

# Veelgestelde vragen gebiedsontwikkeling Vaartbroek

## DE ONTWIKKELING

### **Waarom wil Woonbedrijf investeren in de toekomst van Vaartbroek?**

In Vaartbroek willen we dat mensen er nu én de komende jaren fijn en veilig kunnen wonen. Bewoners vinden een prettige omgeving belangrijk, met goede voorzieningen dichtbij: genoeg groen om te ontspannen, veilige straten, en plekken waar je hulp kunt krijgen of waar jongeren naartoe kunnen. Ook in Eindhoven, en in Vaartbroek, is veel behoefte aan betaalbare huizen voor jongeren, ouderen en gezinnen.

Daarom gaat Woonbedrijf de komende jaren investeren in de wijk. Bestaande woningen worden verbeterd, er komen nieuwe woningen bij voor verschillende mensen die een huis zoeken, en er komt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Zo blijft Vaartbroek een wijk waar bewoners zich thuis voelen en waar ook nieuwe generaties kunnen wonen.

### **Wat gaat er gebeuren in Vaartbroek?**

De gemeente beschrijft in het gebiedskader Vaartbroek de voorwaarden en spelregels voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente geeft hierin aan in Vaartbroek te willen verdichten en streeft naar het toevoegen van 1000 woningen. In het gebiedskader staan ook voorwaarden op het gebied van mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen. Deze voorwaarden maken duidelijk onder welke omstandigheden nieuwe plannen wel of niet mogelijk zijn

Woonbedrijf onderzoekt nu hoe dit kan worden vertaald naar een haalbaar plan dat goed past bij de wijk en bij de mensen die er nu wonen of in de toekomst komen wonen. Zo willen we zorgen dat iedereen in Vaartbroek prettig kan blijven wonen. We sluiten daarbij aan op afspraken met de gemeente en op de zorgen en ideeën die bewoners de afgelopen maanden met ons hebben gedeeld.

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

Als er woningen bijkomen, kijkt de gemeente ook mee naar voorzieningen: scholen, kinderopvang, zorg, sport, verkeer en openbaar vervoer. Nieuwe woningen mogen niet leiden tot onoplosbare knelpunten in de wijk. In het gebiedskader zijn voorwaarden gesteld om te zorgen dat de voorzieningen en de wijkontwikkeling op elkaar aansluiten. Deze voorwaarden nemen wij mee in de plannen voor de ontwikkeling van Vaartbroek.

## **PARTICIPATIE & COMMUNICATIE**

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

Via inloopsprekuren, bijeenkomsten in de buurt en doorlopend contact met de Bewonerscommissie Amandelpark-Oost houdt Woonbedrijf contact met haar huurders en bewoners in de omliggende buurt. Onzekerheid over de sloop, de toenemende verkeersdruk en de leefbaarheid zijn veel genoemd.

De komende maanden gaat Woonbedrijf verder met het ophalen van informatie. Om beter te weten welke woonwensen bewoners in het onderzoeksgebied hebben. En om door te praten over de invloed van de gebiedsontwikkeling op de bereikbaarheid van de wijk, de ruimte voor parkeren, hoe nieuwe woningen passen bij de bestaande huizen, welke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld een tandarts of sportschool) nodig zijn, en wat we kunnen doen om de straten rond het Amandelpark groener te maken.

### **Hoe worden bewoners die geen Nederlands spreken of digitaal vaardig zijn goed geïnformeerd?**

Woonbedrijf houdt rekening met verschillende voorkeuren van bewoners. We maken daarom gebruik van een mix van digitale informatie als digitale nieuwsbrief en persoonlijke vormen van contact: inloopsprekuren, bijeenkomsten in de buurt of persoonlijke gesprekken.

De informatie die Woonbedrijf stuurt is in Turks, Arabisch of Engels beschikbaar. Op advies van bewoners bieden we bij bijeenkomsten de mogelijkheid om gebruik te maken van een tolk.

### **Hoe kan ik op de hoogte blijven?**

We houden u de komende tijd op de hoogte via deze nieuwsbrieven. Zodra er meer nieuws is of een besluit is genomen, hoort u dat meteen van ons. Heeft u nu al vragen of opmerkingen? Neem gerust contact op via gebiedsontwikkeling-vaartbroek@woonbedrijf.com. Of loop binnen tijdens de wekelijkse spreekuren. Iedere dinsdagochtend van 10:00-12:00 uur. Locatie: Tarwelaan 56 (Ontmoetingscentrum Dommelbeemd)

## **(MOGELIJKE) GEVOLGEN VOOR HUIDIGE BEWONERS**

### **Wat als er gesloopt gaat worden?**

Woonbedrijf heeft nog geen besluit genomen om woningen te bouwen en/of te slopen. Waar woningen worden gebouwd en of hier woningen en/of garages voor gesloopt gaan worden is dus nog niet bekend.

### **Mag Woonbedrijf zomaar woningen slopen?**

Nee, een woningcorporatie mag niet zomaar woningen slopen. Daarvoor is een zorgvuldig proces nodig. Sloop is een ingrijpend besluit en wordt alleen overwogen als er gegronde redenen zijn, zoals slechte bouwtechnische staat, noodzakelijke vernieuwing van de wijk of onvoldoende toekomstwaarde van de woningen.

Daarnaast moet de corporatie haar plannen goed onderbouwen en afstemmen met de gemeente en andere betrokken partijen. In veel gevallen is ook een omgevingsvergunning of een wijziging van het omgevingsplan nodig. Ook het sociaal plan dat een corporatie met haar bewoners maakt is van belang in dit traject, zodat bewoners een nieuw thuis kunnen vinden. Pas nadat dat hele traject is doorlopen, kan sloop daadwerkelijk plaatsvinden.

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

Wanneer er een besluit is genomen en als sloop deel is van de ontwikkeling, gaat het sociaal plan in werking, om bewoners gelegenheid te bieden een nieuw thuis te vinden.

Een sociaal plan is een document met afspraken tussen Woonbedrijf en de huurders die te maken krijgen met sloop. Het sociaal plan wordt samen met bewoners opgesteld. Het beschrijft de basisrechten van huurders, zoals vergoedingen, ondersteuning bij verhuizing en de mogelijkheden om terug te keren naar de wijk. Daarnaast biedt het ruimte voor maatwerkoplossingen, afgestemd op de persoonlijke situatie van bewoners. Het sociaal plan geeft daarmee duidelijkheid en houvast tijdens het hele proces.

### **Wordt mijn woning nog onderhouden tot er een besluit is?**

Ja. Reparaties kun je gewoon melden. Kleine reparaties worden altijd uitgevoerd. Grote vervangingen bekijken we per situatie.

### **Wat gebeurt er met woningen die nu leegkomen en in het onderzoeksgebied liggen?**

Deze woningen worden tijdelijk verhuurd. Totdat we weten hoe we in de toekomst met de woningen in het gebied omgaan. De toekomstige huurders worden uiteraard wel geïnformeerd over de plannen voor de buurt.

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

Nee, Woonbedrijf kan niet zomaar een stuk tuin gebruiken voor nieuwbouw. Als het gaat om een tuin die hoort bij uw gehuurde woning, is dat onderdeel van je huurcontract. Daar mag niet zonder overleg iets aan veranderd worden.

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

We begrijpen dat veel bewoners graag in de wijk willen blijven wonen. Het streven is om terugkeer in de nieuwbouw of in de wijk mogelijk te maken. We onderzoeken nu welke mogelijkheden hiervoor zijn.

### **Wat betekent een passende woning? Krijg ik een vergelijkbare woning terug?**

Een passende woning sluit aan bij jouw persoonlijke situatie, zoals je huishouden (alleenstaand, gezin, etc.) en je inkomen. Het gaat bijvoorbeeld om het juiste aantal kamers, goede bereikbaarheid, en een huurprijs die past bij jouw financiële situatie.

Een passende woning is niet altijd precies hetzelfde als je huidige woning (bijvoorbeeld in grootte of ligging), maar het doel is wél dat je er gelijkwaardig kunt wonen: comfortabel, veilig en zonder dat je woonlasten te hoog worden. We houden waar mogelijk rekening met jouw wensen, zoals type woning, buurt of voorzieningen.

### **Kan er op andere plekken gesloopt worden? Het liefst waar geen mensen wonen. Bijvoorbeeld door een nieuwe wijk toe te voegen, bouwen op open stukken of uitbreiden zonder sloop.**

Woonbedrijf kijkt of er mogelijkheden zijn om te bouwen op plekken waar geen of zo min mogelijk mensen hoeven te verhuizen.

Tegelijkertijd kunnen we alleen bouwen op locaties waar Woonbedrijf eigenaar is van de grond of van de woningen. Dat beperkt de mogelijkheden soms.

Het uitgangspunt is: zo zorgvuldig mogelijk omgaan met sloop, en het aantal verhuizingen zoveel mogelijk te beperken en bewoners zo goed mogelijk te begeleiden.

## **ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN**

### **Welke rol heeft de gemeente?**

De gemeente Eindhoven werkt op dit moment aan een gebiedskader voor Vaartbroek. Nieuwe plannen in Vaartbroek van Woonbedrijf of van andere ontwikkelaars moeten passen bij die gemeentelijke spelregels. Zelf gaat de gemeente ook aan de slag in de wijk. Zo is de gemeente verantwoordelijk voor de veiligheid, het verkeer en de openbare ruimte.

Eerder dit jaar is de gemeente over het gebiedskader in gesprek geweest met bewoners en andere belanghebbenden in de wijk. Hieronder de link naar de informatie van deze informatieavond op de website van de gemeente:

<https://www.eindhoven.nl/sites/default/files/2025-03/boekje%20verder%20met%20gebiedskader%20Vaartbroek-DT.pdf>

### **Welke rol heeft Woonbedrijf?**

Net als andere woningcorporaties is Woonbedrijf verantwoordelijk voor het beheren en de bouw van sociale huurwoningen in Vaartbroek. De corporatie beslist over het renoveren, slopen en nieuw bouwen van woningen en sociale voorzieningen in Vaartbroek. Dat doet zij in goed overleg met haar huurders, in allerlei vormen van bewonersparticipatie, die zijn gebaseerd op afspraken in de Overlegwet.

Zorgvuldige participatie is voor Woonbedrijf het uitgangspunt. Dat betekent dat Woonbedrijf nauw optrekt met bewoners de wijk en ze betreft in alle stappen van de gebiedsontwikkeling. Ook maakt de corporatie in goed overleg met bewoners, bewonerscommissies en huurdersvereniging afspraken over het sociaal plan.