

Participatieverslag

Bewonersavonden 24 en 26 juni

Terugblik op de bewonersavonden 24 en 26 juni 2025

Ontmoeting van bewoners en garagehuurders uit het onderzoeksgebied sloop-nieuwbouw en Woonbedrijf

Over dit participatieverslag

Dit verslag geeft een beeld van de informatie die is gedeeld tijdens de bijeenkomsten 24 en 26 juni over de ontwikkelingen in Vaartbroek, met focus op het huidige onderzoeksgebied sloop-nieuwbouw. De belangrijkste sheets die op de avonden zelf zijn gepresenteerd zijn in dit verslag opgenomen, aangevuld met informatie die tijdens de bijeenkomsten door Woonbedrijf mondeling is toegelicht.

Aan het einde van dit verslag zijn de vragen vanuit bewoners opgenomen, evenals een samenvatting van het sentiment onder bewoners, zodat een volledig overzicht ontstaat van de reacties en aandachtspunten die tijdens de participatie naar voren zijn gekomen.



De buurt verandert

In Vaartbroek willen mensen prettig en veilig kunnen wonen, nu en in de toekomst. Een woonplek met goede voorzieningen in de buurt is belangrijk. Met groen om te ontspannen, veilige straten en wegen en plekken waar je terecht kunt voor zorg, dagbesteding of jongerenwerk. Daarbij is er in Eindhoven, en ook in Vaartbroek, een grote behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren, senioren en gezinnen.

Woonbedrijf investeert in de wijk. Bestaande woningen worden verbeterd, er komen nieuwe woningen bij voor verschillende woningzoekenden en er is aandacht voor maatschappelijke voorzieningen. Uitgangspunt is daarbij dat Vaartbroek een fijne plek blijft om te wonen.



Introductie

Eind juni organiseerde Woonbedrijf twee ontmoetingen om huurders uitleg te geven over de plannen over gebiedsontwikkeling Amandelpark-Oost. Woonbedrijf organiseerde deze bijeenkomsten mede op advies van bewonerscommissie Amandelpark Oost. Genodigden op 24 en 26 juni waren huurders die in het gebied wonen waar Woonbedrijf onderzoekt of er in de toekomst appartementen kunnen worden toegevoegd. En waarbij onderzocht wordt of sloop nodig is om dat mogelijk te maken.

Doel van de avonden was:

1. Uitleg geven over het proces tot eind juni door Woonbedrijf en stand van zaken
2. Helderheid geven over de verschillende rollen van Woonbedrijf en de gemeente
3. Veel ruimte bieden aan huurders om vragen te stellen.
4. Introductie van de bewonerscommissie en uitleg van Woonbond



Introductie

Woonbedrijf luistert naar de wensen en zorgen van huurders

Woonbedrijf neemt de wensen, zorgen en betrokkenheid van huurders serieus en geeft deze een plek in het verdere proces. Hierbij wordt rekening gehouden met wat er speelt in de buurt en dit wordt gecombineerd met eigen ideeën en de noodzakelijke stappen om een goede toekomst te waarborgen voor zowel huidige als toekomstige bewoners.

Bij de twee ontmoetingen waren ongeveer 100 huurders aanwezig, naast medewerkers van Woonbedrijf.

Uitnodiging

Voorafgaand aan de bijeenkomsten zijn uitnodigingen verstuurd naar 71 huishoudens die een woning of garagebox bij Woonbedrijf huren. De uitnodiging was ook beschikbaar in het Engels en Arabisch.



Presentatie 24 en 26 juni 2025



Een woord vooraf

Marloes Verkerk, directielid bij Woonbedrijf, trapte de avonden af. Zij sprak haar begrip uit voor de zorgen onder de bewoners en erkende dat de informatie over de gebiedsontwikkeling onhandig en op momenten onzorgvuldig is verlopen. Ook erkende ze dat hierdoor in de buurt onnodig (veel) verwarring is ontstaan.

In alle activiteiten van Woonbedrijf staan de bewoners centraal, voor betere verbinding met haar bewoners zijn deze avonden georganiseerd. In het verdere proces van de gebiedsontwikkeling houdt Woonbedrijf dan ook rekening met wat er leeft in de buurt en combineert zij de wensen, zorgen en betrokkenheid van haar huurders met eigen ideeën en wat nodig is voor een goede toekomst voor de huidige én toekomstige bewoners in Vaartbroek.



Programma 24 en 26 juni


WOONBEDRIJF

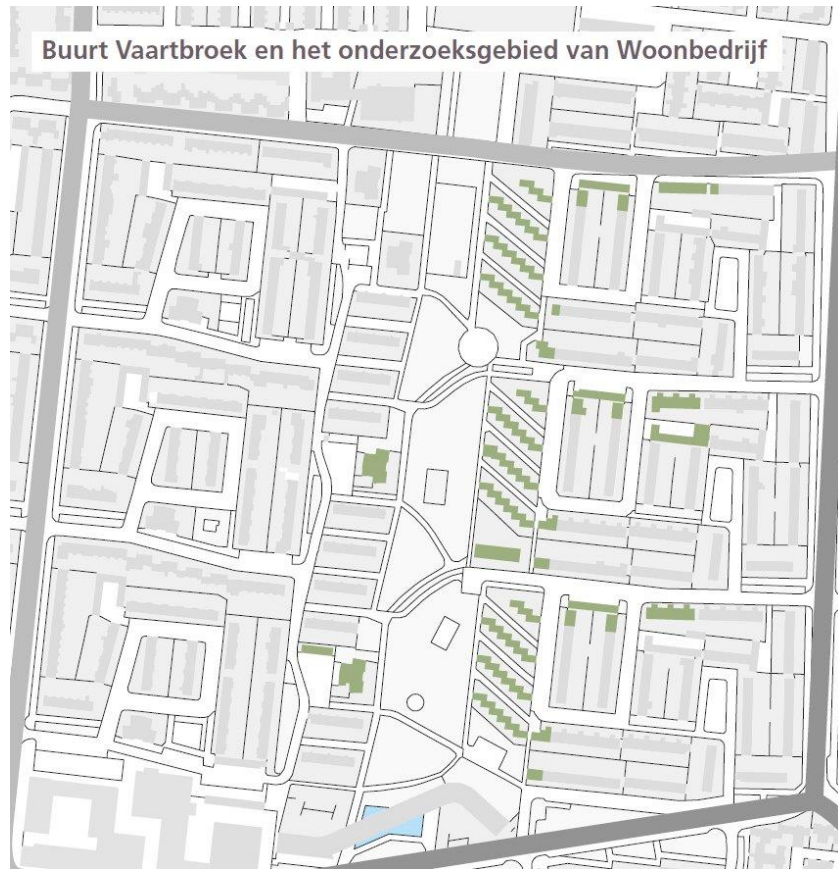
- 18.30-19.30 uur** Uitleg van Woonbedrijf en ruimte voor vragen over behoeften en zorgen
- 19.30-20.00 uur** Bewonerscommissie en Woonbond aan het woord
- 20.00-20.30 uur** Ruimte voor persoonlijk gesprek
- 20.30 uur** Einde avond



Wie is er uitgenodigd voor deze avond?

- Bewoners die wonen in het onderzoeksgebied
- Bewoners die een garagebox huren in het onderzoeksgebied

Met andere woorden de bewoners uit de Vijgenstraat, Tarwelaan, De Streep, Dadelstraat, De Kulder, Abrikozenstraat, Mirabelweg, Sonseweg.





Wie heeft welke rol (algemeen)

Woonbedrijf

- Beheer sociale huurwoningen en maatschappelijke voorzieningen
- Bouwen, renoveren en onderhouden
- Participatie met bewoners op basis van afspraken in Overlegwet
- Participatie met andere belanghebbenden over bouwplannen
- Besluiten over sloop-nieuwbouw
- Prestatieafspraken met gemeente over extra woningen in Eindhoven

Gemeente Eindhoven

- Omgevingsvisie | blik op de toekomst | wat voor stad wil Eindhoven zijn?
- Gebiedskader | bepalen van spelregels voor ontwikkelingen in de wijk
- Verantwoordelijk voor ruimte voor groen, klimaat, wegen, openbaar vervoer en goede voorzieningen
- Prestatieafspraken met corporaties over bijdragen aan bouwopgave in Eindhoven



Wie heeft welke rol (in de gebieds-ontwikkeling)

Gemeente Eindhoven

Rol / Verantwoordelijkheid

Stelt het gebiedskader Vaartbroek op

Verantwoordelijk voor veiligheid, verkeer en openbare ruimte

Zorgvuldige participatie over het gebiedskader

Toelichting

Nieuwe plannen van Woonbedrijf of andere ontwikkelaars moeten passen bij de gemeentelijke spelregels.

Zelf gaat de gemeente ook aan de slag in de wijk.

Eerder dit jaar is er een informatieavond geweest over het gebiedskader. [Link naar informatie](#)

Woonbedrijf

Verantwoordelijk voor sociale huurwoningen

Bewonersparticipatie

Sociaal plan

Zorgvuldige participatie

Beslist over renoveren, slopen en nieuw bouwen van woningen en sociale voorzieningen in Vaartbroek.

Overlegt met huurders via bewonerscommissies, huurdersvereniging en andere participatievormen op basis van de Overlegwet.

Maakt afspraken met bewoners over bijvoorbeeld vergoedingen bij gedwongen verhuizing, ondersteuning bij verhuizing en terugkeer naar nieuwe woningen.

Betrekt bewoners bij alle stappen van gebiedsontwikkeling en wijkverbetering.



Ontwikkelingen in Vaartbroek

SWWS
WOONBEDRIJF

Woonbedrijf

Oriëntatie
Vaartbroek

Perspectief
op Vaartbroek

Pas op de plaats
verkenning

24 en 26 juni
informatieavonden

Voorjaar 2026 besluit
gebiedsontwikkeling

2022

2023

2024

2025

2026

24 maart
bewonersavond

Gemeente Eindhoven

Start opstellen
gebiedskader

Mei bewoners
bijeenkomst

Nov 24
bewoners in
gemeenteraad

Sept 25
gebiedskader in raad

Gebiedskader
definitief



Het proces tot nu | Woonbedrijf

Perspectief op Vaartbroek

Afgelopen jaren heeft Woonbedrijf nagedacht over mogelijkheden om de leefbaarheid in de wijk te versterken, onder andere door te verdichten en na te denken over de inrichting in de wijk. Net als nadenken over de voorzieningen. Dat leidde tot de verkenning Perspectief op Vaartbroek.

- 2022 Oriëntatie vanuit Woonbedrijf | woongenot in Vaartbroek onder druk | behoefte aan ander type woningen en meer ruimte voor voorzieningen | daar wil Woonbedrijf iets aan doen!
- 2023 voorjaar | verslag van verkenning in | kansen voor verdichting en versterken leefbaarheid in de wijk
- 2023 najaar | Pas op de plaats in de verkenning in verband met opstelling gebiedskader door gemeente



Perspectief op Vaartbroek

Het onderzoek Perspectief op Vaartbroek biedt Woonbedrijf informatie om de (financiële) haalbaarheid van een mogelijke gebiedsontwikkeling in Vaartbroek te toetsen. Er is hiervoor een eerste analyse gedaan op kansen en aandachtspunten:

Eerste verkenning van kansen

- Woningen toevoegen die aansluiten op woonbehoeften: kleinere woningen voor 1-2 persoonshuishoudens
- Versterken van het unieke karakter van de buurt
- Versterken van parken en groenstroken
- Oog houden voor voldoende voorzieningen en bereikbaarheid van de wijk

Eerste verkenning van aandachtspunten

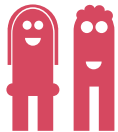
- De technische staat van de woningen
- Combineren van onderhoudsopgaven
- Strategisch en financieel evenwicht in de woningportefeuille



Het gebiedskader | gemeente

Komende maanden staat in teken van de besluitvorming over het gebiedskader. Belangrijk om te weten is dat iedereen op het gebiedskader van Vaartbroek kan reageren. Jullie als bewoners en Woonbedrijf als corporatie. Bewonerscommissie krijgt signaal van gemeente als concept-gebiedskader online staat.

- Juni 2024 | college bespreekt het Ontwerp Gebiedskader en stuurt het document voor Wensen en Bedenkingen naar gemeenteraad
- 30 september 2024 | gemeenteraad bespreekt Ontwerp Gebiedskader
- Zienswijzeperiode | 6 weken lang kunnen bewoners en andere belanghebbenden een zienswijze indienen op het Ontwerp Gebiedskader tot eind oktober – begin december
- Gemeente behandelt de zienswijzen en beoordeelt of een zienswijze reden tot aanpassing is uiterlijk begin januari
- Eind januari 2026 | college stelt het Gebiedskader Vaartbroek vast

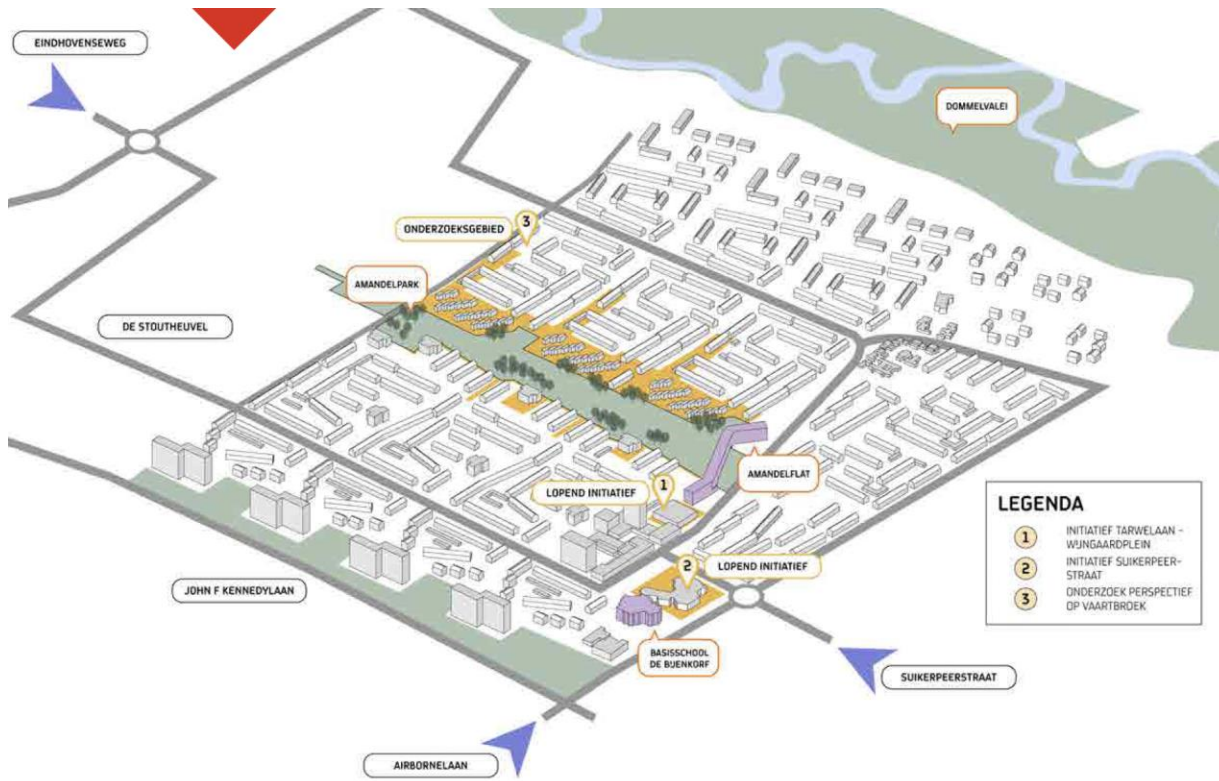


Planning besluitvorming gebiedskader gemeente





Het onderzoeksgebied





Participatie met de buurt

Voor Woonbedrijf is zorgvuldige participatie het uitgangspunt

Zomer 2025

- Variantenanalyse voor heel Vaartbroek

Na de zomer

- Variantenanalyse voorleggen en woonwensenonderzoek uitvoeren
- Opstellen van sociaal plan met de bewonerscommissie(s) en Woonbond
- Participatie voor de ontwikkeling van Wijngaardplein

Eerste kwartaal 2026

- Woonbedrijf besluit tot wel of niet slopen en volgende stap in de gebiedsontwikkeling



Participatie met de buurt

Globale planning


WOONBEDRIJF

Woonbedrijf

24 en 26 juni
informatieavonden

Zomer Onderzoek
naar varianten

Maart 26 besluit
gebiedsontwikkeling

2025

2026

24 maart
bewonersavond

Zomer opstart woonwensenonderzoek enquête en via wijkwandelingen

Zomer maken sociaal plan bewoners/bewonerscommissie, Woonbond

Zomer opstart Participatie rond ontwikkeling Wijngaardplein

September gesprekken met bewoners en
omwonenden Vaartbroek over varianten

**Gemeente
Eindhoven**

Eind jan 26
gebiedskader
definitief



Variantenanalyse | participatie

Afgelopen maanden hebben we met de bewonerscommissie Amandelpark Oost aan tafel gezeten. Op advies van de bewonerscommissie gingen we op twee avonden in gesprek met bewoners en garagehuurders uit het onderzoeksgebied. Om te horen wat er leeft en welke vragen er zijn.

- Vanaf zomer 2025 variantenanalyse voor heel Vaartbroek
- in najaar voorstellen bespreken met bewoners&bewonerscommissie
- Daarna terugkoppeling aan de wijk
- woonwensenonderzoek doen met bewonerscommissie



Bewonersrechten bij sloop

Het besluit tot sloop is nog niet genomen!

Als Woonbedrijf besluit tot slopen, dan ligt er sociaal plan met afspraken tussen Woonbedrijf en de huurders. Hierin staat precies:

- Wat u van Woonbedrijf kunt verwachten
- Waar u recht op heeft (zoals voorrang bij een nieuwe woning of hulp bij verhuizen)

Woonbedrijf zorgt dat u op tijd weet wat er gaat gebeuren en dat u nooit zomaar ineens uw woning uit hoeft. Als dat nodig is krijgt u persoonlijke begeleiding.



Bewonersrechten bij sloop

Niemand komt op straat te staan

Er komen afspraken (in een sociaal plan) met aandacht voor:

- Voorrang op een andere, passende woning (met begeleiding door Woonbedrijf)
- Vergoeding voor verhuiskosten
- Vergoeding voor kosten voor inrichting

Zorgvuldige participatie is het uitgangspunt



In contact blijven

- Waarover zou u willen meedenken?
- gebiedsontwikkeling-vaartbroek@woonbedrijf.com
- <https://www.woonbedrijf.com/vaartbroek>
- Inschrijven voor nieuwsbrief via de website van Woonbedrijf
- **Inloopsprekuren**
Dinsdagmorgen 10-12 uur
In de zomer ook aantal avondsprekuren tussen 18-20 uur
Donderdag 24 juli, dinsdag 29 juli en 25 augustus



Vervolg

Tijdens de avonden op 24 en 26 juni zijn ook de Woonbond en Bewonerscommissie Amandelpark Oost aan het woord geweest. De volgende slides zijn door hun gepresenteerd.

Bijdrage Bewonerscommissie Amandelpark Oost en Woonbond

Rol van Woonbond in Vaartbroek

- Bewonerscommissie voorstellen
- Betrokkenheid bij Vaartbroek
- Stand van zaken in het proces
- Belang van bewonersbetrokkenheid
- Politieke en praktische inzet van de BC

Bewonerscommissie Amandelpark Oost



Voorzitter



Secretariaat



Bestuurslid



Bestuurslid



Bestuurslid



Bestuurslid

+ 102 leden

Bewonerscommissie Amandelpark Oost



Totstandkoming bewonerscommissie

- Secretariaat Margot) krijgt tip van bewoner uit Prinsenjagt: “start een bewonerscommissie op”.

De bewoners uit Prinsenjagt waren helaas te laat om een bewonerscommissie op te richten en daardoor hadden ze dus niet voldoende rechten om te procederen. Uiteindelijk is er dus ook besloten te slopen in Prinsenjagt.

- Margot is zo snel mogelijk bij iedereen aan de deur gegaan om een bewonerscommissie op te starten
- Nu 102 leden + aantal die ons steunen wegens een steunbetuiging.

Bewonerscommissie Amandelpark Oost



Onze bedenkingen en zorgen

- Laat de wijk stap voor stap groeien door fasering en uitbreiding over meer bouwplekken
- Wij zijn voorstander van bouwen zonder sloop, sloop is in deze tijd NO GO
- Zorg om toename mobiliteit, zeker als straks school voor Speciaal Beroeps Onderwijs open gaat in Heesterakker
- Veiligheid kan niet gewaarborgd worden;
- Park heeft geen open zicht meer, meer criminaliteit zonder overzicht
- Het dubbele aan bewoners op een relatief klein stukje grond, waar gaan deze mensen de wijk uit, waar te spelen, boodschappen, dokters, etcc...
- Aanzicht van de wijk wordt heel anders, waardoor veel bewoners die er nu wonen zullen vertrekken uit de wijk
- We willen graag het groen behouden, als je flats gaat bouwen aan de parkranden dan wordt het gras wat er nu staat alleen nog maar mos, net zoals je kunt zien onder de amandelpoort. Er zijn nu ook speciale dieren te zien in het park zoals een specht, eekhoorns die wellicht gaan vertrekken
- Cohesie in het park en onder de bewoners

Bewonerscommissie Amandelpark Oost



Stand van Zaken tot nu toe

- Nu ruim een jaar bezig met het (verder)oprichten van de BC.
Nu zo'n 102 leden, die ook staan voor geen sloop en hoogbouw bij het hart van de wijk (hiermee bedoelen we het park en de parkranden)
- Helaas zijn er nog steeds bewoners in de wijk die niet op de hoogte zijn van de sloop en zijn dus nog aan het verbouwen, etc... Dit vinden wij heel erg om te zien en daarom vragen we jullie dit zoveel mogelijk te delen met je burens en medebewoners.

Bewonerscommissie Amandelpark Oost



Stand van Zaken tot nu toe

- November 2024 is een amendement van tafel geveegd door de wethouder, omdat er toch wel heel veel bedenkingen en argumenten waren om het NIET te doen, met als belofte het gebiedskader verder te gaan onderzoeken. Hier is verder nog niet veel uitgekomen.
- 3 juli staat een gesprek gepland met wethouder en we hopen jullie dan iets meer te kunnen vertellen.
- Wel kunnen we jullie vertellen dat we alternatieve bouwlocaties zonder sloop hebben aangegeven en daarvan is Woonbedrijf nu 4 mogelijkheden aan het bekijken. Naar het onderzoek krijgen we hier bericht van. We hebben 2 wekelijks een bespreking met zowel woonbedrijf als gemeente. Ook zijn er al enkele raadleden bij ons op visite geweest waar we alles mee gedeeld hebben.

Bewonerscommissie Amandelpark Oost



Uw aandacht voor het volgende, noteer aub in uw agenda

- Heeft u alternatieve bouwlocaties op het oog waar geen sloop bij nodig is, dan horen wij dit uiteraard graag
- Reserveer in uw agenda alvast de volgende data: 16, 23 en 30 september.
- Inspreekmomenten, graag zoveel mogelijk mensen aanmelden om in te spreken op een van bovenstaande data
- Bewonersdag 27 september, leuke dag in het Amandelpark

Bewonerscommissie Amandelpark Oost



Vragen en Opmerkingen

- Heeft u nog vragen of opmerkingen neem dan gerust contact met ons op door zo meteen even naar ons toe te lopen. Een van ons zal u dan uiteraard te woord staan
- En anders kan het altijd via de email; **bc.amandelparkoost@gmail.com**
- Huurders in andere delen van Vaartbroek kunnen samen een eigen BC oprichten (met ondersteuning van Woonbond en Woonbedrijf)



Samenvatting reacties en vragen van aanwezigen

Op de volgende slides staat een overzicht per thema van reacties en vragen die gesteld zijn op de avonden



Vragen en reacties

Gebiedskader rollen en verantwoordelijkheden

- Een deel van de bewoners heeft vragen over de keuze voor verdichting in Vaartbroek en de aanleiding hiervoor.
- Ondanks uitleg blijft er veel onduidelijkheid over de rollen van gemeente, Woonbedrijf en BPD. Wie bepaalt wat en wanneer?
- Bewoners geven ook aan behoefte te hebben aan informatie over de formele participatiemomenten: Hoe kunnen mensen zich aanmelden om in te spreken?





Vragen en reacties

Reactie op de uitgangspunten in het gebiedskader

- Vrijwel alle bewoners uiten zorgen over de verwachte toename van verkeer en beperkte ruimte voor parkeren.
- Ook delen bewoners zorgen over grotere druk op de sociale voorzieningen in de wijk: huisartsen, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen.
- Behoud van zichtlijnen en groen is belangrijk voor bewoners: zicht op park biedt veiligheid.
- Bewoners stellen dat de veiligheid juist een verbeterd is in de afgelopen jaren, en hebben zorgen dat dit verslechterd juist door verdichting.





Vragen en reacties

Participatie en communicatie

- Bewoners hebben zorgen over manier waarop mensen in de wijk geïnformeerd worden over de ontwikkelingen en vragen hierop beterschap van gemeente én Woonbedrijf
- Bewoners geven aan dat veel ouderen, anderstaligen of mensen zonder digitale toegang niet goed worden bereikt
- Oproep aan Woonbedrijf om ook aanwezig te zijn bij de informele momenten, zoals de Zomermarkt.
- Bewoners vragen of toekomstige bijeenkomsten voor alle bewoners in de wijk gehouden kunnen worden.

Woonbedrijf zegt toe in september informatie hierover te delen in een bewonersbrief over het gebiedskader en de mogelijkheid tot inspreken.





Vragen en reacties

Sociaal plan en compensatie

- Bewoners dringen er bij Woonbedrijf op aan beter te verkennen of er mogelijkheden om meer woningen toe te voegen met minder sloop van bestaande woningen.
- Bewoners maken zich grote zorgen over gedwongen verhuizing, vooral bij mensen die net in hun woning zitten of slecht ter been zijn.
- Er zijn vragen over het verhuizen: krijg je een vergelijkbare woning terug? Mag je groter gaan wonen, als je gezin wilt starten? Wat gebeurt er met huurprijzen? Wordt de huur bevroren het sloopbesluit?





Algeheel sentiment van de avonden

- Veel bewoners ervaren het proces als onduidelijk en oneerlijk en spreken Woonbedrijf aan op gebrekkige informatie / participatie / communicatie.
- Het gevoel heerst dat besluiten al zijn genomen, ondanks dat er nog het proces loopt. Sommige bewoners spreken ook uit: heeft bewonersinspraak nog invloed?
- Het is niet duidelijk waarom de corporatie overweegt om tot sloop van de woningen over te gaan.





SWVS
WOONBEDRIJF

