

BESCHIKBAARHEID

Het realiseren van nieuwe woningen vergt tijd. Daarom zet WonenBregburg zich sinds vorig jaar keihard in om binnen een jaar tijd te starten met de bouw van meer dan 1.000 woningen in Breda en Tilburg.

En dat lukt. Door creatief te denken, anders te bouwen en de woningzoekende een gezicht te geven, werken we op heel veel plekken aan betaalbare en duurzame woningen. En aan een fijne buurt, waar huurders in de toekomst als goede buren met elkaar bouwen aan een thuis voor iedereen. In deze nieuwsbrief lees je waar en hoe we dat samen doen.



WONINGNOOD GROEIT, NET ALS DE BEZWAREN OP NIEUWBOUWPLANNEN **'WE LATEN DE STEM VAN DE WONINGZOEKENDE HOREN IN DE VOORBEREIDING'**

Terwijl de woningnood toeneemt, duurt de aanloop tot de start van de bouw van nieuwe woningen steeds langer. Hoe kan dat? Eén van de antwoorden: de aanloop om plannen voor elkaar te krijgen is langer geworden door bezwaarprocedures. Die bezwaren komen veelal van omwonenden, ziet **Anneke Luijten** in haar werk. Als ontwikkelmanager bij WonenBreborg is het haar taak om locaties te verwerven. Ze zoekt plekken waar we sociale huurwoningen kunnen realiseren.

Door verdichten – bouwen in bestaande wijken en buurten – maken omwonenden zich zorgen over privacy, parkeren, uitzicht en overlast. “Maar het onderliggende bezwaar is vaak de angst voor het onbekende; de sociale doelgroep”, merkt Anneke. “Daarom proberen wij de woningzoekende een stem te geven in de voorbereiding van nieuwbouwprojecten. Om zo vertraging te verminderen.”

Nul bezwaarprocedures

Ze wijst op het Bloemkwartier in Tilburg, waar onlangs 180 flexwoningen voor statushouders en spoedzoekers zijn opgeleverd. “Daar hielden we ook een omgevingsdialoog. Normaal gesproken komen daar alleen direct-omwonenden op af. Maar dit keer waren er ook veel woningzoekenden - nieuwsgierig naar onze plannen. Zij wilden weten hoe we zouden selecteren, of ze al konden inschrijven. Door die opkomst zagen de omwonenden voor wie we bouwen. En hoorden zij de verhalen van de woningzoekenden uit eerste hand. In de procedure voor het Bloemkwartier hebben we geen beroepen ontvangen.”

Anneke zag op dat moment het individuele belang verschuiven naar het maatschappelijke belang om de woningnood om te lossen. “Dat is voor ons reden om vaker de potentiële nieuwe buur – letterlijk – een gezicht te geven in de aanloop naar de start bouw. Omdat ook ontwikkelaars en gemeenten niet willen dat bezwaarprocedures de bouw van woningen vertragen, werken we samen aan pilots om de stem van de woningzoekende op te halen en in te zetten voor nieuwbouwplannen.”



BETER EEN GOEDE BUUR DAN EEN VERRE VRIEND

Gemengd wonen gaat om het creëren van een gemeenschap, vindt directeur-bestuurder Caroline Timmermans. Dat is nodig om ervoor te zorgen dat iedereen zich thuis voelt in onze woningen en wijken.

Ouderen die langer thuis blijven wonen, extramuralisering van de zorg, uitstroom van de maatschappelijke opvang en de taakstelling voor statushouders. Het zijn allemaal aanjagers van de beweging naar gemengd wonen, schetst Caroline. "Bij deze wooncomplexen draait het om gemeenschapsvorming. Waar bewoners oog hebben voor elkaar en als goede burens met en naast elkaar leven. Ik vergelijk het vaak met de sfeer die je in dorpen nog steeds voelt: mensen kennen elkaar en zien naar elkaar om."

Gemengd wonen in de praktijk

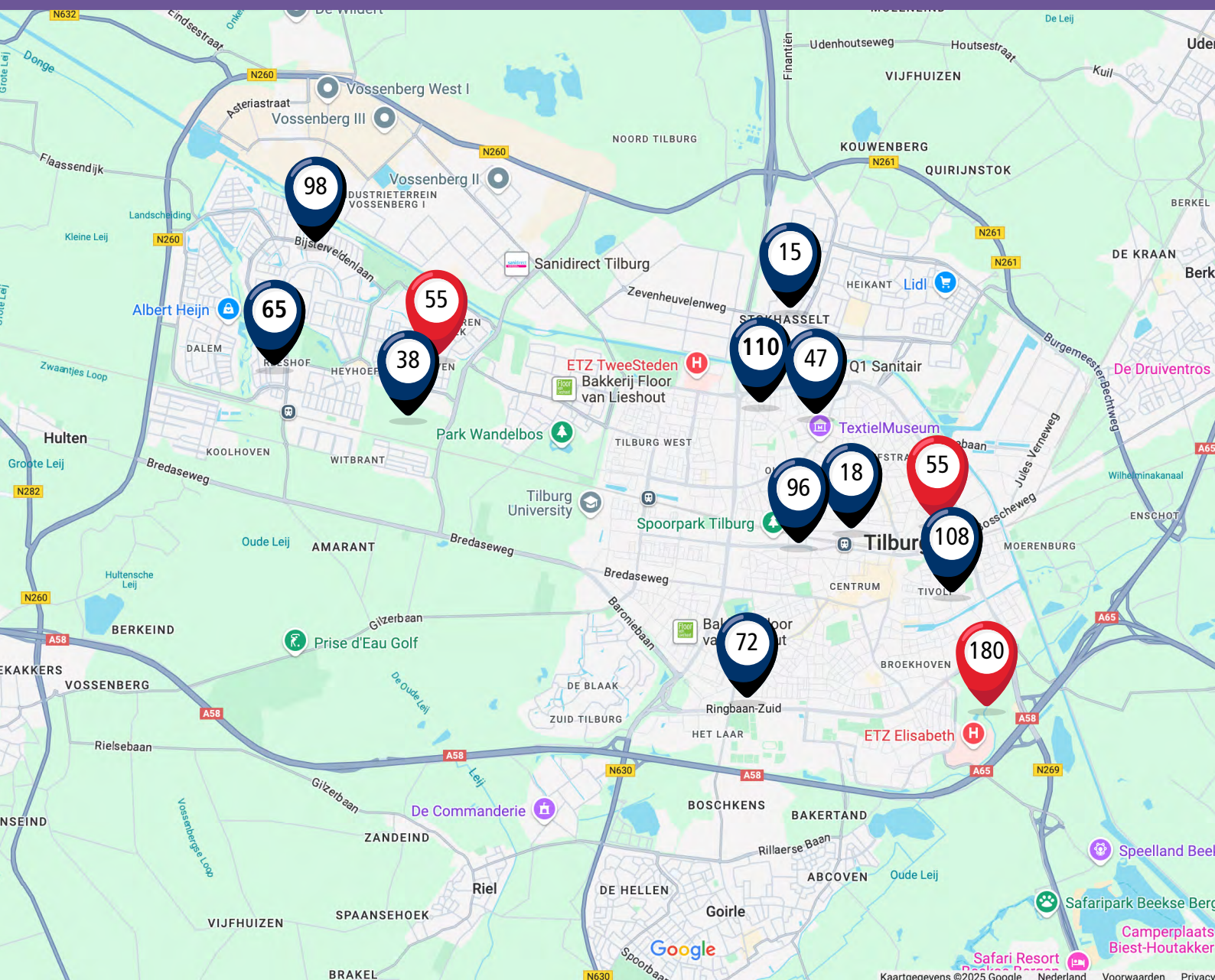
Beter een goede buur dan een verre vriend, dus. Daarvoor is het faciliteren van ontmoeting, de aanwezigheid van een community builder en de samenwerking met partners uit bijvoorbeeld zorg en welzijn belangrijk. Zoals al gebeurt in De Rijk in Breda, een nieuwbouwcomplex waar 20 van de 53 woningen bedoeld zijn voor mensen die ondersteuning nodig hebben door zorgprofessionals bij het zelfstandig wonen. Of het recent opgeleverde Bloemkwartier in Tilburg: 180 flexwoningen voor zowel statushouders als spoedzoekers. Ook in Breda werken we aan een dergelijk project: met Frankenhoeve worden flexwoningen gerealiseerd voor statushouders, uitstromers uit beschermd wonen en reguliere huurders.

Maar volgens Caroline kan gemengd wonen in allerlei vormen bestaan, en gaat het zeker niet alleen om verschillende doelgroepen. "Wat mij betreft draait deze woonvorm er om dat je omziet naar elkaar, en met respect en wederkerigheid burens bent. Dat kan dus ook voor geclusterde woonvormen, prikkelarm wonen of ouderencomplexen gelden."

Een bewuste keuze

Om een levendige community te creëren bespreekt WonenBreda met woningzoekenden of gemengd wonen passend is. "Ik geloof dat de meeste mensen niet per se in volledige anonimiteit willen wonen, en graag iets doen voor een ander. Maar door zo'n selectiegesprek vooraf ontdekken woningzoekenden of het idee bij ze past. En het zorgt ervoor dat huurders er bewuster voor kiezen om een bijdrage te leveren, in welke vorm dan ook."





110 woningen in aanbouw

667 voorbereiding start bouw

BOUWEN IN TILBURG

In Tilburg worden momenteel 110 woningen voor WonenBreborg gebouwd, 180 zijn er nét opgeleverd (Bloemkwartier). Voor nog eens 667 woningen breiden we de start van de bouw later dit jaar voor.



BOUWEN VOOR EEN VERANDERENDE WOONVRAAG

De samenleving individualiseert, ruimte om te bouwen is schaars en bouwkosten stijgen. De bouwopgave verschuift: we moeten de juiste woningen en voorzieningen blijven realiseren én slimmer bouwen, zegt Rens Heij, manager vastgoedprojecten bij WonenBregburg.

“De woonwensen van de woningzoekende zijn ons vertrekpunt voor nieuwbouw. 60 procent van de woningzoekenden is inmiddels een eenpersoonshuishouden. Maar ook wie alleen woont, wil graag een extra slaapkamer voor hobby of logees”, zegt Rens. “Met een efficiënte plattegrond creëren we een thuis op zo’n 65 vierkante meter, mét twee slaapkamers.”

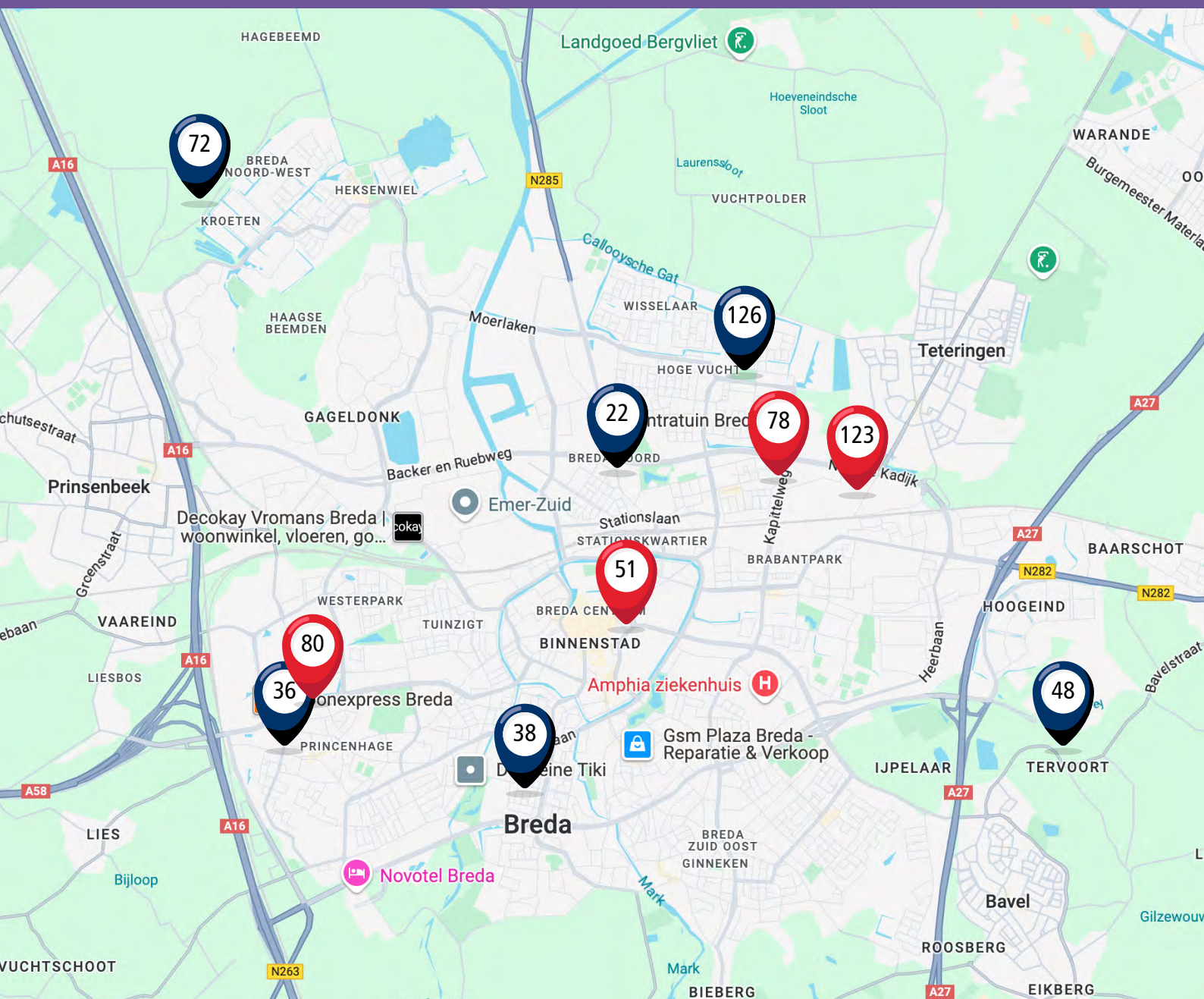
Doorstromen stimuleren

Met nieuwbouw willen we (ook) een verhuisbeweging op gang brengen. Daarom bouwen we soms specifiek voor de oudere doelgroep. “Veel oudere huurders wonen nog in een grote eengezinswoning, terwijl die niet meer past bij hun situatie. Om de overstap naar een appartement makkelijker te maken, hebben we oog voor wat zij belangrijk vinden. Zoals die extra slaapkamer voor de kleinkinderen, of een scootmobielruimte. Ook kijken we naar voorzieningen in de buurt.”

Ruimte voor ontmoeting

Om de gemeenschapsvorming te versterken, zoeken we in nieuwbouwontwikkelingen actief naar manieren om huurders met elkaar in contact te brengen. Rens: “Wat daarvoor nodig is, verschilt per doelgroep. Dat zijn soms zaken die we in het ontwerp meenemen, zoals een gezamenlijke buitenruimte, of juist een gezamenlijke huiskamer waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Om daar de juiste keuze in te maken volgen we de trends en laten we ons inspireren door woonconcepten op andere plekken in het land.”

Als de woningen onderdeel zijn van een grotere ontwikkeling, stemmen we met de projectontwikkelaar en gemeente af wat er nodig is buiten de grenzen van onze woningen. Zoals bij de Smariuskade in Tilburg: de 110 woningen die we daar realiseren zijn onderdeel van in totaal bijna 800 woningen. “De invulling van de plint op de begane grond moet een toevoeging zijn voor alle nieuwe bewoners. Zoals een huisarts, apotheek, winkel of kinderdagverblijf. We onderzoeken gezamenlijk welke functie ten dienste van de nieuw te vormen wijk staat.”



woningen in aanbouw



voorbereiding start bouw

BOUWEN IN BREDA

In Breda worden momenteel 332 woningen voor WonenBregburg gebouwd. Voor nog eens 342 woningen breiden we de start van de bouw later dit jaar en begin 2026 voor.

VAN 6 NAAR 2 JAAR DOOR PARALLEL PLANNEN

Een nieuwbouwontwikkeling in de planfase duurt in Nederland gemiddeld zes jaar. Met parallel plannen willen we sneller van onderzoek naar realisatie. Door focus en commitment op één project bij ons en bij de gemeente versnellen we het vergunningsproces.

Parallel plannen houdt in dat verschillende fases van het bouwproject – zoals het stedenbouwkundig ontwerp, milieuonderzoeken en vergunningsaanvragen – gelijktijdig worden uitgevoerd, in plaats van na elkaar. Daarmee brengen we de gemiddelde looptijd terug naar twee jaar.

Samenwerken is het sleutelwoord. Alle wensen en eisen worden aan de voorkant al samengebracht in een Nota van Uitgangspunten; daarin staat vanuit alle disciplines en belangen wat er gebouwd wordt en wat er bijvoorbeeld nodig is rondom parkeren, groen en duurzaamheid.

Parallel plannen in de praktijk

In Tilburg Noord, in het project Mascagni-II, zoeken we samen met gemeente het ideale pad voor parallel plannen. We zien hier mogelijkheid voor nieuwbouw aan de Mascagnistraat en Bellinistraat. De 85 maisonnettewoningen zijn verouderd, en de locatie, inclusief het naastgelegen grasveld, biedt kansen voor zo'n 400 nieuwe woningen. We leren van de vernieuwende aanpak en zien tegelijkertijd al dat we in het planproces veel sneller gaan dan voorheen.

