



VITALE WIJKEN

Onze overtuiging is dat een huis voor onze huurders een fundament biedt, een eigen plek en veilige basis waarop zij het leven verder inhoud en vorm kunnen geven. En wijken zijn daarin belangrijk. Wij werken aan wijken die leefbaar zijn, waar het prettig wonen is. Want een wijk is meer dan woningen. Het is samen leven. Het is af en toe extra letten op elkaar en oprecht vragen hoe het gaat.

In deze nieuwsbrief lees je hoe we daar, samen met partners, stap voor stap aan werken.



GERICHTE KEUZES VOOR VITALE WIJKEN

**'WE HEBBEN DE VERANTWOORDELIJKHEID
OM OOK VOOR DE LANGE TERMIJN GOEDE
KEUZES TE MAKEN'**

Als woningcorporatie hebben we een duidelijke opdracht: zorgen voor goede en betaalbare woningen, nu én in de toekomst. Maar die verantwoordelijkheid gaat verder dan alleen de woning zelf, benadrukt directeur-bestuurder Caroline Timmermans. "Dat betekent dat we keuzes moeten maken die ook op de lange termijn goed uitpakken."

Dat begint bij het besef dat wonen meer is dan een dak boven je hoofd. "Het gaat om de kwaliteit van leven. Dat mensen veilig en prettig wonen, en zich thuis voelen in hun omgeving. Maar ook dat mensen *in elke wijk* kansen hebben."

Vitale wijken zijn een belangrijk onderdeel van die bredere opgave. "Als je kijkt naar de toekomst van volkshuisvesting, dan gaat het natuurlijk over voldoende beschikbaarheid van woningen, maar óók over de kwaliteit van de omgeving waarin mensen wonen. Een omgeving waarin je gezond kan wonen, elkaar kent en naar elkaar omkijkt."

Gerichter sturen op wat een wijk nodig heeft

Om dat waar te maken, zet WonenBregburg nog bewuster in op een duidelijke beweging die binnen de organisatie al gaande was: gericht sturen op wat een wijk nodig heeft.

"Je kunt op organisatieniveau sturen op je totale woningvoorraad, maar de echte vraag is: wat heeft deze wijk, dit gebied nodig?", legt Caroline uit.

Daarom werken assetmanagers en gebiedsregisseurs sinds dit jaar samen aan gebieds-plannen. Zij brengen de fysieke kant (woningen en woonomgeving) en de sociaal-maatschappelijke opgaven in de wijk bij elkaar. "Zodat keuzes in het vastgoed ook bijdragen aan sociale vraagstukken."

Van ambitie naar praktijk

Die gebiedsgerichte aanpak betekent ook dat er concreter gestuurd wordt. Per gebied bekijken we aan welke 'knoppen' we kunnen draaien om het verschil te maken. Zoals type woningen, verdeling van huurprijzen, beter benutten van de bestaande voorraad, stimuleren van gemengd wonen, versterken van gemeenschappen en verduurzaming.

"In het ene gebied ligt de nadruk op doorstroming, in het andere juist op het versterken van sociale samenhang", vertelt Caroline. "Dat vraagt om maatwerk en om het durven maken van keuzes."

Samen werken aan impact

De opgaven in wijken raken aan wonen, zorg, welzijn en veiligheid. "Dat kunnen we niet alleen. Dit zijn vraagstukken die we samen met partners moeten oppakken. Met bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en andere partijen in de wijk."

Juist door die samenwerkingen te versterken en gericht te werken, wil WonenBregburg het verschil maken. "Uiteindelijk wil je dat mensen zich gezien en gehoord voelen. Dat ze merken dat hun wijk zich ontwikkelt en dat het beter wordt. Daar doen we het voor."



ZO BRENGEN WE SCHERPER IN BEELD WAT EEN WIJK NODIG HEEFT

Werken aan vitale wijken vraagt om gerichte keuzes. Want iedere wijk is anders. En uitdagingen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, zorg en sociale samenhang maken het vaak complex. Daarom werkt WonenBredburg steeds meer met gebiedsplannen, waarin praktijkkennis, data en analyses samenkomen.

Bij WonenBredburg werken we al jaren wijkgericht. Medewerkers kennen de wijken, weten wat er speelt en zien wat er nodig is. Toch is dat niet altijd voldoende.

Voor elk van onze vijf gebieden (Breda Noord-Oost, Breda Zuid-West, Tilburg Centrum, Tilburg Noord en Tilburg West) werken sinds dit jaar een assetmanager en een gebiedsregisseur nauw samen aan een gebiedsplan. Daarmee brengen we scherper in beeld waar inzet het meeste effect heeft en welke keuzes nodig zijn.



KARAKTERWIJKEN VAN MORGEN



Trots, verbonden en in beweging:
bouwen aan sterke, inclusieve en leefbare wijken.



TOEKOMSTBESTENDIGE STADSWIJKEN



Prettig wonen met oog voor elkaar:
vitaal, in balans en klaar voor de toekomst.



BRUISENDE VERBINDINGSWIJKEN



Levendig, stedelijk en in verbinding:
wonen, werken en ontmoeten in het hart van Tilburg.



SAMENREDZAME WIJKEN



Betrokken bewoners, sterke gemeenschap:
veel zelf doen, met ruimte voor initiatief en trots op de buurt.

Wijkfamilies

Een manier om naar wijken te kijken is bijvoorbeeld via de indeling van 'wijkfamilies'. Wijken worden hierbij ingedeeld op basis van kenmerken en opgaven. Zo ontstaat een duidelijker beeld van wat een wijk nodig heeft. In de ene wijk ligt de focus bijvoorbeeld op groei en ontwikkeling, terwijl in een andere wijk juist verbinding of sociale samenhang centraal staat. Ook wordt gekeken naar specifieke 'hotspots' binnen wijken, waar extra inzet nodig is.



Waar kijken we naar?

Bij het maken van gebiedsplannen combineren we praktijkkennis met data en analyses. We kijken bijvoorbeeld naar:

- leefbaarheid, veiligheid en gezondheid
- woningvoorraad en leefbaarheidsscores
- lopende projecten en ontwikkelingen
- signalen van bewoners en partners in de wijk
- data uit onder andere de Leefbaarometer, veerkrachtkarten en het Lemon-onderzoek

Daarnaast kijken we vooruit: hoe willen we dat een gebied er in 2040 uit ziet? En welke stappen zijn nú nodig om daar te komen?

Door deze informatie te combineren, ontstaat een breed en onderbouwd beeld van een gebied.

Basis voor gerichte actie

De inzichten uit deze analyses vormen de basis voor de gebiedsplannen. Ze helpen om te bepalen waar inzet het meeste effect heeft en welke stappen nodig zijn om wijken leefbaarder en vitaler te maken.

De plannen worden continu aangescherpt op basis van nieuwe informatie en ervaringen uit de praktijk. Zo blijven keuzes aansluiten bij wat de wijk nodig heeft, nu en in de toekomst.



SAMEN WERKEN AAN VITALE WIJKEN

'HET BEGINT BIJ DE MENSEN ÍN DE WIJK'

In een vitale wijk kijken mensen naar elkaar om, voelen bewoners zich thuis en kunnen ouderen langer zelfstandig wonen. Maar hoe werk je aan vitaliteit en leefbaarheid in wijken als er armoede, overlast of complexe zorgvragen spelen?

Het begint bij de mensen in de wijk, weten buurtbeheerder Cokkie Jansen en woonconsulent Rob Vos. Beide professionals zien dagelijks situaties die buitenstaanders niet snel zien: vervuilde woningen, mensen met onbegrepen of verward gedrag of bewoners die tussen wal en schip vallen. "Je hebt casussen die lang onder de radar blijven en dan ineens escaleren", vertelt Rob. Ook Cokkie herkent dat. "We komen het allemaal tegen", zegt ze. "Soms zijn situaties zelfs dreigend."



Continu proces

Een vitale wijk ontstaat niet ineens. Het is een continu proces van proberen, bijsturen en soms een stap terug doen. Een gesprek tussen burens, een bewoner die weer aansluiting vindt bij een activiteit of een verhuizing die een conflict oplost. Het zijn kleine en grote acties met veel impact. Rob: "Het is veel praten, luisteren en zoeken naar wat wél werkt. En ja, dat is in iedere situatie weer anders. Er is nooit één vaste oplossing."

Aandacht voor elkaar

Voor zowel Rob als Cokkie draait een vitale wijk vooral om mensen. Om bewoners die elkaar kennen en naar elkaar omkijken. Cokkie ziet dat ook in de praktijk: "In een van mijn complexen was een oudere mevrouw ernstig ziek. Haar burens stonden voor haar klaar door boodschappen te doen en regelmatig even binnen te lopen. Zo kan het dus óók."

Alleen samen lukt het

Buurtbeheerders en woonconsulenten werken nauw samen met gemeenten, politie, handhavers en zorg- en welzijnsorganisaties. "Die korte lijnen zijn essentieel", zegt Rob. Cokkie: "We schakelen veel met partijen die de juiste hulp kunnen bieden. Alleen samen met partners én bewoners werken we aan wijken waar mensen prettig samen kunnen wonen."



VAN PLAN NAAR PRAKTIJK

ZO WERKEN WE SAMEN AAN VITALE WIJKEN

Gebiedsplannen dragen bij aan gerichte keuzes en samenhangende acties die een wijk stap voor stap leefbaarder en vitaler kunnen maken. Assetmanager Joost Quirijnen en gebiedsregisseur Emy Faro maakten samen een gebiedsplan voor Tilburg centrum.

“Wij kijken allebei vanuit een andere invalshoek naar de wijk”, vertelt Emy. Als gebiedsregisseur richt zij zich vooral op de sociaal-maatschappelijke kant, op de leefbaarheid en veerkracht in een wijk. Als assetmanager kijkt Joost juist vooral naar de mogelijkheden daarop te sturen vanuit het vastgoed en fysieke ingrepen.

Richting bepalen

Het maken van een gebiedsplan begint met analyseren. Data, signalen uit de wijk en bestaande plannen vormen samen het vertrekpunt. "Het doel is dat huurders een fijne plek hebben om te wonen", zegt Joost. "Dat kan zitten in een betere samenwerking in de wijk, meer verbinding tussen bewoners of een gerichtere aanpak van complexe situaties in bepaalde woongebouwen of de leefomgeving."

Bewuste keuzes maken

De gebiedsplannen helpen ook om de samenwerking met partners in de wijk te versterken. Doordat duidelijker is waar de prioriteiten liggen, weten partijen elkaar beter te vinden en trekken ze gericht samen op. Joost: "We kunnen met deze plannen veel bewuster keuzes maken. Het helpt om onze capaciteit en middelen nog gericht in te zetten."

Samen en stap voor stap

De plannen die er nu liggen, zijn nog volop in ontwikkeling. Ze worden continu aangepast op basis van nieuwe inzichten en ervaringen. Emy: "De gebiedsplannen zijn niet het doel, maar een middel. Ze zijn een instrument om richting te geven en focus aan te brengen."

"De plannen voeren we niet als corporatie alleen uit", zegt Emy tot slot. "Samen met huurders, gemeenten, zorg- en welzijnspartners en andere betrokken partijen in de wijk werken we aan die leefbaarheid en vitaliteit in de wijk. Juist door samen te werken kunnen we stappen zetten die echt verschil maken voor de wijk en haar bewoners."





DENK JE MEE?

SAMEN MAKEN WE DE WIJK STERKER

Bij WonenBregburg geloven we in iedere dag een beetje beter. Dat doen we niet alleen, maar samen met onze partners in de wijk.

Zo werken we aan gebiedsplannen om wijken leefbaarder en vitaler te maken. Daarbij is jouw kennis en ervaring onmisbaar. Zie jij kansen in jouw wijk? Heb je een idee dat écht verschil kan maken voor bewoners?

Laat het ons weten!

Wat verdient volgens jou een plek in onze gebiedsplannen?

Neem contact op met Eva Boon, strateeg communicatie en eindredactie,
e.boon@wonenbregburg.nl

