



tiwos

tilburgse woonstichting

Thuis in de buurt



Dubbel duurzaam als leidend principe voor de buurtontwikkeling!



Versie: 1.0
Datum: 7 mei 2019
Schrijver(s): Rachida Oucheikh

16-3-2021

Complexgegevens

Complexnummer	510651, 510652, 510751 en 510752
Adres	Martinitorenstraat e.o., Abdij van Bernestraat e.o.
Aantal woningen	376 appartementen en 147 eengezinswoningen

Tiwosbezit Torenbuurt



Tiwosbezit Abdijbuurt



Gebiedsvisie Abdij- en Torenbuurt

De toekomst van de Abdij- en Torenbuurt

- een levendige buurt waar bewoners van diverse afkomst en cultuur, jong en oud, zich thuis voelen en op hun eigen manier prettig (samen) leven; dat betekent o.a. inzetten op verbeteren sociale cohesie en verminderen van de eenzaamheid bij ouderen.
- een buurt waar bewoners zich veilig voelen en trots zijn omdat het netjes is: dat betekent o.a. aanpakken uitstraling woningen/appartementen en inzetten op voorkomen van illegale stort bij ondergrondse vuilcontainers en verbeteren openbaar gebied (opgave gemeente).
- een buurt die bewoners kansen geeft om mee te doen en vooruit te komen. Iedere bewoner naar eigen kunnen. Dat betekent o.a. het aanpakken van meervoudige problematiek en financiële stress bij huurders; zorgen voor betaalbare woonlasten en ondersteunen bij het beheersen van de financiën.

Een wandeling door de Abdij- en Torenbuurt van 2030

We zetten de tijd op 2030 en maken een wandeling door de Abdij- en Torenbuurt. Het is mei en tussen de woningen staan bloemen, planten en bomen. Ze staan in volle bloei. Het is een afwisselend en fleurig gezicht. Kinderen spelen in de speeltuin. Oudere bewoners genieten op een bankje van de zon.

Onze eengezinswoningen en het openbaar gebied zien er fris en verzorgd uit. Bewoners dachten mee over de onderhoudsplannen en over de inrichting van de straat. De bewoners zijn hierdoor zuinig op hun woning en omgeving. Dat zie je. Ze voelen zich verantwoordelijk voor hun straat. Het gaat goed met de bewoners. Ze hebben de boel op orde en voelen zich thuis. Een aantal portiekflats is vervangen door nieuwbouwappartementen waar ouderen en jongeren fijn samenleven. In de buurt komen we veel verschillende mensen tegen. Het maakt niet uit of je er tijdelijk woont, als starter je wooncarrière begint, met behulp van begeleiding je eigen leven op orde probeert te krijgen of dat je er al tijden woont en je er je kinderen groot hebt zien worden en nu van je oude dag wilt genieten. Voor iedereen is er wel een plekje. Er wordt geaccepteerd dat er verschillende soorten mensen wonen. Iedereen is er welkom en wordt in zijn waarde gelaten.

We lopen verder de buurt in. Wij zien een levendige buurt, met een mooie stationszone (knoop). Het is er lekker gezellig druk. Je ziet veel bewoners, kinderen uit de buurt, studenten en bezoekers. Zij ontmoeten elkaar hier en maken een praatje. Er hangt een goede sfeer. De stationszone is het hart van de buurt en zorgt voor een goede ontsluiting en verbinding met de universiteit en de rest van de stad. De Abdij- en Torenbuurt zijn goed met elkaar verbonden en er zijn directe verbindingen met het wandelbos, de universiteit en het Zand. Het spoor is geen barrière, de stationszone is juist de verbindende schakel.

Een aantal bewoners spreekt ons aan tijdens de wandeling. Zij vragen ons wat wij aan het doen zijn. Wij voelen de sociale controle. Zij laten ons weten dat zij blij zijn met de veranderingen in de buurt en het feit dat ze van het gas af zijn. We raken in gesprek met één van de studenten. Die vertelt heel enthousiast dat hij het fantastisch vindt om hier te wonen en dat hij het fijn vindt dat hij een bijdrage kan leveren aan een aantal bewoners in de buurt. Wij merken de betrokkenheid.

Aanleiding

De aanleiding voor de ontwikkelingen in Abdij- en Torenbuurt is tweeledig:

Fysieke ontwikkelingen

De Tilburg University (TiU) heeft vanwege haar continue groei behoefte aan uitbreiding van de faciliteiten op de campus en heeft hiertoe een ontwikkelingsplan laten maken door Bauhütte waarbij grote delen van de campus een forse ingreep gaan krijgen de komende jaren. De gemeente wil het gebruik van het nabijgelegen NS-station verbeteren en de diverse verkeersverbindingen (auto, fiets en OV) naar de universiteit en het station optimaliseren. In het bestuursakkoord heeft de gemeente een aantal speerpunten benoemd waaronder het verbeteren van stedelijke Kenniseconomie. Daarom wil de gemeente onderzoeken hoe de verbinding tussen de universiteit, spoorzone en binnenstad van de 21ste eeuw versterkt kan worden tot een stevige, fysiek zichtbare kennis-as. Tiwos is eigenaar van een groot deel van de woningen in het gebied rondom het station en de Kennis-as en heeft een opgave om de woningen te verduurzamen en richting 2050 CO2-neutraal te maken.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Uitkomst wijktoets 2018

- Op sociaal en fysiek gebied scoren de Abdij- en Torenbuurt onvoldoende in de wijktoets van 2018. De negatieve fysieke score wordt net als op sociaal gebied het meest bepaald door de Lemon cijfers. Opvallend is dat de kwaliteit en de uitstraling van de woningen het laagste scoren van alle buurten van de stad. En dat de contacten in de buurt en de betrokkenheid van de bewoners zelfs het allerlaagst scoren van alle Tilburgse buurten. Daarnaast is het zorgelijk dat er een achteruitgang te zien is en dat de bewoners de ontwikkeling van de buurt een 4,9 geven. Dit ligt ver onder het niveau van het stedelijke gemiddelde.
- In de Abdij- en Torenbuurt wonen relatief veel armoedehuishoudens in vergelijking met het Tilburgse gemiddelde 21,6 t.o.v. 16,6 Tilburgse gemiddelde. Daarnaast zijn er relatief veel mensen in de bijstandsuitkering namelijk 15,6 t.o.v. 5,5 Tilburgse gemiddelde.
- Zie buurtplan voor de uitgebreide analyse.

Opgave 2019-2025

De komende jaren staat er veel te gebeuren in de Abdij- en Torenbuurt. Alles even op een rijtje:

- Fysieke ontwikkelingen woningbezit Tiwos
- Aanpak openbare ruimte gemeente
- Ontwikkeling de Knoop
- Uitbereiding van de Universiteit
- Citydeal: in de 'City Deal Kennis Maken' werken tien Nederlandse steden aan het versnellen en versterken van de duurzame samenwerking tussen stad en kennisinstellingen. Kennisland ondersteunt de City Deal bij het stimuleren van kennisuitwisseling tussen de betrokken partijen en bij het bouwen van een lerend kennisnetwerk. De inzet van de City Deal is om een versnelling tot stand te brengen in het oplossen van maatschappelijke opgaven van steden door onderzoekers, docenten en studenten hierbij grootschalig te betrekken.

Dubbele duurzaamheid als leidend principe in de buurtontwikkeling

Voor de Abdij- en Torenbuurt ligt er een heel grote opgave voor het energiezuinig maken van de eengezinswoningen en een beperkte opgave voor de portiekwoningen. Er wordt de komende jaren flink geïnvesteerd in het vastgoed. Denk aan alternatieve energiebronnen, isolatie, zonnepanelen enz. Daarnaast zijn delen van de buurt in beeld om in de toekomst 'van het gas af te gaan'.

Wij zien de vastgoedopgave als een kans; een kans om het verduurzamen van de woningen te koppelen aan een duurzame aanpak van armoede, schulden, werkloosheid, jeugd, ouderen, eenzaamheid. Dat noemen we dubbele duurzaamheid.

16-3-2021

Leren van en met elkaar

De Abdij- en Torenbuurt als proeftuin. Wij starten onze fysieke en sociale opgave in de Abdij- en Torenbuurt. Alle innovatieve projecten in de stad willen we hier naartoe trekken. Denk bijvoorbeeld aan het Tilburgs Schuldenoffensief en de Financiële Service Gesprekken, maar ook het met wijkpartners vanuit welzijn en zorg gezamenlijk achter de voordeur gaan; dat pakken we in de Abdij- en Torenbuurt actief op.

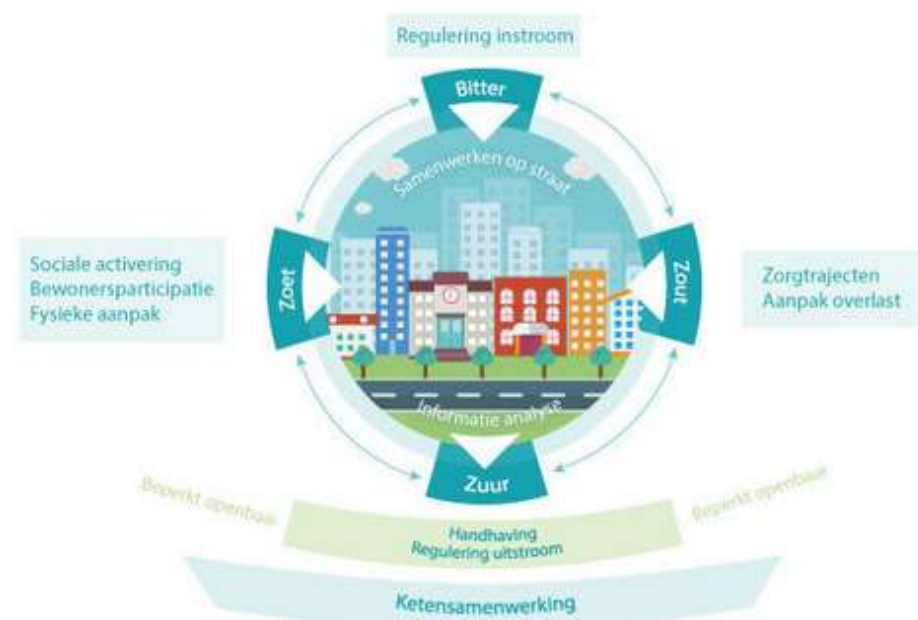
Wij doen samen met de gemeente mee aan het programma van Platform 31 “Verduurzaming Kwetsbare wijken”. In dit experimentenprogramma zoeken we met we met elkaar naar instrumenten die wij kunnen inzetten om tot duurzame oplossingen te komen voor de sociale vraagstukken in combinatie van het verduurzamen van het vastgoed.

- Is verduurzaming van woningen een hefboom voor sociale stijging, ook in wijken waar mensen 'wel wat anders aan hun kop hebben'?
- Welke experimenten lopen al en kunnen we van leren? Wat zijn de do's en don'ts?
- Wat zijn projectmatig de unieke combinaties waar je verder mee komt?

Wij willen graag gebruik maken van de expertise van de Universiteit en de Hogeschool Avans. Door onderzoek te laten doen in de buurt naar wat nou goed zou werken om tot duurzame oplossingen te komen. We hebben een gezamenlijk projectteam hiervoor op gesteld, om tot mooie bruikbare initiatieven te komen. Dit is mede mogelijk gemaakt door de Citydeal.

Het hoe?

Hoe gaan we dan toch tot duurzame oplossingen komen? Wat hebben we hier voor nodig? Bij elk initiatief staan we stil of het tot een duurzame oplossing komt. We schrijven op wat we er mee willen bereiken en waarom we denken dat het tot een duurzame oplossing leidt. We proberen slimme oplossingen te bedenken om onze doelen te bereiken. We zien de vastgoedontwikkeling als kans om ook te werken aan de maatschappelijke vraagstukken. We hanteren in onze wijkaanpak ook de zoet, zuur, bitter en zout aanpak.



16-3-2021

Zout aanpak (kwetsbare mensen ondersteunen)

Social return

Onderdeel van de dubbele duurzaamheid-aanpak is het realiseren van werkervaringsplekken en arbeidsmarktperspectief voor bewoners in de wijk. We zoeken dan de koppeling met de fysieke werkzaamheden door aannemers van gemeente en corporaties. Maar bedenken desnoods ook andere functies als omgevingsmanager of energiecoach. De doelstelling is om de concrete invulling van social return volledig te realiseren met het potentieel uit de wijk zelf.

Achter de voordeur traject

Binnenkort starten wij met het onderhoud aan de woningen. Dit biedt ons een unieke mogelijkheid om fysieke en sociale investeringen te combineren. Dat is ook nodig: het armoedepercentage in de buurt is hoog. Daarnaast hebben de professionals in de buurt sterk de indruk dat er veel achter-de voordeur speelt; vervuiling, eenzaamheid, overlast, kwetsbare bewoners etc. Wat hierbij zorgwekkend is, is dat de meldingsbereidheid laag is in de buurt. Tot slot geeft Lemon een indicatie dat bewoners zich zorgen maken over de ontwikkeling in de buurt.

Wij willen een achter-de-voordeur-traject inzetten om in kaart te brengen welke problemen zich afspelen binnen een gezin of een huis om er vervolgens iets aan te doen. Wij hebben veel bewoners al in beeld, maar nog niet allemaal. De bewoners die we al goed kennen, worden niet op deze manier bezocht. Wij gaan alleen achter-de-voordeur bij bewoners die we nog niet kennen. Dit kunnen wij niet alleen, we hebben onze partners daarvoor nodig. De partners hebben zich gecommitteerd aan deze aanpak. ContourdeTwern gaat samen met ons op huisbezoek. De Toegang staat voor de bewoners klaar als dit nodig is.

Het doel van dit project

- In kaart brengen van de problemen die nu vermoed worden op grond van cijfers en signalen.
- Bieden van dienstverlening door directe acties te ondernemen of actief door te verwijzen naar deskundige organisaties. Het gaat om diverse terreinen waaronder het inkomen, schuldhulpverlening, sociale contacten, opleiding, vrijwilligerswerk enz.
- Opsporen van huishoudens met meervoudige problemen en deze huishoudens actief leiden naar de juiste hulpverlenende instanties.
- “Samen Redzaamheid” stimuleren en het onderling contact bevorderen.
- De talenten van de bewoners ontdekken.
- Bewoners goed informeren over de op stapel staande werkzaamheden en inschatten of bewoners in staat zijn om de voorbereidingen te treffen.

Projectresultaat

Wij verwachten met dit project de volgende resultaten te behalen:

- Ons gevelschema verrijken, door een totaalbeeld te krijgen wie waar woont? En wat er speelt? Indicator: gevelschema.
- Een gevelschema dat inzichtelijk maakt hoeveel bewoners door ons zijn doorverwezen naar de back-office en hierdoor in een traject zijn terecht gekomen. Indicator: gevelschema.
- Het aantal huurachterstanden is aantoonbaar verminderd. Indicator: cijfers huurincasso.

16-3-2021

- Door het contact met de bewoners is de meldingsbereidheid naar de bewoners onderling en de professionals vergroot. Indicator: evaluatie bij bewoners.
- De bewonersbetrokkenheid is vergroot; indicator Lemon en het verhaal van de professionals/bewoners.
- Doordat wij de bewoners vooraf hebben geïnformeerd over wat er van hun verwacht werd en wat zij van ons konden verwachten is het project soepeler en efficiënter uitgevoerd. Indicator: project evaluatie.

Gezamenlijke resultaten netwerkpartners

- Stijging van 1 stap op de participatieladder van de bewoners. Indicator: Participatieladder.
- Bewoners maken maximaal gebruik van de inkomensondersteunende voorzieningen.
- Let op: deze twee punten hangen met name af van de inzet van de samenwerkende partners.

Sociaal beheer

Door inzet van onze buurtbeheerder en leefbaarheidsconsulenten pakken we overlast zorgvuldig en direct aan. We proberen de meldingsbereidheid te stimuleren en laten dan ook zichtbaar zien dat er iets mee gedaan wordt.

Bitter

Nieuwe instroom

Hoe kunnen we een nieuwe instroom de buurt in krijgen? De buurt moet aantrekkelijk genoeg worden gemaakt om ook bewoners te huisvesten met een middeninkomen (€ 38.036 t/m € 42.436,-) zodat je een differentiatie krijgt van bewoners. Door de aanpak van de woningen en het openbaar gebied, ligt er een kans om de buurt aantrekkelijker te maken voor deze groep. Dit moet ervoor zorgen dat er een balans ontstaat tussen draagkracht en draaglast. Maar dan is de vraag hoe krijgen we de nieuwe instroom in de buurt?

We gaan de komende tijd experimenteren met het toewijzen van woningen, om een andere doelgroep aan te trekken.

Zoet aanpak sociale activering

Onze buurtbeheerder en leefbaarheidsconsulent zitten al een aantal jaar in deze buurt. De meerwaarde hiervan is dat ze veel van de bewoners al kennen. Er worden op dit moment al verschillende initiatieven georganiseerd door bewoners, die wij ondersteunen. Wij blijven aansluiten bij wat er al is en luisteren goed naar mogelijkheden die kunnen ontstaan.

Een belangrijk thema dat we nog willen oppakken is kinderen meer zeggenschap geven in de buurt. Er wonen veel kinderen in de buurt, die graag meedoen aan de verschillende activiteiten die worden georganiseerd. Ze hebben hier alleen nog niet zo een grote rol in. Het idee is ontstaan om met een kinderraad te gaan werken, die invloed kan krijgen op het verbeteren van de leefbaarheid van hun eigen buurt. Op deze manier hopen we dat er bij deze groep meer buurtbinding gaat ontstaan.

Zuur (regulering uitstroom)

Helaas hebben we in de buurt nog steeds te maken met complexe overlastcasussen. We zitten hier bovenop en proberen de overlast te stoppen. Met onze reguliere leefbaarheidsaanpak lukt dit vaak ook. Een enkele keer moeten we afscheid nemen van bewoners, omdat de overlast maar niet stopt. De zure aanpak hebben we goed in de smiezen, zodat we niet de noodzaak voelen om nieuwe initiatieven hiervoor te bedenken.

16-3-2021

Dit plan is niet af, sterker nog het is een uitdaging aan ons allemaal om dit plan de komende jaren af te maken en nog meer inhoud te geven. Er zijn waarschijnlijk duizenden ideeën te bedenken, maar we kijken per keer naar de staat van de buurt en wat er dan op dat moment nog nodig is. Dit is een eerste richting ... richting dubbele duurzaamheid in Tilburg West.

Dit is het begin van de expeditie Dubbele Duurzaamheid, een expeditie vol valkuilen en moeilijke momenten. De opgave om de huizen in Tilburg West te verduurzamen is een flinke, zowel op energie als op het leven zelf. Daarom moeten we het groots aanpakken, veel handige combinaties maken en het klein organiseren op buurt en straat niveau, dichtbij en met de bewoners van Tilburg-West.

Tilburg-West gaat ons aan het hart; daar móeten en willen we samen het verschil maken, door deze dubbel duurzaam aanpak.

Risicobeheersing

Voor deze wijkontwikkeling is er ook een stuurgroep in het leven geroepen waar de bestuurders van WBB, de gemeente, de Universiteit en wij vertegenwoordigd zijn. Hier is commitment met elkaar over het wijkontwikkelingsplan. Wij kunnen en willen dit namelijk niet alleen doen en zijn bij een aantal initiatieven sterk afhankelijk van onze netwerkpartners. Onze invloed reikt dan tot het initiëren, enthousiasmeren en aanjagen van de initiatieven en waar nodig kunnen we escaleren naar de stuurgroep waar wij ook in vertegenwoordigd zijn.

- **Achter-de-voordeur-traject**

In het achter de voordeur traject hebben we daarom nadrukkelijk een onderscheid gemaakt in de doelen waar we invloed op hebben en de doelen waar we minder invloed op hebben.

- **Social return**

In het verleden hebben we het helaas mee gemaakt dat de invulling van social return in de praktijk niet voldoende opgepakt wordt door de aannemer. Wij zijn daarom afhankelijk van onze aannemer. We hebben de risico's geprobeerd te minimaliseren door bij het selecteren van de aannemer dit onderwerp zwaar mee te laten wegen.

- **Verbinder**

Er lopen op dit moment verschillende sporen in de buurt. Vastgoed? Openbaar gebied? Onderwijs? Maatschappelijke vraagstukken? Als we niet opletten, dan lopen we het risico langs elkaar heen te gaan werken. De verschillende ontwikkelingen maken dat we echt het verschil kunnen maken in de buurt. Als we deze kans laten liggen, omdat we elkaar niet versterken of vinden, zou dit enorm zonde zijn. Daarom is het van belang dat we een "verbinder" in de buurt hebben, die alles samenbrengt, kansen ziet en benut en er voor zorgt dat we elkaar versterken! Dit kan in de rol van programmamanager zijn. Belangrijke ingrediënten voor deze persoon zijn op strategisch niveau kunnen acteren, de regie nemen, voldoende mandaat hebben en creatief vernieuwend zijn. Wij zijn met de uitvoering van de gemeente in gesprek om dit voor elkaar te krijgen. De wethouder heeft dit immers al toegezegd.

Rol kwartiermaker