morgen met de bus van het bedrijf naar Eindhoven ging. Die vertrok hier vlakbij, bij Bet Kolen. Hij heeft daar 40 jaar gewerkt.’ In de jaren dat er grote woningnood was zorgden bedrijven als AaBe, De Volt en de Spoorwegen dat ze via de woningbouwverenigingen huizen ‘regelden’ voor hun arbeiders met gezinnen. Haar man had op De Volt gewerkt, maar was daar inmiddels weg. Mevrouw Goderie denkt dat Prins Bernard achter de schermen geholpen heeft. Hij had beloofd had dat hij de jongens die in Indonesië hadden gevochten zou helpen als dat nodig was. En mijnheer Goderie was er dan één van. Mevrouw Goderie is in 1950 gehuwd.

Geen kachel, geen douche

‘Toen we hier in 1953 kwamen wonen had ik een huiskamer, keuken en drie slaapkamers. Op de gang was de wc. Achter de huiskamer hadden we een serre.’ Dat lijkt niet zo veel anders dan nu, maar met het comfort was het een stuk minder. ‘Er was geen verwarming. In die tijd hadden we niet direct het geld om een kolenkachel te kopen. We stookten in de keuken op een soort allesbrander. En ik had een tweepitsgasstel om te koken. We aten vroeger in de keuken. Een douche was er toen nog niet. Wel hadden we een lavet, een grote bak waar je in moest stappen om je te kunnen wassen.’ Die was in die jaren zo’n beetje standaard in de nieuwe naoorlogse huizen en dat was al een flinke verbetering met de oudere woningen. Veel mensen deden daar ook de was in, maar mevrouw Goderie niet. ‘Dan moest ik de natte was ook weer naar beneden dragen, dus dat deed ik liever beneden in de keuken. Ik had toen een wasmachine met een wringer.’

Als eerste een auto

‘Na een paar jaar had ik het geld om een kolenkachel te kopen, waarvoor de kolenboer grote zakken kolen kwam brengen die we opsloegen in de schuur. Je kon niet alles ineens kopen. Aan de andere kant, omdat zowel mijn man als ik werkten, hadden we het niet slecht. Ik heb de Mulo gedaan en ik werkte als chef van de snijafdeling van een poppenfabriek. We waren hier in de straat de eerste die een auto hadden (een DAF uiteraard) en we hadden ook al snel een koelkast, TV en telefoon. Toen we een kachel in de huiskamer kregen, zijn we voortaan daar gaan eten.’ Mevrouw Goderie had toen drie kinderen.

Centrale verwarming

‘Met de renovatie zo rond 1975 is de zaak flink verbeterd. Er kwam toen een douche boven op de overloop waar een kast is weggehaald. Er kwam toen ook centrale verwarming overal in huis. Wij hadden ondertussen zelf een serre uitgebouwd en die is bij de huiskamer getrokken. Ook is het balkonnetje wat er was bij de slaapkamer getrokken zodat die wat groter werd. Je moet je voorstellen dat de drie slaapkamers toch vrij klein waren.’

Vijfjaarlijks overzicht (per 1 januari) groei bezit en beheer TBV

1945	565 woningen
1950	736 woningen
1955	1.233 woningen
1960	1.800 woningen
1965	2.029 woningen
1970	3.362 woningen

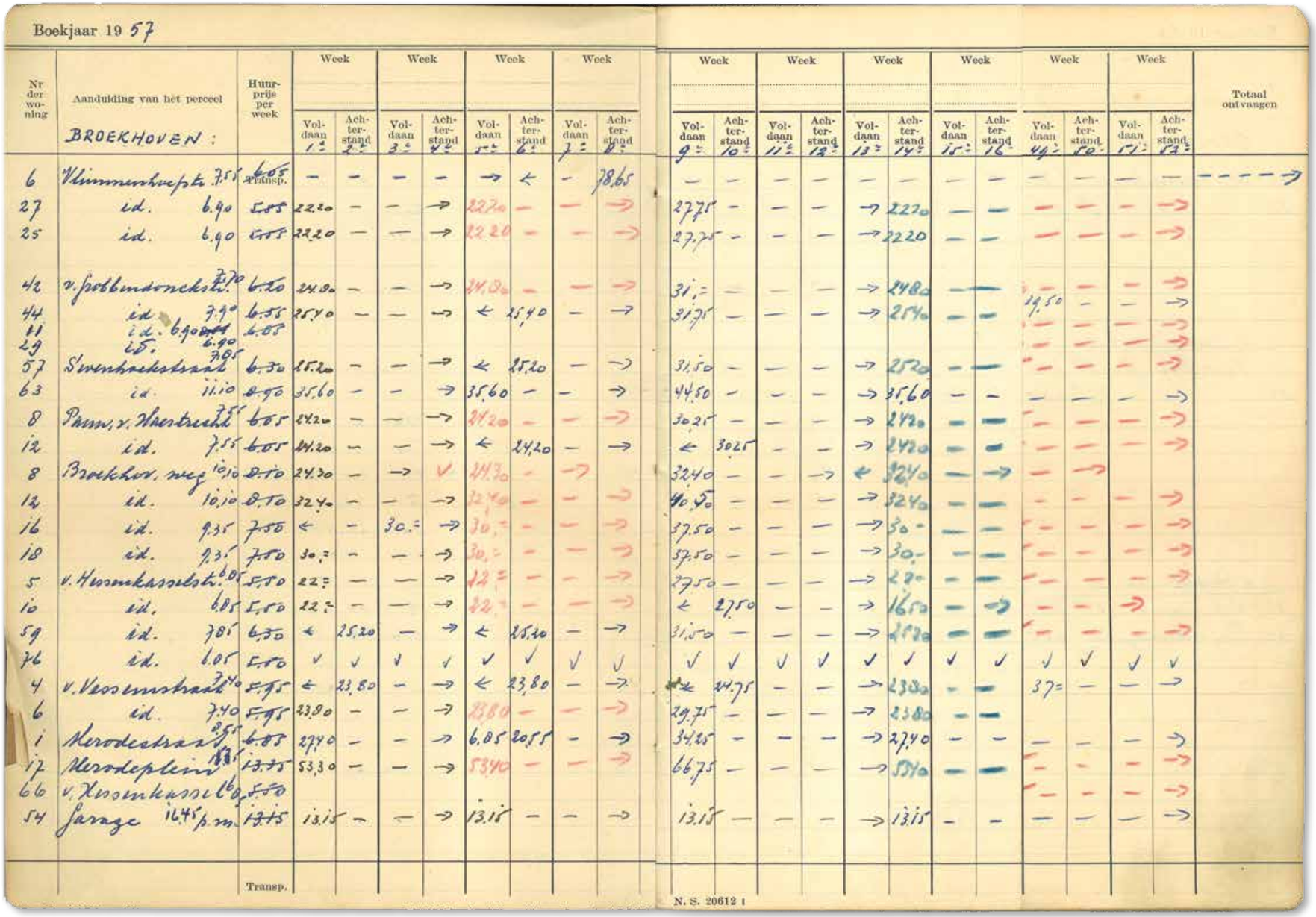
Huur contant betalen

Huren werden in de jaren vijftig nog contant betaald. Dat kon aan de bode, die wekelijks langs de deur kwam of op zaterdagmiddag aan kantoor Merodeplein 17. Het huurinningsregister van 1957 geeft ons precies het overzicht van de toenmalige bezittingen, maar ook van de wekelijkse huurprijs.

Zo zien we dat mevrouw Goderie, die zoals ze in het interview (p. 68-69) aangeeft al vanaf 1953 in de Prof. Keesomstraat woont, in 1957 een weekhuur had van 7 gulden 80, die in de loop van het jaar omhoog ging naar 9 gulden. Dit waren de recent gebouwde huizen in wat destijds werd aangeduid als Oerle I. De oudere woningen op Broekhoven hadden nogal uiteenlopende huurprijzen. De goedkoopste in de van Hessen-Kasselstraat deden 5,50 gulden per week en stegen later naar 6,85 gulden. In het jaarverslag over 1970 staat als terloopse mededeling dat er geen opvolger wordt aangesteld voor incasseerder E. van Os, die eind oktober 1970 de dienst had verlaten, vanwege de plannen om de huurincasso te gaan automatiseren. De 'incasseerder' of bode kwam wekelijks of tweewekelijks langs huis. Niet alleen voor huur, maar er kwam er ook een voor het gas en licht, water, ziekenfonds, contributie van vakbond of vereniging. De TBV had voor haar in de jaren vijftig en zestig snel uitbreidende bezit diverse bodes in dienst.

Wonen in de keuken

Op het complex Berkdijk kwamen diverse typen woningen tot stand, waarbij ook een opvoedkundig aspect om de hoek kwam kijken. In de traditionele bouwtypes was altijd



Huurregister uit 1957.

gezorgd voor ruim gebouwde keukens. Dat had ook de voorkeur van de meeste huurders. ‘De mentaliteit van veel Tilburgse gezinnen is momenteel nog zo dat de keuken wordt gebruikt om in te wonen, terwijl de woonkamer alleen maar gebruikt wordt bij bijzondere gelegenheden’, liet de nieuwe opzichter van de TBV P. Snoeren in zijn verslag over 1955 weten. Bij veel gezinnen leiden de nieuwe types woningen er toe dat ze de (kleinere) keuken



Op de hoeken van de straten waren in het plan Oerle I (en later ook bij het plan Berkdijk) winkels gevestigd, zoals een sigarenzaak. Met een kruideniers-zaak, een bakker en een melkboer werd een winkel in rook-waren tot de nood-zakelijke winkels voor een buurt gerekend.

wel moeten gebruiken waarvoor deze bedoeld is, namelijk om maaltijden te bereiden. Ook werd er gevarieerd met grotere en kleinere woningen voor grote en kleine gezinnen of ouden van dagen. Bij de wijkindeling, in dit geval van het Rooseveltplein, was ruimte gemaakt voor winkelwoningen (net als op Oerle) waarbij winkels voor eerste levens-behoeften voorrang kregen. Dat betrof toen in de ogen van het TBV bestuur een brood- en banketbakker, een zuivelhandel, een kruidenier, een groentehandel en een handel in tabaksartikelen. Van supermarkten was medio jaren vijftig nog geen sprake. Voor andere artikelen en grotere aankopen moest men naar ‘de stad’.

Nieuwe huizen ver van de stad

Waren flats een nieuw verschijnsel in Tilburg, het bouwen ver buiten de ringbanen was al even opmerkelijk. Het was voor Tilburg een vreemde zaak om te zien dat de uitgestrekte weilanden en akkers ten westen van ‘de stad’ waar een enkele boerderij en uitspanning het landschap bepaalden, volgebouwd gingen worden. Menigeen ging op zondag, de vrije zaterdag bestond nog niet, een kijkje nemen. Traditioneel gingen uitstapjes naar de Hasseltse kapel of nog verder naar Boerke Mutsaers. Dat café lag ‘ver buiten de stad’ bij de overweg van de Delmerweg, een uitspanning met een kleine speeltuin erachter. Om verbaasd vast te stellen dat de stad snel groeide. Ook de TBV had zijn aandeel in deze grote stadsuitbreiding, die al snel een vervolg kreeg met het plan Wandelbos. Begin jaren zestig kwamen de eerste woningen van de TBV in het nieuwe stadsdeel het Zand gereed en wel aan de Wandelboslaan en Tobias Asserlaan. Een van de betrokkenen uit die jaren J. Strijers hoofddirecteur Publieke Werken heeft in een interview ooit laten weten dat de financiering voor flats makkelijker was dan voor gewone huizen. Maar Tilburgers stonden daar aanvankelijk huiverig tegenover. Mensen uit de Randstad die in de tweede helft van de jaren zestig in Tilburg kwamen werken, waren gewend aan het wonen in woningen met meerdere verdiepingen en ze waren blij als ze in Tilburg een nieuwe flat konden krijgen. Maar ook de aanvankelijke koudwatervrees bij de Tilburgers verdween. Er werd jonger samengewoond en getrouwd en dan was zo’n flat een uitkomst. Strijers meent dat de eerste flats in het Zand bewust laag zijn gehouden en dat pas later de hogere flats zijn gebouwd.

Nieuwsblad van het Zuiden 15 juni 1966. Artikel meldt abusievelijk 2.633. Moet zijn 2.638.


Woensdag 15 juni 1966 HET NIEUWSBLAD VA

IN NIMRODSTRAAT NIEUW KANTOOR

Tilburgse Bouwvereniging beheer
na halve eeuw 2633 woningen

Restauratie nu duurder dan nieuwbouw vroeger

TILBURG, 15 juni. — Vrijdag 17 juni is het op de kop af vijftig jaar geleden, dat de Tilburgse Bouwvereniging werd opgericht. Dit bijzondere feit zal die dag worden gevierd met een herdenkingsbijeenkomst en een receptie, die beide plaatsvinden in het

nisterie van volkshuisvesting ook erkend, en toegelaten als bouwvereniging, die uitsluitend werkzaam zou zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Enkele maanden daarna, in oktober 1917, werd de heer H. Mannaerts tot secretaris-penningmeester benoemd, een functie, die hij ook thans met veel toewijding waarneemt. De Tilburgse Bouwvereniging kwam daarna spoedig tot verbluffende prestaties, zeker als men de tijdsomstandigheden in aanmerking neemt. In de periode 1919-1922 bouwde de vereniging op Broekhoven 354 woningen. Omdat de vervoersmogelijkheden toen nog zeer beperkt waren, wilde men ook in het noordelijk stadsdeel tot zo'n complex komen. En zo bouwde men in de jaren 1922-1923 opnieuw 48 huizen in de Houtstraat en in de volgende periode van twee jaar nogmaals 183 aan het St.-Pieterspleim en naaste omgeving.

Momenteel zijn bij deze drie complexen — in totaal gaat het dus om 685

Dit is het fraaie, nieuwe kantoorgebouw van de Tilburgse Bouwvereniging aan de Nimrodstraat 30 ('t Zand) in Tilburg. De viering bestaat vrijdag een halve eeuw en op dit bestuursfeest zal officieel in gebruik worden genomen.

staan en bij het Rijk werd aangeklopt voor de nodige financiën kreeg men vanzelfsprekend de bekende nul op het rekening. De regering wilde, dat men eerst een aanvangskapitaal op tafel zou leggen en daarna wilde het Rijk wel spekken. Dat aanvangskapitaal werd door de uitgifte van aandelen voor een bedrag van f 64.000,- in die tijd dan ook bijeengebracht.

De Tilburgse Bouwvereniging, die lid is van de federatie van de Volkshuisvesting, wordt thans geleid door een bestuur, dat bestaat uit: prof. dr. W.R. Heere

Het wonen verandert

In 1965 kwamen er 143 laagbouwwoningen bij die voorzien waren van centrale verwarming met aardgas. De eerlijkheid gebiedt dat het maar zijdelings met het bouwen door de TBV te maken heeft, maar het omschakelingsproces van kolen en stadsgas naar aardgas dat enkele jaren na de vondst van de grote aardgasbel bij Slochteren in 1959 plaatsvond, had voor de huishoudens ingrijpende gevolgen. Geen kolenopslag meer in de kelder of een kolenhok achter het huis. Schone energie zowel voor de warmte in huis als het koken. Tilburg kende weliswaar al geruime tijd stadsgas van de eigen centrale aan de Lange Nieuwstraat, maar door de andere calorische waarde van het nieuwe aardgas moesten alle gastoestellen en geisers worden vervangen. Een enorme klus die zich midden jaren zestig voltrok. De nieuwste bouwprojecten werden uiteraard direct op het nieuwe net voor het aardgas aangesloten. Sowieso kwamen er veranderingen die een halve eeuw eerder nauwelijks waren te voorzien. Kelders waar voedsel werd bewaard waren er niet in de flats, koelkasten deden hun intrede in het huishouden. Ook zijn er bij de flats centrale antennesystemen voor de televisie, die meer algemeen zijn intrede ging doen in de tweede helft van de jaren zestig. Hiervoor stond al aangegeven dat woon/eetkamers de rol van de keuken overnamen, al hebben oudere Tilburgers anno 21e eeuw nog steeds de gewoonte om aan de keukentafel een maaltijd te nuttigen. En ook kwamen er steeds meer garages bij de diverse complexen, want het autobezit nam geleidelijk toe. Voor het eerst wordt daar begin jaren vijftig melding van gemaakt; bij de projecten in het Wandelbos, de nieuwste Tilburgse stadsuitbreiding westelijk van 't Zand, gaat het al over ruim 250 garages bij 2 nieuwbouwprojecten. Zo stond de TBV in de jaren rondom haar jubileumjaar in allerlei opzichten op een omslagpunt.

Stand van zaken bij 50-jarig bestaan

Op vrijdag 17 juni 1966 bestond de TBV op de kop af 50 jaar. Dat werd gevierd met een jubileumbijeenkomst in het nieuwe kantoor annex werkplaats aan de Nimrodstraat. Dat nieuwe gebouw was enkele jaren eerder gepland, omdat de ruimte aan het Merodeplein te klein was geworden, maar ook omdat de nieuwe stadsuitbreidingen te ver af lagen van de oorspronkelijke werkplaats aan de Merodestraat.

Het bestuur bestaat op dat moment uit prof. dr. W.R. Heere die in het najaar van 1953 K. van Spaendonck was opgevolgd en het voorzitterschap tot zijn overlijden in 1969 zou bekleden. Secretaris-penningmeester was nog steeds Henri A.J. Mannaerts op dat moment 79 jaar. Hij zou het secretariaat eind 1970 na 53 jaar overdragen aan J. Bonants. Het penningmeesterschap bleef nog in zijn handen, een taak die Mannaerts pas op 28 oktober 1974 na 57 jaar (!) zou beëindigen. Van het bestuur ten tijde van het jubileum maakten verder deel uit Louis Enneking en Jan Franken beiden gelieerd aan de gelijknamige textielbedrijven. Het vijfde bestuurslid was Louis Mannaerts, zoon van Henri. Met 2638 woningen verdeeld over 17 complexen in de stad was het bezit van de TBV de laatste jaren enorm gegroeid en dat zou nog doorgaan. Expliciet werd vermeld dat het woningbezit 37 duplexwoningen omvatte, 752 etagewoningen en 363 autoboxen.
De eigen woningen waren woningwetwoningen, gefinancierd via regeling vooroorlogse woningwetwoningen, vooroorlogse premiewoningen, Rijksbijdrage- en premieregelingen 1948, 1950, 1953 en 1960. De woningen die men in beheer had waren eigendom van de gemeente of het Centraal Beheer Pensioenfonds van de Nederlandse Textielindustrie.



Bij het vijftig jarig jubileum in 1966 werd het nieuwe kantoorpand met werkplaats geopend aan de Nimrodstraat in de wijk Het Zand.

P. Snoeren directeur Tilburgsche Bouwvereeniging 1968-1982. Hij was in 1948 in dienst gekomen en op 31 augustus 1954 J. Voeten als opzichter opgevolgd. Een directeur was er toen nog niet. In 1968 is hij tot directeur benoemd.

Wie werkten er bij de TBV

Bij het jubileum had de TBV 5 mensen op de administratie met H. van Os, die zijn vader Charles van Os in 1954 was opgevolgd, aan het hoofd. Functies als secretaresse en typiste wisselde voortdurend van persoon. Daarbij was 'dienst wegens huwelijk verlaten' de reden voor de verandering. Nog was het in die jaren gebruikelijk dat vrouwen wanneer ze in het huwelijk traden hun baan opzegden of soms moesten opzeggen. Bij het jubileum was J. Erkelens als secretaresse in dienst. De drie incasseerders J. Mommers, A. Eikenaar en G. Witjes zorgden voor het ophalen van de huren. In 1966 is er voor het eerst sprake van het omzetten van weekhuren naar een maandhuur.



Bij de Technische Dienst had P. Snoeren (1931) de leiding. Hij was op 8 augustus 1948 in dienst gekomen. Na het overlijden van J. Voeten op 31 augustus 1954 volgde hij hem op als hoofdopzichter. Daarnaast waren er 2 opzichters G. Mutsaars en J. van Berkel en een

voorman-timmerman A. Mutsaars. Verder de timmerlieden P. van de Velden, F. van Oudheusden, G.Kremers en een leerling (halfwas) timmerman J. van de Linde. Er waren drie metselaars A. Vercammen, J. van de Linde en J. van der Meys, stucadoor J. Ansems, twee koperslagers C. Köhler en F. Brekelmans en een zogenoemde halfwas koperslager A. Schilders. Nog juist voor de jubileumdatum waren mejuffrouw Van de Pasch voor de magazijnadministratie en P. van de Meys als chauffeur aangenomen. Het vijftigjarig jubileum werd met het personeel gevierd door op excursie te gaan naar de Deltawerken.

Reorganisatie

In 1967 kreeg de TBV vanuit de Nationale Woningraad het advies om de administratieve dienst en de technische dienst op een andere wijze op te gaan zetten. De NWR had sinds 1 januari 1955 de controle op de administratie overgenomen van de gemeente. Gevraagd en ongevraagd ging deze landelijke instelling adviezen geven. Het bestuur dat toen nog alle beslissingen nam, liet de heer Hermsen van de NWR een advies opstellen over de wijze waarop het bedrijf zou moeten worden ingericht. In 1968 nam het bestuur het advies over. Het behelsde een meer bedrijfsmatige aanpak bij de TBV. P. Snoeren werd binnen de nieuwe organisatie opzet directeur. Er zou een modernisering van de administratie plaatsvinden onder leiding van de heer Buurman en er kwam een aparte afdeling verhuur. Dat werd de taak voor de heer Van Os. Vier incasseerders of bodes zorgden voor het ophalen van de huren aan huis. Bij de eigen onderhoudsdienst was het zaak om door meer efficiency en verdere specialisatie de stijgende onderhoudskosten beter in de hand te houden. De eerste renovatieprojecten dienden zich aan. Dat werk wordt uitbesteed, maar de TBV moet wel toezicht houden op de werkzaamheden.



In de eerste helft van de jaren vijftig werd volop gebouwd aan wat toen Oerle I heette: huizen en flatwoningen tussen de Ringbaan-Zuid en het complex van De Volt aan de Groenstraat. Later heette dit stuk met de Edisonlaan en omgeving Broekhoven II .



Nieuwbouw flats Generaal Smutslaan. Project Oerle III (1957). Er wordt nog gewerkt aan de groenvoorziening.
Zo te zien is het maandag wasdag.

Bij het vijftig jarig jubileum in 1966 was het woningbezit van de TBV als volgt:

Nr	Naam	Aantal	Bouwjaar	Nadere omschrijving (waarvan)
1.	Broekhoven	334	1922/23	4 winkelwoningen
2.	Houtstraat *	48	1923	
3.	Groeseind *	183	1923	
4.	Hasselt I	95	1948	
5.	Oude Hoeksestraat	76	1948	
6.	Hasselt II	60	1950	27 duplexwoningen en 3 winkelwoningen
7.	Oude Hoeksestraat II	42	1953	
8.	St. Jozefzorg	156	1950	bejaardentehuis
9.	Oerle I	324	1952/53	waarvan 5 winkelwoningen laagbouw: 144, hoogbouw: 180
10.	Oude Hoeksestraat III	50	1953	10 duplexwoningen en 1 winkelwoning
11.	Hasselt III	21	1954	laagbouw: 5, hoogbouw: 16
12.	Berkdijk I	155	1955	4 winkelwoningen en 10 bejaardenwoningen
13.	Oerle II	40	1956	hoogbouw: 40
14.	Groenewoud	149	1957	
15.	Berkdijk II *	30	1957	
16.	Oerle III	192	1957	hoogbouw: 192
17.	Tobias Asserlaan	96	1963	hoogbouw: 96
18.	Waterhoef I *	55	1964	laagbouw: 7, hoogbouw: 48
19.	Wandelbos I	352	1965	
20.	Hogeschoollaan *	36	1966	hoogbouw: 36
21.	Wandelbos II	144	1966	hoogbouw: 144

* woningen in beheer door de TBV, overige zijn in eigendom van de TBV

Bron: jaarverslagen administrateur en opzichter 1965-1970

PETER MIJNDERS
gedreven huismeester

Peter Mijnders (58) is één van de acht huismeesters bij TBV Wonen. Hij heeft de gebieden Goirke-Hasselt, Bouwmeesterbuurt en het (Clarissen)klooster onder zich. Huismeester is eigenlijk een combinatie van toezichthouder, hulpverlener, politie agent, sociaal werker en deels ook nog klusjesman, zo ontdek je als je met hem praat. 'Natuurlijk zijn er regels en afspraken waarmee wij werken, maar daarnaast is het werk erg afhankelijk van jouw persoon, jouw karakter. Je moet tal van situaties oplossen, wat mij betreft liefst direct anders blijft het liggen.'

Soms een tolk nodig
Peter komt overduidelijk niet uit het Brabantse land, zo hoor je aan zijn Amsterdamse tongval. Maakt dat wat uit? 'Ja want dat zeggen bewoners ook wel tegen je. Ik moet eerlijk zeggen dat ik na vijf jaar werk in de wijk sommige mensen nog steeds niet kan verstaan. Als het onvervalst plat Tilburgs is haal ik er soms een collega bij om als 'tolk' te fungeren. In Amsterdam zijn ze veel directer tegen je, in Tilburg gaat het dikwijls met een omweg. Groot verschil was ook wel dat wat ze hier slechte woningen noemen nog altijd eengezins-woningen zijn met een tuin erachter. Echte oude huizen heb ik niet meer op een enkel huisje na. Alles is gerenoveerd of nieuw gebouwd.'

Gewend aan Tilburgers
Peter Mijnders is afkomstig van de politie in Amsterdam en is 'via de liefde' in het Brabantse beland. Van 2003 tot 2011 werkte hij als wijkbeheerder voor de Amsterdamse woning-corporatie Rochdale. 'Ik ben nog jarenlang op-en-neer gegaan van Waalwijk naar Amsterdam, maar dat werd me toch een beetje te veel. Zo kwam ik bij TBV Wonen terecht.' Wat hem ook opviel is dat de Tilburgers voor het ene probleem bellen en dan vervolgens als je ter plekke bent zeggen 'nou u er toch bent' en dan komen er meer zaken op tafel. Hij is er inmiddels aan gewend.

Veelzijdig
Het kan niet anders of hij heeft ook voordeel van zijn lengte boven de 2 meter. 'Dat is soms wel makkelijk ja, maar het gaat er toch vooral om hoe je mensen benadert. Ik kom in mijn werk echt van alles tegen. Hennep of XTC in de woningen, 'illegaal' wonen (onderhuur). Vervuiling van de woning of woonomgeving, burenruzies, psychische problemen met mensen die begeleid wonen. Huurachterstand en incasso. En dikwijls is er een combinatie, zodat je multiproblematiek hebt. Het loopt van huurschuld regelen tot verwijzen naar de Voedselbank. Maar we hebben ook mensen die bellen omdat ze denken dat er iemand dood in huis ligt of ze hebben ergens een kapot ruitje gezien. Het gebeurt allemaal, niet elke dag, maar toch wel regelmatig.' We horen een gesprek van iemand die een probleem in de wijk signa-leert, het is een verward verhaal. 'De verbinding is wat moeilijk', zegt Peter tactisch.



'Je moet je bewoners kennen'

'Zeg maar waar je woont, dan kom ik straks langs en kijken we even', zo besluit hij het gesprek. 'En dat langskomen moet ik dan niet uitstellen. Als je veel zaken hebt is dat soms wel lastig, want ook ik kan niet alles tegelijk.'

Samenwerking
'Als er een bijzondere huursituatie is, wil ik dat weten en kan ik er op af. Liefst in een vroeg stadium, preventief. Hoe ik moet handelen is niet altijd exact te omschrijven. Natuurlijk zijn er wel regels, maar veel is afhankelijk van jouw inzicht en tact. Als ik de leiding meekrijg is het goed. Ik ben voor veel zaken ook afhankelijk van andere instanties. Samenwerken met de wijkagent is heel belangrijk. Daar zijn korte lijnen mee. Hij of zij weet wat ik aan hen heb en andersom ook.'
'Er is veel overleg met tal van instanties Traverse, Begeleid Wonen, ContourdeTwern, gemeente, politie, schuldhulpverlening. Dat is noodzakelijk, maar ik mis weleens dat men 'achter het bureau' uit moet komen. Je moet de straat op, de buurt in, aanbellen. En je moet je bewoners kennen. Als er iemand in de wijk komt wonen ga ik er gelijk op af. Ik zie hulp-verleners die een keer langskomen en zich aan de deur af laten poeieren. Er is niemand thuis hoor ik dan. Ik blijf staan en kloppen tot ze er gek van worden en dan gaat de deur toch open. Maar ja je moet dan weten bij wie.'

Werkplezier
'Ik ken veel mensen en ik zie hun inzet in de wijk, hun straat of complex. Er is een man die al jaren in zijn woongebouw de lampen vervangt en de galerijen schoonhoudt.
De laatste jaren zijn er initiatieven in de wijk waarbij bewoners zich verenigen en zich inzetten voor veiligheid in hun wijk. Deze mensen geven mij, door hun enthousiasme, ook meer werkplezier!



De grote Hoffmannflat, een van de drie hoge beeldbepalende flats in Tilburg-Noord, dateert uit 1972. De flatwoningen waren ruim van opzet. De TBV kreeg bij dit flatgebouw te maken met betonrot, het enige gebouw waar dat bij voorkwam. Daarom zijn in 1985 bij deze flat alle balkon- en galerijplaten vervangen.

ZOEKEN NAAR NIEUWE WEGEN

Hoogbouw als oplossing, kwaliteit en kwantiteit, ingreep in de organisatie

Eind jaren zestig was er op advies van de Nationale Woningraad (NWR) een nieuwe organisatie-opzet en een nieuwe werkwijze geïntroduceerd, begin jaren tachtig zou dat opnieuw gebeuren. In de tussenliggende periode nam het volume van het werk van de TBV toe, vooral door het nog steeds uitbreidende woningbezit en de vele renovatieprojecten. Woningnood was en bleef een actueel thema, maar dat zou juist in de jaren zeventig veranderen van kwantitatief naar kwalitatief. Maar er wijzigde meer: de traditionele gezagsverhoudingen, behoefte aan inspraak, de samenstelling van de gezinnen, eisen aan het wonen en de woningen. En voor het eerst groeide de bevolking van Tilburg niet meer. Al deze zaken leidden er toe dat de TBV andere oplossingen moest zoeken voor bestaande, maar ook voor nieuwe problemen.

Bevolkingsgroei stagneert

In 1967 mocht Tilburg de 150.000e inwoner begroeten. Daarna liep de groei van de bevolking in een wat lager tempo door, tot er tussen 1972 en 1977 voor het eerst in de 20e eeuw sprake was van een duidelijke afname van de bevolking. Met schommelingen blijft dat zo tot begin jaren negentig. De prognoses, die altijd waren afgestemd op een sterke bevolkingsgroei, moesten worden bijgesteld. Vanaf de tweede helft van de jaren zeventig is niet meer het geboorteoverschot, maar het migratiesaldo bepalend voor de groei of afname van de bevolking in Tilburg. Suburbanisatie leidde er toe dat woningen gezocht werden in tegen Tilburg aangelegen gemeenten als Berkel-Enschot en Goirle, waar grote nieuwe woonwijken verschenen. Toch bleven ook in Tilburg woningen nodig, zeker in de sociale woningbouw.

Omstreeks 1970 bedroeg het tekort aan woningen in Tilburg ruim 1.700. Er was ook altijd een reserve gewenst. Die erbij opgeteld gaf een tekort van circa 2.150. Nog steeds was woningnood een groot maatschappelijk probleem. Door de Woningwet van 1965 kreeg de particuliere woningbouw voorrang boven die van de gemeente.



‘Wij deden alle klusjes in de woningen’

FRANS MUTSAARS uit een echte TBV Familie

Frans Mutsaars (1952) komt uit een echte TBV familie. ‘Mijn vader en een oom die opzichter was, werkten bij de TBV. Dat is toch wel de hoofdreden dat ik er ook terecht ben gekomen. Ik heb er altijd met veel plezier gewerkt. De meeste tijd bij de Technische Dienst, later op de Spoorlaan bij Interne Dienstverlening. Bij elkaar heb ik 48 (!) jaar bij TBV Wonen gewerkt. Inderdaad mijn enige baas al die jaren. Ik begon er ooit met 36 gulden per week.’

Met vader naar het werk

‘Ik kom oorspronkelijk van Korvel. Na de lagere school ben ik naar de ambachtsschool aan de Jan Truyenlaan gegaan. Wat ze later de 3e LTS noemden, die inmiddels al weer verdwenen is. Na het eerste algemene jaar heb ik het timmervak geleerd. Bijna alle jongens gingen na de opleiding de bouw in, waar in die jaren volop werk was. Een enkeling had thuis een zaak. Omdat in die jaren iedereen voor de bouw koos, waren ze bij de TBV wel blij dat ik bij hen wilde werken. Voor mij was het eigenlijk vrij simpel. Mijn vader nam me gewoon mee naar het werk. Ik was nog net geen 15 toen ik ben begonnen. Je moest officieel 15 zijn, maar hoe dat geregeld werd weet ik niet. We waren in die jaren met 10 tot 15 man. Als jongste ging je met een meer ervaren werkman mee. Op school leerde je wel van alles, maar het vak kreeg je pas in de praktijk onder de knie.’

Alles op de fiets

‘Wat me uit die beginjaren het meest bij is gebleven is dat alles met de fiets ging. Het was dus zaak om zo min mogelijk materiaal mee te nemen. We hadden een centraal magazijn aan de Nimrodstraat, maar ook in alle wijken waar TBV Wonen woningen had, hadden we opslagplaatsen, zoals bij de flats aan de Edisonlaan. Over de stad verspreid zo’n stuk of 10. Je moet je voorstellen dat dat een garage was waar wat zaken opgeslagen stonden: een paar wasbakken, toiletpotten, sloten of een kozijn. Met de bouw van de grote complexen bemoeiden we ons niet en ook grote reparaties werden niet door ons gedaan. Eerlijk gezegd kon dat ook niet, want daar hadden we het materiaal en de kennis niet voor. Later heb ik weleens gedacht dat ik misschien toch eerst een aantal jaren in de bouw had moeten gaan werken om meer vakkennis te vergaren. Maar goed alle andere kleinere zaken die aan een woning moesten gebeuren, werden door ons afgehandeld. In de jaren zestig en zeventig is dat feitelijk zo gebleven.’

Klusjes doen

‘Het was toen heel gewoon dat je ook klusjes ging doen bij een van de bestuursleden. Dat waren bijvoorbeeld fabrikanten die in het Bestuur zaten. Feitelijk waren die klusjes een soort compensatie voor hun inspanningen. Je vond dat heel normaal. Pas later is het werk allemaal wat professioneler geworden. Het werd beter gepland, er kwam beter gereedschap en de renovaties van de oudere complexen begonnen. Dat werd door een aannemer gedaan, maar wij hadden toen een eigen renovatieploeg die er was om de bewoners bij te staan. Zeker bij de eerste renovatie kon dat allemaal. We hadden toen wel 140 man in dienst. Je moet dan denken dat zo’n renovatieploeg zorgde voor het wegzetten van wasmachines, koelkasten of afdekken van de spullen in huis zodat de aannemer direct kon beginnen. Overigens hadden bewoners in die jaren nog niet zo veel in te brengen. Het is wel gebeurd dat met de kerstdagen in het vooruitzicht, de aannemer die ingehuurd was, de daken openbrak en dat de bewoners met de kerst onder een dekzeil sliepen.’

Op kantoor

‘Rond 2000 merkte ik dat ik een probleem had met lopen en werd een hartafwijking geconstateerd. Ik ben daar in Breda aan geholpen, maar het betekende wel dat ik geen fysiek werk meer kon doen. Vanaf 2002 ben ik toen op kantoor terechtgekomen. Dat was inderdaad nogal wennen. Ik heb daar feitelijk van alles gedaan. De zaken regelen als er een opening was in een wijk, zorgen voor voorraad in het magazijn. Het betekende wel dat ik maar kortstondig in de WAO heb gezeten, want er is gewoon een baan voor me gecreëerd. Op 1 september 2015 ben ik bij TBV Wonen gestopt.’

Grootschalige hoogbouw

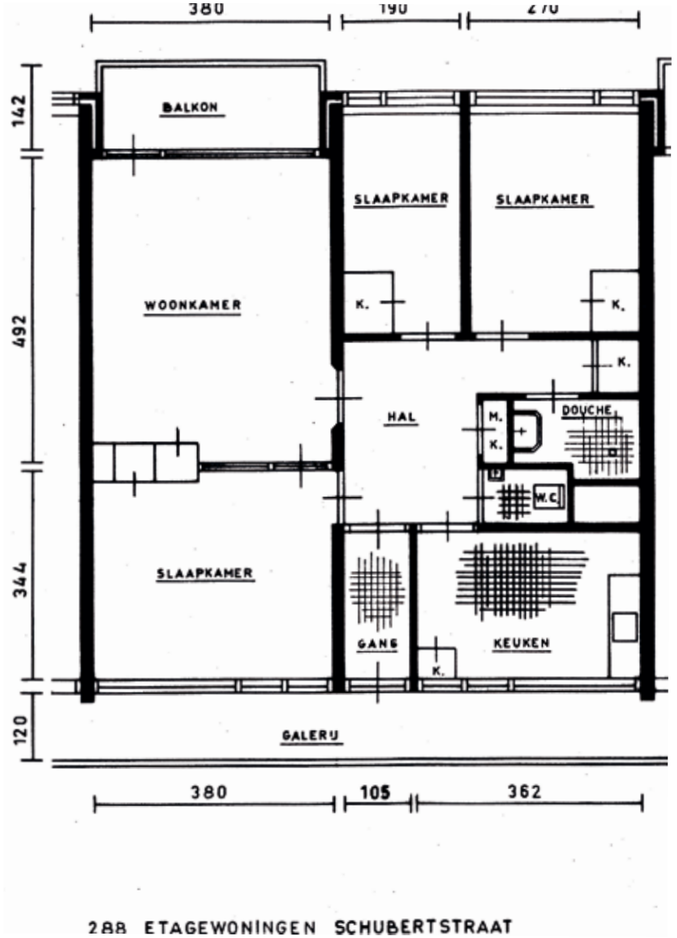
Om de blijvende woningnood te lijf te gaan, wordt grootschalige hoogbouw toegepast. Het concept reikt verder dan de eerste wat aarzelend ontvangen flats in Oerle en Hasselt. Het meest expliciet is dat te zien bij de drie grote 16 verdiepingen hoge flats in Tilburg-Noord: de Bachflat, de Mozartflat en de Hoffmanflat, waarvan de laatst genoemde gebouwd is door de TBV. 256 etagewoningen en 21 garages ontworpen door architectenbureau Apon, van de Berg, Ter Braak en Tromp uit Rotterdam en uitgevoerd door Intervam NV uit Rijswijk. Het waren ruime flatwoningen. Met een sober afwerkingsniveau zodat de huurprijs 'binnen redelijke grenzen' kon blijven. Verdere afwerking kon dan altijd later nog. Ook onderstreepte het jaarverslag over 1972 dat bij deze flats 'een sterke nadruk lag op zo veel mogelijk woonruimte, om inherente nadelen, zoals bijvoorbeeld het gemis van een tuin te compenseren'. Blijkbaar een formulering die noodzakelijk was om het 'verlangen' van Tilburgers naar een 'klassieke' woning met ruime tuin er achter aan te duiden. Maar de werkelijkheid was inmiddels dat woningnood voor grote groepen woningzoekenden werd aangepakt middels grote hoeveelheden flatwoningen. Eind jaren zestig, begin jaren zeventig komt de bouw daarvan op grote schaal voor.

Beeldbepalend en vernieuwend

Naast de grote Hoffmanflat noemen we vier TBV projecten in deze periode op verschillende plaatsen in de stad. Ze waren op die plaatsen beeldbepalend. Langs de Ringbaan Zuid schuin tegenover het sportpark stond de Zuidkaap, in de volksmond beter bekend als de Heinekenflat vanwege de reclame op het dak die door de ligging van het complex goed opviel. Op de plaats waar de nieuwe centrale as door de stad (Spoorlaan - Hart van Brabantlaan - Prof. Cobbenhagenlaan) het om de 'oude stad' gelegen ringbanenstelsel kruiste, lag de zogeheten Eikenflat of De Grote Eik. In het Wandelbos stond het zes verdiepingen hoge flatgebouw Kwendelhof



In 1969 is op de hoek Hart van Brabantlaan - Ringbaan West de Eikenflat gebouwd. Ook wel aangeduid als De Grote Eik. Het betreft 96 flatwoningen.



Plattegrond flat Schubertlaan 1970.

met voor die tijd veel 'vernieuwingen' zoals standaard centrale verwarming, centraal antennesysteem, centrale toegang met intercomsysteem en ingebouwde lift. Zaken die in de hoge gebouwen zoals de Hoffmannflat, Zuidkaap en De Grote Eik uiteraard ook voorkwamen. Uit die periode dateren ook de etagewoningen aan de Schubertstraat in Tilburg-Noord, bestaande uit 6 blokken gebouwd met een prefab-systeem door IBC uit Best waarvan er eind 1970 drie klaar waren met in totaal 144 woningen. Prefab betekende dat de betonnen bouwelementen in de fabriek werden gemaakt om op de bouwplaats te worden gemonteerd. De indeling (zie afbeelding) is te beschouwen als die voor een standaardflatwoning voor deze periode. Het aantal slaapkamers is nog wel gericht op het traditionele gezin, al was dat gezin wel al aanzienlijk kleiner dan in de periode tot de jaren vijftig.

288 ETAGEWONINGEN SCHUBERTSTRAAT

Vijfjaarlijks overzicht (per 1/1) bezit woningen TBV

1970	3.362 woningen waarvan 1.493 hoogbouw en 1866 laagbouw (specificatie 1971)
1975	3.871 woningen waarvan 1.938 hoogbouw en 1933 laagbouw
1980	4.197 woningen waarvan 2.117 hoogbouw en 2080 laagbouw
1985	4.525 woningen waarvan 328 vooroorlogs, 1.103 uit 1945 t/m 1957, 2.376 uit periode 1958-1975

Nieuwe wijken



De ontwikkeling van Tilburg circa 1930, 1960 en 1980. 1930: bebouwing is nog grotendeels binnen de (huidige) ringbanen. 1960: de nieuwe westelijk gelegen wijken Het Zand, De Reit, Wandelbos en Tiburg-Noord zijn aangelegd of in ontwikkeling. 1980: de nog verder westelijk gelegen Reeshof is in ontwikkeling. Ook een tweede deel Groenwoud en de wijk De Blaak staan gepland. Evenals industrieterrein De Vossenberg in het Noordwesten.

Behalve de grote opvallende flatgebouwen worden door de TBV ook andere complexen met etagewoningen en ook eengezinswoningen gebouwd. Naast de nieuwe grote wijken in Noord en West komt aan de zuidkant van de stad ook een verdere uitbreiding van Groenewoud tot stand. Aan de zuidwestelijke kant van de stad verschijnt een door het stratenpatroon geheel afwijkende wijk: De Blaak. In dit stadsdeel bevinden zich merendeels koophuizen, soms buitengewoon luxe, maar ook enkele wijkgedeeltes met sociale woningbouw van



ondermeer de TBV. Hier niet de traditionele blokken met straten en woningen, maar een wirwar aan hofjes, vijvers en doorsteekjes met een ringweg als hoofdtoegangsweg eromheen (ook wel aangeduid als bloemkoolwijk).

Vanaf begin jaren tachtig ontstaat ten westen van Het Wandelbos een grote stadsuitbreiding onder de naam Reeshof met een tiental subwijken. In De Gesworen Hoek heeft de TBV medio jaren tachtig zowel etage- als eengezinswoningen. Niet alleen nieuwbouw, maar ook het op het gewenste niveau houden of brengen van oudere woningen, vraagt steeds meer aandacht. Enkele tientallen jaren zou renovatie een intensief proces blijven voor de corporaties.



Van Malsenhof 1982 (foto Dre van den Boogaard). Er zijn al verbeteringen aangebracht t.o.v. de oorspronkelijke bouw uit begin jaren twintig. De grootscheepse renovatie zou begin jaren negentig komen.

Eerste renovaties

In de jaren zestig dienden zich de eerste renovaties aan voor de TBV. Het wordt op dat moment nog ‘achterstallig onderhoud en woningverbetering‘ en soms zelfs ‘restauratie’ genoemd. In het najaar van 1964 ging bouwbedrijf Van Lier aan de slag in de wijk Broekhoven bij de woningen die Jan van der Valk in 1919 had ontworpen en die tussen 1921 en 1923 zijn gebouwd. Dat gebeurde onder toezicht van opzichter Mutsaars. Na enkele jaren blijkt dat het niet lukt om de woningen naar behoren te verbeteren. Mogelijk ook door de onbekendheid met grootscheepse aanpak van woningverbetering. De aannemer geeft de opdracht zelfs terug en het komt tot een faillissement. Gevolg is dat pas jaren later de gewenste verbeteringen zijn aangebracht. Bij de andere oudere complexen Houtstraat en Groeseind lukt het (deels) wel om verbeteringen door te voeren.

Renovatie op Groeseind

Voor het eerst komt dan ook het woord ‘renovatieplan’ in de stukken voor. Het gaat bij deze projecten om verbeteren van het woongerief. In de wijk Groeseind kregen de woningen tussen 1966 en 1968 een nieuwe keukeninstallatie, de vloeren worden vervangen, ventilatiemogelijkheden verbeterd en alle gas-, water- en elektrische leidingen worden vernieuwd. In de bijkeuken komt een douchecel en het toilet wordt vernieuwd. Eerder zagen we al dat deze sanitaire voorzieningen in de nieuwbouw in de jaren vijftig en zestig standaard aanwezig waren, maar in de oudere woningen nog niet. De gevelindeling wordt anders, daken worden vernieuwd en er kwam een berging in de tuin. Opmerkelijk is dat deze verbeteringen werden uitgevoerd terwijl de bewoners in hun woning bleven wonen.

De Diamantkruising

De plannen van de gemeente Tilburg om een grootschalige ontsluiting te maken richting het grote stadsdeel Tilburg-Noord veroorzaken veel onrust in een deel van Groeseind waar ook de TBV woningen had. Het idee was om circa 220 woningen voor deze zogeheten Diamantkruising te gaan slopen. In dit gebied woonden 800 mensen. Dit speelde in de periode tussen 1968 en 1971 en leidde tot de eerste



DIAMANTKRUISING

Tilburgers eisen uitsluitsel over plannen van gemeente

Van onze correspondent

TILBURG, 15 jan. — Tijdens een vergadering gisteravond van een deel van de bewoners aan de Ringbaan Noord, waar woensdagavond vijftien van de ongeveer 75 leegstaande huizen werden gekraakt, is besloten burgemeester Becht van Tilburg morgen tijdens een demonstratieve optocht een brief te overhandigen.

Daarin zullen de bewoners van het gemeentebestuur binnen één week schriftelijk uitsluitsel eisen over de in Tilburg-Noord geplande Diamantkruising, de plannen met de wijk zelf en de data van de verschillende fasen waarin die zullen worden uitgevoerd. Wanneer de beslissing over de aanleg van de Diamant-kruising en de uitvoering daarvan nog een aantal jaren op zich zal laten wachten, eisen zij dat hun woningen worden opgeknapt, de wijk weer leefbaar wordt gemaakt en dat de nu gekraakte huizen worden aangesloten op water, gas en electriciteit. Bovendien zullen de bewoners dan weigeren de huurverhoging te betalen, die waarschijnlijk per 1 april zal ingaan.

De kraakactie in Tilburg-noord, die woensdagavond door veertig leden van diverse Tilburgse actiegroepen — sinds vorige week gebundeld in „Tilburg Total-loss” — werd ingezet, betrof tot gisteravond vijftien leegstaande woningen. Maar volgens PSP-raadslid Paul van Eeuwijk die deel uitmaakt van het actiecomité kunnen het er nog wel meer worden. „Er zijn in deze wijk 75 leegstaande woningen, waarvan sommige al twee jaar onbewoond zijn,” aldus Van Eeuwijk. Het doel van de zorgvuldig

kraakacties in Tilburg. Hoofdprobleem was dat bewoonbare huizen in een tijd van woningnood lange tijd leegstonden, waarbij er onduidelijkheid was over de uitvoering van het plan. Dat werd uiteindelijk minder groots uitgevoerd dan voorzien en de bewoners kregen van de gemeente een voor die tijd uitstekende materiële vergoeding voor de gemaakte kosten. Kraakacties, inspraak en een gemeentebestuur dat op zijn schreden moest terugkeren, waren onbekend in het meestal gezagsgetrouwe Tilburg. Het waren ook voor de woningbouwcorporaties de eerste signalen dat grootschalige plannen zonder betrokkenheid van de bewoners niet meer uit te voeren waren.

Voortgaande renovatie

Niet alleen bij de oudere complexen, maar ook bij de woningen die na de oorlog gebouwd waren, was veel onderhoud nodig. Dat had alles te maken met de kwalitatief mindere bouwmaterialen die in de jaren direct na de oorlog tot begin jaren vijftig gebruikt zijn. Op dat moment hadden werkzaamheden aan infrastructurele projecten voorrang bij de levering van materialen. Om te voorkomen dat steeds incidentele reparaties moeten worden verricht, zou er eigenlijk op grote schaal ingegrepen moeten worden. De middelen zijn daarvoor echter niet beschikbaar en financiële steun vanuit het Rijk is niet te voorzien. De eigen onderhoudsdienst is in enkele jaren uitgebreid met meer specialismen dan alleen de metselaar en timmerman. Medio jaren zeventig bestaat de Technische Dienst uit 29 personen met G. Mutsaars als hoofd en drie opzichters: J. van Berkel, G. van der Hoven en J. van Dongen. Ook is het door een verbeterde opzet mogelijk om efficiënter te gaan werken. In de interviews met Jan van der Linde en Frans Mutsaars (zie op blz. 36/37 en 84/85), die in de jaren zestig als leerlingen zijn ingestroomd in het bedrijf, is te lezen hoe wijzigingen in de werkopzet de efficiency bevorderden. Meerdere plaatsen waar vanuit gewerkt werd, betere gereedschappen en uiteindelijk ook beter vervoer van materialen naar de werkplek. De bakfiets werd vervangen door een bestelauto. Omstreeks 1970 telt de TBV circa 3.500 woningen waar veel preventief onderhoud aan moet gebeuren. Het is ook de periode dat lonen en prijzen fors gaan stijgen. De opbouwfase na Wereldoorlog II waarin vakbeweging, ondernemers en overheid in Nederland lonen en prijzen gematigd hielden in ruil voor werkgelegenheid en opbouw van een uniek sociaal stelsel kwam in de tweede helft van de jaren zestig ten einde. In ondermeer de sector woningbouw was de geleide loonpolitiek die werd vastgehouden niet altijd gunstig geweest, omdat er voor bouwvakkers in bijvoorbeeld Duitsland veel betere salarissen te verdienen waren.

De NWR tikt de TBV op de vingers

Het begin van de jaren tachtig markeert organisatorisch grote veranderingen bij de Tilburgsche Bouwvereeniging. Door interne factoren was er enkele jaren geen beredeneerd jaarverslag meer verschenen. Dat gold voor de jaren 1980 tot en met 1982. Wel zijn er over die periode controleverslagen van de Nationale Woningraad, waarin een kritisch oordeel wordt gegeven over de gang van zaken bij de TBV. De NWR staat niet in voor ‘de getrouwheid van de jaarrekening 1981’. Ook in 1982 wordt in soortgelijke bewoordingen gerapporteerd. Feitelijk wordt het bestuur als eindverantwoordelijke en de directeur als dagelijks uitvoerende verweten

onjuiste boekingen te hebben gedaan. ‘Hierdoor bestaat geen zekerheid over de juistheid van de aanneemsommen en de daarop gebaseerde huurprijzen, terwijl de betrouwbaarheid van het gehele administratieve systeem twijfelachtig is geworden’, aldus het NWR rapport van 1 december 1982. Eerder al, in het voorjaar van 1982, had de NWR het bestuur een directie als interimvoorziening opgedragen. Met wederzijds goedvinden werd het dienstverband van de directeur P. Snoeren per 1 januari 1983 door het bestuur beëindigd. In het interview met die interim, Peter Blankenstein, legt hij uit hoe dat in zijn werk ging en wat hem te doen stond om de organisatie weer goed op de rails te zetten.

Tussen eind 1980 en eind 1983 traden enkele nieuwe bestuursleden tot het bestuur toe te weten de heren Kloppers, Lammertink en De Schwartz, terwijl later nog mevrouw Maas werd toegevoegd. Achteraf wordt in het jaarverslag 1983 vastgesteld dat het wijzigen van de directievoering, de vele wisselingen in het bestuur en de omvangrijke reorganisatie in de periode 1980 tot 1983 het goed functioneren van de TBV hebben bemoeilijkt.



Nieuwe etagewoningen aan de Bachlaan in 1974.

PETER BLANKENSTEIN
roerige tijden

Peter Blankenstein is van 1982 tot 2006 directeur geweest van TBV Wonen. Een periode waarin er in de volkshuisvesting veel is veranderd. Maar ook TBV Wonen moest veranderd worden. Peter Blankenstein beleefde het allemaal en heeft bij zijn afscheid een mooi bedrijf achtergelaten.

Bouwkunde en bedrijfskunde

Peter Blankenstein (Amsterdam 1946) is na de HBS en HTS Bouwkunde op Nyenrode terechtgekomen en heeft daar bedrijfskunde gestudeerd. Daarna is hij bij toeval in de sector volkshuisvesting beland. ‘Ik had wel gesolliciteerd bij de Nationale Woningraad, maar daar hoorde ik niets van. Ik liftte een keer terug naar Amsterdam en tijdens het gesprek dat zich ontwikkelde bleek ik bij een directeur van de NWR in de auto te zitten. Vlak daarna kreeg ik bericht dat ik maar eens op gesprek moest komen. De NWR was toen de grootste van vier koepels van woningcorporaties. Ik ben daar in 1967 als technisch documentalist begonnen, maar had al snel de taak om in rayon Noord-Holland de besturen bij te praten over de bestuurlijke en organisatorische ontwikkelingen in de sector. In 1970 werd ik tot 1973 hoofd van de afdeling Financieel-economische informatie en voorlichting.’

Curaçao

‘Daarna heb ik in Amsterdam in het restauratiewezen gezeten, waarbij geld beschikbaar was om historische panden te restaureren. Maar dat verliep na het Europees Monumentenjaar (1975). De overheid stelde toen nauwelijks meer middelen beschikbaar. Bovendien kwam de kraakbeweging op, die leegstaande panden kraakte waardoor de animo bij eigenaren verdween. In 1981 was ik weer terug bij de NWR bij het bureau Interim Management. Daarvoor werd ik uitgezonden naar Curaçao. Dat zou voor twee jaar zijn met een optie van nog eens twee jaar. Zo moest ik een groot onderhoudsbedrijf dat 3000 woningen had afslanken, eenvoudigweg omdat het aan werk ontbrak. 500 man personeel met 200 opzichters, die grotendeels weinig van het werk wisten, maar deels baan toezeggingen hadden gekregen bij verkiezingen.’

Orde op zaken

‘Omdat mijn zoon van nog geen 2 jaar een tropische darmziekte kreeg, heb ik aangegeven terug te willen naar Nederland. Dat stond te gebeuren toen de directeur van de NWR mij belde in verband met een acute situatie in Tilburg. De collega die daar als interim zou beginnen werd ziek. Voor het tweede achtereenvolgende jaar was de jaarrekening niet goedgekeurd door de accountant. Er was fraude geconstateerd in het bedrijf.
Het bestuur van de corporatie greep in en met wederzijds goedvinden nam de directeur ontslag. Een van de eerste zaken die ik te doen kreeg was orde op zaken stellen. Daar is uiteindelijk een andere organisatie uit voort gekomen. Als eerste heb ik toen alle tekenbevoegdheid naar me toe getrokken, zodat ik precies wist welke opdrachten er uit gingen. Ook moest van elk werk een werkbriefje aanwezig zijn, ook van onverwachte werkzaamheden, noodreparaties en dergelijke. Zo konden we in relatief korte tijd zicht krijgen op wat er binnen het bedrijf allemaal plaatsvond. Geleidelijk gingen die bevoegdheden weer terug naar de mensen waar ze hoorden te liggen. De administratie moest anders worden opgezet, de automatisering kreeg zijn beloop en het onderhoudsbedrijf is geherstructureerd.‘



‘Mijn eerste klus hier was orde op zaken stellen’

Nieuwe directeur

‘Na een jaar zat mijn interim benoeming er op en zou er een nieuwe directeur worden benoemd. Aanvankelijk had ik niet het idee om daar naar te solliciteren, maar enkele nieuwe bestuursleden drongen er op aan om dat toch te doen. Nu zou je een interim niet meer vragen voor de functie van directeur-bestuurder. Ik ben na een sollicitatieprocedure met 107 kandidaten benoemd. Statutair zijn er toen zaken gewijzigd en kreeg ik als directeur meer bevoegdheden. De woningbouwvereniging is in 1993 ook omgevormd naar een stichting. In het verloop van de jaren tachtig, toen er veel aan groot onderhoud en renovatie werd gedaan zijn we een professionele onderhoudsdienst begonnen met een eigen bouw- en installatiebedrijf. De namen van Mart van Hamont en Jan Sandberg zijn daar onlosmakelijk mee verbonden. Dat wil ik graag memoreren.’

Hoofdlijnen

Er zijn drie hoofdlijnen te onderscheiden in de decennia dat Peter Blankenstein de directie voerde over TBV Wonen. Hierboven is al de herstructurering en het opzetten van de onderhoudsdienst en het installatiebedrijf genoemd. Tussen 1992 en 1995 heeft de verzelfstandiging juridisch verder vorm gekregen en is de Stichting TBV tot stand gekomen. Later werd de naam TBV Wonen.

‘Vanaf 1990 gaat de vergrijzing een rol spelen. Huisvesting voor ouderen kwam meer op de agenda. Dat betekende dat we bestaande ruimtes geschikt maakten voor bewoning door ouderen, speciale voorzieningen maakten, zoals bijvoorbeeld bij de Hoffmannflat in Noord. Ook gingen we nadrukkelijker samenwerken met zorginstellingen. Dat leidde onder andere tot de holding met Zorgcentrum Tilburg zuid. Ondertussen kwam er ook verdere samenwerking met de andere corporaties en is er een systeem opgezet van woonruimteverdeling.’

‘Een derde aspect is de bewonersparticipatie en de samenwerking met de gemeente die in de loop van de jaren negentig gestalte krijgt. Die bewonersparticipatie is de TBV eigen. Wat er per complex geregeld kon worden kan daar ook liggen. We hebben de betrokkenheid van bewoners in convenanten vastgelegd. Met de gemeente zijn zaken rondom de erfpacht geregeld. We hebben dat afgekocht. De gelden kwamen in een fonds voor herstructurering waarvan de middelen ten behoeve van volkshuisvesting worden ingezet.’

Terugblik

‘TBV Wonen groeide in mijn tijd van 4000 naar meer dan 6000 woningen waarvan bij mijn vertrek alle woningen die 20 jaar oud waren een grondige modernisering door het eigen bedrijf hadden ondergaan. Het uiteindelijke resultaat een corporatie waar het en plezierig wonen was (het motto in die tijd), maar ook plezierig werken. Een organisatie met hart voor jong en oud en voor de stad als totaal.’

Uitbreiding woningbezit TBV in de periode 1967 tot 1985

(bij de administratieve hervormingen zijn de oorspronkelijke, vanaf 1919 gehanteerde projectnummers verlaten)

Projectnr.	Complex	Aantal	Jaartal	Opmerkingen
6023	Rondom Ter Linde	140	1967	Beethovenlaan in Noord *
6024	De Grote Eik	96	1970	
6025	Redemptoristenstraat	96	1968	
6028	Zuidkaap	100	1969	‘Heinekenflat’ (reclame)
6031	Troubadourplein	12	1974	
6032	Generaal Barberstraat	16	1974	
6033	Schubertstraat	272	1971	
6034	Hoffmannlaan	256	1972	
6035	Gilzerbaan	21	1972	
6036	Dennenrode (Kwendelhof)	144	1973	in Wandelbos
6037	Van Anrooijlaan/Diepenbrocklaan	54	1973	
6038	Bachlaan	72	1974	
6039	Luchthavenlaan	24	1973	
6040	Karmelietenstraat	34	1973	
6041	Zuringhof	16	1973	
6042	Kruidenlaan	12	1973	
6043	Kievitshorst	36	1974	
6044	Groenewoud – eengezinswoningen	144	1976	
6047	Groenewoud – etagewoningen	32	1977	
6048	Pres. Mandelahof - Hoofdgebouw	41	1977	
6049	Pres. Mandelahof - Achterterrein	52	1977	
6050	Korvelse Hofjes – eengezinswoningen	12	1978	
6051	Korvelse Hofjes - etagewoningen	124	1979	
6055	Van Beurdenstraat/Vigiliusstraat	21	1979	
6057	Piusstaete	136	1977	
6059	De Blaak	69	1981	
6061	Gesworen Hoek – eengezinswoningen	82	1983	Reeshof
6063	Gesworen Hoek - etagewoningen	49	1983	
6065	Drossaard Bernagiestraat	36	1983	
6069	Gesworen Hoek – etagewoningen	45	1985	

* de Beethovenlaan was tot 1962 een straatnaam in de wijk Noordhoek. Omdat in Tilburg-Noord de straten naar componisten werden vernoemd, zijn de straatnamen van componisten in de Noordhoek omgezet naar andere namen zoals Hart van Brabantlaan. De oorspronkelijke woningen Beethovenlaan zijn nog te zien in een rij huizen rechts (vanaf centrum gezien) op de huidige Hart van Brabantlaan.

WILLIAM DIRCKEN
manager Woonservice

William Dircken (1974) is na zijn studie bouwkunde werkzaam geweest bij diverse corporaties. Sinds 1 juni 2014 werkt hij bij TBV Wonen, waar hij leiding geeft aan de afdeling Woonservice. Ook al zijn de zaken in Tilburg goed geregeld, dan ziet hij nog tal van uitdagingen voor de corporaties in het algemeen en TBV Wonen in het bijzonder. Een voorbeeld hiervan is de invoering van de wijzigingen die met de invoering van de nieuwe Woningwet (2015) hebben te maken.

Mensen boven techniek

‘Ik kwam er al snel achter dat het berekenen van de draagkracht van een balk niet mijn ding was, maar dat ik meer geïnteresseerd was in de maatschappelijke taak die een woningbouwcorporatie heeft. Meer dan naar de techniek ging mijn interesse uit naar de breedte van de volkshuisvesting. Dat ontdekte ik al tijdens mijn stage bij ARWON (een van de voorlopers van Allee, een woningbouwcorporatie in Breda en Roosendaal). In 1997 ben ik afgestudeerd en kwam ik als beleidsmedewerker bij SRW in Steenbergen terecht. Formeel was ik beleidsmedewerker, maar mijn taak was toen een samenraapsel van verkoop, aanpassing van woningen, beleidszaken, woonruimteverdeling en ook het woonwagenbeleid. Een leerzame periode. In 2000 werd ik gevraagd om als manager Wonen leiding te gaan geven aan de afdeling waarop ik werkte. Tot 2002 heb ik daar gewerkt.’ Om de paar jaar wisselde William Dircken van functie, altijd bij corporaties in het Zuidwesten van Brabant en een keer in Zeeuws-Vlaanderen.

Opleiding

Omdat ik destijds geen vast contract kon krijgen bij de toenmalige werkgever heb ik verzocht me dan wel de ruimte te geven om me verder te vormen. Vooral de meer economische kant van het wonen had mijn interesse. Ik ben toen de masteropleiding ‘real estate’ bij TIAS gaan volgen, de business-school van de Universiteit van Tilburg. Ja dat was best pittig naast mijn baan en een gezin met twee kleine kinderen. Het betekende naast een fulltime baan 3 jaar lang 20 uur per week college en thuis studeren. In november 2015 ben ik afgestudeerd met een scriptie over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. De data die ik bij de huurders van TBV Wonen kon krijgen zijn daarbij zeer behulpzaam geweest. Een belangrijke conclusie uit mijn onderzoek was dat grote groepen maandelijks geld tekort kunnen komen om de woonlasten en overige noodzakelijke uitgaven te kunnen betalen.

Manager Woonservice

‘Tijdens mijn studie ben ik van baan veranderd en in Tilburg terechtgekomen. Ik merkte dat ik toch meer op strategisch niveau wilde werken bij een corporatie. Die mogelijkheid deed zich met de functie manager Woonservice bij TBV Wonen voor. Ik heb in Tilburg bouwkunde aan de HTS (nu Avans) gestudeerd, heb er drie jaar gewoond en vond het altijd een aangename stad. Tilburg is toch een van de grotere steden in Nederland en er liggen voldoende uitdagingen voor mij om met de andere partners in de stad het beleid rond wonen en huren vorm te geven. Dat gebeurt in mijn geval natuurlijk allereerst door het team Woonservice waar ik leiding aan geef. Op dit moment werken er 23 mensen in dit mooie team.’

Woonservice

‘Onder Woonservice vallen de verhuur van de woningen, het bedrijfsonroerend goed en de verkoop van woningen. Verder maken de woonconsulenten, de consulenten beheer, de incassomedewerksters, de medewerksters Klant en Wonen, de teamleider Woonservice, de beleidsmedewerkster, de stafmedewerkster Woonservice en de huismeesters deel uit van mijn team. Ook zaken als huurachterstand, huurproblemen en incasso horen daar bij. Nieuwbouwontwikkelingen worden in teams opgestart met vertegenwoordigers van verschillende afdelingen. Een recent project als Tobias Asserlaan is daar een mooi voorbeeld van.’

‘In Tilburg wordt door de corporaties onderling goed samengewerkt. Het is niet de bedoeling om elkaar vliegen af te vangen. Er is goed onderling overleg ook met de gemeente en bewonersorganisaties. Er wordt naar gezamenlijke oplossingen gezocht en er worden prestatieafspraken gemaakt. Binnen dat geheel is TBV Wonen van oudsher de corporatie met woningen van een hoge kwaliteit op uitstekende locaties in combinatie met een goede dienstverlening.’

Nispen

William Dircken woont met zijn gezin in Nispen ‘op een steenworp afstand van de Belgische grens’. Hij woont daar prima en is bovendien betrokken bij plaatselijke activiteiten. ‘Ik fiets in 20 minuten naar Roosendaal en ga vandaar met de trein naar Tilburg. Het kantoor van de TBV Wonen ligt gelukkig tegenover het station.’



STAD EN TBV WORDEN VERNIEUWD

Compacte stad, prijswinnend Merodeproject, de TBV wordt TBV Wonen

Woningen Rentmeesterlaan in aanbouw. Op het terrein van de voormalige fabriek van Pessers kwam tussen 1983 en 1987 het woningbouwproject ‘Kasteel’ en ‘Kasteel Noord’ tot stand. De naam Kasteel herinnert aan het Kasteel van Tilburg dat hier op de Hasselt heeft gestaan en dat in 1858 is gesloopt. De staatnamen in dit gebied herinneren aan dit vroegere kasteel.



Op 26 november 1996 bracht het Brabants Dagblad een forse bijlage uit met als titel ‘Tien jaar bouwen in Tilburg’. In de bijlage werd de loftrompet gestoken met wat er in die periode op het gebied van bouwen allemaal in de stad was gebeurd. ‘Transformatie van een stad’ heette het. ‘Het beeld van Tilburg in tien jaar ingrijpend gewijzigd’, was een van de andere koppen. Het ging om grootse projecten zoals de bouw van de Concertzaal, de hoogbouw van Interpolis, de Emmapassage, het Willem-II stadion om maar enkele zaken te noemen. Ook over tal van opmerkelijke bouwwerken zoals het kantoor van de CZ groep aan de Ringbaan-West, het Kunstcluster achter de Concertzaal, de stadsvilla’s aan het Wilhelminapark en architectonisch creatief bedachte bouwwerken op industrieterrein Katsbogten.

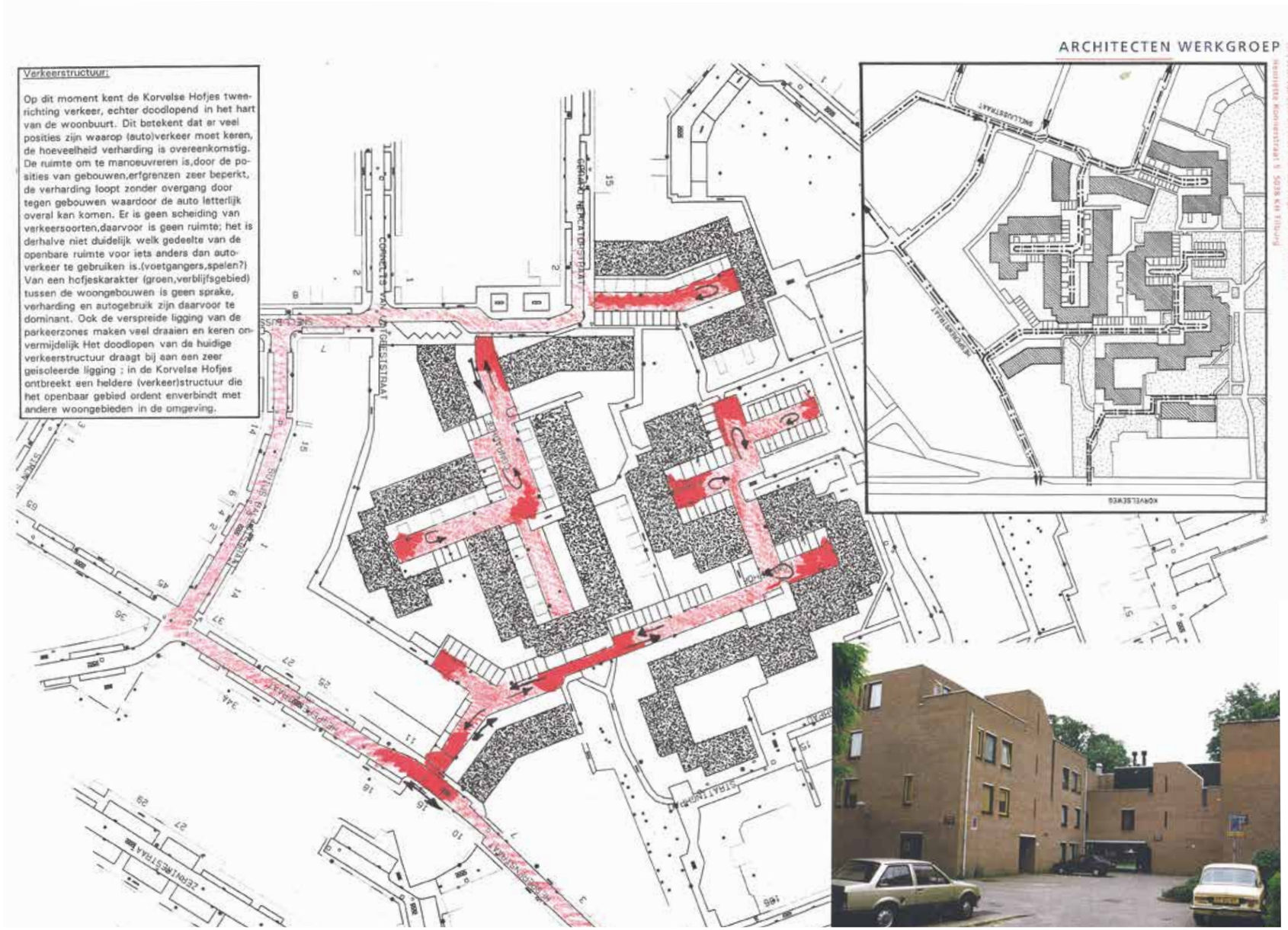
Ondertussen ging in de jaren tachtig de nieuwbouw in de grote westelijke stadsuitbreiding De Reeshof door. Evenals de renovaties van de naoorlogse complexen. Daarbij kwam ook meer oog voor de toenemende vergrijzing die in de 21e eeuw nadrukkelijk gestalte ging krijgen en waar de TBV in haar plannen met de bouw of aanpassing van woningen op in moest spelen. De TBV kreeg te maken met een structuurwijziging waarbij de ‘vereeniging’ werd opgeheven en ook de organisatie opnieuw werd opgezet.

Compacte Stad

De nota Compacte Stad uit 1985 is op het terrein van architectuur en invullen van de openbare ruimte een poging om Tilburg meer aanzien te geven. Als we ons beperken tot het bouwkundig gedeelte is van belang dat de vele leegstaande fabriekspanden, merendeels van de verdwenen textielindustrie, een andere invulling krijgen. Diverse complexen zijn industrieel-archeologisch van waarde, maar er dienen keuzes te worden gemaakt, want niet alles kan worden behouden. Terwijl het complex van Pieter van Dooren (de eerste 'moderne' fabriek uit de eerste helft van de 19e eeuw) aan de zuidzijde van de stad ten behoeve van het nieuwe St. Elisabethziekenhuis wordt gesloopt, blijven andere complexen behouden. Het zogeheten Mommerscomplex vernoemd naar wollenstoffenfabrikant Chrisje Mommers met zijn karakteristieke hoogbouw, kantoorpand, ketelhuis, schoorstenen en shed (weefzaal) komt na restauratie zelfs op de Rijksmonumentenlijst. Het is in gebruik bij het Textielmuseum. Ook de voormalige fabriek van Thomas De Beer is deels behouden en vormt de huisvesting voor het Museum De Pont, een belangrijk museum voor moderne kunst. Soms worden de oude textielgebouwen deels voor andere doeleinden in gebruik genomen, zoals bijvoorbeeld bij het Erascomplex aan de Goirkestraat. Opmerkelijk is dat zowel bij Eras, De Pont en Mommerscomplex ook volop aandacht is voor woningbouw. De nieuwe bestemmingen van de gebouwen zijn als het ware ingebed in nieuw woonwijken.

Woningbouw op verrassende plaatsen

Vanzelfsprekend had de TBV zijn aandeel in de impuls die Tilburg in de jaren tachtig en negentig onderging. Immers ook de (sociale) woningbouw kwam aan bod met Merodeplein, Kromhoutpark, de vele projecten in de uitbreidende Reeshof en de talloze plaatsen waar oude textielfabrieken werden gesloopt en nieuwe woningen verschenen. In de TBV traditie paste goede, soms degelijke woningen in een klassiek stratenpatroon, maar nu kwamen er ook wat meer gedurfde projecten. Als de oude textielcomplexen worden gesloopt is dat veelal om de lege ruimte helemaal te benutten voor woningbouw. Vooral in de binnenstad en de wijk Hasselt/Goirke is dat goed te zien. Voorbeelden waar de TBV bij betrokken was zijn Brouwerslaken aan de Korte Schijfstraat in het centrum, het Kasteel (Noord) in het gebied Goirke/Hasselt en Korvelse Hofjes op Korvel.



De gevarieerde bouw in de zogeheten Korvelse Hofjes eind jaren zeventig.
Tekening van het verkeersplan van de Architecten Werkgroep.

BERRY VAN POPPEL
actieve bewoner

De heer Van Poppel (81) mag dan wel 80-plus zijn, zo oogt hij allerminst. Hij is actief in de klankbordgroep die de renovatie in het Wandelbos begeleidt. Daarvoor zat hij ook in de huurderscommissie. Daarnaast is hij nog lid van twee zangverenigingen. Hij woont tot grote tevredenheid sinds 1989 in een fraaie flatwoning in de Auteurslaan met uitzicht op een bosgebied.

Geen echte problemen
‘Mooier dan hier kun je als huurder niet wonen’, benadrukt hij. ‘We zitten hier in een rustig gelegen flatcomplex met fraai uitzicht. En de huren zijn bovendien alleszins acceptabel. Er is weinig doorstroming. Veel mensen wonen er al langere tijd en er is weinig behoefte om te verhuizen. Ook is er nog voldoende sociale controle. Nee, voor het soort problemen waar ik elders wel van hoor, komt de huismeester hier niet langs. Hoewel, ook hier in de buurt is weleens een drugspand geruimd, maar in zijn algemeenheid is het hier uitermate rustig.’

Huurderscommissie
‘Ik kon al op relatief jonge leeftijd weg bij mijn baas Kempenland in Eindhoven. Ik heb altijd in de voedingssector gewerkt als analist, laborant en productontwikkelaar. Er was een stagiaire die me op wilde volgen en met mijn baas kon ik een prima regeling overeenkomen. Tja, ik besef ook wel dat ophouden met 55 jaar er nu niet meer inzit. Ik ben toen wel andere activiteiten gaan ontplooien en heb onder andere 20 jaar in de huurderscommissie van de TBV Wonen gezeten voor het gebied Auteurslaan, Marie Koenenlaan, Reinevaartstraat, Bieslookweg. Wij kwamen één keer per maand bijeen om algemene klachten van bewoners te bespreken met iemand van de TBV. Slechte verlichting in complexen, geluidsoverlast, dat soort zaken. Niet de individuele problemen, die horen elders thuis. Helaas is die twee jaar geleden opgeheven, omdat er vanuit de bewoners te weinig belangstelling was.’

Renovatie
‘In 1997 is hier een grote renovatie geweest waarbij toilet en douche zijn vernieuwd en er een nieuwe keuken kwam. Tijdens die renovatie konden we blijven wonen. Begin jaren negentig was er al dubbele beglazing aangebracht. In 2016 komt er weer een renovatie aan. Ik heb zitting in de klankbordgroep die een aantal keren vergadert in het buurtcentrum en de gang van zaken bespreekt. Er zijn zaken bij die onder het normale onderhoud van de woning of de flatcomplexen horen zoals schilderwerk, verbetering aan het portiek en installaties. Bewoners kunnen kiezen voor verbeteringen aan keuken, douche en toilet. Er is een verplicht pakket dat door TBV Wonen uitgevoerd moet worden en waar iedereen aan mee moet doen en er zijn maatregelen waarvoor je als bewoner kunt kiezen. Het belangrijkst zijn de energiebesparende maatregelen. ’

Geen lift
‘Uiteraard zijn er wel wensen en kan niet alles. Er wonen hier relatief veel 60 plussers. Als je wat moeilijker ter been bent, is het ontbreken van een lift lastig. Je moet altijd minstens één trap op en wat meer als je boven woont. Er is wel over een lift gesproken met het oog op de komende renovatie, maar er is geen mogelijkheid om er hier een te maken. Ja dat kun je als een minpuntje zien. Ik heb vroeger in een woning in de Vlierlaan gewoond, een flat was dus heel wat anders. Ik zit hier prima. Met mijn vrouw samen hebben we nog geen hulp nodig en de woning en woonomgeving bevalt prima. Wat wil ik dan nog meer.’





Belangrijk was dat in de jaren tachtig en negentig de lege ruimtes in de 'oude Stad', zeg maar het gebied binnen de ringbanen, werden opgevuld. Tilburg onderging grote veranderingen, een proces dat continu gaande was. Niet meer de woningnood beheerst de agenda, maar de zorg voor kwalitatief goede (betaalbare) woningen, variatie aanbrengen in de bebouwing.

Brouwerslaken: wonen nabij het centrum



Op het complex van Brouwers Laken aan de Nieuwlandstraat / Korte Schijfstraat zijn etagewoningen en maisonnettes gebouwd.
Op een van de muren staat een gedicht van Karla Witjens dat aan de vroegere bestemming van het gebied herinnert.

Brouwerslaken is vernoemd naar de in 1828 opgerichte textielfabriek van Jan Brouwers, die vanaf 1836 aan de Korte Schijfstraat zat. In de 19e en 20e eeuw breidde het complex verder uit met onder meer een 4 ½ bouwlaag hoog fabrieksgebouw. In zijn grootste omvang werkten er 200 tot 300 mensen in de fabriek. Vanaf 1965 stond het complex leeg. Het is ooit als een industrieel-archeologisch waardevol complex gekarakteriseerd en was potentieel een van de mogelijkheden voor het textielmuseum, vooral door de ligging in het centrum. Maar het werd uiteindelijk gesloopt om ruimte te maken voor enkele woningbouwprojecten die samen betiteld worden als Brouwerslaken. In totaal ging het om 139 woningen bestaande uit 42 maisonnettes, 59 flatwoningen en 38 flatwoningen speciaal voor ouderen. In 1988 werden de laatste woningen opgeleverd. Deze nieuwbouw in het kader van Tilburg Compacte Stad omvatte kwalitatief goed uitgevoerde woningen die de TBV gemakkelijk verhuurd kreeg. Naast de kwaliteit was de gunstige ligging nabij het centrum daarbij van belang. Er blijkt een ruime doelgroep te zijn die graag op deze plaats wil wonen en ook de wat hogere huren op kan (wil) brengen. Speelde in de jaren zestig en zeventig nog vooral de woningnood een rol, nu gaat het - ook in de huursector - om kwaliteit, maar ook om de plaats waar men wil wonen.

Wonen op historische grond

Een ander voorbeeld is het complex dat aangeduid wordt als Het Kasteel. Een groot deel van deze in de Hasselt gelegen wijk lag op de gronden van de voormalige fabriek van Bernard Pessers aan de Van Bijlandtstraat. Pessers was een zogeheten vellenbloterij, wolwasserij en lederfabriek. De fabriek met weilanden en een voetbalveld heeft een eeuw bestaan. Opgericht in 1876 en gesloopt in 1977. Waarom dan de benaming Kasteel? Pessers was opgericht op de



Op dit beeld uit 1983 is fraai te zien hoe de wijk Kasteel wordt ingepast in de al bestaande bebouwing van de oude wijken Goirke en Hasselt. Op de achtergrond is de kerk van het Goirke zichtbaar, op de voorgrond die van de Hasselt. Ook zijn nog enkele fabrieksschoorstenen te zien. Ooit stonden in deze wijken een dozijn middelgrote textielfabrieken. In de jaren zestig en zeventig sloten de bedrijven Op de terreinen van de fabrieken van onder meer Enneking, Pessers en achter het deels behouden gebleven complex van Dröge/Franken/Mommers verschenen honderden woningen. Het Kasteel met in totaal ruim 450 woningen was het grote project van de TBV in dit oude industriegebied.

gronden die behoorden bij het Kasteel van Tilburg dat in 1858 is afgebroken. Dat kasteel en een voorganger daarvan heeft eeuwenlang in de oude herdgang de Hasselt gestaan, niet al te ver van de Hasseltse Kapel. De straatnamen in deze buurt zijn dan ook ontleend aan het kasteel en het leven in en om dat gebouw, bij uitstek historische grond. In enkele jaren tussen 1982 en 1987 verschenen hier 452 woningen, waarmee het een van de grote woningbouwprojecten van de TBV was. Het stedelijk nieuwbouwgebied Het Kasteel kenmerkt zich door een grote variatie aan woningtypes: kleine flats, grote flats, eengezinswoningen.

Sloop in plaats van renovatie

Bij volkshuisvesting is er sprake van een 'continue spannende ontmoeting met huurders, kopers, architecten en bestuurders, bouwers en financiers', zo liet TBV directeur Peter



Luchtfoto van een deel van het Broekhoven dat aangeduid wordt als Merodebuurt. Links is de kerk van Broekhoven zichtbaar. Onderaan loopt de Broekhovenseweg. De beide zijstraten zijn de Vlimmenhoefstraat en de Van Grobbendonckstraat. Linksboven het Stuivesantplein en rechts het Merodeplein. Op deze foto zien de huizen er op het eerste gezicht goed uit. Toch werd de keuze voor sloop gemaakt van deze eerste door de TBV (tussen 1921 en 1923) gebouwde woningen.

Blankenstein in de al eerder genoemde special van het Brabants Dagblad optekenen. Of hij daarbij het project Merode op het oog had staat er niet bij, maar dat zou zich ontwikkelen tot een paradepaardje van de TBV. Eind jaren tachtig viel het besluit om de oudste woningen van

Dichtgespijkerde woningen kort voor de sloop.



Begin van de sloopwerkzaamheden.



de TBV niet nogmaals te renoveren, maar om de wijk te slopen en nieuwbouw te gaan plegen. Ze voldeden niet meer aan de eisen van het woongenot dat eind jaren tachtig gold. Omdat de wijk aan de rand van het centrum van Tilburg steeds meer in een kwaad daglicht kwam te staan door leegstand, brandstichtingen en drugsgebruik door randfiguren, is gekozen voor een drastische aanpak. Feitelijk loopt deze ontwikkeling vooruit op het Stadsbeheerplan van 1990 waarbij kwaliteit van wonen en leven een grote rol speelt. Het gaat dan niet alleen om de fysieke omgeving, maar ook veiligheid, gezondheid en welzijn.

Vernieuwde nieuwbouw

Het plan Merode is een eerste aanpak volgens dit principe van stadsvernieuwing. Er is besloten om niet iedere keer een deel van de huizen af te breken en dan weer nieuwe huizen neerzetten. Nee de keuze valt op een snelle efficiënte aanpak. De wijk werd compleet gesloopt, er kwam volledige nieuwbouw met woningen die een totaal ander uiterlijk en een andere indeling hadden en zelfs het straatpatroon onderging een aanpassing. Ook kwam er veel groen tussen de woningen. Het project van Architectenbureau Bedaux kreeg in 1990 de Architectuurprijs Midden-Brabant. Ook kreeg Jan van der Valk postuum de prijs van Architectenkring Midden-Brabant BNA voor zijn hele

Het nieuwe Merodeplein.





De woningen in de Merodebuurt op Broekhoven uit begin jaren negentig. Ontworpen door Jacq. de Brouwer van bureau Bedaux de Brouwer Architecten.

Medewerkers van de TBV bijeen bij het kantoor en de werkplaats aan de Nimrodstraat in 1995. Sinds 2001 is de naam TBV Wonen.





Het beeld dat in 1995 gemaakt is van de prijs de Bronzen Bever die de TBV in 1991 ontving voor het project Merode.

oeuvre, waar het oorspronkelijke plan Merode deel van uitmaakt. In de tijd gezien was zijn aanpak om sociale woningen te ontwerpen voor zowel St. Joseph als de TBV vernieuwend. Anders gezegd: destijds waren er nauwelijks planmatige wat ruimer opgezette woningen voor arbeidersgezinnen in Tilburg.

3 december 1991 viel de TBV de eer te beurt om de zogeheten Bronzen Bever te ontvangen. Dat is een staatsprijs voor stadsvernieuwingsprojecten die eens in de drie jaar wordt uitgereikt. 76 projecten in heel Nederland waren voor deze prijs voorgedragen. Het plan Merode kwam als beste uit de bus. Uiteraard zijn daarmee de oorspronkelijke woningen, de eerste die voor de TBV gebouwd waren, verdwenen. De huurprijzen van de nieuwbouw waren soms het vier- tot vijfvoudige van de (door de omstandigheden achtergebleven) huren in de oude situatie. Dat was niet voor alle oud bewoners op te brengen. Ongeveer een derde deel van de oorspronkelijke bewoners keerde wel terug naar de geheel nieuw opgezette wijk met fraaie nieuwe huizen. Met grote trots keek de TBV terug op dit project.

Woningbezit TBV ca. 1985 tot ca. 2000

Jaar	woningen /woongebouwen
1985	4.696 waarvan nog 328 vooroorlogs
1990	5.134 waarvan nog 77 vooroorlogs
1995	5.377 met garages en diversen 5.955
2000	5.880 met garages en diversen 6.438

Renovatie

Behalve de nieuwbouw op diverse plaatsen in de Oude Stad en de uitbreiding van het woningbezit in de Reeshof vonden er op diverse plaatsen onderhouds- of renovatieprojecten plaats. Altijd was er wel ergens een project dat feestelijk afgesloten kon



Weer een feestelijke opening. Met microfoon Peter Blankenstein, daarnaast burgemeester Gerrit Brokx en wethouder Volkshuisvesting Peter van Hassel.

worden. In deze periode komen ook veel projecten op gang waarbij specifieke groepen als bejaarden of zorgbehoevenden centraal staan. Soms als onderdeel van een renovatie waarbij woningen worden aangepast of nieuwbouw die op 'ouderen' is gericht zoals in de Schoolstraat, Tafelbergstraat, Bachlaan. Soms worden er ook specifieke gebouwen met in- of aanleunwoningen of zorgwoningen gebouwd zoals Kievitshorst, de Bijsterstede, Koningsvoorde. Eind 20e eeuw is 30 % van het TBV-bezit voor ouderen bestemd. In het volgende hoofdstuk gaan we er uitgebreider op in.

Nieuwbouw of renovatie van woningcomplexen van de TBV, later Woningcorporatie TBV, 1983-2004

Projectnr.	Complex	Aantal	Jaar	Opmerkingen
6077	Trouwlaan	12	1985	zorgcomplex
6080	Brouwerslaken 1	101	1987	centrum oud industriegebied
6081	Brouwerslaken 3	38	1988	idem
6082	Bijsterhof	63	1988	ouderenvoorziening
6083	Koningsvoorde	84	1989	ouderenvoorziening
6084	Het Kasteel Noord	45	1987	Hasselt oud industriegebied
6085	Kasteel - eengezinswoningen	56	1983	idem
6086	Kasteel Noord - etagewoningen zonder lift	184	1983	idem
6087	Kasteel Noord - etagewoningen zonder lift	98	1987	idem
6090	Merode - eengezinswoningen	194	1989	1e TBV wijk uit 1921-1923
6091	Merode - etagewoningen	33	1989	idem
6094	Merode overige	77	1992	idem
6095	President Mandelahof	65	1994	ouderenvoorziening
6096	Barbacane/Bastion	49	1994	bij Kromhoutpark
6097	Driehuizen	39	1996	Jozefzorg zorgvoorziening
6100	Kalenbergplaats/Klundertplein	86	1996	Reeshof
6101	Tuindorp De Kievit	8	1996	Reeshof
6102	Traverse	16	1996	speciale groep
6103	Raamsdonkstraat	40	1997	Reeshof
6104	Midslandstraat	36	1998	Reeshof
6105	Sappemeersingel/Sneekstraat	61	2000	Reeshof
6106	Santpoortplein	63	2001	Reeshof
6107	Olivijn & Jade	34	2004	Groeseind
6110	Inleunwoningen Koningsvoorde	15	1984	ouderenvoorziening
6112	Woonvoorziening De Grebbe	10	2001	speciale groep

JACQ. DE BROUWER
langdurige relatie met TBV Wonen

Jacq. de Brouwer (1952) is architect bij het bureau Bedaux de Brouwer Architecten, waaraan ook zijn naam verbonden is. Een gerenommeerd bureau met een rijke traditie waarvan Jos. Bedaux (1910-1989) de grondlegger en naamgever is. Maar ook een bureau dat al een meer dan zestigjarige relatie heeft met TBV Wonen. Voor Jacq. de Brouwer zijn functionaliteit, originaliteit en een eigen stijl van groot belang, maar in de sector sociale woningbouw ook haalbaarheid, betaalbaarheid en zorgen voor een aangenaam woonklimaat.

Het bureau van Jos. Bedaux

Jacq. de Brouwer is opgegroeid in een woning van 'de TBV' in de Ampèrestraat in Broekhoven. 'Ik ben daar ook naar de lagere school gegaan en heb de wijk altijd als bijzonder prettig ervaren om te wonen. Later ben ik via de MTS en de HTS op de Academie voor Bouwkunst terechtgekomen en ben ik eerst begonnen als bouwkundig tekenaar. Vanaf 1978 werk ik voor Jos. Bedaux. Met zijn zonen Peer en George hebben we gewerkt in de Bedaux traditie, met een herkenbaar 'handschrift', maar wel met een eigen inbreng van onze generatie architecten. Sinds kort hou ik wat meer afstand tot de dagelijkse leiding en hou ik me vooral bezig met het maken van 'gedegen projecten'. Als bureau hebben we 15 tot 20 projecten voor TBV Wonen uitgevoerd.'

Rijksmonument

Een van de eerste projecten waar de samenwerking van het bureau van Jos. Bedaux en de (toen) Tilburgse Woningbouwvereniging gestalte kreeg, was het (naar later bleek) prestigieuze project St. Jozefzorg. De Tilburgse katholieke maatschappelijke elite wilde omstreeks 1950 laten zien dat ze wonen en zorg voor ouderen in eigen katholieke kring op kon lossen. Het zijn de jaren dat de verzorgingsstaat vorm gaat krijgen. Dat zou de verzuilde samenleving moeten overstijgen, maar in rooms-katholieke kring wilde men de touwtjes zelf in handen hebben. Jos. Bedaux was daar als architect bij betrokken en ontwierp na de oorlog het complex met de unieke hofjesachtige wooneenheden voor ouden van dagen aan de Ringbaan-Zuid. Inmiddels is het een Rijksmonument en een van de parels van TBV Wonen!

Samenwerking met TBV Wonen

'Wij als bureau werken al ruim 5 decennia voor TBV Wonen. We hebben mogen samenwerken met de directeuren Snoeren en Blankenstein en nu met Rob Vinke. In elk decennium worden er andere eisen gesteld, komen prioriteiten anders te liggen.'

'Architectuur speelt niet altijd een even grote rol in de volkshuisvesting. In de jaren zestig ging het er vooral om zo veel woningen te bouwen van een bepaalde grootte. Dat moest in de jaren van woningnood vaak zo efficiënt mogelijk. Ook in de jaren



zeventig ging het nog vooral om volume. Als architect krijg je een programma van eisen aangereikt. Vanwege onze langdurige relatie weet je dat de inventiviteit op de proef wordt gesteld. Ik heb altijd al liefde gehad voor het recht op fijn wonen voor iedereen. Het is prettig als dat gerealiseerd kan worden en je kwaliteit kunt leveren met beperkte (financiële) middelen. Natuurlijk zit daar voor ons een uitdaging.'

Projecten en prijzen

'Het project Merodebuurt (Broekhoven) in de jaren negentig is een voorbeeld van een plan waarin heel erg gestuurd is op kwaliteit en op nieuwe vormgeving. Begrippen als frisheid, levendigheid en vernieuwing speelden een rol. Wij maken binnen het kader van de eisen een ontwerp en we denken mee over de technische uitvoering. In dit geval ging het om een project waarbij we inventief moesten zijn om binnen het beschikbare budget te blijven. Voor het project kreeg TBV Wonen terecht de Rijksprijs voor Bouwen en Wonen (1991). Ons bureau ontving de Architectuurprijs Midden-Brabant voor de stadsvernieuwing die in de Merodebuurt is gerealiseerd.' Overigens kreeg Jacq. de Brouwer deze prijs negen maal, zoals onder andere voor de woontorens Cenakel (in 2012 door lezers Brabants Dagblad ook nog tot meest geliefde hoogbouwproject verkozen) en de Lofttoren Pieter Vreedeplein.

Het uitgebreide werk van Jacq. de Brouwer namens het bureau omvat diverse projecten voor TBV Wonen. Gememoreerd is al het project in de Merodebuurt. Maar ook de woningen aan de Coba Ritsemastraat bij het Kromhoutpark (1992-1994) en het appartementencomplex in de Bouwmeesterbuurt (2010-2011) dragen het stempel van De Brouwer.

'Essentieel voor het werken met een corporatie zoals TBV Wonen is dat er altijd een beroep wordt gedaan op inventiviteit en flexibiliteit. Als je meewerkt aan de sociale huisvesting is creativiteit met een fijn pennetje een vereiste.'



Het nieuwe kantoorgebouw van TBV Wonen.

Een andere naam

De naam TBV Wonen wordt sinds 2001 gehanteerd. Daarvoor was het TBV Woningcorporatie. De wijziging van naam was er niet zo maar een. Van oudsher (sinds 1916) is de naam Tilburgsche Bouwvereeniging gehanteerd. Ook toen de spelling moderniseerde is de dubbele 'ee' en de 'sch' gehandhaafd. In 1993 wordt de vereniging omgezet in een stichting. Op 27 mei 1993 is dat bij de Kamer van Koophandel vastgelegd. Dan ook wordt Peter Blankenstein als algemeen directeur benoemd en wordt het voormalig bestuur omgezet in een Raad van Toezicht met Frans van Spaendonck als voorzitter. Het lijken formele handelingen, maar het heeft alles te maken met de wijze waarop de organisatie in elkaar zit en bij wie de besluitvorming ligt. De achterliggende gedachte was de verzelfstandiging van de corporaties. De vroegere woningbouwverenigingen waren sinds 1 januari 1995 zelfstandige instellingen geworden die met de gemeente afspraken konden en moesten maken over bouwprogramma's, huurprijzen en financiering. De corporaties kregen daarbij een grotere mate van vrijheid van handelen.



Uitnodiging opening gebouw Spoorlaan TBV Wonen 2002.

De verandering zal geen invloed hebben op het streven van de TBV: ‘Meer zorg voor plezierig wonen’, zo laat het jaarverslag 1992 weten. Maar de stap van Vereeniging naar Stichting was wel noodzakelijk om adequater te kunnen reageren op de ontwikkelingen in de volkshuisvesting. In eerste instantie komt er in 1993 een driekoppig bestuur (tevens directie) bestaande uit P. Blankenstein, R. Kloppers (hoofd sector Wonen) en J. de Bresser (hoofd sector Financiën). In totaal zijn er dan 106 personeelsleden.

Enkele jaren later komt de handelsnaam Woningcorporatie TBV in gebruik. Op 1 april 1996 wordt dat bij de Kamer van Koophandel geregistreerd. En weer enkele jaren later komt TBV Wonen in gebruik.

Een ander gebouw

In 1966 verhuisde de TBV van een klein kantoor aan het Merodeplein naar een ruimere en centraler gelegen huisvesting aan de Nimrodstraat in de wijk Het Zand. Rond de eeuwwisseling was opnieuw een andere huisvesting gewenst. Die werd in de loop van 2001 in gebruik genomen aan de Spoorlaan. De officiële opening gebeurde op 12 september 2002 door burgemeester Johan Stekelenburg. Tegenover het centrale station in Tilburg betrok TBV Wonen een complex dat uit diverse verschillende gebouwen bestond. Aan dat ensemble van gebouwen werd een symbolische betekenis toegekend. ‘Het kenmerkt onze levensweg en onze levensstijl als woningcorporatie: respect voor het verleden, bewust van het heden en met visie op de toekomst’, aldus de uitnodiging voor de opening.

De relatie die verschillende stakeholders hebben met TBV Wonen komt op de volgende pagina’s in drie interviews aan bod. De materie heeft vooral betrekking op het functioneren van TBV Wonen en het maatschappelijk middenveld in de recente periode. Ook komen drie huurders uit verschillende bevolkingsgroepen aan het woord om te vertellen hoe zij het wonen ervaren.



Peter Blankenstein laat Burgemeester Johan Stekelenburg een maquette zien bij de rondleiding door het nieuwe gebouw van TBV Wonen. Foto 2002.

JOKE DE KOCK snelle actie bij huurachterstand

Joke de Kock (1962) is afkomstig uit het Westbrabantse en is in 2001 bij de gemeente Tilburg beland. Ze gaf bij Bureau Schuldhulpverlening mede de aanzet tot een convenant met de woningcorporaties. 'In dat convenant is geregeld dat we actief ingrijpen als huurders in de problemen komen en huurachterstand oplopen. Ook de manier waarop we dat samen met de corporaties doen is vastgelegd. Wonen is een essentiële levensbehoefte, het is dan ook zaak dat we er bovenop zitten.'

'Het convenant dat we in 2002 afsloten was met twee woningcorporaties. We zijn dat gaan doen om allerlei panieksituaties met oplopende kosten te voorkomen. Je kunt dan incassokosten, deurwaarderskosten, maar ook verdere financiële problemen voorkomen. En vooral ook intensief oplossingen gaan zoeken. Voor TBV Wonen was de noodzaak er begin 21e eeuw nog niet om aan het convenant mee te doen, al volgden ze wel de afspraken zoals we die vastgelegd hadden. Later, in 2010, is TBV Wonen ook partner geworden. Dat had alles te maken met de crisisjaren die er met name bij de brede groep met relatief weinig inkomen, hard in heeft gehakt.'

Financiële problemen

'Er kunnen allerlei redenen zijn waardoor mensen in financiële moeilijkheden komen. Sinds de crisis die in 2008 begon, zijn de kosten van levensonderhoud wel opgelopen, terwijl dat niet gold voor de inkomsten. Lonen en uitkeringen zijn niet aangepast. Wij hebben veel cliënten die huren bij TBV Wonen, maar dat wil niet zeggen dat ze allemaal huurachterstand hebben. Dat is feitelijk maar 20% van die groep. Daarover is dan contact met de Woonconsulent van TBV Wonen. Je moet bedenken dat huurachterstand zeker niet het eerste is dat plaatsvindt. Het gaat veel meer om andere zaken zoals de telefoon, abonnementen, sportclubs, zorgpremies en alimentatie. Uit onderzoek is gebleken dat huurachterstand pas op de zevende plaats komt. Maar dat betekent dan ook meestal een flink bedrag; er zijn dan al diverse problemen. We moeten dan dus acuut ingrijpen en dat doen we ook.'

Schulden in beeld brengen

'We gaan een gesprek aan waarbij alles in beeld wordt gebracht. Alle inkomsten en alle uitgaven. Welke schulden zijn er en wat is de oorzaak? We adviseren en begeleiden. Mensen moeten keuzes maken in het leven, zeker als je financieel in de problemen komt. En dat zijn ook pijnlijke keuzes. Als je financieel op alle mogelijke manieren vastzit en wij moeten helpen om dat op te lossen betekent het dat er intensief vele gesprekken volgen. Wij geven mogelijkheden aan. Laten we zeggen dat iemand rekeningen niet kan betalen, maar wel drie grote honden heeft die maandelijks voor meer dan 100 euro voedsel nodig



hebben, dan is het voorstel toch om die honden weg te doen. Soms wil iemand dat niet horen, maar zo is het wel. Keuzes maken om problemen op te lossen.'

Ondersteuningsfonds

'In de sfeer van huurachterstand hebben we uitstekende contacten met de corporaties. De samenwerking is er al 15 jaar. Een onze medewerkers heeft vast contact met een van de mensen van TBV Wonen. Beide hebben mandaat om zaken op te lossen. Nee, bij aflossen van schulden of betalingsregelingen hebben de corporaties geen preferente positie. Als 100 % betalen niet lukt komt er een schuldregelingsvoorstel waarmee de corporaties per definitie akkoord gaan.'

'In Tilburg bestaat sinds 2012 het Ondersteuningsfonds Tilburg. Rob Vinke, bestuurder van TBV Wonen, is daar bestuurslid. Het fonds levert een financiële bijdrage om te voorkomen dat tekorten plotseling hoog oplopen. De bijdrage die maximaal 7.500 euro per jaar kan bedragen is een gift. Daarnaast is er sinds het najaar van 2015 een proef met woonlastencompensatie om tijdelijk te hoge woonlasten te compenseren. De corporaties dragen daar voor 50 % in bij, net als de gemeente.'

Tilburg loopt voorop

'Ik wil graag kwijt dat we in Tilburg de zaken goed op orde hebben. Ik ben voorzitter van het landelijk overleg NVVK, de branche-organisatie voor schuldhulpverlening en sociaal bankieren. Er wordt met enige bewondering gekeken naar de manier waarop in Tilburg de zaken geregeld zijn. Daar mogen we best trots op zijn, want het gaat hier om een groot maatschappelijk probleem. Tilburg is historisch een stad met lage inkomens en naar verhouding veel mensen aan de onderkant van de samenleving. Veel van het traditionele werk is verdwenen en nu de economie weer aantrekt zie je dat juist het lager betaalde werk niet meegaat. Daar zijn door automatisering en andere arbeidsverdeling banen verdwenen of komen er relatief minder bij. Met ploegendiensten was er voor mensen nog een redelijk loon te halen. Het betekent alles bij elkaar dat er structurele problemen zijn op het gebied van inkomsten en uitgaven. Wij zijn er om daar hulp te verlenen, maar dat betekent altijd dat het uitgangspunt is dat er betalingsregelingen komen, dat er opgelost moet worden.'

GON MEVIS
samenwerken in de wijken

Gon Mevis (1964) is afkomstig uit Zuid-Limburg en is na zijn studie sociologie aan de universiteit in Tilburg blijven wonen. Hij heeft een actieve rol vervuld in de Tilburgse politiek met onder meer een wethouderschap van 2002 tot 2010. Sinds mei 2011 is hij directeur-bestuurder van ContourdeTwern en als zodanig actief in het maatschappelijk veld in de stad. In die rol hebben hij en zijn organisatie veelvuldig contact met de woning-corporaties en dus met TBV Wonen in Tilburg.

Brede inzet
‘Wij zijn als ContourdeTwern breed aanwezig op allerlei gebieden in Tilburg. Op het terrein van meedoen aan de samenleving, maar ook zorgen voor de leefsituatie van mensen en leefbaarheid in de wijken. Je moet dan denken aan armoedebestrijding, veiligheid in de wijken, opvangen van nieuwkomers, begeleiden van jongeren en ook de ouderenproble-matiek op het gebied van eenzaamheid en woonsituatie. In vele gevallen is dat preventief en kunnen we eraan bijdragen dat mensen op eigen kracht vooruit kunnen, kunnen we zorg voorkomen. Op al deze terreinen zijn er raakvlakken met de woningorporaties.’

Meer dan alleen wonen
‘In mijn optiek zijn de woningcorporaties er niet alleen voor de stenen, maar ook voor de leefbaarheid. Huisvesting is specifiek hun ‘ding’, zorgen voor het leefklimaat en ‘prettig meedoen’ in de samenleving is onze taak. Daar raken we elkaar. Die leefbaarheid komt weleens onder druk te staan. Wij zorgen dan in de wijken voor ondersteuning van bewoners, we stimuleren ze betrokken te zijn bij wat er in hun wijk speelt. Ja, dat gaat verder dan alleen het wonen, maar ook de corporaties nemen een rol op zich die verder gaat dan verhuren en onderhoud. Onze rol is dan meer onafhankelijk en ter ondersteuning van de bewoners. We moeten zorgen dat er kansen zijn voor mensen om maatschappelijk mee te doen.’

Tilburgs Kwartiertje
‘In de praktijk van alledag zijn de huismeesters van de woningcorporaties van groot belang. Zij komen ook achter de voordeur en zien welke problemen er leven.
Zij hebben contact met onze sociaal werkers. Onder meer via het overleg dat het Tilburgs Kwartiertje wordt genoemd. Je kunt zeggen dat we gezamenlijk een ‘achter-de-deur-beleid’ hebben. We pikken signalen op als de omgeving dreigt te verwaarlozen, we bezoeken 75-plussers, we letten op de veiligheid in de wijk.
Nee, bemoeienis met de specifieke huisvesting hebben we niet. Dat is echt iets van de corporaties, zoals TBV Wonen. We spelen weer wel vaak een rol bij herstructu-reringen van de wijken of grootschalige renovaties.‘



Brede samenwerking
‘Niet alleen op de werkvloer, maar ook in tal van overlegsituaties komen we elkaar tegen. Er zijn een aantal zaken op een typisch eigen Tilburgse wijze geregeld. Het samenwerkings-klimaat is op alle gebieden gezond. Binnen het MOM (Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij) bijvoorbeeld overleggen ContourdeTwern, GGD, Thebe, De Wever en de woningbouwcorporaties Tiwos, Wonen-Breburg en TBV Wonen over plannen, activiteiten en projecten in de wijken.
Het gaat daarbij om afstemming, coördinatie en vernieuwende gezamenlijke initiatieven. Ook werken we nauw samen rond het Tilburgs ‘Ondersteuningsfonds’, waar Rob Vinke namens TBV Wonen bestuurder is. Wij zijn de ondersteunende organisatie die aanvragen voorbereid voor de toetsings-commissie. Zo kunnen honderden schrijnende situaties per jaar aangepakt worden.

Onafhankelijk
‘ContourdeTwern is een onafhankelijke organisatie met een eigen Raad van Toezicht en werkt in opdracht van de gemeente.
We werken aan vitale wijken en dorpen, dichtbij burgers. Om deze ambitie waar te maken, staan we midden in de samenleving en zijn we decentraal georganiseerd in twaalf uitvoerende teams. Met 500 medewerkers en 4000 vrijwilligers werken we in Midden-Brabant, maar ook in Rotterdam en omgeving.
Wij hebben kennis van de wijk en maken wijkanalyses. Leefbaarheid, knelpunten, criminaliteit, bij alles wat er op wijkgebied gebeurt hebben we contacten met de corporaties. In Tilburg is dat samenwerkings-verband, met name ook waar wij met TBV Wonen werken, gezond.’



‘We kunnen een euro maar 1 keer uitgeven’

ALINE ZWIERSTRA
samenwerking corporaties in Tilburg is uniek

‘De samenwerking tussen de corporaties in Tilburg is uniek in Nederland, en de samenwerking tussen de corporaties in Tilburg en de gemeente ook. Een goed voorbeeld hiervan is het Tilburg Akkoord, evenals het Convenant Wonen. Meer dan de verschillen tussen de diverse corporaties typeert de samenwerking de wijze waarop we in Tilburg werken. Dat is van groot belang, want we kunnen een euro maar 1 keer uitgeven’, aldus Aline Zwierstra, directeur-bestuurder van WonenBreburg, één van de collega corporaties van TBV Wonen.

Grootste corporatie

Aline Zwierstra (1971) is afkomstig uit Friesland en heeft na haar studie planologie in Nijmegen op diverse plaatsen gewerkt onder meer bij het ministerie van VROM. ‘Daar merkte ik dat mijn hart toch meer bij de basis lag, de corporatie die daadwerkelijk de zorg draagt voor de volkshuisvesting in een bepaald gebied. Toen er in 2009 een vacature was bij WonenBreburg heb ik gesolliciteerd en ben ik aangenomen als directeur van de vestiging Tilburg. In januari 2014 is onze organisatie gekanteld en zijn we procesgeoriënteerd gaan werken. In plaats van drie directeuren en twee bestuurders zijn we naar drie directeur-bestuurders gegaan met ieder een beleidsterrein. Van ons drieën heb ik het taakveld ‘wonen’ onder mijn hoede.
We hebben naar boven afgerond 16.000 woningen in Tilburg en 10.000 in Breda. Daarmee zijn we in Tilburg de grootste corporatie met een sterke concentratie van het woningbezit in het noordelijk en westelijk deel van Tilburg.’

‘Historisch voert WonenBreburg terug tot woningbouwvereniging St. Joseph uit 1913 die haar eerste woningen had aan de Schaepmanstraat in de wijk Theresia. Vroeger was het

verschil tussen de diverse corporaties wellicht van belang, maar in de huidige tijd speelt het gezamenlijk belang waarvoor we samen met de gemeente staan veel meer een rol. Het is onze taak om te zorgen voor goede en betaalbare huisvesting. Daarbij komt (veel) meer kijken dan alleen het verhuren van woningen.’

Tilburg Akkoord

‘Eén van de manieren waarop in Tilburg de samenwerking tussen de corporaties en de gemeente is vastgelegd, is in het Tilburg Akkoord (2008). Het Tilburg Akkoord was het Tilburgse antwoord op de landelijke Vogelaar-wijken. De afspraak is destijds gemaakt dat er voor 10 jaar 9 miljoen wordt geïnvesteerd in vijf buurten. Dat betreft Groeseind/Hoefstraat, Trouwlaan/Uitvindersbuurt, Stokhasselt, Groenewoud (Vogeltjesbuurt) en de Kruidenbuurt. Deels wordt dat door de gemeente, deels door de corporaties gefinancierd. Omdat ik tijdens mijn werk voor het ministerie ook in andere steden kwam, kan ik zeggen dat de samenwerking in Tilburg tussen gemeente, TBV Wonen, Tiwos, WonenBreburg en tegenwoordig ook ’t Heem dat vooral in Udenhout-Berkel-Enschot woningen heeft, echt uniek is. Het maatschappelijk geld dat wij beheren wordt goed uitgegeven. Iedereen staat voor het Akkoord, maar ook op andere terreinen is onze samenwerking prima. Zakelijk, slim en betrouwbaar. Het typeert Tilburg dat dit zo gaat. Dit blijkt ook uit het feit dat Tilburg al heel lang prestatie afspraken tussen corporaties, huurders en gemeente heeft. Sinds 1 juli 2015 bij wet verplicht, en wij doen het al 20 jaar.
In alle eerlijkheid: er wordt elders in het land toch wel met enige bewondering gekeken naar de wijze waarop er in Tilburg tussen de corporaties onderling en in relatie tot de gemeente gewerkt wordt. Het belang daarvan wordt in Tilburg breed onderschreven, welk college er ook zit. ’

Samen beter dan alleen

‘Ook in de relatie met onze huurders zijn er goede afspraken. Wat gaan we als corporaties en gemeente de komende jaren doen? Is er nog wel voldoende sociale huisvesting?
95 % van ons (gezamenlijk) huizenbezit moeten we door de nieuwe passendheidsnorm naar inkomen toewijzen. Hoe gaan we dat realiseren? Daar hebben we met elkaar goede gesprekken over. Natuurlijk zijn er historisch gegroeide verschillen tussen de corporaties. TBV Wonen zit van oudsher in een wat hoger huursegment. Tiwos is de vroegere Gemeentelijke Woningdienst. Wij als WonenBreburg zijn meer creatief dan innovatief in het bedenken van oplossingen. Ook het huizenbezit van de verschillende corporaties is uiteenlopend. Maar in veel zaken zijn er weinig verschillen. Wat we al zeker 20 jaar gemeenschappelijk hebben is dat we vinden dat samen de problemen oplossen beter werkt dan alleen.’

‘De uitdaging waar we als corporaties voor staan is dat door de Herziene Woningwet oude zekerheden verdwenen zijn. Als corporaties kunnen we niet langer zonder andere partners zorgen voor gedifferentieerde wijken – daar hebben we nu ook expliciet marktpartijen voor nodig. Het is afwachten of dat ook in alle wijken daadwerkelijk gaat gebeuren.’



‘Ik woon hier in een bijzonder complex’

INGE DE WEERD blij met TalentSquare

Inge de Weerd (1991) studeerde Communicatie- en Informatiewetenschappen aan de Universiteit van Tilburg. Ook studeerde ze in de zomer van 2015 af aan de MusicAllFactory van het Factorium, een deeltijd musicalopleiding. Daar wil ze in verder. Ze woont in Talent-Square, het ‘studentencomplex’ vlakbij het station waarvan TBV Wonen de eigenaar is. Een bijzonder complex waar Inge de Weerd erg enthousiast over is. ‘TalentSquare is precies wat ik zocht.’

Thuis in Tilburg

Inge de Weerd is afkomstig uit Beers, een klein plaatsje in Noordoost Brabant tussen Grave en Cuijk. ‘Als ik eerlijk ben was ik wel blij dat ik na mijn middelbare schooltijd weg kon om te gaan studeren. Mijn familie komt oorspronkelijk hier uit de buurt. Ik voelde me daardoor snel thuis in Tilburg. Ik heb eerst in de Meelstraat gewoond waar ik in een huis met meer mensen wel een eigen kamer had en een eigen keuken. Ik heb daar 3 ½ jaar gewoond. Daarna ontstond het idee dat we met meer mensen meer dingen samen wilden doen.’

Een studentenhuis

‘Ik ben toen naar de Merelstraat verhuisd. Ik had wel een eigen kamer, maar we hadden met vieren samen een huiskamer en keuken. We zouden alles gemeenschappelijk gaan doen. Dat viel eigenlijk wel tegen. Ik kwam er achter dat het niet was wat ik zocht. Tja, wat valt er dan tegen? Om te beginnen was het toch wel een oud huis dat nogal gehorig was. Het was slecht geïsoleerd waardoor de buren mee konden genieten van mijn zangoefeningen. Ook het samenwonen bleek me toch niet zo goed te liggen. Over koken, afwas, schoonmaken, taken verdelen, liepen de meningen uiteen. Ik weet dat het zo wel meer gaat in studenten-huizen, maar na anderhalf jaar werd ik er heel kriegel van en vond ik het wel genoeg. Ik wilde toch meer de zaken zelf in de hand houden.’

Zingen zo hard als ik wil

‘En toen kwam ik TalentSquare tegen. Dat was echt een godsgeschenk. Ik dacht eerst nog dat het alleen voor buitenlandse studenten was, maar dat bleek niet het geval. Ik ben hier via de Stichting Studenten Huisvesting terecht gekomen en het bevalt me uitstekend. Inderdaad de kamer is niet erg groot met 24 m2, maar ik heb alles wat nodig is: eigen douche en toilet, keuken zoals ik die wil en interieur op mij afgestemd. Inclusief kabel-aansluiting voor internet (en TV). Onmisbaar voor mij als student. En vooral: ik kan hier zo hard zingen als ik wil. Het is prima geïsoleerd. De spoorlijn loopt hier vlak langs, maar de treinen hoor je niet. ‘

Andere kamers

‘In dit complex zijn vele soorten woningen en woonvormen. Vooral voor buitenlandse studenten zijn er wooneenheden ‘Comfort’ en ‘Comfort Plus’. Die zijn deels of helemaal ingericht. Wel zo handig als je uit Spanje hier voor een half jaar of een jaar komt studeren. Hoef je niet te veel zelf mee te nemen. Er zijn ook nog grotere wooneenheden voor zo’n man of vijf. Ook daar maken buitenlandse studenten gebruik van die hier studeren. Is trouwens best lastig om daar contact mee te leggen.’ Inge weet dat omdat ze in het ‘woon bestuur’ zit, zeg maar de bewonerscommissie. Die probeert onderling contacten te leggen en zaken te organiseren, maar het is ook een contactgroep richting TBV Wonen.

Wensen

Hoe graag Inge ook in TalentSquare woont er blijft altijd wel iets te wensen over. ‘Ik heb geen berging, dat is wel lastig om spullen op te bergen. En voor de was moet ik naar de ‘Wassjop’ hier beneden. Kwestie van was opsparen want anders wordt het wel duur. Iets anders is dat ik voor de boodschappen naar de grote AH ga, maar dan in de avonduren liever niet via de Gasthuisring. Maar goed, het kan ook linksom door de Ceciliastraat. De sociale veiligheid hier op het complex is weer prima.’

Tilburg meenemen

‘Ik voel me hier helemaal gelukkig. Hoe het in 2016 zal gaan weet ik niet. Ik ga volop audities doen. Ik hoop dan aan het werk te kunnen als zangeres, actrice of musicalartiest. Als ik voor mijn werk ooit naar de Randstad moet verhuizen en dat zit er wel in als je iets wilt met musicals, dan neem ik heel Tilburg mee!’, zo zegt ze lachend.

REBECCA TOUAPRI
huismeester Coen van TBV Wonen kan ik alles vragen

Ze is geboren in het Westafrikaanse Ivoorkust, maar ze woont al weer tien jaar in Nederland. Gescheiden, twee kinderen en tevreden wonend in een flat van TBV Wonen met uitzicht op een enorm bouwwerk dat de nieuwe kanaalsluis moet gaan vormen. Huismeester Coen heeft ons naar haar verwezen toen we op zoek waren naar een allochtone huurster voor het boek 100 jaar TBV Wonen.

Bijna niets in haar flat herinnert aan Ivoorkust, of toch een fraai beeldje dat naast de TV staat. Ze is ooit, tien jaar geleden, als vluchtelinge uit Ivoorkust naar hier gekomen. Ze komt uit Gagnoa. ‘Zo’n 6 tot 7 uur rijden van de hoofdstad Abidjan.’ Veel meer vertelt ze er niet over.

Des te meer over huismeester Coen Wullems die dit gebied in de punt van het Wandelbos bij de algemene begraafplaats en het Wilhelminakanaal onder zijn hoede heeft.

Aanspreekpunt

‘Coen is geweldig’, zegt ze. ‘Ik kan hem altijd dingen vragen, hij komt altijd. Nee, dat hoeven niet altijd problemen te zijn, maar soms ook dingen die ik niet zo goed begrijp. Hij legt het dan uit. Ik weet dat als er zaken zijn die met reparaties te maken hebben dat ik dan naar TBV Wonen moet bellen, dat doe ik dan ook, maar er zijn zo veel andere zaken en dan is Coen het aanspreekpunt. Hij komt langs of ik ga soms ook naar zijn kantoor op het Paletplein. Hij is echt een hele goede huismeester.’

Rebecca is moslima en gaat regelmatig naar de moskee aan de Academielaan. Ah, de Marokkaanse moskee, zeg ik. ‘Alle moskeeën zijn hetzelfde’, corrigeert ze, ‘maar ik ben niet als moslima geboren en ken niet alle gebeden zo goed. Bij de Marokkaanse moskee is het voor mij makkelijker dan bij de Turkse. Ja, ook met het Frans, dat naast de eigen taal van mijn stam, mijn moedertaal is. En dan is het met Marokko makkelijker dan Turkije.’ Er is dan ook wel contact met andere vrouwen die daar komen. ‘Uit Ivoorkust zijn er maar heel weinig in Tilburg, de meeste Ivorianen wonen in Rotterdam, Amsterdam of Den Haag. Met de Ivorianen in Tilburg heb ik we wel contact.’

Nederlands is moeilijk

‘Nee, je moet me de vragen niet in het Frans stellen, want ik moet goed Nederlands leren, dat wil ik ook. De taal is voor ons heel moeilijk, maar ik wil het heel graag. Ik ga naar de cursus die gegeven wordt door het ROC op de bibliotheek vlakbij de Westermarkt. De meeste dingen snap ik ook wel, alleen met formulieren is het soms lastig. Ik wil dan ook zeker weten dat ik goed begrijp wat er staat. Als ik het niet echt goed begrijp vraag ik het aan Coen.’



‘Mijn kinderen zijn beter in de Nederlandse taal, ze gaan hier naar school. De ene van 11 zit hier op de basisschool en is ook helemaal hier opgegroeid, de andere die 16 jaar oud is gaat naar het Vakcollege.’

Bij het weggaan komen we een onderbuurvrouw tegen. ‘Ben je bij Rebecca geweest, dat is een schat van een vrouw. Ze staat altijd voor iedereen klaar hier in de flat. Ik krijg ook weleens eten van haar, als ze vindt dat ik niet goed genoeg eet. Een hele fijne vrouw.’

Heeft Rebecca dan niks op te merken over haar woonsituatie. Ja toch. ‘Het is hier heel erg lastig spelen voor kinderen. De grasvelden om de flats liggen bezaaid met poep. Dat is wel jammer.’

MARCO FAES
in principe moet ik de dingen zelf doen

Marco Faes (1994) woont in een woning van TBV Wonen aan de Lange Nieuwstraat. Dat bevalt hem prima. Een smalle eigen kamer met een groot tv toestel, een trap naar boven voor de slaapkamer. Die ruimtes zijn helemaal voor hem zelf. De andere ruimtes moet hij delen. 'We wonen hier met vier mensen, de keuken/huiskamer en de douche en toilet gebruiken we gezamenlijk'. Is dat lastig? 'Nee je moet goed afspraken met elkaar maken over zaken als schoonmaken en eten.' Marco zit bij Begeleid Wonen van de Stichting Prins Heerlijk.

'Ik woon hier sinds april 2014. Ik ben wel blij met deze woning, ik zit nu vlak bij mijn werk en ook het station is dichtbij. Voor de deur wordt volop gebouwd aan Clarissenhof. Ik heb de tekeningen wel gezien, maar het is even afwachten hoe het er straks precies uit gaat zien.'

Afspraken maken

Hoe gaat zo'n Begeleid Wonen Project in zijn werking? TBV Wonen heeft de woningen beschikbaar gesteld aan Stichting Prins Heerlijk. 'De begeleider die ik heb is in dienst bij Prins Heerlijk. Hij houdt in de gaten of alle dingen goed gaan. We hebben op dinsdagavond altijd met de hele groep en de begeleiding overleg over de zaken in huis. Dat doen we in de gezamenlijke ruimte, de huiskamer die tevens de keuken is. We moeten dan afspraken maken over het schoonmaken en dat vul je in op een rooster. Iedereen moet taken op zich nemen. Ook over eten koken maak je de afspraken, bijvoorbeeld of je er wel of niet bent. Maar het gaat dan ook over de zaken die niet goed gaan. 's Morgens van half 9 tot 10 uur is er een begeleider aanwezig in huis. Die blijft tot iedereen naar school of naar zijn werk is. En ook 's avonds is er weer begeleiding van ongeveer 17 uur tot 20.30 uur. Hij moet in de gaten houden dat alles goed loopt, maar we moeten wel alles zelf doen. Verder is er een 24 uur bereikbaarheidsdienst voor ons als er iets mis mocht gaan.'

Eigen verantwoordelijkheid

'In mijn kamer ben ik zelf verantwoordelijk. Als ik problemen heb of dingen wil weten heb ik Bart als mijn persoonlijk begeleider. Met hem kan ik alle zaken bespreken. De kamer en slaapkamer moet ik zelf schoonmaken. En ik moet voor mijn ratjes zorgen. Een loslopend huisdier is in deze woonvorm niet toegestaan, maar gekooide dieren mag wel. Maar deze ratjes zijn heel tam en makkelijk. Twee keer per dag eten geven, zorgen voor genoeg water, schoonmaken en dan zijn ze verder de hele dag in de kooi aan het spelen.'

Kaas en dieren

Komt dat even goed uit dat hij bij een dierenwinkel werkt. 'Nee, dat staat er los van, want daar werk ik pas sinds begin april. Daarvoor heb ik ruim drie jaar in de kaas- en



delicatessenwinkel van Joke en Fons van de Hout gewerkt. In het project van Prins Heerlijk. Ik heb daar heel veel geleerd. Fons weet enorm veel over de producten, Joke helpt nog steeds mee in de winkel. Ik werkte daar graag, maar na drie jaar wilde ik iets anders. Met mijn jobcoach Jorit zijn we gaan zoeken. Met hem heb ik het gesprek gehad met de eigenaar van de dierenwinkel en ben ik aangenomen. Ik ben daar nu werkzaam hier om de hoek. Dat kwam prima uit, want ik wil graag in een winkel werken en contact hebben met mensen en ik hou heel erg van dieren. Ik werk daar drie dagen in de week van 10 tot 18 uur via een Wajong regeling. Ik begin 's morgens met het voeren van alle dieren: vogels, schildpadden, katten, daarna help ik in de winkel.'

Prins Heerlijk

'Ik kom oorspronkelijk uit Gilze en heb in Breda speciaal onderwijs gevolgd. Daarna heb ik op de Mytylschool gezeten en een opleiding gevolgd bij het ROC in Breda. Ik wilde logistiek medewerker worden, maar dat bleek toch niet mijn ding te zijn. Toen heb ik bij Prins Heerlijk een intakegesprek gehad om te kijken of ik bij hen terechtkon. Via Prins Heerlijk heb ik ook nog verder een opleiding gevolgd, die we 1 keer per week in een kleinere groep krijgen, maar die eigenlijk bij De Rooi Pannen hoort. Daar heb ik ook het diploma MBO niveau 2 gehaald. En via Prins Heerlijk ben ik in dit woonproject terechtgekomen.'



TBV Wonen gaat over bouwen, mensen en wonen. TBV Wonen beheert anno 2016 circa 7.500 woningen. Een eeuw lang hebben onderhouds- en renovatieploegen, wijkmeesters en consulenten, bestuurders en managers, financiële en administratieve medewerkers zich ingezet voor TBV Wonen. Op de foto een van de momenten waarop de medewerkers bijeen waren aan de achterzijde van het kantoor aan de Spoorlaan. Foto 2011.

De sociale woningbouw heeft lange tijd te maken gehad met het oplossen van de woningnood. Dat bepaalde in de naoorlogse jaren decennialang het beleid. Daarbij ging het om volume: voldoende woningen voor de snel groeiende bevolking. Nog tot ver in de jaren zeventig werd woningnood (met de koude oorlogsdreiging) als probleem nr. 1 gezien in Nederland. Eind jaren zeventig komt er een kentering en gaat ook de kwaliteit van het wonen een rol spelen. Er komt meer aandacht voor wooncomfort. Grootscheepse renovaties zijn nodig om de kwalitatief mindere woningen uit de jaren vijftig en zestig aan te passen aan moderne eisen. TBV heeft daar met een eigen renovatie- en onderhoudsdienst groot op ingezet.

Andere doelgroepen

In Tilburg was de sterke bevolkingsgroei door het geboorte overschot begin jaren zeventig ten einde. Na de 150.000e inwoner in 1967 duurt het tot 1991 voor de 160.000e begroet mocht worden. Een drastische wijziging was de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1997. In 1998 kon Tilburg daardoor de 190.000e inwoner begroeten. De bevolkingstoename daarna kwam vooral op het conto van een fors vestigingsoverschot. In het najaar van 2005 volgde de 200.000e inwoner: een studente. Voor de woningcorporaties betekent het dat er naast de (traditionele) gezinswoningen ook op andere groepen moet worden ingespeeld. Ze krijgen te maken met jongeren die sneller op zichzelf willen wonen, meer een- of tweepersoonshuishoudens, ouderen die langer zelfstandig willen wonen of juist specifieke zorg nodig hebben. Corporaties spelen ook een rol bij Begeleid Wonen.

Plezierig wonen en verzorgd leven

TBV Wonen manifesteert zich in de jaren negentig met als motto ‘Plezierig wonen’, om daar later ‘Zorg voor plezierig wonen’ van te maken. Omdat de groep ouderen, of zo men wil senioren, een steeds groter deel van de bewonersgroep uit gaat maken, wordt er meer en meer aandacht aan besteed. Feitelijk dateert die aandacht al uit de jaren vijftig toen het prestigieuze

TBV WONEN ...

Plezierig wonen, poging tot fusie, bewonersparticipatie

MEER DAN ALLEEN WONEN

St. Jozefzorg werd opgezet. In de jaren vijftig en zestig is de woningnood het overheersende thema. Maar bijvoorbeeld bij het project Berkdijk zijn in 1954 al 10 bejaardenwoningen in het ontwerp meegenomen. Die specifieke aandacht blijft bij diverse bouwprojecten, maar wordt in de jaren tachtig intensiever. Meer beleidsmatig gaan de gemeente Tilburg en de woningcorporaties met een nota Ouderenhuisvesting (1988) over tot de bouw van speciale bejaardenwoningen, waaronder ook voorzieningen als aanleunwoningen bij diverse verzorgingstehuizen. In 1990 komt er een fonds Wonen+, dat specifiek gericht is op bejaardenwoningen.

De bouw van op senioren afgestemde complexen is een voortgaand proces. Medio jaren negentig is er sprake van: 65 appartementen waarvan 52 voor senioren President Mandelahof (Korvel), 39 opleunwoningen aan de Wethouderslaan boven op de verpleeghuisafdeling, 86 seniorenwoningen bij winkelcentrum De Heyhoef (Reeshof), 67 luxe koopappartementen bij serviceflat De Duynsberg (Wandelbos). Maar ook bij bestaande projecten wordt bij renovatie rekening gehouden met senioren als (toekomstige) bewoners. Aan 'plezierig wonen' voegt de TBV dan toe '... en verzorgd leven'.

Een zorgpartner

Omdat de corporaties sinds 1995 verzelfstandigd zijn, gaan ze steeds meer zoeken naar partners om afspraken mee te maken. De TBV wil op een breed terrein van de volkshuisvesting werkzaam zijn. Daarbij komt ook samenwerking met bejaarden- en verzorgingshuizen ter sprake. In de loop van de jaren negentig gaan de TBV en Zorgcentrum Tilburg-zuid (verder aangeduid als ZTz) met elkaar zaken regelen rondom de ouderenzorg. ZTz omvat op dat moment zorg-complexen als St. Jozefzorg, Koningsvoorde en Mariengaarde.
De TBV maakt kenbaar dat men intensiever met een zorgpartner zou willen samenwerken, maar dat de ontwikkelingen op dit terrein, met name waar het de financiering van wonen en zorg betreft, nog niet duidelijk zijn. Met Stichting De Hazelaar wil men zorgwoningen gaan realiseren. In de loop van 1994 beginnen ZTz en de TBV samen aan een bouwproject aan de Wethouderslaan met een zorgafdeling (ZTz) met daarboven de hierboven genoemde opleunwoningen (TBV).

Koningsvoorde gezien vanaf de Ringbaan Zuid. Opvallend zijn de kleurrijke zonneschermen. Foto 2005.

Zoektocht

'Wonen en zorg zijn twee taakvelden die financieel gescheiden door verschillende werkorganisaties kunnen worden uitgevoerd. Maar de aansturing, het beleidsmatig denken, het ontwikkelen van nieuwe diensten en producten en de werkefficiency kunnen gediend zijn door een centrale en eenduidige aansturing', aldus het jaarverslag over 2002. In de optiek van TBV Wonen en ZTz zijn wonen, zorg en welzijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Hoe een en ander juridisch vorm moest krijgen was nog een zoektocht. De samenwerking ging in de vorm van een holding. De Raden van Bestuur en Raden van Toezicht van TBV Wonen en Zorgcentrum Tilburg zuid bestaan dan al uit dezelfde personen van beide organisaties. Per 1 juli 2001 wordt die Raad van Bestuur gevormd door P.J. Blankenstein (TBV) en H.J.S. Abbing (ZTz). In 2002 leidde dit ondermeer tot de bouw van het nieuwe woon- en zorgcentrum Koningsvoorde.



In de beginjaren van de 21e eeuw worden diverse projecten gezamenlijk opgepakt, wordt expertise uitgewisseld en worden stafafdelingen geïntegreerd. In 2003 werd echter duidelijk dat ZTz in grote financiële problemen verkeerde. TBV Wonen krijgt daarmee in haar organisatie een belasting op zich die niet voorzien was. ‘Nieuwe ontwikkelingen die de basis vormen van de strategische keuze van beide partners kunnen niet tot stand komen’, staat er eufemistisch. In 2005 komt de intensieve samenwerking met ZTz tot een einde. Per 1 januari 2006 wordt de personele unie ontbonden. Het gecompliceerde proces van vergaande samenwerking dat men beoogde, werd belemmerd door de financiële ontwikkelingen bij ZTz. ‘Om de financiële situatie ook na de sanering op orde te houden is het voor ZTz noodzakelijk om in haar eigen vakgebied een partner te vinden. De bestaande personele unie zou dat in de weg staan.’ Uiteindelijk kwam er ook geen toestemming voor de ooit beoogde fusie. Peter Blankenstein maakt per 1 juli 2006 gebruik van een vervroegde pensioenregeling.

Nieuwe directeur-bestuurder

Per 1 september 2006 trad Rob Vinke aan als nieuwe directeur-bestuurder. TBV Wonen moest omgevormd worden naar een moderne, meer op samenwerking gerichte organisatie. De technische oriëntatie die het bedrijf tot dan had, moest veranderen in een op dienstverlening gerichte samenwerking. De buitenwereld werd naar binnen gehaald en belanghouders, zoals gemeente en huurders, kregen een meer prominente rol binnen het beleid en uitvoering.



Rob Vinke (rechts) geeft met de aannemer en buurtbewoners een druk op de rode knop. De symbolische handeling markeerde het bereiken van het hoogste punt bij de nieuwbouw in de Bouwmeesterbuurt in 2008. De Bouwmeesterbuurt, toen nog aangeduid als Hasselt, een van de eerste naoorlogse buurten van de TBV.



De mannen van de onderhoudsdienst bij de werkplaats aan de Nimrodstraat. Foto november 2009.

Het gaat om meer dan alleen wonen. De techniek die tot dan toe leidend was binnen de organisatie, werd vervangen door een meer dienstverlenende focus.
In 2008 werden de zogenoemde bouwstromen opgeheven, waarbij afscheid werd genomen van 18 vaklieden. De reden hiervoor was dat er minder werk voorhanden was, maar ook de aard van de werkzaamheden veranderde. Het ging minder om vervanging van keuken, badkamer en toilet, als wel om het treffen van energetische maatregelen aan de schil van de woningen. Bovendien werden in de periode 2006-2010 ook 17 functies op kantoor niet meer ingevuld bij vertrek van medewerkers.
Aan de cultuurverandering binnen TBV Wonen moest hard gewerkt worden. Van alles zelf doen naar meer samenwerken om betere resultaten te behalen betekent veel investeren in relaties. De ondernemingsplannen “Ruimte voor mensen” in 2008 en “Gewoon excellent” in 2013 geven de trendbreuk in het beleid goed aan.
TBV Wonen was en is nog steeds een financieel gezonde organisatie, maar nu wordt ook de omgeving nauw betrokken bij de organisatie en wordt ruime aandacht besteed aan dienstverlening, betaalbaar wonen en aan het energetisch verbeteren van de woningvoorraad. TBV Wonen heeft de afgelopen jaren ook een forse bijdrage geleverd aan de nieuwbouw in Tilburg. Ondanks de crisis is TBV Wonen door blijven bouwen. Zo werden in 2013 705 studenteneenheden opgeleverd om te voldoen aan de toegenomen vraag naar kleine eenheden.
In samenwerking met de Universiteit van Tilburg werden deze woningen ontwikkeld voor een belangrijke doelgroep in de stad.
De parlementaire enquêtecommissie en de daarop volgende Woningwet 2015 hebben het speelveld van corporaties drastisch veranderd. De vele incidenten van de afgelopen 20 jaar hebben een strenger regime opgeleverd en het domein opnieuw gedefinieerd. Terug naar de kerntaken is het devies, wat voor TBV Wonen overigens geen onoverkomenlijke opgave is. TBV Wonen is altijd al dicht bij huis gebleven. Het nieuwe Ondernemingsplan “Toekomstbestendig” 2019 spreekt voor zich.



Met de Universiteit van Tilburg en twee grote HBO opleidingen Avans en Fontys is Tilburg een echte studentenstad. Speciaal voor deze groep is er aan de rand van het centrum, vlakbij het station TalentSquare. Op 6 februari 2014 opende burgemeester Peter Noordanus op feestelijke wijze dit wooncomplex.



Een voorbeeld van saamhorigheid in de buurt. Op de foto de zogeheten Groenploeg Kasteel I en II (Hasselt) die samen de woonomgeving schoonhouden. Het idee is met steun van de gemeente, WonenBreburg en TBV Wonen ontstaan in 2005 in de Kwendelhof (Wandelbos).

Om te voldoen aan de eis om de bedrijfslasten te verminderen en beheersbaar te houden is in 2015 een verdere inkrimping doorgevoerd, waarbij 7 mensen hun baan verloren. In 10 jaar tijd is TBV Wonen teruggegaan van 125 naar 80 medewerkers.

Bewonersparticipatie staat hoog in het vaandel bij TBV Wonen. Hier vindt in 2012 overleg plaats met vertegenwoordigers van de bewoners over het nieuwe ondernemingsplan.



Bewonersparticpatie en woongenot

In 1997 is er een wetsvoorstel aangenomen waarin het overleg tussen verhuurders en huurders wordt geregeld. Bij de TBV bestond al in de jaren tachtig geregeld overleg met huurderscommissies.
Dat vond plaats in het kader van renovaties waarbij bewoners betrokken werden, maar ook voor tal van andere zaken.
In 1990 is er een reglement Huurderscommissies vastgesteld. Huismeesters waren er voor de dagelijkse klachten en wensen. De afgelopen jaren is de functie-inhoud van huismeesters veranderd van het oplossen van technische klachten naar aandacht voor de leefbaarheid in de woongebouwen.
Aanspreken van mensen op gedrag is belangrijker geworden. Het verhelpen van technische problemen wordt door de onderhoudsdienst gedaan.
De opgave in de toekomst ligt in het realiseren van ongestoord woongenot aan alle huurders. Hiervoor is samenwerking met alle organisaties in het maatschappelijk middenveld cruciaal.
Meer gestructureerd was de deelname van bewoners aan renovatie-, grootonderhoud- of nieuwbouwprojecten.
In de jaren tachtig liep dat via de afdeling Bewoners- en



BEREND DE VRIES

wonen anno 21e eeuw is meer dan volkshuisvesting

Berend de Vries is in Tilburg de wethouder die over Wonen gaat. Hij is geboren in Haarlem (1977), maar opgegroeid in Hoog Keppel in de Achterhoek. 'Na de middelbare school in Doetinchem ben ik voor studie in 1995 in Tilburg beland. Na 1 jaar studie economie ben ik daar rechten gaan doen. In 2002 ben ik afgestudeerd. Vanaf 2010 ben ik wethouder.'

Breed pakket

Vroeger lag de taak van de wethouder op een terrein dat als volkshuisvesting werd betiteld, maar tegenwoordig gaat het om een breder pakket. Niet alleen corporaties zijn bij het beleid rondom wonen betrokken, maar ook marktpartijen. De Vries heeft onder andere ook Grondzaken in zijn portefeuille en enkele projecten die in Tilburg anno 2016 zeer in de belangstelling staan zoals het Stappegoorgebied, de Spoorzone en de Piushaven. 'Als het bijvoorbeeld over de industriële gebouwen in de Spoorzone gaat moet ik altijd aan mijn jeugdjaren denken toen ik langs de fraaie aardappelfabriek Aviko fietste. Een gebouw dat later helaas gesloopt is.'

Beleidsmedewerker

'Ik werkte tijdens mijn studie bij computerzaak Vobis in de Willem II-straat. Dat was een toptijd omdat tal van bedrijven met pc projecten aan de gang waren, waarbij je als werknemer relatief goedkoop privé een pc kon aanschaffen.. Als student-assistent ben ik voor het centrum van recht, bestuur en informatisering gaan werken. Mijn interesse lag op het snijvlak van recht en technologie. Na mijn studie werkte ik er nog als onderzoeker. In 2007 ben ik als beleidsmedewerker voor het ministerie van Economische Zaken gaan werken. Dat was 3 ½ jaar naar Den Haag reizen, want ik bleef in Tilburg wonen. Inmiddels was ik ook lid van D66.'



Wethouder

Voor die partij werd De Vries in 2010 in de gemeenteraad gekozen, maar na de onderhandelingen, waaraan hij zelf deelnam, kwam hij als wethouder in het college terecht. In 2014 herhaalde zich dat, met dat verschil dat D66 toen als grootste politieke groepering in Tilburg leiding gaf aan de onderhandelingen. 'Inderdaad ik heb dus nooit echt in de raad gezeten, maar altijd aan de bestuurlijke kant.'

Ervaring

Ik heb vroeger in de Snelliusstraat gewoond, in een woning van TBV Wonen. Er heeft daar in de Korvelse hofjes in de Tiwos woningen, voordat ik daar in de buurt woonde, een grootscheepse renovatie plaatsgevonden, mede vanwege de sociale veiligheid. Ik nam deel aan de huurdersvertegenwoordiging richting TBV Wonen. Je merkt dan hoe lastig het is om betrokkenheid van bewoners te krijgen. Ik weet uit eigen ervaring hoe ingrijpend een renovatie is voor buurtbewoners. Ik weet dat een goede, betaalbare woning in een veilige woonomgeving een essentieel goed is.'

Hoofdlijnen

'TBV Wonen heeft van oudsher woningen van hoge kwaliteit. Daarin onderscheidt ze zich van de andere corporaties. Soms is er over een specifiek project apart contact met TBV Wonen. Maar veel zaken lopen via afspraken die we met de corporaties en de Stedelijke Bewoners Organisaties (SBO) maken. Daarbij gaat het over het totaalbeeld. Het beleid is er voor de hele stad, niet voor de corporaties afzonderlijk. Als wethouder Wonen bemoei ik me vooral met de fysieke kant. Binnen het Convenant Wonen zetten we de hoofdlijnen uit. Bijvoorbeeld: samen met de corporaties willen we de komende 5 jaren 800 sociale huurwoningen realiseren. Maar we bespreken ook zaken als duurzaamheid, voortgang van projecten, financiering.'

Uitdaging

'Binnen de nieuwe Woningwet moeten prestatieafspraken gemaakt worden tussen gemeente en corporaties. Dat was landelijk iets nieuws, maar dat doen we in Tilburg al 20 jaar. Ook zijn er convenanten waarbij we zaken regelen als de verdeelsystematiek, kwantiteit van te bouwen woningen, wat voor types en de verduurzaming van de woningvoorraad. En als gemeente zijn we daarin vooral een partner. We hebben in Tilburg nog redelijk wat volkshuisvestingsgeld omdat vroeger gronden door de gemeente werden uitgegeven in erfpacht. In de jaren negentig zijn die gronden gekocht door de corporaties. We hebben daardoor een herstructureringsfonds dat we kunnen benutten.'

'De grote uitdaging nu is om samen met de corporaties te zorgen voor voldoende goedkope woningen voor de lagere inkomensgroepen.'

Participatiezaken, in de 21e eeuw is het overleg verder gestructureerd zoals terug te lezen is in de interviews met Berry van Poppel (p. 104) en Gerard Klaassen (p. 146). Met de Huurders Belangen Organisatie zijn 'rechten en plichten' vastgelegd in een convenant. Een aspect wat daarbij ook steeds meer ter sprake komt in de leefbaarheid van de woonomgeving. Sinds 1997 is het officieel een taakveld voor corporaties. Het gaat niet alleen om gebouwen en bebouwde omgeving, maar ook om factoren als armoede, veiligheid en esthetiek. Er zijn in gezamenlijk verband met de woningcorporaties in Tilburg diverse partners bij betrokken zoals Maatschappelijk Werk, ContourdeTwern en Schuldhulpverlening.



De initiatiefnemers voor een ontmoetingsruimte bij de Hoffmannflat: John Liesting, Willem Jansen en Piet Staffhorst. In een interview voor het jaarverslag 2011 geven ze aan dat er van de 256 appartementen 117 door alleenstaanden worden bewoond. 'Zes jaar hebben we ons ingezet voor een ontmoetingsruimte, op 8 september 2011 was hij er.'

Uitbreiding woningbezit TBV Wonen na 2000



Eras was eind 19e eeuw een van de grootste textielfabrieken in Tilburg. Een deel van de voormalige fabrieksgebouwen is bewaard gebleven, gerenoveerd en in gebruik als woonruimte. Foto 2014.

Projectnr.	Complex	Aantal	Jaar	Opmerkingen
6105	Sappemeersingel/Sneekstraat	61	2000	Reeshof
6106	Santpoortplein	63	2001	Reeshof
6107	Olivijn & Jade	34	2004	Groeseind Diamantkruising
6110	Inleunwoningen Koningsvoorde	15	1984	
6112	Woonvoorziening De Grebbe	10	2001	
6117	Koningsvoorde	78	2004	

6118	Clarissenklooster	31	2006 4 onzelfstandig
6128	Gasthuisring	28	2008
6129	Gasthuisring	9	2008
6135	Korte Hoefstraat	10	2006 zorgcomplex
6140	Leyendaal	15	2006
6141	Phoenix	40	2008
6142	Bouwmeesterbuurt	24	2011 voorheen koop
6145	Energieplein	26	2011
6148	Koolhoven	41	2006/2008 Reeshof
6149	Koolhoven	44	2009
6152	Koolhoven	12	2009 zorgcomplex
6153	Koolhoven	54	2009/2011
6154	Koolhoven	51	2009
6156	La Scala (Trouwlaan)	21	2010/2011 waarvan 16 zorgcomplex
6157	Koolhoven	68	2010
6161	Bouwmeesterbuurt 2e fase	17	2010
6162	Grebbe 2	21	2011 waarvan 12 zorgcomplex
6163	Bouwmeesterbuurt Ringbaan West	31	2011
6159	Deprez		2010 8 bedrijfsruimtes Spoorzone
6164	de Werf	1	2013
6165	Brokaat	58	2013 Wethouderslaan
6166	TalentSquare (Hart van Brabantlaan)	705	2013 250 onzelfstandig
6167	Zonnehof	78	2013 Prof. Gimbrèrelaan
6168	Rijghpark	47	2014 Eras Goirkestraat wv 27 zorgcomplex
6169	Mariëngaarde	29	2014

Bron: Jaarverslag TBV Wonen 2015



Complex Zonnehof gelegen tussen de Prof. Gimbrèrelaan, Academielaan en Sint Oloflaan.
Hier de nieuwe hoofdingang aan de Prof. Gimbrèrelaan. Foto 2014.

GERARD KLAASSEN
opkomen voor huurdersbelangen

Gerard Klaassen (1948) woont ruim twee decennia in Tilburg. Hij was lang werkzaam bij de universiteit als specialist voor het onderhoud van de computers. Hij is inmiddels 7 jaar voorzitter van de Huurders Belangen Organisatie (HBO) van TBV Wonen en komt als zodanig op voor de belangen van alle TBV Wonen huurders.
Dat doet hij de laatste 4 jaar ook op stedelijk niveau in het Stedelijk Bewoners Overleg.



Mariëngaarde
‘Oorspronkelijk kom ik uit Terborg in de Achterhoek. Voor mijn werk ben ik overal in Nederland en in België geweest. Vanaf 1993 was ik werkzaam bij de Universiteit van Tilburg. Sinds februari 2012 ben ik met (vroeg)pensioen. Ik woon in een appartement voor ouderen bij Mariëngaarde dat beheerd wordt door TBV Wonen. We hebben samen met Mariëngaarde waar onder meer kunstenaarswoningen zijn, een gezamenlijke binnentuin. Erg aangenaam moet ik zeggen.’

Huurderscommissie
‘Ik was lid van een huurderscommissie Zuidkaap en werd tijdens een jaarvergadering van de toenmalige HBO gevraagd om aspirant lid van het bestuur te worden. Later bleek dat ze mij allang op het oog hadden. Ook om opvolger te worden van de voorzitter.
TBV Wonen heeft in diverse complexen en buurten huurderscommissies. Ze bespreken zaken die van belang zijn voor een specifiek complex. Dat gebeurt met de consulent beheer. Overkoepelend voor alle woningen is er dan de Huurders Belangen Organisatie. Daarin zijn alle complexen of huurderscommissies van TBV Wonen vertegenwoordigd. Voor de appartementen of flats is de huurderscommissie duidelijk, omdat er altijd zaken gezamenlijk moeten worden geregeld, voor de laagbouw is het moeilijker.’

Onafhankelijk
‘Dikwijls zijn het ouderen die in de commissies zitten. Dat zal zeker met tijdsinvestering te maken hebben. De HBO kent vijf bestuursleden en vergadert maandelijks. Er zijn zaken die informeel worden besproken met de huurderscommissies. Soms gaat het over een heel specifieke zaak met een klankbordgroep uit een buurt. Formeel nemen we besluiten in een jaarvergadering. Daar komen 50 tot 60 mensen op af. Uiteraard werken we samen met TBV Wonen, maar we zijn onafhankelijk. We vergaderen niet bij de TBV, maar bij Boerke Mutsaers. Bij ons komen zaken aan de orde als huurverhoging, groot onderhoud, tuinafscheidingen, plannen van TBV Wonen die alle huurders betreffen. We geven gevraagd, maar ook ongevraagd advies. Er is periodiek overleg tussen de HBO en directeur en management bij TBV Wonen, maar als er tussendoor iets is zijn de lijntjes naar directeur Rob Vinke kort. Anders gezegd: ik kan hem altijd bellen.’

Stedelijk Overleg
‘In het Stedelijk Bewoners Overleg (SBO) dat sinds 2003 bestaat zijn de HBO’s van de drie corporaties TBV Wonen, Tiwos en WonenBreburg vertegenwoordigd. Daar moet binnenkort de vertegenwoordiger van ‘t Heem (woningen in Berkel-Enschot en Udenhout) bijkomen. Per HBO zijn er twee vertegenwoordigers en we hebben een adviseur via Bouwhulp Nederland. De kosten van de SBO worden gedragen door de gemeente en de corporaties. Met de SBO vergaderen we samen met de directies van de corporaties en wethouder Berend de Vries die volkshuisvesting onder zich heeft en enkele ambtenaren. Daar komt het beleid van de corporaties of het gemeentelijk beleid samen in prestatieafspraken. Ook zaken die de ruimtelijke ordening betreffen komen aan de orde. We hebben daarbij externe ondersteuning. Het zijn zaken die recentelijk wettelijk zijn vastgelegd, maar in Tilburg al lang functioneren. Concreet moet je bijvoorbeeld denken aan de leeftijdsgrens die binnen WoningInZicht, het gezamenlijke woontoewijzingssysteem van de corporaties is vastgesteld. Men wilde een grens optrekken naar 65+ voor bepaalde specifieke woningen. Ons advies was om dat bij 55 te laten, gezien de grote groep tussen 55 en 65.’

Uniek
’Het unieke aan het systeem waarmee we in Tilburg werken is dat de lijntjes naar de corporaties en de gemeente kort zijn. Buiten Tilburg was men daar soms wel jaloers op. In Tilburg hebben we de zaken goed geregeld. Eigenlijk conform de nieuwe Woningwet die 1 juli 2015 van kracht is geworden. Bij ons was het al georganiseerd zoals het nu feitelijk voor alle corporaties en steden de bedoeling is. We hebben nu alweer voor de vierde keer een convenant opgesteld, waarin afspraken en doelen zijn gesteld.’



Opening van de woonvoorziening voor bewoners van Amarant aan de Grebbe in De Blaak op 25 mei 2011.

Een nieuwe Woningwet

2015 was vooral het jaar dat de nieuwe Woningwet in werking trad. Uitvloeisel van wantoestanden van een zeer beperkt aantal corporaties die de politiek tot ingrijpen dwingen. De woningcorporaties zijn in de nieuwe wetgeving weer meer aan regels gebonden dan de laatste decennia het geval was.
Essentieel is dat de woningcorporaties zich moeten gaan richten op hun eigenlijke taak: zorgen voor het bouwen, beheren en verhuren van woningen. Daarbij moeten ze ten minste 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015).
In Tilburg is in 2015 is een nieuw Convenant Wonen getekend tussen de Gemeente, de Stedelijke Bewonersorganisatie en de vier woningcorporaties. Hierin staan prestatieafspraken voor een periode van vijf jaar. Betaalbaarheid van het wonen staat hierin prominent op de agenda, samen met verduurzaming van de woningvoorraad. Maar ook zaken als armoedebestrijding, schuldhulpverlening en zorg voor speciale groepen blijven de volle aandacht krijgen en houden van TBV Wonen. In sterke mate werken de diverse woningcorporaties in Tilburg en de gemeente Tilburg op deze gebieden uitstekend samen.

Al 100 jaar sociale huisvester in Tilburg

Ten slotte. TBV Wonen meldt op haar website over het 100-jarig bestaan: ‘17 juni 1916 werd de Tilburgsche BouwVereeniging opgericht. Het begin van een sociale verhuurder in Tilburg, die in 100 jaar woningbouw gegroeid is tot een maatschappelijke en klantgerichte corporatie met bezit van ruim 7.500 woningen. Met samenwerkingen op gebied van zorg, welzijn en studentenhuisvesting zijn in Tilburg een aantal gezichtsbepalende wooncomplexen gerealiseerd zoals Koningsvoorde, Merode, TalentSquare, Zonnehof en de nieuwe Bouwmeester. En door samen te werken met een groot aantal partijen in en buiten Tilburg werken we ook mee aan duurzaamheid, leefbaarheid en het bestrijden van armoede.’

Zowel Zuidkaap, Koningsvoorde als Zuiderlicht zijn als opvallende bouwwerken (landmarks) zichtbaar langs de Ringbaan Zuid. Zuiderlicht is daarvan de jongste aanwinst, gebouwd op de hoek Edisonlaan - Winkler Prinsstraat. Foto 2014

ROB VINKE
Tilburg voelt als een warm bad

Rob Vinke is geboren in Rotterdam (1955) en is na zijn studie sociale geografie en planologie in de sector volkshuisvesting gaan werken bij overheid en corporaties. Sinds 2006 is hij directeur-bestuurder van TBV Wonen. 'Inderdaad ik had alleen in de Randstad gewerkt toen ik hier solliciteerde. Maar ondanks enkele lastige kwesties die ik hier moest oplossen voelde Tilburg meteen als een warm bad.'

Studie en werk
'Ik heb sociale geografie in Utrecht gestudeerd en daarna planologie in Amsterdam. Tijdens mijn studie wist ik al dat ik in het maatschappelijk veld wilde werken en niet zozeer in het bedrijfsleven. De liefde voor de volkshuisvesting is tijdens mijn studie geleidelijk gegroeid, maar dat het de 'mensen' zouden worden en niet de 'stenen' was al snel duidelijk. Mijn eerste kennismaking met deze sector was een stage bij een corporatie in Rotterdam. Na mijn studie heb ik bij de Rijks Planologische Dienst gewerkt en vervolgens bij de afd. Volkshuisvesting van de gemeente Amsterdam en in 1988 begonnen bij een woningbouwvereniging. In 1989 werd ik hoofd van de afdeling verhuur- en bewonerszaken van corporatie 'Vooruitgang' in Dordrecht dat later Trivire is gaan heten.

Zelfstandig
'Tien jaar later vond ik dat ik voldoende ervaring had om eindverantwoordelijkheid te dragen. Ik heb gesolliciteerd bij Stadswonen in Rotterdam dat zo'n 7.000 studentenwoningen beheerde. Daar ben ik in 1999 als tweede directeur-bestuurder aangenomen met financiën, interne organisatie en wonen in mijn portefeuille. Mijn collega deed de bouwzaken. Helemaal goed werken doet zo'n tweehoofdige leiding toch niet, omdat je veel onderling moet afstemmen en snel op elkaars terrein komt. Daarna kwam de vacature bij TBV Wonen. Op 1 september 2006 ben ik hier begonnen als opvolger van Peter Blankenstein.'

Afslanken noodzaak
'Een van mijn eerste klussen bestond eruit dat de organisatie afgeslankt moest worden. Dat had alles te maken met de werkzaamheden van de decennia daarvoor. Het bezit van TBV Wonen stond er erg goed bij. Grote ingrepen in gebouwen waren achter de rug. Er was een relatief grote onderhoudsdienst met dubbele bouwstromen met alle functies sloper, timmerman, tegelzetter, loodgieter, stukadoor en elektricien er in. Er was simpel weg geen werk (meer) voor iedereen. De klussen die er nog lagen konden we met een veel beperktere bezetting doen. Maar ook op kantoor kon efficiënter gewerkt worden. Ik kreeg van de toenmalige Raad van Toezicht bij mijn aanstelling de opdracht mee dat er 'iets' moest gebeuren met de bouwstromen en met de cultuur. In enkele jaren tijd zijn er 45 mensen uit de organisatie verdwenen, deels pensionering, deels via een sociaal plan en deels via natuurlijk verloop.

Snel handelen
'Tilburg en Rotterdam zijn vergelijkbaar met elkaar. Het zijn allebei steden die als 'lelijk' worden beschouwd, maar het zijn allebei ook 'no-nonsense' steden. De sfeer is er een van aanpakken. Een van de opmerkelijkste zaken vond ik de snelle contacten die je overal kan maken. Binnen een week had ik de telefoonnummers van burgemeester en wethouders en tal van mensen die voor mijn functie van belang waren. Dat was in Rotterdam wel anders. Daar bleven de contacten tot ambtelijk niveau beperkt en kwam je zelden met collegeleden in aanraking. Als er nu een serieus probleem is kan ik (burgemeester) Peter Noordanus of (wethouder Wonen) Berend de Vries snel te pakken krijgen. Ja daar zit ook een nadeel aan want veel zaken gaan zo via de top van een organisatie.'



Samenwerking

‘Belangrijk in Tilburg is ook dat er een breed draagvlak is om zaken op maatschappelijk gebied aan te pakken. Wat mij betreft doel ik dan op zaken die met wonen te maken hebben waar we gezamenlijk met de corporaties, maar ook met maatschappelijke organisaties de schouders onder zetten. Concurrentie tussen de corporaties bestaat feitelijk niet meer. Ja, historisch zijn we anders ontstaan, maar de belangen liggen nu volledig parallel. Bij huurachterstand, huisuitzetting vanwege drugshandel, illegale bewoning handelen we hetzelfde. Op beleidsmatig gebied stemmen we allerlei zaken op elkaar af. Bij bouwprojecten en huurzaken zijn er tussen de corporaties ook nauwelijks verschillen. Onze kerntaak is zorgen dat we betaalbare en tegenwoordig ook duurzame woningen bouwen voor mensen die niet tot de hogere inkomensklassen behoren. Samenwerking tussen corporaties, gemeente, andere maatschappelijke instellingen is van cruciaal belang en in Tilburg wordt er echt samengewerkt tussen partijen.’

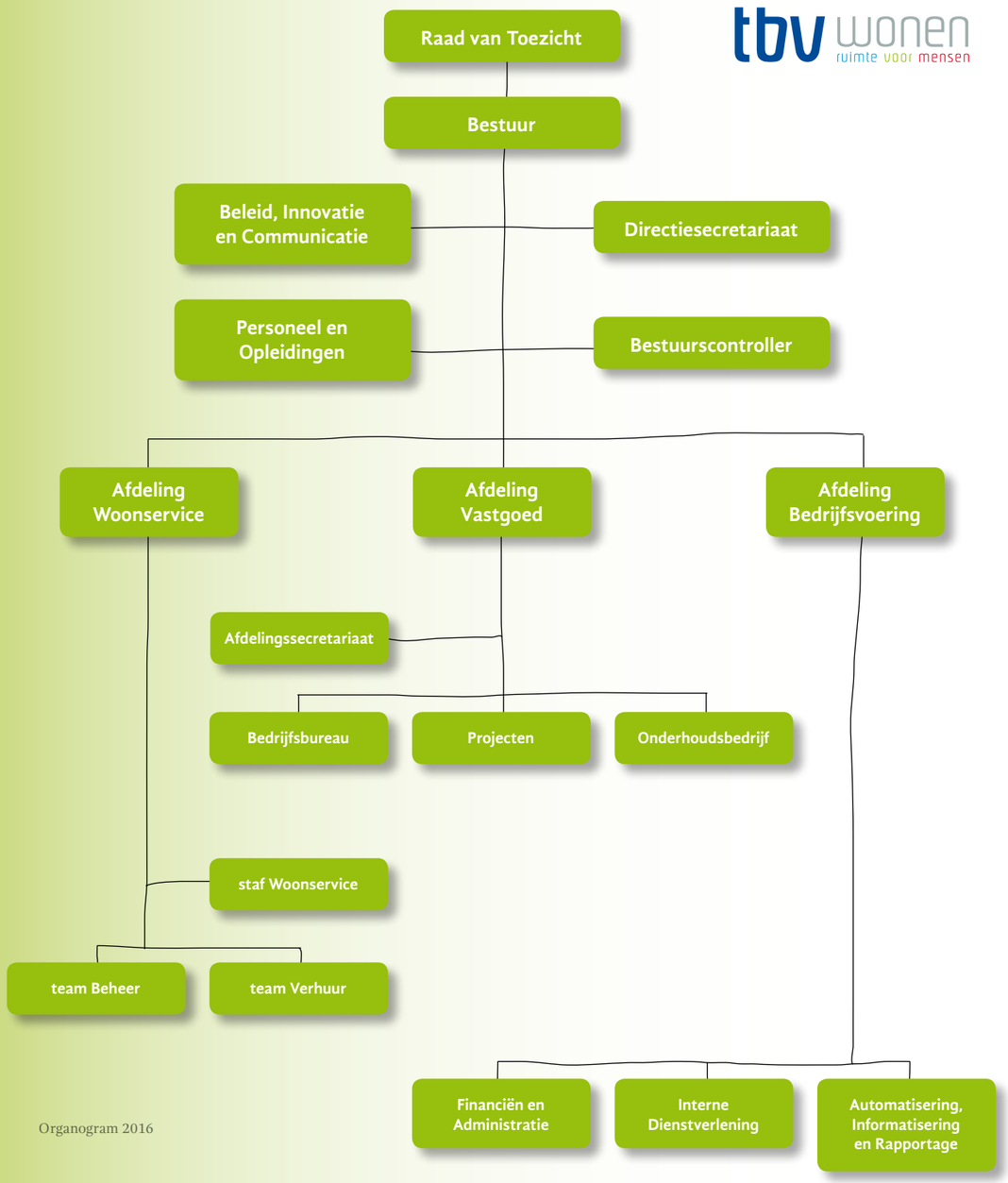


Vertrouwen

Binnen onze organisatie ben ik eindverantwoordelijk en hou ik me vooral bezig met strategische zaken. Met het managementteam worden hoofdzaken doorgenomen. Ik onderhoud contacten, zorg voor de omstandigheden waarbinnen samengewerkt kan worden binnen de organisatie, maar ook daarbuiten en leg verantwoording af aan de Raad van Toezicht en aan de belanghouders. De organisatie is de afgelopen tien jaar gewijzigd. Daarvoor waren we meer intern gericht. Nu treden we meer naar buiten en nemen we ook onze maatschappelijke verantwoordelijkheden meer omdat de huidige tijd daarom vraagt.

‘Het leuke aan deze baan is dat ik redelijk veel vrijheid van handelen heb. Natuurlijk ik moet de strategie en de doelen van TBV Wonen bewaken, maar waar we de accenten leggen kunnen we zelf bepalen in overleg uiteraard met management team, toezicht-houders en belanghouders. Door de incidenten die zich in de corporatiesector hebben voorgedaan is de regelgeving wel flink aangescherpt. Corporaties moeten terecht meer naar hun kerntaken Dat als reactie op de soms megalomane ideeën bij enkele corporaties die de sector veel schade hebben berokkend. Het slaat nu echter door naar een keurslijf aan regels waarbinnen we moeten opereren.’

‘Maar ik ben optimistisch. De samenwerking met de gemeente, andere corporaties en tal van maatschappelijke instellingen is goed tot uitstekend, in een mooie stad waar nog veel moet en kan gebeuren. Ik zie de toekomst van TBV Wonen vol vertrouwen tegemoet.’



Organogram 2016

Aedes-voorzitter Marc Calon werpt blik op de toekomst

‘VERBINDING IN DE WIJK, DAT IS DE KERN’

Verbinding met de huurders én met partners in de wijk. Dát is in de kern de toekomst voor de corporatie, stelt voorzitter Marc Calon van belangenorganisatie Aedes.



Volgens Aedes-voorzitter Marc Calon is het 100-jarig bestaan van TBV Wonen in Tilburg zeker een moment om bij stil te staan. ‘Dit jubileum raakt het wezen van de volkshuisvesting. We hebben het niet over kroketten die we voor snelle consumptie bakken. Corporaties bouwen huizen voor de lange termijn. Huurders wonen vaak voor lange tijd in hun corporatiewoning. De volkshuisvesting bestaat in Nederland al meer dan 100 jaar, langer dan wij als mensen doorgaans leven. We mogen trots zijn op onze sector.’

Maatschappelijk betrokken

De corporatiebranche heeft desondanks een lastige tijd achter de rug: veel aanbevelingen uit de parlementaire enquête naar uitwassen in de sector zijn omgezet in de Woningwet die op 1 juli vorig jaar inging. Volgens Calon is het tijd om vooruit te kijken, als maatschappelijk betrokken organisaties, zoals ook TBV Wonen zich omschrijft. ‘We zijn geen vastgoedboeren. We laten ons door de wet niet in de hoek drukken van puur stenen stapelen. We verbinden ons als corporaties met onze huurders én onze partners in de wijk, van zorginstellingen tot scholen, van schuldhulpverlening tot opvang van asielzoekers. Dát is onze toekomst.’

Juist door die verbinding, staan ook sociaal zwakkere wijken – zeker in vergelijking met omringende landen als België en Frankrijk – er relatief goed voor. Calon: ‘Ik betoog niet dat een corporatie een wijkverpleegkundige in dienst neemt, of dat een corporatie voor extra inzet van politie betaalt. We moeten wél als partners sociale problemen samen oppakken. Daarmee voorkomen we dat sommige wijken in getto’s veranderen. Daar ben ik van overtuigd.’

Vernieuwende ideeën

Calon onderschrijft daarnaast de woorden van kunstenaar en innovator Daan Roosegaarde die de branche oproept om de toekomst met open vizier te betreden. Kan niet bestaat niet, volgens Roosegaarde. Het kan wél is zijn insteek. De innovator, vooral bekend van zijn smart highways, werkt met verschillende disciplines samen om tot vernieuwende ideeën te komen. Volgens Calon zijn er in de corporatiesector talloze voorbeelden te noemen waarbij die vernieuwing al plaatsvindt, met dank aan nieuwe technologieën. Van Nul-op-de-meter-woning tot een community van bewoners op Facebook die een nieuwe buurt van nul af mogen vormgeven.

Volgens Calon is er meer ruimte voor innovatie. ‘Dat aspect heeft de laatste vijf jaar toch op een lager pitje gestaan. Heel begrijpelijk als je bedenkt wat er in de afgelopen periode op ons af is gekomen, maar nu is er weer meer tijd voor innovatieve ideeën.’

Verder voorziet Calon een aantal ontwikkelingen waarop corporaties in de nabije toekomst moeten inspelen. Als eerste stelt hij dat jongeren steeds meer naar steden trekken om te studeren en te werken, en de krimp op het platteland toeneemt. Daarnaast moeten corporaties meer investeren in nieuwbouw en/of renovatie, omdat veel woningen na een lange levensduur zijn afgeschreven. Naast de bestaande initiatieven moeten corporaties hun bezit meer verduurzamen. En huurders worden steeds ouder en blijven langer zelfstandig wonen; woningen moeten op toenemende zorg zijn ingericht.

Niet gemakkelijk

Corporaties moeten die taken vervullen in een stelstel dat - met de komst van de nieuwe Woningwet - ingrijpend is veranderd. Met meer regels. Wat in de kern niet is veranderd: corporaties zijn nog steeds private instellingen die een publiek doel dienen. ‘Ik zeg niet dat het altijd gemakkelijk is. Zo mogen corporaties alleen aan de slag met meer commerciële projecten (niet-DAEB activiteiten) als de gemeente dat vraagt en de markt het niet oppakt. Maar het blijkt dat corporaties in veel gevallen toch aan zet zijn. Wellicht hebben we even op de rem gestaan, en het duurt het door de regels allemaal wat langer, maar de bouwproductie komt wel weer op gang.’

Ook in dit geval geldt: het werk van een corporatie is vaak een zaak van lange(re) adem. Calon: ‘We zijn de stabiele factor. Al meer dan 100 jaar. Zoals gezegd: daar kunnen we trots op zijn.’

tekst: Lisette Vos

BRONNEN EN LITERATUUR

Archieven en documentatie

Archief TBV Wonen

- Jaarverslagen, jaarstukken, documentatie
- dossier rapporten en verslagen H. Mannaerts
- dossier terugblik 1916-1966 door H. Mannaerts
- 1924-1949 25 jaaronderhoud in eigen beheer door J. Voeten
- Beeldmateriaal

Regionaal Archief Tilburg (RAT)

- Documentatiemappen: stukken m.b.t. wonen, bouwverenigingen, volkshuisvesting
- Gemeenteverslagen
- Adresboeken Tilburg
- Collectie bidprentjes
- Collectie kranten
- Beeldmateriaal

Particuliere collectie Henk van Doremalen

- Dossier Ach Lieve Tijd
- Dossier Kleine Geschiedenis van Tilburg
- Dossier project geschiedschrijving Tilburg, deel Tilburg na 1945

Kranten en periodieken

- Tilburgsche Courant
- Nieuwe Tilburgsche Courant
- Nieuwsblad van het Zuiden (later Nieuwsblad)
- Brabants Dagblad editie Midden-Brabant

Literatuur

Blankenstein, Wonen in Tilburg. Een beleidsruimte, in: Costongs e.a. (red.) Tilburg na 1945, p. 280 - 291.

Costongs, J.E.L. en P.W. Tops (red.), Tilburg na 1945. Momenten van veranderingen in politiek, bestuur en beleid. Tilburg 1986.

De bevolking van Tilburg en haar huisvesting (Tilburg 1946).

Doremalen, Henk van, De Kleine Geschiedenis van Tilburg. Deel 6 Zorg en welzijn. Zwolle 2009.

Doremalen, H. van, 'Stadsvernieuwing en Cityvorming. Demografie en ruimtelijke ontwikkeling 1945-2000', in: Gorisse, C. (red.) Tilburg, p. 449-464.

Doremalen, H. van, 'TBV Woningcorporatie 1916', in: 50 bedrijven van 50 jaar of ouder, p. 122-125.

Doremalen, Henk van, m.m.v. Ronald Peeters, 50 jaar St. Jozefzorg. Terugblik in woord en beeld. Tilburg 1998.

Dijk, J.P.W.A. van, m.m.v. H.A.C.J. van Alphen, Architectuur en stedenbouw in de gemeente Tilburg 1850-1940. Zwolle 2001.

Gorisse, C. (red.) e.a., Tilburg. Stad met een levend verleden. Tilburg 2000.

Gorp, P.J.M. van, Tilburg eens de wolstad van Nederland. Bloei en ondergang van de Tilburgse wollenstoffenindustrie. Eindhoven 1987.

Huygens, W., Levende steden. Tilburg. Rotterdam 1966.

Ibelings, H. en L. Sebregts (red.), Architectuurgids midden-brabant. Architectuur in Tilburg, Waalwijk, Dongen, Loon op Zand, Gilze en Rijen, Oisterwijk, Goirle en Hilvarenbeek. Tilburg 2011.

Kijk mee...naar 75 jaar TBV. Tilburg 1992.

Mens, Noor, Meer dan wonen. Een eeuw sociale woningbouw in Tilburg. Tilburg 2009.

Oord, A. van den, ‘Rooms en Tilburgs. Politiek en bestuur 1814-1940’, in: Gorisse, C. (red.) Tilburg, Stad met een levend verleden, p. 219-266.

Oudheusden, Berry van e.a. (red.), Encyclopedie van Tilburg. Tilburg 2008.

Overbeek, Hanneke van, Tilburgse woontoestanden begin deze eeuw. Tilburg 1981 (scriptie KHT).

Peeters, R., De straten van Tilburg. Tilburg 1987.

Peeters, R., Tilburg in beeld 1865-1945. Tilburg 1979.

Peeters, R., Tilburg in beeld 1945-1980. Tilburg 1982.

Pel, H., ‘Het was meer dan textiel alleen. Demografie, infrastructuur en economie 1814-1940’, in: Gorisse, C. (red.) Tilburg, Stad met een levend verleden, p. 267-320.

Plasmans, Eric, ‘Materiele schade en herstel’, in: De Lindeboom jaarboek VIII (1984), p. 79-115.

Put, C.A.M.M., Volksleven in Tilburg rond 1900. Sociaal-Historische Hoofdstukken. Assen 1971.

Roos, Arjen en Rianne Willems, Van ‘dorp’ tot stadsdeel Tiburg-Noord. Heikant en Stokhasselt toen en nu. Tilburg 2002.

Roos, Arjen en Rianne Willems, Zand Reit Wandelbos. De dingen die voorbijgaan. Tilburg 2006.

Rossen, M., Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in Nederland. Een comparatief onderzoek in Tilburg en Enschede (1900-1925). Tilburg 1988.

SamenWonen in Tilburg. Stadsdebat over volkshuisvestelijke aangelegenheden in Tilburg. Tilburg 2006.

Spapens, P, Het Zand door de tijd genomen. Tilburg 1981.

Timmermans, J., Wonen als arbeider in een textielstad. Arbeidershuisvesting in Tilburg, 1870-1938. Tilburg 2015.

Websites

www.aedes.nl

www.cubra.nl

www.delpher.com

www.historietilburg.nl

www.huurdersvereniging-amsterdam.nl

www.kvk.nl

www.parlement.com

www.regionaalarchieftilburg.nl

www.tbvwonen.nl

www.tilburguniversity.edu



Visualisatie van woningbouwproject Clarissenhof. Duurzaamheid, betaalbaarheid en innovatie in één nieuwbouwproject in de Spoorzone.





