

Verslag - Kennismakingsbijeenkomst Wijktafel Vaartbroek

5 maart 2026, 19.00 – 20.30 uur (Bibliotoop)

Doel van de bijeenkomst

Wie denkt de komende maanden mee aan de Wijktafel? Omdat iedereen die in Vaartbroek woont te maken krijgt met de gebiedsontwikkeling, nodigen we een diverse groep mensen uit de wijk uit om mee te denken over de onderzoeken en de scenario's, zodat het uiteindelijke voorkeursscenario dat Woonbedrijf kiest zo goed mogelijk aansluit op de wijk.

Het gesprek op 5 maart is bedoeld om bewoners eerst zoveel mogelijk te laten reageren op de stappen die Woonbedrijf de afgelopen maanden heeft gezet.



Wie zitten er deze avond aan tafel?

Ank, Beppie, Wim, Bart, Karin, Joyce, Wendy, Annelies, Tom, Winand en Geert vormen een mix van huurders van Woonbedrijf (sommige woningen onderzoeksgebied, anderen eromheen) eigenaren van koopwoningen en een ondernemer uit de buurt.

Allemaal zeggen ze dat het heel prettig wonen is in de wijk. De meesten wonen er al vele jaren met veel plezier: dit is ons thuis! De wijk is: *“volks genoeg om leuk te zijn en niet té volks dat het een achterstandsbuurt wordt”*. De wijk is de afgelopen 10 á 15 jaar steeds leuker is geworden. Er zijn ook dingen die beter kunnen, maar dat heb je altijd.

Jullie wens: directie en gemeente aan tafel: de bewoners zouden het erg waarderen wanneer de mensen die uiteindelijk de besluiten nemen ook zelf contact hebben met de bewoners. Zouden zij een keer aan kunnen schuiven aan de Wijktafel? Dit zal worden besproken met hen.

Waar staan we in het proces?

- **Een moeizame start:** bewoners uitten hun boosheid over hoe het proces begon. Het onverwacht ontvangen van berichten over sloop en renovatie zorgde voor veel onzekerheid.

Woonbedrijf erkent dat dit niet goed is gegaan. Inmiddels vindt er goed overleg plaats met de bewonerscommissie Amandelpark Oost. Daardoor weet Woonbedrijf beter in te spelen op zorgen en behoeften van de bewoners in het onderzoeksgebied.

- **Niets staat vast, directie Woonbedrijf besluit:** Woonbedrijf benadrukt dat er op dit moment nog geen definitieve besluiten zijn genomen over sloop en nieuwbouw. Naar verwachting eind van het jaar neemt de directie besluit over een voorkeursscenario. Voor dat moment kunnen bewoners in het onderzoeksgebied advies geven, zij hebben formeel adviesrecht. De bewoners die deelnemen aan de wijktafel mogen meedenken in de afweging tussen de scenario's.
- **Drie scenario's worden uitgewerkt:** Op dit moment worden 3 scenario's uitgewerkt, waarover de bewoners aan de wijktafel mogen meedenken:
 - * Volledige sloop-nieuwbouw van het onderzoeksgebied;
 - * Deels sloop-nieuwbouw en deels behoud
 - * Behoud, met onderzoek naar de mogelijkheden om zonder sloop woningen toe te voegen

We kijken goed naar wat past in de buurt. Op basis van onderzoek, financiële haalbaarheid en de gesprekken met de wijk.

Wie is waarvan?

- **De gemeente:** heeft het Gebiedskader Vaartbroek gemaakt. Hierin staan de uitgangspunten en spelregels voor de ontwikkeling van de wijk. Daar moet Woonbedrijf zich aan houden bij de uitwerking van de scenario's. Het gebiedskader ligt nu ter inzage (tot 23 maart) en je kunt aangeven als je het ergens niet mee eens bent:
(<https://www.openeindhoven.nl/projecten/woensel/gebiedskader-vaartbroek>)
- **De Bewonerscommissie Amandelpark Oost:** formele gesprekspartners van Woonbedrijf namens de bewoners uit het onderzoeksgebied. De bewonerscommissie heeft formeel adviesrecht.
- **De Wijktafel:** De wijktafel bespreekt de uitkomsten uit de onderzoeken die Woonbedrijf uitvoert. En gaat met een stedenbouwkundigbureau in gesprek over de inpassing van de scenario's. De inzichten en suggesties vanuit de Wijktafel worden onderdeel van het advies over het voorkeursscenario aan de directie.
- **Directie Woonbedrijf:** neemt besluit over het voorkeursscenario.

Onderwerpen en vragen die voorbijkwamen

Woningen en de groei van de stad

- **Woningtekort:** Eindhoven groeit hard, onder andere door bedrijven zoals ASML. Maar ook omdat we steeds vaker alleen of met z'n tweeën wonen. Experts geven aan dat er zelfs zonder de groei van ASML een groot tekort aan woningen blijft.
- **Wat is er gedaan met alternatieve locaties?** De alternatieve locaties die bewonerscommissie Amandelpark-Oost heeft aangedragen zijn onderzocht. Uit dat onderzoek blijkt dat de voorgestelde alternatieve locaties in eigendom van Woonbedrijf niet geschikt zijn, omdat de corporatie op die alternatieve locaties niet méér woningen kan toevoegen door minder woningen te slopen. Anders gezegd nog steeds worden evenveel bewoners geraakt door de sloop. De technische staat is vergelijkbaar met de woningen in het onderzoeksgebied en

geven geen argument om elders te slopen. Om die reden worden de alternatieve locaties niet verder onderzocht.

Wat dit met bewoners doet

- Het voelt onrechtvaardig: alle bewoners begrijpen dat de bewoners in het onderzoeksgebied door een zware tijd gaan, omdat zij misschien hun huis uit moeten om plaats te maken voor anderen.
- Huurders hebben geïnvesteerd om van hun woning hun thuis te maken: Veel huurders hebben jarenlang hard gewerkt om hun huis prachtig te maken met nieuwe keukens, plafonds of tegelwerk, vaak zonder hulp van Woonbedrijf. Het idee dat deze mooie, afgewerkte woningen gesloopt worden, is voor veel mensen heel pijnlijk.
- Emotionele impact: Sommige bewoners vragen aandacht voor de psychologische klap die je krijgt als je hoort dat je huis misschien gesloopt wordt. Is hiernaar onderzoek gedaan? En vragen in hoeverre de impact wordt meegewogen in de uiteindelijke keuzes.

Vragen over de buurt

- De duplexwoningen (Woenselseweg): Er kwam een vraag waarom deze kleine woningen niet worden aangepakt, omdat ze slecht onderhouden zijn en er daar plek is voor hoogbouw. Woonbedrijf noemt dat de woningen bijdragen aan de variatie in de wijk, zowel in product als prijs. Dit type woning voor één persoon wordt tegenwoordig bijna niet meer gebouwd.
- Maatschappelijke voorzieningen: die zijn er nu al niet genoeg, volgens bewoners. Er zijn nu al te weinig tandartsen, huisartsen. Woonbedrijf geeft aan om die reden het onderzoeken wat aan maatschappelijke voorzieningen nodig in de afweging van scenario wordt betrokken. Bewoners missen bijvoorbeeld ook voorzieningen als een café of terras om elkaar te ontmoeten en te ontspannen.

Leren van het verleden

- Valkuilen vermijden: Bewoners gaven aan dat leren van eerdere projecten belangrijk is. De Edisonstraat werd genoemd als een goed voorbeeld, terwijl het betrekken van de buurt bij de ontwikkeling van Prinsenjacht werd aangehaald als een voorbeeld van hoe het juist niet moet. Woonbedrijf erkent dit, en wil op basis van wat daar is geleerd het in Vaartbroek beter doen.

Hoe gaan we verder?

- **Schuif je weer aan?** Alle mensen aan tafel zeggen: ja. Omdat de ontwikkeling van Vaartbroek hen aan het hart gaat.
- **Wijkbreed uitnodigen**: Woonbedrijf mist nog een aantal groepen aan de Wijktafel, zoals winkeliers, maatschappelijke organisaties, zoals de school en toekomstige bewoners. Komende weken gaat Woonbedrijf deze mensen nog eens benaderen.
- **Volgende bijeenkomst op 9 april**: We komen ongeveer iedere maand bij elkaar. De volgende afspraak is op 9 april. Het thema is dan: *Wie wonen en werken er in de wijk? (wijksamenstelling)*
- **Communicatie**: We houden contact via e-mail.

