



Inzicht in behoeftes van buurtbewoners voor de **toekomst van Genderhof**

Voor **Woonbedrijf**

7 oktober 2025



Inhoud

👉 Aanleiding en doelstelling	3
👉 Methode	6
👉 Facts & figures	11
👉 Aandachtspunten uit de buurt	15
👉 Verschillende perspectieven in de buurt	19
👉 Thema's	21
👉 Proces	26



Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

- Woonbedrijf heeft het voornemen om de 190 appartementen van Genderhof te slopen omdat de technische staat slecht is.
- Huidige bewoners zijn hierover geïnformeerd en kunnen tot eind 2026 in hun woning blijven wonen.
- Woonbedrijf wil alvast starten met de plannen voor de herontwikkeling van de plek waar nu Genderhof staat en vindt het belangrijk om zoveel mogelijk buurtbewoners te spreken. Stap voor stap werken we samen met de buurt naar een plan voor nieuwbouwappartementen.
- Woonbedrijf werkt in deze plannen samen met de architect en cocosmos. De onderzoekers van cocosmos gaan met je in gesprek over wat jij belangrijk vindt.



Doel & uitkomst

- 👉 We betrekken buurtbewoners bij de ontwikkeling van het schetsontwerp voor Genderhof door naar hen, als belanghebbenden toe te gaan. We voeren open gesprekken over de behoeftes, pijnpunten bedreigingen en kansen die belanghebbenden hebben en zien voor de toekomst om mogelijk meerwaarde te creëren bij de ontwikkeling van Genderhof.
- 👉 De belangrijkste inzichten uit de straatgesprekken:
 - 👉 Buurtbewoners geven aan dat er behoefte is aan stabiliteit en een vaste invulling van Genderhof.
 - 👉 Buurtbewoners geven aan in de toekomst graag fatsoenlijke buurtbewoners in de buurt te zien wonen om de wijk veilig, schoon en betrouwbaar te houden.
 - 👉 Buurtbewoners zien de herontwikkeling van Genderhof als een mogelijkheid om iets laagdrempeligs voor de buurt toe te voegen, als dit voor de buurt zelf is.
- 👉 Op de volgende pagina's van dit verslag lees je hoe deze uitkomsten zijn bereikt.



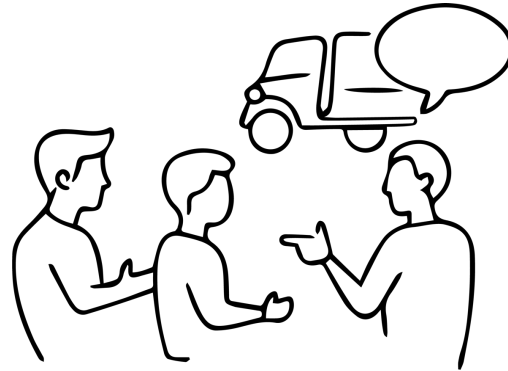


Methode

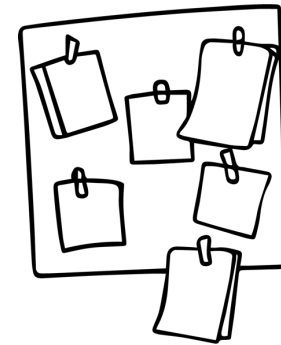
Methode | Empathisch onderzoek



- Om de straatgesprekken aan te kondigen, zijn er huis-aan-huis flyers verspreid bij aan- en omwonenden.
- Ook is de uitnodiging via het Informatieblad en de Facebook van Stichting Buurtbeheer Genderbeemd gedeeld.

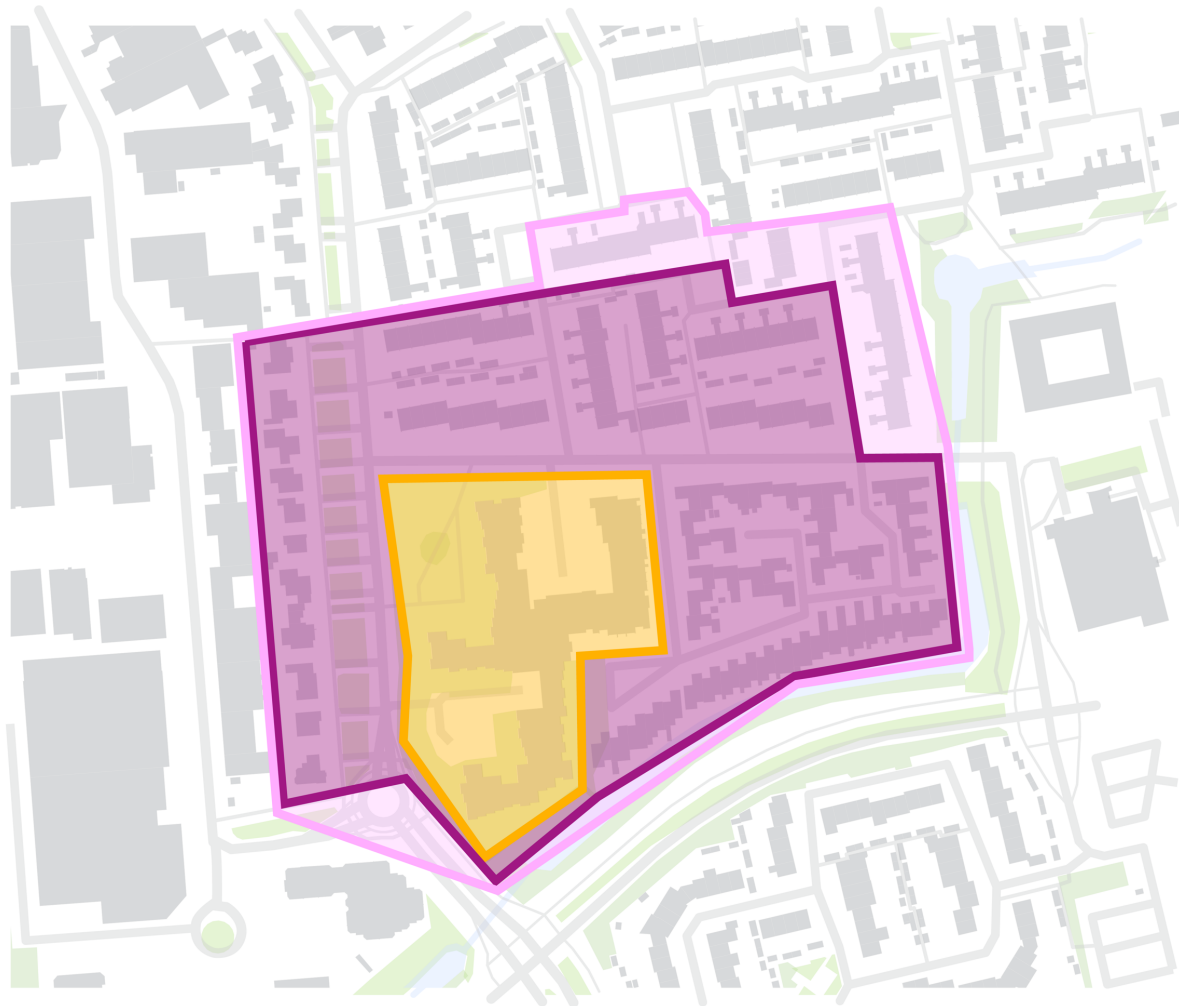


- Op 24 en 27 september konden buurtbewoners op de parkeerplaats bij Genderhof bij de gele Piaggio in gesprek. Ook gingen de onderzoekers deur-aan-deur bij bewoners in het verspreidingsgebied van de flyer om behoeftes op te halen.
- Via de projectpagina van Woonbedrijf kunnen bewoners ook online meedenken en behoeftes voor de buurt delen.



- Alle opgehaalde inzichten zijn op thema geclusterd en samengevat tot aandachtspunten voor de herontwikkeling van Genderhof.

Methode | Verspreidingsgebied



- Plot
- Aanbelgebied
- Verspreidingsgebied flyer

Methode | Gesprekslijn en online vragenlijst

- We voerden semi-gestructureerde gesprekken over de behoeften, wensen en kansen voor de toekomst van Genderhof aan de hand van een gesprekslijn. Een deel van de gestelde vragen:
 - Wat maakt het voor jou prettig wonen en leven in deze buurt? Hoe zou je het karakter van de buurt omschrijven, in drie woorden?
 - Als Woonbedrijf het gebouw gaat herontwikkelen, welke functies zouden toegevoegd kunnen worden? Wat ontbreekt er nu dat hier in de toekomst zou komen?
 - Wat zie je als een kans? Wat zie je als een bedreiging? Wat is je hoop? Wat is je vrees?
 - Woonbedrijf denkt dat er ongeveer 350 appartementen komen. Zou je een verbinding aan willen gaan met de nieuwe burenen? Op wat voor manier?
- Via de projectpagina op de website van Woonbedrijf hebben bewoners de mogelijkheid om online mee te denken. Dit kon t/m 1 oktober.





Sfeerimpressie | Straatgesprekken





Facts & figures



Facts & figures | Deelnemers



99 gesprekken

in totaal

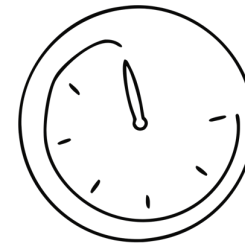
75 gespreksformulieren
ingevuld



6 online reacties

Op de online vragenlijst

Inclusief gesprekken **38%** van
totaal aantal huishoudens uit
flyergebied bereikt



8-10 minuten

Gemiddelde gespreksduur

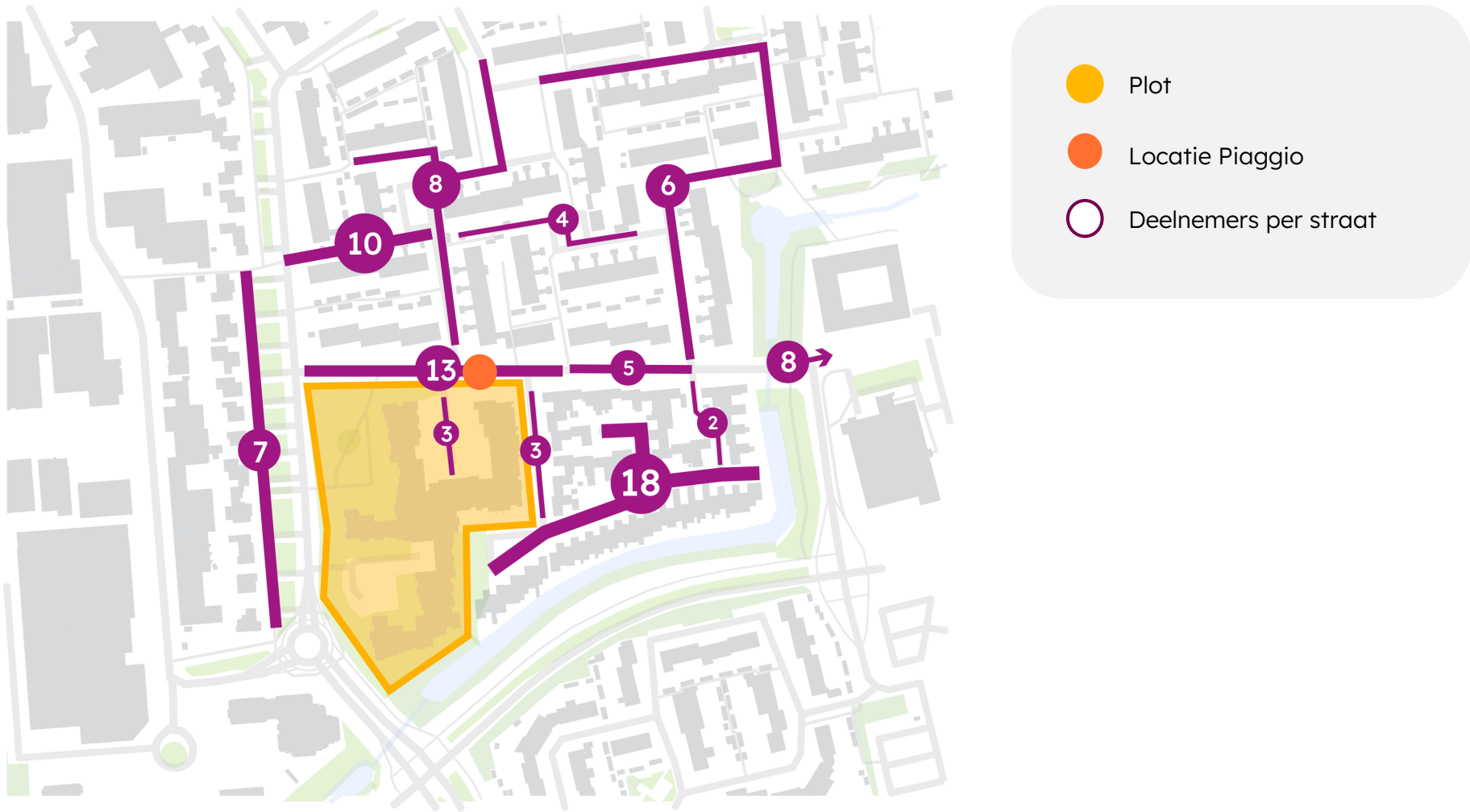


110 huizen aangebeld

44% open en in gesprek



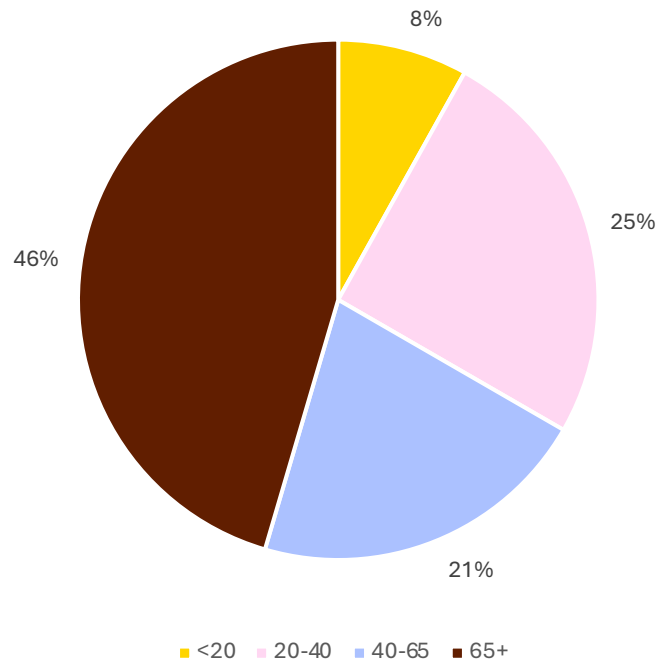
Facts & figures | Deelnemers per straat





Facts & figures | Leeftijden van deelnemers

Leeftijdsverdeling deelnemers straatgesprekken



Indien mogelijk vergelijken wij dit nog met de leeftijdsverdeling van het flyergebied



Aandachtspunten uit de buurt

Karakter van de buurt | In woorden

- Buurtbewoners omschrijven de buurt bij Genderhof als rustig, met vriendelijk mensen en alles in de buurt
- De samenstelling in de buurt is over de jaren heen veranderd en een aantal buurtbewoners geeft aan dat de wijk als een gevolg hiervan verloederd. Het is belangrijk om in de toekomst het rustige karakter te behouden.



Uitgangspunten | Reacties

Buurtbewoners geven aan de woningbouwopgave te begrijpen en tonen begrip voor de uitgangspunten van de herontwikkeling. Er worden per uitgangspunt een aantal zorgen gedeeld.

350 woningen: wie komt hier wonen?

Buurtbewoners begrijpen de toename in appartementen, maar hebben veel vragen over de doelgroep die hier komt te wonen. Een aantal senioren heeft interesse om te door te stromen en daarnaast geeft de buurt aan graag fatsoenlijke burens te willen.

15 bouwlagen: waar komt het gebouw te staan?

Bewoners snappen dat met de komst van 350 appartementen ook in de hoogte moet worden gebouwd. Aan de huidige hoogte zijn buurtbewoners gewend en er is veel buffer ten opzichte van andere woningen. Bewoners verwachten dat met extra bouwlagen er minder daglicht zal zijn en dat er inkijk bij direct aanwonenden is. Ook geven zij aan graag te zien dat er zo ver mogelijk richting de Karel de Grotelaan wordt gebouwd.

Parkeren: waar parkeren bewoners straks hun auto's, ook met de toenemende drukte van de HOV-lijn en het parkeerbeleid van de gemeente Eindhoven?

De meeste zorgen van buurtbewoners gaan over het parkeren. Op dit moment ervaren bewoners aan de Sterkenburg soms al parkeeroverlast en zij verwachten dat met de komst van de HOV-lijn dit toeneemt. Waar moeten de nieuwe bewoners hun auto parkeren en past het parkeerbeleid van de gemeente wel bij het aantal auto's dat bewoners meebrengen?

Bouw: is er al meer bekend over de doorlooptijd? Hoe lang gaat het duren?

Bewoners verwachten dat de sloop-nieuwbouw lang gaat duren en dat dit veel overlast geeft. Ze hebben geen beeld bij wanneer dit plaats gaat vinden.

Je hebt geen tekening, dus ik kan er nog niet zoveel van zeggen.

Ik maak me wel zorgen om de hoogte van het gebouw en wat dat gaat doen met daglicht.

Hoe zit het straks met parkeren? We ervaren nu al veel parkeerdruk.

Op dit moment kan je nog niet onze tuin in kijken, straks wel.



Ideeën | Voor de herontwikkeling

I miss coffee to go
when I walk my dog

Een plek voor ontmoeting

Voor mijn kleinkinderen zou het wel
leuk zijn als er meer speeltuintjes in de
omgeving zijn

Ik wil de groene buffer
behouden, dat is de
charme van de wijk

Met activiteiten om naartoe te komen

Het zijn hier senioren,
daarom is zo'n
gemeenschappelijke
plek belangrijk

Als je een ontmoetingsruimte
maakt moet je wel iets
organiseren zodat mensen hier
naar toe komen

Groen en rust, zoals nu

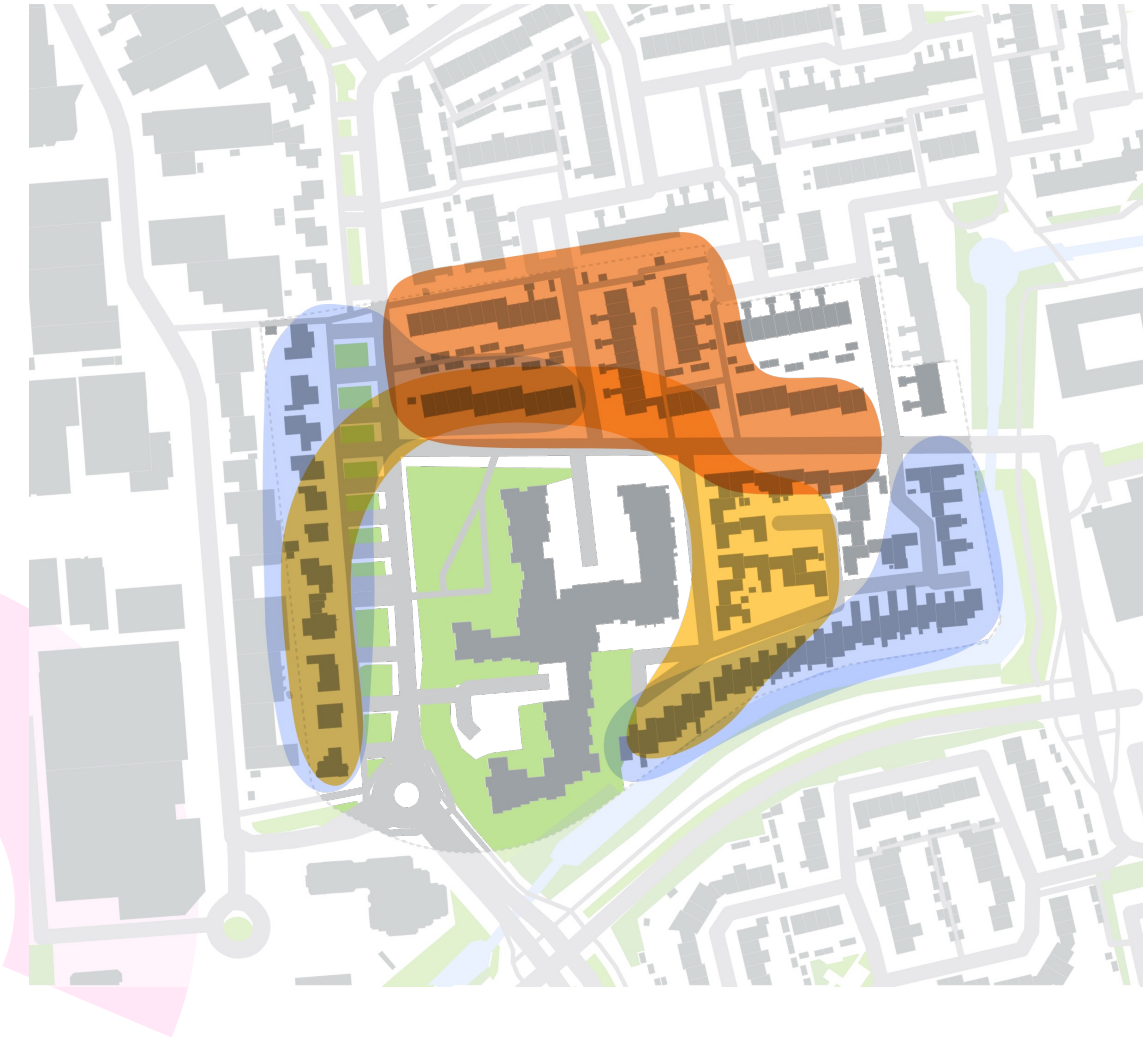
Het is een rustige wijk, dat wil
ik graag zo behouden

De bushalte moet wel
echt blijven



Verschillende perspectieven uit de buurt

Op de kaart | Behoeftes



Parkeergelegenheden

Bewoners in dit gebied ervaren op dit moment al problematiek omtrent parkeren en zijn huiverig naar de toekomstige situatie; er is behoefte aan voldoende parkeervoorzieningen.

Daglicht en privacy

Bewoners in dit gebied grenzen aan de Genderhof en maken zich zorgen over de problemen die potentieel meekomen met hoogbouw, voornamelijk de angst dat er geen privacy meer is in eigen achtertuin en dat zonlicht door de bouw geblokkeerd zou worden.

Groen

Bewoners in deze gebieden beschreven het karakter van de buurt als groen en vinden het behoud van dat aspect zeer belangrijk.



Thema's

Drie thema's | Voor de toekomst van Genderhof

- 👉 Buurtbewoners zien potentie en kansen voor herontwikkeling vanuit hun ervaringen van leven en wonen in deze buurt. Deze ervaringen kunnen samengevat worden binnen drie thema's*:
 - 👉 (On)rust
 - 👉 Met fatsoen
 - 👉 Buurtgebonden



*NB: niet op volgorde van prioriteit

Thema 1 | (On)rust

Genderhof heeft de afgelopen jaren veel verschillende bewoners gehad: senioren, arbeidsmigranten, GGZ-patiënten en nu tijdelijk veel verschillende doelgroepen samen in één gebouw. Een deel van het gebouw staat al leeg, maar de onrust blijft. Buurtbewoners geven aan dat er behoefte is aan stabiliteit en een vaste invulling van het complex.

👉 Kans

Met de herontwikkeling kan Genderhof een vaste invulling krijgen.

Bijvoorbeeld:

- Mogelijkheden voor doorstroming voor senioren uit de wijk met de komst van seniorenwoningen, met een ontmoetingsruimte voor de bewoners en de buurt
- Houd rekening met woningzoekenden, studenten of jonge gezinnen, ook zij zijn op zoek naar een woning

Behoefte

Een blijvende invulling die past bij de wijk en een bestemming geeft aan Genderhof. Er mag gematigd worden vernieuwd en gemoedelijke reuring is hierbij welkom.

👉 Vrees

Bewoners hebben geen beeld bij de doorlooptijd van de herontwikkeling en zijn bang dat de herontwikkeling van het gebouw zelf veel bouwoverlast met zich mee brengt.

Eindelijk. Al sinds 2017 hoorde je dingen over een mogelijke herontwikkeling.

Het werd tijd.

Ik begin het een beetje zat te worden.

Het was ooit een goed verzorgingstehuis, als dat zo gebleven was hadden we nu geen last.

Thema 2 | Met fatsoen

De wijk wordt over het algemeen als rustig ervaren, maar lijkt de laatste jaren ook te verloederen. Genderhof wordt daarbij genoemd als bron van problemen: er is een gevoel van onveiligheid rondom het gebouw en ook in de wijk erom heen is een steeds snellere doorstroom van bewoners.

👉 Kans

Buurtbewoners geven aan in de toekomst graag fatsoenlijke buurtbewoners in de buurt te zien wonen om de wijk veilig, schoon en betrouwbaar te houden.

Bijvoorbeeld:

- Bewoners die naar elkaar omkijken om het dorpse gevoel tussen Eindhoven en Veldhoven te behouden
- Verzorgde uitstraling van het gebouw, met veel groen als buffer tussen huizen

Behoefte

Buurtbewoners die samen bijdragen aan een nette, respectvolle sfeer in de wijk, niet tot overlast zijn en met elkaar zorgen voor het onderhoud van de wijk.

👉 Vrees

Ook in de wijk zelf is de laatste tijd veel doorstroom van bewoners in (huur)huizen. Dit roept het gevoel op dat mensen niet meer samen zorg dragen voor de buurt.

Er moeten fatsoenlijke mensen komen. Mensen die weten hoe ze een prullenbak gebruiken.

De overlast van de Genderhof is beperkt, maar de brandweer en politie moeten wel vaak langs komen.

Eindhoven is geen slordige stad; dat wil je ook niet zo laten worden.

Ik heb het gevoel dat we in het afvoerputje van Eindhoven wonen. Het is over de jaren enorm verpauperd.

Thema 3 | Buurtgebonden

Veel bewoners wonen al lange tijd in de wijk en willen er graag blijven wonen. In de wijk is het rustig en voor voorzieningen gaan bewoners naar het Kastelenplein. Een enkeling treft elkaar in 't Slotje of de sporthal. Er wordt aangegeven dat dit zo mag blijven en dat de wijk geen aantrekkingskracht hoeft te hebben van buitenaf. Als de ontwikkeling van Genderhof iets laagdrempeligs voor de buurt kan toevoegen staan bewoners daar wel voor open. Tijdens de straatgesprekken bij de gele driewieler vonden bewoners het leuk om een kopje koffie in de wijk zelf te kunnen drinken en ontstonden spontane gesprekken tussen buurtbewoners.

👉 Kans

Buurtbewoners zien de herontwikkeling van Genderhof als een mogelijkheid om iets laagdrempeligs voor de buurt toe te voegen, om nieuwe verbindingen aan te gaan, als dit voor de buurt zelf is.

Bijvoorbeeld:

- Een speeltuin voor (klein)kinderen
- Een ontmoetingsplek met activiteiten, zodat buurtbewoners elkaar ook vinden
- Behoud de bushalte, daar maakt de buurt veel gebruik van

Behoefte

Buurtbewoners behouden graag de rust in de wijk, want dat maakt het fijn wonen en leven.

👉 Vrees

Sommige buurtbewoners geven aan dat de wijk is ingedommeld en een slaap wijk wordt.

Voor ontmoeting kan je naar de sporthal of 't Slot, maar ik heb niet echt behoefte.

Een speeltuin voor mijn kleinkinderen zou leuk zijn.

Ik kwam eigenlijk kijken of ik me in kon schrijven. Het zou fijn zijn om in mijn eigen buurt te blijven.

Het zijn hier senioren, daarom is zo'n gemeenschappelijke plek belangrijk. Ik ga niet bij iedereen aanbellen.



Proces

Tijdlijn | Processtappen Genderhof fase Schetsontwerp



Proces | Terugblik

- 👉 **Tweetalig:** een deel van de straatgesprekken is in het Engels gevoerd. Dit vraagt om meertalige communicatie tijdens het participatieproces.
- 👉 **Waardering en vragen:** bewoners verwelkomen de herontwikkeling van Genderhof en staan over het algemeen open om mee te denken. Ze vinden het goed dat Woonbedrijf de buurt betreft maar willen ook graag de plannen zien.
- 👉 **Zonder mening:** het valt op dat veel bewoners nog weinig ideeën over het nieuwe gebouw delen of aangeven dat het ze niet uitmaakt. Dit betekent niet dat sommige buurtbewoners geen mening hebben, maar dat ze blijvend moeten worden betrokken om de ruimte te bieden mee te denken.





Samen maken we de stad.

cocosmos.nl