

Vragen & Antwoorden Buurtvernieuwing Limbeek-Noord

Versie: 12 mei 2026

Wat is buurtvernieuwing?

Buurtvernieuwing gaat verder dan alleen kijken naar goede, duurzame woningen of complexen. Het gaat ook over de omgeving: verkeer, groen, veiligheid, voorzieningen en plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Woonbedrijf wil de hele buurt aanpakken en verbeteren, en er tegelijkertijd voor zorgen dat Limbeek-Noord zijn eigen identiteit behoudt. Bewoners in de buurt weten het beste hoe het is om in de buurt te wonen en dat is belangrijk voor het maken van de plannen. Vanaf 12 mei 2026 worden bewoners in alle stappen die genomen worden betrokken. Het gaat om veel woningen en afhankelijk van de manier waarop de buurtvernieuwing wordt uitgevoerd, kan het 15 jaar duren voordat alles in de hele buurt en alle woningen zijn aangepakt en we de nog te maken plannen met elkaar hebben uitgevoerd.

Welke woningen vallen er onder de buurtvernieuwing?

Zie hiervoor het overzichtskaartje op de pagina: www.woonbedrijf.com/limbeeknoord.

Je herkent een groot deel van de woningen aan dezelfde type bouw. Van de Steenstraat tot de Marconilaan. En daarnaast de studentenwoningen en duplexwoningen aan de Anthony van Leeuwenhoeklaan.

Wat gaat Woonbedrijf doen in Limbeek-Noord?

Woonbedrijf heeft voorbereidingen getroffen om het traject van buurtvernieuwing te starten. De woningen van Woonbedrijf zijn oud en aan verbetering toe. De komende maanden onderzoekt Woonbedrijf wat er mogelijk is voor de buurt, haar bewoners, de verschillende woningen en gebouwen. Daarbij worden verschillende opties bekeken: van renovatie tot sloop en nieuwbouw. Ook de omgeving komt aan bod: de buurt is ruim 70 jaar geleden door Philips gebouwd als groene, sociale wijk. Die kwaliteiten wil Woonbedrijf behouden en tegelijkertijd de buurt toekomstbestendig maken.

Kan ik hier dan nog wel blijven wonen?

Voorlopig gebeurt er nog niks en kun je gewoon blijven wonen. Buurtvernieuwing is een complex proces en duurt altijd meerdere jaren. Grote veranderingen in je woning zijn dus niet volgende week en ook niet volgend jaar. Daarom is het belangrijk dat bewoners niet wachten met het melden of aanpakken van reparaties en onderhoud in hun woning.

Voor de bewoners van complex 302, ook wel bekend als het steelpannetje, is dit anders. We hebben daar al besloten om de woningen te renoveren. De bewoners van de Anthony van Leeuwenhoeklaan, Jacob van Gelderstraat, Lijmbeekstraat en 's Gravesandestraat zijn hiervan op de hoogte.

Op welke manier worden de huizen verbeterd?

Dat zijn we nog aan het onderzoeken. We kijken naar wat technisch en ruimtelijk mogelijk is. En horen ook graag wat bewoners willen. De verschillende varianten die daar uitkomen, variërend van renovatie tot sloop en nieuwbouw, delen we met de bewoners. We verwachten dat Woonbedrijf begin 2027 hierin een duidelijke richting kan aangeven. Pas dan kunnen we precies zeggen wat er wel/niet gaat gebeuren.

In februari 2025 heeft Woonbedrijf een braderie georganiseerd. Wat heeft Woonbedrijf in de maanden daarna eigenlijk gedaan? We hebben daarna weinig gehoord.

De afgelopen maanden is er veel gebeurd in de wijk op het gebied van onderhoud. Daken, dakterrassen, bergingsramen en mechanische ventilatie zijn in veel complexen aangepakt. Aan de Marconilaan is het groen bijgewerkt en de bestrating verbeterd, zodat regenwater

beter weg kan stromen. Ook heeft er een opruimactie plaatsgevonden, en hebben de containers een kleurtje gekregen. Deze containers worden onderdeel van een nieuwe buurtplek voor ontmoeting en activiteiten. Samen met bewoners maken we deze nieuwe buurtontmoetingsplek. We hopen de buurtontmoetingsplek in het najaar van 2026 te openen.

In de tussentijd hebben we intern en met de gemeente overleg gehad over het proces voor buurtvernieuwing. En vond onderzoek plaats naar de technische staat van woningen. Ook zijn er in de afgelopen tijd twee bewonerscommissies en een klankbordgroep opgestart.

Wat kwam er uit het onderzoek naar de technische staat van de woningen?

Dat is per complex verschillend. Sommige woningen hebben veel last van vocht en schimmel. Andere zijn gehorig en weer anderen zijn slecht geïsoleerd. Dit onderzoek en de wensen van bewoners worden meegenomen in de varianten die Woonbedrijf maakt.

Wat gebeurt er als alle bewoners 'nee' zeggen tegen de buurtvernieuwing?

Woonbedrijf hecht veel waarde aan wat de bewoners vinden. We nemen zorgen, wensen en ideeën serieus. Daarom komen we nu bij je langs, informeren we bewoners vanaf nu met regelmaat, plannen we meedenksessies, voeren we enquêtes uit, organiseren we inloopmomenten in het buurthuis en maken we samen met bewoners in de wijk een centrale (sociale) inlooplek.

Tegelijkertijd is het goed om te weten dat Woonbedrijf uiteindelijk beslist over de woningen en complexen. Dat betekent dat Woonbedrijf kan besluiten om door te gaan met de buurtvernieuwing, ook als bewoners overwegend 'nee' zeggen.

We vinden het belangrijk om een richting te kiezen die recht doet aan de belangen van bewoners én aan de opgave in de wijk en de stad. De stem van de bewoner is dus van grote invloed in het besluit wat Woonbedrijf neemt. We doen er alles aan om samen tot goede en gedragen besluiten te komen. Een buurtvernieuwing biedt naast onrust, onduidelijkheid en veel ongemak, ook veel kansen. Uiteindelijk krijgen bewoners er een fijne, toekomstbestendige, veilige en sociale wijk voor terug.

Wat bedoel je met de stem van de bewoner meenemen in de plannen? Hebben we ook echt iets in te brengen?

Ja. Woonbedrijf wil graag samen met de buurt de buurt vernieuwen, want de bewoners van Limbeek-Noord maken de wijk. Daarom betrekken we bewoners bij het maken van de verschillende varianten. Een bewonerscommissie heeft een formele positie in het proces en geeft advies op de plannen. Dit advies mag de corporatie niet zomaar naast zich neerleggen. Woonbedrijf is verplicht om beargumenteerd te reageren op de adviezen van een bewonerscommissie. Woonbedrijf kijkt naar woningen en complexen vanuit een technisch en leefbaarheidsperspectief. Daarin vinden we het belangrijk om te horen hoe bewoners naar de wijk kijken, wat belangrijk is, welke problemen aangepakt moeten worden en hoe je prettig samen kunt leven. Nu en in de toekomst. De stem van de bewoner draagt dus wel degelijk bij aan de planvorming van de buurt.

Waarom horen we nu al geluiden over sloop/nieuwbouw terwijl de plannen nog niet zijn vastgesteld?

Dat komt omdat de woningen verouderd zijn en aan vernieuwing toe zijn. Daarom moet onderzocht worden welke varianten dan passen bij de buurt. Dat kan renovatie of sloop en nieuwbouw zijn, of een combinatie hiervan. Hoe deze varianten of plannen er dan uitzien, weten we nu nog niet, omdat we hier nog niet samen met bewoners en andere belanghebbende partijen naar hebben gekeken.

Wordt de hele buurt gesloopt?

Nee, dat is niet waarschijnlijk. Het is nu nog niet duidelijk hoe de buurtvernieuwing er precies uit gaat zien. Naar verwachting weten we dat begin 2027. Er zal dan op zijn vroegst in 2030 gestart worden met werkzaamheden.

Dat ligt anders voor de woningen die onderdeel zijn van complex 302. We weten wel al dat deze woningen aan de Anthony van Leeuwenhoeklaan, Jacob van Gelderstraat, Lijmbeekstraat en 's Gravesandestraat die onderdeel zijn van complex 302 (het steelpannetje) worden gerenoveerd. We verwachten in 2028 te kunnen starten met de renovatiewerkzaamheden voor deze woningen. De bewoners van deze woningen zijn hier al even van op de hoogte.

Mag Woonbedrijf zomaar woningen slopen?

Nee, een woningcorporatie mag niet zomaar woningen slopen. Daar is een zorgvuldig proces voor nodig. Slopen is een grote beslissing. We doen dit alleen als er een goede reden voor is. Bijvoorbeeld als de woningen in een slechte staat zijn, als de wijk vernieuwd moet worden of als de woningen niet goed genoeg meer zijn voor de toekomst. Woonbedrijf moet daarvoor eerst onderzoek doen, plannen maken en deze goed uitleggen aan de bewoners, de gemeente en andere organisaties. Vaak is er een vergunning nodig of moet de gemeente de regels voor de omgeving aanpassen. Ook het sociaal plan dat we met bewoners maken, is erg belangrijk. Daarin staat hoe je een nieuwe woning kunt vinden, in de wijk of ergens anders. Pas als dit hele proces klaar is, mag er eventueel gesloopt worden.

Ik woon hier via een flex-contract, wat betekent dit voor mij?

Dat betekent dat jij hier tot het einde van je flexcontract kan blijven wonen. Zorg je voor een positieve bijdrage aan de buurt? Dan kan je je melden voor eventuele woningen die vrijkomen in de buurt. Geef dan in je motivatie aan wat je hebt betekend voor Limbeek in de periode dat jij hier al woont. Zie voor meer informatie het antwoord op de vraag 'wat wordt er gedaan met woningen die nu vrij komen'?

Wordt mijn huis nog onderhouden tot er meer duidelijk is?

Ja. Je kunt reparaties gewoon melden. Noodzakelijke reparaties voeren we altijd uit. Bij grote vervangingen (zoals een nieuwe keuken of badkamer) bekijken we per situatie wat het verstandigst is.

Wat wordt er gedaan met woningen die nu vrijkomen?

We gaan met buurtvernieuwing van start. We weten nog niet wat dat betekent voor de woningen in het buurtvernieuwinggebied. In de toekomst kunnen de woningen gerenoveerd of gesloopt gaan worden. Daarom gaan we werken met een leegstandsvergunning, die we bij de gemeente kunnen aanvragen. Omdat we de leefbaarheid in de buurt verbeteren, zullen nieuwe bewoners een motivatie moeten aanleveren, waarom iemand in Limbeek wil komen wonen. Op basis van motivatie gaan we met mogelijke nieuwe bewoners in gesprek. De leegstandsvergunning geeft de mogelijkheid om een bewoner te laten wonen tot de plannen duidelijk zijn en worden uitgevoerd. Dat kan dus ook een periode van bijvoorbeeld 7 jaar zijn.

Wordt er een sociaal plan gemaakt en wat is dat?

We gaan zeker een sociaal plan maken. Hierover gaan we in gesprek met bewonerscommissies.

Sociaal plan basis: hierin staan algemene afspraken die nog niet specifiek over iemands huis of situatie gaan. Denk aan: Wat als je nu al weg wilt uit de wijk? Hoe kan je prettig in de wijk blijven wonen, of wat doen we met woningen die leegkomen in het onderzoeksgebied en in de hele wijk?

Sociaal plan complex: We stellen in samenwerking met de bewonerscommissie een sociaal plan per complex op, als Woonbedrijf besluit om woningen of garages te renoveren of slopen. Hierin staan afspraken over: voorrang op een andere passende woning, met begeleiding door Woonbedrijf, een verhuiskostenvergoeding of vergoeding voor inrichting en bijkomende kosten.

Kan ik een bewonerscommissie starten?

Er zijn op dit moment al twee bewonerscommissies en 1 klankbordgroep actief.

302	Anthony van Leeuwenhoeklaan, Jacob van Gelderstraat, Lijmbeekstraat, 's Gravesandestraat
303	Steenstraat, Nieuwlandstraat, De Sitterstraat, Swammerdamstraat, Van Swindenstraat, Kraijenhoffstraat
304	Metiuslaan, Stieltjespad

Wil jij voor een ander complex een bewonerscommissie starten? Dan gaan we graag met je in gesprek. Mail ons via limbeeknoord@woonbedrijf.com Meer informatie over bewonerscommissies vind je op: www.woonbedrijf.com/bewonerscommissies.

Wat als je geen Nederlands spreekt of niet handig bent met computers?

Woonbedrijf begrijpt dat iedereen op een andere manier contact wil. Daarom gebruiken we een combinatie van digitale informatie (zoals e-mail) en persoonlijk contact. Denk aan bijeenkomsten in de buurt, inloopspreekuren of een gesprek bij je thuis. De informatie die Woonbedrijf verstuurt, is ook beschikbaar in het Engels. Op verzoek van bewoners kunnen we bij bijeenkomsten en persoonlijke gesprekken ook een tolk regelen.

Waar kan ik met zorgen (die mij stress opleveren) terecht?

Wij begrijpen dat deze boodschap veel betekenis heeft en zorgen met zich mee kan brengen. Wanneer je zorgen hebt is het belangrijk deze te delen. Woonbedrijf biedt een luisterend oor tijdens de inloopmomenten in het buurthuis. En er worden door verschillende bewonersinitiatieven activiteiten in de buurt georganiseerd waar je bij aan kunt sluiten. Je kunt veel steun hebben aan contacten met buurtgenoten in deze periode. Daarnaast hebben we goede contacten met de generalisten en verbinders van Wijerindhoven wanneer de situatie erom vraagt aandacht te geven aan de zorgen.

Hoe blijf ik op de hoogte?

Op dit moment informeren we bewoners via: (nieuws)brieven, bijeenkomsten in de wijk en de inloopspreekuren. Bewoners kunnen ons ook vragen stellen tijdens de inloopmomenten of per mail.

- Mailen: limbeeknoord@woonbedrijf.com
- Website: www.woonbedrijf.com/limbeeknoord
- Inloop: Buurthuis Metiuslaan 125, van 12 mei tot 1 juli iedere maandagmiddag van 16 tot 17 uur en iedere woensdagochtend van 9 – 11 uur geopend. Kijk daarna voor de ontmoetingsmomenten op www.woonbedrijf.com/limbeeknoord.