

Verslag Wijktafel Vaartbroek

Datum bijeenkomst: 30 september 2026

Locatie: Jongerencentrum De Vaart, Dynamo

Deelnemers: Wijktafelgenoten (Beppie, Wim, Nooshin, Diego, Denise, Tom, Ria, Bart, Ank, Sjaak, Geert), Bea, Mandy, bewoners Sterflats, Woonbond (Talal), en Woonbedrijf (Yvon, Wendy, Elske, Marte, Nasir), gemeente (Gerrit Jan), sociaal architect (Maurice), WIJ Eindhoven (Saskia), Sellenra (Ankie en Wesley).

1. Doel van de bijeenkomst

Een terugblik op het werk van afgelopen zomer, toelichting op de onderzoeken naar de technische staat en maatschappelijke voorzieningen, en het doornemen van de tijdlijn.

2. Stand van zaken & Financiële doorrekening

De financiële scenario-doorrekening neemt meer tijd. Vooralsnog is het de intentie om op **12 oktober** de geactualiseerde scenario's met de bewonerscommissies te delen. Mogelijk dus terwijl het traject van de financiële doorrekening nog loopt. De bewonerscommissies krijgen hierover uitsluitel.

3. Onzekerheid door netcongestie (stroom)

Yvon licht toe dat Woonbedrijf door de netcongestie in een lastige spagaat zit: het regionale hoogspanningsnet bij Wijchen zit vol, waardoor extra stroom voorlopig ontbreekt. Hoewel Enexis al transformatorhuisjes in de wijk bijplaatst, levert dat op korte termijn nog geen extra capaciteit op. Voor Woonbedrijf is de beschikbaarheid van voldoende stroomcapaciteit een belangrijk aandachtspunt binnen de verdere planvorming. Er bestaat nog onzekerheid over de beschikbaarheid van de benodigde capaciteit voor dit plan en over de mogelijke gevolgen wanneer deze niet of niet tijdig beschikbaar komt. Bij renovatie kan de corporatie wel bouwkundig opknappen, maar niet gasloos verduurzamen. Bij sloop-nieuwbouw loopt men juist vast op het ontbreken van extra aansluitingen voor nieuwe woningen.

Om belangen veilig te stellen, heeft Woonbedrijf bij de gemeentelijke inventarisatie strategisch ingezet op het maximale scenario van volledige sloop-nieuwbouw, om zo een zo groot mogelijke stroomclaim neer te leggen op de prioriteitenlijst voor Enexis. Ook een warmtenet is volgens Woonbedrijf geen simpele uitweg; de corporatie is daar geen eigenaar van en kan enkel aanhaken, terwijl ook zo'n net stroom vergt. Woonbedrijf benadrukt hierdoor sterk afhankelijk te zijn van externe partijen: pas als Enexis eind van het jaar duidelijkheid geeft, weet de corporatie of haar ambities voor nieuwbouw of verduurzaming haalbaar zijn, of dat men noodgedwongen naar een soberder scenario moet uitwijken.

Reactie van de groep

- **Frustratie over het wachten:** Sommige bewoners vragen zich hardop af hoe lang ze nog "aan het lijntje worden gehouden" en of het hele proces nu bewust wordt vertraagd om te wachten op netcapaciteit.
- **Vragen over de berekeningen:** Telt Enexis alleen projecten of kijkt men specifiek naar het aantal woningen en aansluitingen? Ook wijzen bewoners erop dat Enexis deadlines vaker doorschuift en het zomaar begin volgend jaar kan worden.

3. Technische staat van de complexen

Wesley en Ankie hebben vanuit Sellenra onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen. Zij delen de inspectieresultaten:

- *Rijwoningen (1966–1969)*: Veel scheurvorming, uitgespoeld voegwerk, daken aan het eind van hun levensduur. Renoveren en verduurzamen kan, maar is zeer ingrijpend en kostbaar.
- *Nieuwere rijwoningen (De Streep) (2004)*: HSB/beton, goed geïsoleerd en in prima staat (minimale renovatiemaatregelen en beperkte verduurzamingsmaatregelen nodig).
- *Blokwoningen (zigzagwoningen)*: Verzakte spouwisolatie, koudebruggen en verouderd glas; advies Renoveren en (stapsgewijs) verduurzamen kan, maar is zeer ingrijpend en kostbaar.
- *Sterflats / appartementen (1967)*: Veel vocht- en voegschade, roestende balkonbevestigingen en mogelijke constructieve kwesties. Sloop-nieuwbouw is hier een serieuze afweging t.o.v. grootschalige renovatie gezien de aangetroffen technische staat.

Reactie van de bewoners

- **Aanvullingen uit eigen ervaring**: Bewoners melden dat er bij de oudere rijwoningen zware boomwortelgroei in de kruipruimtes zit en dat bij eerdere klussen alleen het dakpaneel bij de voordeur is geïsoleerd, maar de stenen muren niet.
- **Wat zijn redenen voor Woonbedrijf om te overwegen om in een blok van twaalf huizen zes woningen te slopen en de overige zes alsnog kostbaar te renoveren?**
Woonbedrijf erkent dit dilemma en noemt het een complexe puzzel. Op dit moment staat er nog niets vast, maar dat het een afweging is van hoe elke euro het best besteed wordt. Men weegt de renovatiekosten af tegen de maatschappelijke winst van sloop-nieuwbouw: op die plek kan de hoogte in gebouwd worden om extra woningen toe te voegen. De financiële doorrekening moet definitief uitsluitsel geven.
- **Schrik over veiligheid sterflats**: Er is zorg over de veiligheid van de sterflats. Hoe ernstig is die? Wesley stelt gerust: er is nader constructief onderzoek nodig, maar beslist geen direct instortingsgevaar.
- **Hoe gaat Woonbedrijf om achterstallig onderhoud?** Meerdere bewoners stellen dat de slechte staat van de flats simpelweg het gevolg is van jarenlang minimaal onderhoud door de corporatie.
- **Renovatie kan wél**: Bewoners verwijzen naar soortgelijke sterflats in de omgeving (zoals aan de Wegastraat) die wél succesvol en naar tevredenheid van de bewoners zijn gerenoveerd. Indruk ontstaat dat Woonbedrijf vooral wil slopen om woningen te kunnen toevoegen. Yvon legt hierop uit dat dit bijbouwen in alle scenario's ook een onderzoeksvraag is. Volgend op de afspraak die corporatie met gemeente heeft over het bouwen van woningen om meer mensen in Eindhoven een huis te kunnen bieden.

Samengevat

- **De oudere bouw is technisch op of vraagt forse ingrepen**: Vrijwel alle complexen uit eind jaren '60 (de sterflats, blokwoningen en oudere rijwoningen) vertonen serieuze slijtage (zoals uitgeputte daken, scheurvorming, uitgespoeld voegwerk en verzakte isolatie). Om deze woningen nog minimaal 30 jaar door te exploiteren, is een zeer ingrijpend en kostbaar pakket aan maatregelen nodig. Alleen de nieuwere rijwoningen uit 2004 verkeren in prima staat en vragen beperkte ingrepen.
- **Sloop-nieuwbouw ligt bij de sterflats serieus op tafel**: Voor de appartementen/sterflats is sloop-nieuwbouw sterk te overwegen. De omvang van een renovatie in bewoonde staat brengt enorme overlast met zich mee en de kosten kruipen dicht naar nieuwbouw toe. Bovendien zijn er in de gevels constructieve aandachtspunten aangetroffen waar nu direct nader onderzoek naar wordt gedaan (er is geen acuut gevaar, maar wel alertheid).
- **Welk inzicht biedt het onderzoek naar de technische staat?**
Woonbedrijf gebruikt deze technische bevindingen in de afweging van de scenario's met

behulp van het afwegingskader. Daarin is er aandacht voor o.a. behoeften van bewoners, de financiële doorrekeningen van Stadskwadrant, de netcongestie en de maatschappelijke wens om woningen toe te voegen. Pas die totale afweging bepaalt per complex de definitieve keuze tussen renoveren of slopen.

4. Maatschappelijke voorzieningen

Gerrit-Jan van Lonkhuijzen (gemeente Eindhoven) legt uit hoe gemeente kijkt naar het belang van ontmoetingsplekken. Er wordt concreet onderzocht om de Bibliotoop tijdelijk onder in de Amandelpoort te huisvesten (seinen staan op groen). Ook wijst hij op initiatieven zoals *FC Straat* om jeugd te activeren en pogingen om zorgverleners (zoals huisartsen) naar Vaartbroek te halen.

Reactie van de bewoners

- **Deelmobiliteit is "ellende":** Op het benoemen van deelscooters en -auto's reageren bewoners fel; dit leidt in de praktijk vooral tot rondslingerend vervoer en vandalisme.
- **Prioriteit voor zorg en ouderen:** Bewoners snappen niet dat zorg op plek 2 staat achter cultuur/ontmoeting: *"Zorg is belangrijker als cultuur."* Ook werd gevraagd wat er concreet voor de vele bejaarden in de wijk gebeurt.
- **Zorgen over de judoschool:** Er was grote bezorgdheid over het mogelijke verdwijnen van de drukbezochte judoschool als het complex gesloopt wordt. Bewoners benadrukken dat dit een cruciale sociale spil in de wijk is.
- **Wensen voor ontmoeting en horeca:** Bewoners geven aan dat er momenteel geen horeca is om elkaar te ontmoeten. Ze willen geen extra shoarma- of pizzatenten meer, maar een fatsoenlijk koffiehuis of een bakkerijtje. Ook het plaatsen van fitnessstoestellen (calisthenics) in het park spreekt aan.

5. Tijdlijn & Besluitvorming

Marte schetst de route uit de presentatie: de komende maanden worden geactualiseerde scenario's besproken (oktober/november), waarbij ook de input van verkeer vanuit gemeente essentieel is. Op basis van alle input kiest DT van Woonbedrijf een voorkeursscenario (december), waarop de bewonerscommissie gelegenheid om formeel advies uit te brengen tot februari) en in februari het DT van Woonbedrijf besluit. Om het besluit onherroepelijk te maken is doet de Raad van Commissarissen in april nog een toets op de doelmatigheid van het besluit en het doorlopen proces. Daarna staat het voorkeursscenario vast. Vanaf dat moment volgt eventuele uitwerking van het voorkeursscenario en wordt het sociaal plan van kracht afhankelijk van het vastgestelde voorkeursscenario.

Reactie van de bewoners

- **De emotionele tol van de onzekerheid:** *"We worden om de zoveel maanden warm gehouden en intussen weten we nog steeds niks!"*, is de verzuchting van een aantal bewoners. *"Tegelijk is dit wel wat nodig was om de participatie zorgvuldig te laten verlopen, zoals door o.a. de bewonerscommissie in het proces is afgedwongen"*, spreken andere bewoners uit. Woonbedrijf legt uit dat zij er alles aan doet om zo snel mogelijk te handelen. En niet in alles de snelheid van handelen zelf kan bepalen: er is ook informatie nodig van partijen als provincie en gemeente.
- **Vroegtijdige verhuisregeling:** Vanwege de opgelopen spanning vragen bewoners of mensen nu al met voorrang of een regeling mogen verhuizen als ze niet op het besluit willen wachten. Woonbedrijf zoekt met bewoners naar individuele maatwerkoplossingen op moment dat dit nodig is. Daaraan zitten ook consequenties verbonden, die bewoners uitgelegd krijgen. Parallel hieraan werkt de corporatie met BC's en Woonbond aan een sociaal plan, waarin we perspectief uitwerken voor ieder scenario.