



Paginanummers onderin op alle pagina's worden gemaakt zodra definitief zo ook inhoud opmaak

BESCHIKBAARHEID

Steeds meer mensen hebben moeite om een woning te vinden. Dat geldt ook voor de steden Breda en Tilburg. Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen.

Voor mensen met een laag en middeninkomen. Voor studenten, dak- en thuislozen, voor mensen die er ineens alleen voor komen te staan. Een thuis voor al deze woningzoekenden is hard nodig. En dat is waarom WonenBreda keihard werkt aan het realiseren van nieuwe betaalbare en duurzame woningen. In deze nieuwsbrief delen we wat we doen om de wachtlijsten voor een woning terug te dringen. En om iedereen een plek in een fijne, veilige en leefbare wijk te bieden.

A man in a blue suit stands with his arms crossed on a construction site. The ground is dirt and gravel with some sparse green grass. In the background, there is a large green hill under a cloudy sky. A green pipe lies on the ground near the man's feet.

BREED INZETTEN OM BESCHIKBAARHEID TE VERGROTEN

Foto is gemaakt in de Dr. Bloemenlaan in Tilburg

WonenBregburg speelt een actieve rol binnen de woningopgave. Op verschillende manieren zetten we ons als corporatie in om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Tilburg en Breda te vergroten. Met als doel: een thuis bieden voor huurders die daar nu nog op wachten.

Met duizend nieuwe woningen die de komende twaalf maanden gebouwd worden, is Rens Heij tevreden. Als manager vastgoedprojecten bij WonenBregburg rijdt hij trots door Tilburg en Breda. "Bij mij is het glas halfvol. We hebben de afgelopen tijd veel voor elkaar gekregen, waardoor er veel bouwprojecten starten. Maar ik ken natuurlijk ook de plekken waar het soms nog stoeien is met marktpartijen of de gemeente om een project voor elkaar te krijgen."

BREED INZETTEN OM BESCHIKBAARHEID TE VERGROTEN



Meer dan stenen

Voor WonenBregburg gaat het niet alleen om stenen stapelen. “We kijken altijd naar een kwalitatieve invulling van een project. We willen een thuis voor onze huurders. Dat is meer dan een energiezuinige en betaalbare woning alleen, het gaat ook om een prettige woonomgeving. En dat betekent dat we soms kiezen om toch een ontmoetingsruimte te maken in plaats van een extra appartement. Die lastige keuzes maken we in het belang van leefbaarheid, ondanks het nijpende woningtekort.”

Nieuwbouw, bestaande bouw, ontwikkelkansen

Om de oplopende wachtlijsten te lijf te gaan, zetten we als corporatie in op verschillende kansen om onze woningvoorraad uit te breiden. De meest logische: nieuwe woningen bouwen op een ontwikkellocatie. Het liefst voor de komende honderd jaar, maar als dat niet kan is flexbouw op tijdelijke locaties een optie, zoals aan de Dr. Bloemenlaan in Tilburg. Daarbij zoeken we actief naar kansen. Rens: “Voor nieuwe woningen verwerven we zelf grondposities. Vaak werken we samen met ontwikkelaars in Tilburg en Breda, en laten wij zien dat we mee willen en kunnen bouwen. Omdat er ook vanuit landelijke politiek op gestuurd wordt dat 30 procent van een bouwplan sociaal moet zijn, komen we sneller aan tafel. Want als woningcorporatie zijn we een interessante partner door de gegarandeerde afname van een groot deel van een project.”

Naast nieuwbouw neemt WonenBregburg ook bestaand vastgoed over om de beschikbaarheid van sociale huur te waarborgen op langere termijn. En verwerven we bestaand vastgoed om te transformeren.

Met elkaar de opgave fixen

Het tempo van de procedures frustreert soms, bekent Rens. “De afwegingen op alle beleidsterreinen – van omgeving, naar parkeren tot flora en fauna – is ingewikkeld en vertraagt soms. Concessies doen kost tijd. We zijn vaak achter de schermen lang bezig voor de daadwerkelijke start van de bouw. Maar we doen er met partners in de steden alles aan om de opgave rond te krijgen. Zo zijn we in Tilburg gestart met een versnellingstraject, daar zit veel energie op en leren we samen met de gemeente hoe we projecten sneller voor elkaar krijgen.”

VAN RUIM **1.000 WONINGEN** START DE BOUW IN HET KOMENDE JAAR



In de komende twaalf maanden klinkt het startschot voor de bouw van 1.000 woningen. Die komen bovenop het aantal dat we afgelopen jaar al voor huurders opleverden. Bekijk hierboven de al gerealiseerde nieuwbouwprojecten in vogelvlucht.

BREDA
517
WONINGEN



Blossem

Aan de rand van Tuinzigt ontstaat Blossem, een nieuwe woonwijk voor 660 woningen verspreid over 19 gebouwen, bedoelt voor een brede mix aan doelgroepen. WonenBregburg neemt 80 sociale huurwoningen af: tweekamerappartementen van 50 tot 58 vierkante meter groot.



Post Breda

Het voormalige KPN-gebouw, ook wel bekend als het oude postkantoor, wordt herontwikkeld. Post Breda bestaat in totaal uit 129 woningen. WonenBreburch neemt 51 huurappartementen af: 41 tweekamerappartementen en 10 studio's. Op de begane grond komen winkels, kantoren en horecagelegenheden.



Hero van Breda

Op de plek waar ooit de oude fabrieken en panden van Hero stonden komt de 'gezondste woonwijk van Breda'. Met ruimte voor starters, (jonge) gezinnen en senioren. Van de 420 woningen neemt WonenBreburch er 70 af.



Park Langendijk

De plek waar tot 2022 het Amphia ziekenhuis Langendijk stond, biedt plek aan een groene, stadse woonwijk met 290 woningen. WonenBreborg neemt 36 sociale huurappartementen af.

FLEXWONINGEN



Flexwoningen zijn tijdelijke huurappartementen die binnen enkele maanden gebouwd kunnen worden en maximaal 15 jaar blijven staan. Ze zijn bedoeld voor onder andere [spoedzoekers](#), mensen die door bijzondere omstandigheden per direct een woning nodig hebben. Samen met de gemeente wil WonenBreborg aan de Frankenthalerstraat 125 woningen plaatsen en 22 studio's aan Kadijkje realiseren.

Rode Kruisgebouw

In het voormalige Rode Kruis gebouw aan de Besterd maakt WonenBreborg een nieuw thuis voor 18 huishoudens. Duurzame, betaalbare en comfortabele woningen met op de begane grond een ontmoetingsplek voor iedereen uit de buurt.

TILBURG
538
WONINGEN

Enschotsestraat

In de nieuwbouwontwikkeling Spaendonck aan de Enschtsestraat worden in totaal 143 woningen gebouwd. WonenBreborg neemt 55 appartementen af: 40 tweekamer- en 15 driekamerappartementen in één woongebouw.



WonenBreborg



Stokhasseltlaan

Op de Stokhasseltlaan komt een woonconcept voor mensen die in het dagelijks leven moeite hebben om te functioneren in een prikkelrijke maatschappij. Het nieuwbouwproject telt 29 zelfstandige prikkelarme woningen, die WonenBreborg verhuurt.

Gesworenhoek en Reeshofdijk

In Plan C - Gesworenhoek bouwen we 55 appartementen voor senioren. Ook bij de Reeshofdijk komen 38 appartementen voor ouderen. buurt.

Foto nog aanleveren dan wordt de pagina verder opgemaakt

Uitbreiding Dongenwijk

In de Reeshof breidden we eind dit jaar Dongenwijk uit met 65 woningen. Deze zijn bedoeld voor een gemixte doelgroep; van ouderen tot jongeren en mensen met lage inkomens.



FLEXWONINGEN



Flexwoningen zijn tijdelijke huurappartementen die binnen enkele maanden gebouwd kunnen worden en maximaal 15 jaar blijven staan. Ze zijn bedoeld voor spoedzoekers, mensen die door bijzondere omstandigheden per direct een woning nodig hebben. In totaal komen er in Tilburg 336 woningen voor maximaal twee persoonshuishoudens, waaronder 180 aan de Dokter Bloemenlaan.



WonenBregburg



HET JUISTE PRODUCT OP DE JUISTE PLEK

'ER IS MEER RUIMTE VOOR LEF'

Zoveel mogelijk mensen aan een (t)huis helpen. Dat is het doel van gebiedsontwikkelaar Anouk Thijssen en ontwikkelmanager Anneke Luijten.

Na een carrière bij commerciële vastgoedpartijen, maakte Anneke vier jaar geleden de overstap naar WonenBregburg. Als ontwikkelmanager is het haar taak om locaties te verwerven. Ze zoekt plekken waar we sociale huurwoningen kunnen bouwen of aankopen. Haar grootste wapenfeit? De aankoop van het [kloostercomplex Notre Dame](#) in Tilburg. "Om mee te mogen doen aan de tender heb ik intern wel moeten lobbyen", blikt ze terug. "Sindsdien is er meer ruimte voor lef. En wordt creativiteit aangemoedigd. Dat is ook nodig, want alleen zo kunnen we kansen als Notre Dame verzilveren." Anouk vult aan: "Woningcorporaties zijn door de jaren heen terughoudend geworden. Dat schudden we nu voorzichtig van ons af, door creatief mee te denken. De volkshuisvesting wordt weer gezien en gewaardeerd."

HET JUISTE PRODUCT OP DE JUISTE PLEK

'ER IS MEER RUIMTE VOOR LEF'

ANOUK



ANNEKE



Regie

Meer in de regie komen als woningcorporatie, daar draait het ook om in de functie van Anouk. Ruim een jaar is ze nu actief als gebiedsontwikkelaar, met focus op Tilburg Noord. "In de gebiedsgerichte aanpak werken we toe naar een stip op de horizon. Met buurtbewoners en partners bepaalden we wat we in de wijk willen bereiken. In het licht daarvan kijken we ook naar ons eigen bezit. Past dat binnen het beeld dat we voor ogen hebben? En wat is er nog nodig?"

Het gaat dan niet alleen om nieuwbouw, verduidelijkt ze. "Het kan ook zijn dat er meer middenhuur nodig is voor een betere balans in de wijk, en dat we ervoor kiezen om bestaand vastgoed te transformeren. Of om een blinde plint op de begane grond van een flat aan te pakken, voor het vergroten van de veiligheid." Ze noemt het voorbeeld van de [kunstenarswoningen aan de rand van het Ypelaerpark](#) in Tilburg Noord. "Een concrete uitwerking van ons plan om de sociale leefbaarheid en veiligheid van huurders en bewoners in dit gebied te vergroten. Ik ben er trots op dat het gelukt is om in korte tijd vier zelfstandige atelierwoningen voor de komende tien jaar te realiseren."

Verbinding

Het is een complexe puzzel waar Anneke en Anouk elke dag mee bezig zijn. "Het laaghangend fruit is inmiddels wel geplukt", leggen ze uit. "Het gaat nu om inbreiden, woningen toevoegen in bewoond gebied. Dus onze plannen vragen ook steeds iets van de omgeving. Tegelijkertijd betekent meer woningen ook dat we sociale en maatschappelijke voorzieningen, zoals winkels en gezondheidszorg, overeind kunnen houden in de wijk."

Reden voor Anneke en Anouk om ook altijd met het wijkteam de verbinding te zoeken. "Zij weten als geen ander wat nodig is in een buurt. Als er veel eengezinswoningen zijn waar senioren wonen, is het belangrijk om ook seniorenwoningen te ontwikkelen om de doorstroming in de wijk te bevorderen. Wij zijn er voor het product – de woning. En met de assetmanagers en de wijkteams zorgen we ervoor dat we het juiste product op de juiste plek krijgen."



AANKOOP BESTAAND VASTGOED

Breda Middellaan

We voegen zowel in Breda als Tilburg bestaand vastgoed toe aan onze portefeuille. Met de aankopen houden we de woningen voor de sociale huurmarkt beschikbaar.

In 2023 kochten we 24 appartementen aan op het Kreversplein in Breda. Dit jaar komen daar 146 woningen bij aan de Middellaan. In Tilburg kochten we vorig jaar al 48 woningen aan in de Bergeijkstraat (Reeshof) en 105 sociale huurappartementen aan de Brucknerlaan. Dat vullen we in 2024 aan met 10 woningen aan de Gasthuisring en 14 woningen in Tilburg-West.

Tilburg Middendorpstraat



**AANKOOP
BESTAAND VASTGOED**

Tilburg Gasthuisring



Welkomsdagen

We verhuren al veel woningen in de wijken waar deze wooncomplexen staan. Onze nieuwe huurders kunnen dus terecht bij de woonconsulenten en buurtbeheerders. Voor een goede overdracht organiseren we Welkomsdagen. Zodat de huurders op een laagdrempelige manier alvast kennismaken met het wijkteam en de huurdersbelangenorganisatie.

