

# Vragen over Gebiedsontwikkeling Vaartbroek: Onderzoeksgebied Amandelpark Oost

## DE ONTWIKKELING

### **Waarom investeert Woonbedrijf in de toekomst van Vaartbroek?**

We willen dat iedereen nu en in de toekomst fijn en veilig in Vaartbroek kan wonen. Bewoners vinden het belangrijk dat er goede voorzieningen in de buurt zijn. Denk aan parken om uit te rusten, veilige straten en plekken voor zorg, dagbesteding of activiteiten voor jongeren.

Tegelijk is er in heel Eindhoven en ook in Vaartbroek een grote behoefte aan betaalbare woningen. Vooral voor jongeren, ouderen en gezinnen. De komende jaren blijven we daarom investeren in de wijk. We knappen bestaande woningen op en bouwen nieuwe soorten appartementen. Ook komt er ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Zo blijft Vaartbroek een wijk waar bewoners zich thuis voelen, ook de volgende generaties.

### **Wat is het gebiedskader van de gemeente en wat heeft Woonbedrijf daaraan?**

Het gebiedskader is een plan van de gemeente. Hierin staan de regels voor de toekomstige ontwikkeling van Vaartbroek. Regels over wat belangrijk is voor het verkeer, de bereikbaarheid, het groen en de voorzieningen in de wijk. Als spelregels maken ze duidelijk wat wel en niet mag bij nieuwe plannen. Het Concept-Gebiedskader ligt tot 23 maart ter inzage. De gemeente heeft hierover een nieuwsbrief gestuurd en je leest meer op

<https://www.openeindhoven.nl/projecten/woensel/gebiedskader-vaartbroek> <QR code>.

Woonbedrijf beslist uiteindelijk zelf over het slopen of bouwen van woningen. Wij moeten ons daarbij wel houden aan de regels uit dit gebiedskader.

### **Wat onderzoekt Woonbedrijf op dit moment?**

In 2026 onderzoekt Woonbedrijf drie mogelijkheden (scenario's) voor de vernieuwing van Vaartbroek:

1. **Alle woningen in het onderzoeksgebied slopen en nieuw bouwen:** Alle woningen in het onderzoeksgebied worden afgebroken en er komen nieuwe woningen voor in de plaats. Dit scenario bestaat al langer en is in juni 2025 met bewoners besproken.
2. **Een deel slopen en een deel houden:** Een deel van de woningen wordt afgebroken en een deel blijft staan. Ook kijken we naar andere oplossingen, zoals een extra verdieping op een gebouw plaatsen (optoppen) of grote woningen splitsen in twee woningen.
3. **Woningen houden en renoveren:** Alle woningen blijven staan en worden verbeterd. Ook nemen we maatregelen om de buurt fijner te maken. Net als in optie 2 kijken we hierbij naar extra verdiepingen of het splitsen van woningen.

Woonbedrijf onderzoekt zaken die gaan over verkeer, parkeren, voorzieningen en de wensen van de bewoners. De resultaten van dit onderzoek bespreken we met bewoners, commissies, ondernemers en andere betrokkenen.

### **Hoe zit het met voorzieningen zoals scholen, verkeer en zorg?**

Als er meer woningen bij komen, zijn er ook meer voorzieningen nodig. Denk aan scholen,

kinderopvang, zorg, sport en goed openbaar vervoer. Nieuwe woningen mogen niet voor onoplosbare problemen zorgen in de wijk. In het plan van de gemeente (het Gebiedskader) staan daarom regels die ervoor zorgen dat de voorzieningen meegroeien met de nieuwe woningen. Wij gebruiken deze regels bij het maken van de plannen voor Vaartbroek.

### **Wat is het onderzoeksgebied?**

Het onderzoeksgebied bestaat uit de woningen rondom het Amandelpark.

Woonbedrijf heeft nog niet besloten of er woningen worden gebouwd of gesloopt. We weten dus nog niet waar er precies gebouwd gaat worden.

### **Onderzoekt Woonbedrijf ook de andere plekken die de bewonerscommissie heeft voorgesteld?**

De Bewonerscommissie Amandelpark Oost heeft andere plekken voorgesteld waar misschien ook gebouwd kan worden. Vier van die plekken zijn van Woonbedrijf. Uit onderzoek blijkt echter dat deze locaties geen goede vervanging zijn voor de plannen rondom het Amandelpark. Net zoveel mensen zouden op dat moment mogelijk uit hun huis moeten. Daarom onderzoekt Woonbedrijf alleen de drie scenario's in het huidige onderzoeksgebied.

## **BESLUITVORMING**

### **Wie beslist wat?**

Kort gezegd: het college van B&W bepaalt de algemene regels en voorwaarden voor de plannen in Vaartbroek. In dit gebiedskader staan de 'spelregels' waar de plannen aan moeten voldoen. De gemeente neemt hierover waarschijnlijk in mei 2026 een besluit.

Woonbedrijf beslist binnen die spelregels of er woningen gesloopt worden en waar er nieuwbouw komt. Tot het najaar van 2026 doet Woonbedrijf hier onderzoek naar. Dit onderzoek moet de haalbaarheid van de drie scenario's (slopen, nieuwbouw en/of renoveren) laten zien. Eind 2026 kiest de directie van Woonbedrijf welk scenario het beste is voor de buurt (voorkeursscenario).

Voor sommige zaken, zoals verkeer, maatschappelijke voorzieningen en de inrichting van de straat en het Amandelpark, is de gemeente verantwoordelijk. Daarom werken Woonbedrijf en de gemeente nauw samen.

### **Meepraten over de drie scenario's**

In 2026 onderzoekt Woonbedrijf drie scenario's. Dat doen we samen met de bewoners uit het gebied, mensen uit de buurt, bewonerscommissies, klankbordgroepen, de Woonbond, de gemeente en ontwikkelaar BPD. We nemen hier de tijd voor. Zo krijgt iedereen de kans om een mening te vormen en mee te denken. Op die manier krijgen we samen een goed beeld van wat de plannen betekenen.

### **Wat wordt er precies onderzocht?**

Woonbedrijf onderzoekt verschillende onderwerpen die belangrijk zijn voor de wijk. Dit zijn de volgende onderwerpen:



Terwijl Woonbedrijf dit doet, praten we met de bewoners over wat zij nodig hebben om prettig te wonen (hun woonbehoeften). Ook de mensen uit de buurt krijgen vragen en informatie. Daarnaast is er een 'Wijktafel' waar bewoners over de uitkomsten van onderzoeken en de inpassing van de scenario's kunnen meedenken.

### Wanneer kunnen bewoners reageren op de plannen?

Je krijgt op verschillende manieren de kans om mee te denken over de plannen:

- **Ideeën en zorgen delen** Op inloopbijeenkomsten, periodieke overleggen en vragenlijsten verzamelt Woonbedrijf ideeën en zorgen uit de wijk. Dit doen we met bewoners die wonen in het onderzoeksgebied, bewoners uit de omliggende buurt, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Ook de bewonerscommissies Amandelpark-Oost en Groentewijk, en andere klankbordgroepen doen mee. Via de Wijktafel praten deze verschillende mensen mee over de ontwikkeling van de plannen voor Vaartbroek.
- **Afspraken in het sociaal plan** Een sociaal plan is een document met afspraken tussen Woonbedrijf en de huurders die te maken krijgen met sloop. Dit plan maken we samen met de bewoners uit het onderzoeksgebied. Er staat in waar jij recht op heeft, zoals een vergoeding, hulp bij het verhuizen en de kans om terug te keren naar de wijk.

In het voorjaar van 2026 overlegt Woonbedrijf met de bewonerscommissie en de Woonbond over een sociaal plan basis. De afspraken die hierin staan, gelden voor alle bewoners van Woonbedrijf in het onderzoeksgebied Vaartbroek. Later, als de keuze voor een scenario is gemaakt, komt er een definitief plan voor de woningen in het onderzoeksgebied (sociaal plan complex). Als Woonbedrijf besluit om woningen of garages te slopen, dan nemen we de bewoners die dit treft stap voor stap mee.

- **Recht op advies (Bewonerscommissie Amandelpark Oost)** Het adviesrecht is een recht dat huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben. De bewonerscommissie Amandelpark Oost mag officieel advies geven over het scenario dat Woonbedrijf kiest. Voordat de directie van Woonbedrijf een definitief besluit neemt, geeft de commissie een schriftelijk advies. Ze krijgen hiervoor minstens 7 weken de tijd. De Woonbond helpt de commissie hierbij.

## **Sociaal plan basis en sociaal plan complex: wat is het verschil?**

**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 slopen. Hierin staan afspraken over: voorrang op een andere passende woning, met begeleiding door Woonbedrijf, een verhuiskostenvergoeding of vergoeding voor inrichting en bijkomende kosten.

### **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 huizen in een slechte staat zijn, als de wijk vernieuwd moet worden of als de huizen niet goed genoeg meer zijn voor de toekomst.

Woonbedrijf moet deze plannen goed uitleggen aan de bewoners in het onderzoeksgebied, 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 nieuw huis kunt vinden, in de wijk of ergens anders. Pas als dit hele proces klaar is, mag er eventueel gesloopt worden.

### **Kan er niet gewoon ergens anders een nieuwe wijk gebouwd worden? Of de wijk uitbreiden zonder te slopen?**

Woonbedrijf kijkt alle mogelijkheden in het onderzoeksgebied, op basis van de drie de scenario's die we nu maken. We kijken naar plekken waar we kunnen bouwen zodat zo min mogelijk mensen hoeven te verhuizen. Goed om te weten is dat Woonbedrijf alleen bouwen op grond die in eigendom van de corporatie is. Dat beperkt de mogelijkheden soms. Een compleet nieuwe wijk bouwen mag bovendien niet volgens de huidige regels van de gemeente.

### **Wanneer zijn de drie scenario's klaar?**

Bedoeling is dat in het najaar van 2026 de onderzoeken naar de drie scenario's klaar zijn. Daarna heeft de bewonerscommissie Amandelpark Oost gelegenheid om formeel advies uit te brengen. Begin 2027 neemt de directie van Woonbedrijf vervolgens een besluit over welk scenario het beste past bij de wijk en dus de voorkeur heeft.

<Voeg laatste versie tijdlijn in>

### **Hoelang duurt het na het besluit van Woonbedrijf tot de sloop of verbouwing begint?**

Als Woonbedrijf besluit om te slopen, dan worden de eerste huizen pas op z'n vroegst begin 2029 afgebroken. Het gekozen scenario moet namelijk eerst nog precies worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Daarna moet Woonbedrijf nog vergunningen aanvragen. Pas als die er zijn, kan het werk beginnen.

### **Wat gebeurt er met de ideeën en zorgen van bewoners en andere betrokkenen?**

Woonbedrijf vindt uw mening, zorgen en ideeën erg belangrijk. Ze helpen ons om de plannen voor de wijk beter te maken. We voeren persoonlijke gesprekken, houden enquêtes, organiseren Wijktafels en er zijn wekelijks inloopsprekuren. We zoeken naar een oplossing die goed is voor de bewoners, maar die ook past bij wat de buurt en de stad nodig hebben. Woonbedrijf kiest straks het scenario dat het beste aansluit bij wat nodig is voor de toekomst van Vaartbroek.

### **Wat hebben we tot nu toe van bewoners gehoord?**

Woonbedrijf heeft op verschillende manieren contact met bewoners uit de buurt. Dit doen we via inloopsprekuren, straatgesprekken, bijeenkomsten en door regelmatig te praten met de Bewonerscommissie Amandelpark-Oost. Veel bewoners hebben ons verteld dat ze zich zorgen maken over de sloop, de drukte in het verkeer en hoe fijn het blijft om in de wijk te wonen. De komende maanden gaan we verder met het verzamelen van informatie.

### **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, inloopsprekuren of een gesprek bij je thuis.

De informatie die Woonbedrijf verstuurt, is ook beschikbaar in het Turks, Arabisch of Engels. Op verzoek van bewoners kunnen we bij bijeenkomsten en persoonlijke gesprekken ook een tolk regelen.

### **Hoe blijf ik op de hoogte?**

Op dit moment informeren we bewoners via: (nieuws)brieven, bijeenkomsten in de wijk en de inloopsprekuren. De spreekuren zijn iedere dinsdagochtend van 10:00-12:00 uur. Locatie: Tarwelaan 56 (Ontmoetingscentrum Dommelbeemd)

Heb je vragen of opmerkingen? Neem gerust contact op via gebiedsontwikkeling-vaartbroek@woonbedrijf.com.

## **WAT BETEKENT HET VOOR MIJ ALS HUURDER**

### **Wat wordt er geregeld voor mensen die te maken krijgen met sloop?**

Als er een besluit is genomen en slopen is onderdeel van het plan, dan gaat het sociaal plan in. Dit plan helpt je om een nieuw thuis te vinden.

Een sociaal plan is een document met afspraken tussen Woonbedrijf en de huurders die moeten verhuizen voor de sloop. We maken dit plan samen met de bewoners. In het plan staan je rechten. Denk aan een vergoeding voor je kosten, hulp bij het verhuizen en de kans om terug te keren naar de wijk. Ook kijken we naar oplossingen die precies bij jouw persoonlijke situatie passen. Dit geldt ook voor je garage, als die gesloopt wordt. Het sociaal plan geeft je duidelijkheid en houvast tijdens het hele proces.

### **Kan een sociaal plan niet eerder ingaan?**

Helaas kan een sociaal plan voor een groep woningen niet eerder ingaan. Er moet eerst een officieel besluit zijn over sloop of nieuwbouw. Woonbedrijf wil wel samen met de bewonerscommissie van Amandelpark-Oost kijken of we een 'basis sociaal plan' kunnen maken. Dit plan zou dan voor iedereen in Vaartbroek gelden. Daarin kunnen we zaken regelen zoals: Wat als je nu al weg wilt uit

Vaartbroek? Hoe kun je prettig blijven wonen in de tussentijd? Wat gebeurt er met woningen die leegkomen?

**Wordt mijn huis nog onderhouden tot er een besluit 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 gebeurt er met woningen in het onderzoeksgebied die leegkomen?**

Deze woningen verhuren we tijdelijk. Dat doen we totdat we precies weten wat er in de toekomst met de huizen in dit gebied gaat gebeuren. De nieuwe tijdelijke huurders krijgen natuurlijk van tevoren informatie over de plannen voor de buurt.

**Mag Woonbedrijf een tuin van bewoners gebruiken voor nieuwbouw?**

Nee, Woonbedrijf mag niet zomaar een stuk van je tuin gebruiken voor nieuwbouw. De tuin hoort bij de woning die je huurt en is onderdeel van je huurcontract. We mogen daar niet zonder overleg iets aan veranderen.

**Kan ik straks terugkeren naar de nieuwbouw?**

We begrijpen dat veel bewoners graag in de wijk willen blijven wonen. Ons doel is om het mogelijk te maken dat je terugkeert naar de nieuwbouw of naar een ander huis in de wijk. We gaan daar erg ons best voor doen. We kunnen nu alleen nog geen garanties geven, omdat we afhankelijk zijn van de huizen die vrijkomen.

**Krijg ik wel een vergelijkbaar huis terug?**

We zoeken samen met jou naar een passend huis dat aansluit bij jouw persoonlijke situatie. We kijken naar de grootte van je gezin en naar je inkomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het juiste aantal kamers, of het huis goed bereikbaar is en of de huurprijs past bij wat je kunt betalen. Een passende woning is niet altijd precies hetzelfde als uw huidige woning (bijvoorbeeld in grootte of ligging), maar het doel is wél dat u er gelijkwaardig kunt wonen: comfortabel, veilig en zonder dat uw woonlasten te hoog worden. We houden waar mogelijk rekening met uw wensen, zoals type woning, buurt of voorzieningen.

**Krijg ik hulp van Woonbedrijf bij het vinden van een nieuw huis?**

Als er een besluit tot sloop komt, maakt een bewonersbegeleider van Woonbedrijf een afspraak met je. Samen bespreken we je vragen en zorgen. Je krijgt dan ook uitleg over hoe je voorrang krijgt bij het zoeken naar een andere woning.

**Is woningruil een mogelijkheid?**

Het is mogelijk om met iemand van woning te ruilen. Daarvoor moet je voldoen aan de voorwaarden die Woonbedrijf stelt aan woningruil. De vertrekkende huurder krijgt in dit geval geen verhuisvergoeding.

**Kunnen wij als bewoners de sloop stoppen?**

Een bewonerscommissie kan zich inschrijven als stichting of vereniging bij de Kamer van Koophandel (KvK). Hiermee krijgt de commissie officiële rechten en kan zij, als dat nodig is, zelf een procedure starten bij de rechter. Op dit moment is nog niet bekend of er wel of niet gesloopt gaat worden.

**Waarom worden goede woningen gesloopt?**

Er is nog geen besluit genomen. Woonbedrijf onderzoekt nog verschillende scenario's. We doen

technisch onderzoek naar de huizen. Soms lijkt een huis van de buitenkant nog goed, maar is het binnenin niet meer gezond, betaalbaar of modern genoeg om er nog heel lang in te wonen. We kijken niet alleen naar de kosten, maar ook naar hoe lang een huis nog meegaat en hoe prettig het is voor de bewoners.

## ANDERE VRAGEN VAN BEWONERS

### **Blijft de bokkentuin in het park behouden?**

Dit bekijkt de gemeente bij het herinrichten van het Amandelpark.

### **Waar komen de extra voorzieningen? En kunnen die wel open met alle tekorten aan personeel?**

De gemeente zorgt voor de plekken en de gebouwen voor de voorzieningen in de wijk. De gemeente heeft niet direct invloed op het tekort aan personeel bij de organisaties die in die gebouwen werken.

### **Blijft mijn inschrijftijd behouden als ik moet vertrekken?**

Ja, je inschrijftijd blijft behouden.

### **Is het verstandig om ingeschreven te staan bij Wooniezie en waarom?**

Ja, het is nodig om ingeschreven te blijven, mocht er uiteindelijk gekozen worden voor sloop. Zodra een Verhuisregeling ingaat, krijgt je voorrang op gepubliceerde woningen via Wooniezie. Wanneer je bent ingeschreven kan het urgentielabel wat hiervoor nodig is toegekend worden.

### **Komt er ook een sociaal plan voor de garages?**

Nee, voor de garage geldt een huurovereenkomst. In de overeenkomst staat dat de huur opgezegd kan worden. Een huurder van een garage heeft geen recht op een garagebox.

### **Wat als ik naar een seniorenappartement verhuis, en mijn kinderen kunnen niet mee?**

Dit is een eigen keuze. Als de kinderen thuiswonend zijn dan, is een seniorenwoning geen passende woning.

### **Als ik verhuis voordat het sloopbesluit genomen is, krijg ik dan ook een vergoeding?**

Nee, vooruitlopend op het sloopbesluit verhuizen is een eigen keuze, en daarvoor kent Woonbedrijf op dit moment de bewoners geen vergoeding toe.