



Toelichting HeBoMa-flats

16 april 2025

woCOM

Agenda

1. Aanleiding
2. Onderzoek naar huidige staat HeBoMa-flats (KAW)
3. Samenvatting bewonersinbreng
4. Onderzochte scenario's voor de HeBoMa-flats
5. Keuze voor vervangende nieuwbouw
6. Doorkijk nieuwbouwplannen en fasering
7. Beheer en onderhoud in tijdelijke fase
8. Sociaal plan

1. Aanleiding

- Gebiedsvisie (2022) en Ruimtelijke ontwikkelplan Houtsdonk (2023)
- Afspraken en verplichtingen voor woningcorporaties over energielabels
- Toenemende vragen van bewoners over energielasten en warmte

Analyse

De buurt Houtsdonk ligt in de stad Helmond in de provincie Noord-Brabant. Houtsdonk maakt deel uit van de wijk Helmond West. Op 1 januari 2021 telde Houtsdonk 740 inwoners.

Houtsdonk ligt aan de westkant van de Kanalrijp Zuid-West. De buurt Houtsdonk wordt in tweeën gedeeld door de Heveliers, waarbij de bebouwen woonwijk aan de noordkant van de Heveliers ligt grenst aan de woningen aan de zuidkant. Door de nieuwe weg onder het spoor (Rijnwouderslaan) is de bereikbaarheid naar het andere deel van de wijk Helmond West verbeterd.

Naar aan van de zuidkant van de buurt ligt een park naar het natuurgebied de Grote Dreef met de buurt een groene omgeving maakt. Ook de Golfclub van Helmond ligt hieraan. Voor de kinderen is er een speeltuin bij de seniorenwoningen. Verder zijn de verduurzaming HfV Helmond en enkele bedrijven aan de Kanalrijp Zuid bezig onderdelen van deze buurt. De buurt is aangepakt bij bouwwerken.

De woningen in de buurt zijn voornamelijk seniorenwoningen (koop- en huurwoningen) van de kennemerde Ritz aan de Heveliers, Heveliers van De Heveliers en Frans van Bommelstraat. In de buurt Houtsdonk zijn weinig winkels en voorzieningen aanwezig. De mensen worden niet gemist omdat ze op korte afstand te bereiken zijn.

Via diverse kanalen heeft iedere inwoner van Houtsdonk de uitnodiging gekregen om deel te nemen aan de werkgroep. Allereerst hebben 43 personen gekozen om aan een oproep voor het invullen van een vragenlijst. De resultaten uit deze vragenlijst zijn gebruikt als input voor de Werkgroep Adviescommissie. Tijdens een interactieve bijeenkomst heeft de werkgroep de zeer kie-zwaaktanalyse gebruikt voor het bepalen van maatregelen.

Alle partners leenden vanuit hun eigen deskundigheid inbreng aan deze onderdelen. Op het gebied van de woningen en de woonomgeving waren de bewoners de beste en vart-gedrukt. De maatregelen zijn bevestigd op haalbaarheid en daarna uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma. Dit document is een samenvatting van de uitkomsten, met een korte beschrijving van de visie en het uitvoeringsprogramma.

Gebiedsvisie Houtsdonk

Den document van, van en door bewoners, Bewonerscommissie Houtsdonk, Wijkraad Helmond West, HfV woCom Helmond, LEVgroep, gemeente Helmond en woCom.

Hoe is het gesteld met de bebouwde omgeving in Houtsdonk? En met de leefbaarheid? Wat zijn de sterke en zwaktes en waar liggen bedreigingen en kansen? Sinds eind 2021 heeft een groep betrokken mensen de werkgroep belever nagelocht. De werkgroep bestond uit inwoners van Houtsdonk (zowel huurders als woninggebruikers), vertegenwoordigers van de bewonerscommissie Houtsdonk, Wijkraad Helmond West en HfV woCom Helmond, een medewerker van de LEVgroep, medewerkers van woCom en medewerkers van de gemeente Helmond. Het doel van de gebiedsvisie is om te kijken wat goed gaat, wat beter kan en hoe we dat samen gaan bereiken. Hierbij komen onderwerpen aan de orde die te maken hebben met participatie door en zorg voor bewoners, openbare ruimte en voorzieningen in de buurt en woningen en woningvoorraad. De knelpunten hebben we vertaald naar concrete maatregelen waarmee de betrokken partijen de komende jaren aan de slag kunnen. Met de maatregelen die we in deze visie beschrijven, willen we ervoor zorgen dat Houtsdonk aantrekkelijk blijft om in te wonen. Bovendien kan deze gebiedsvisie input zijn voor de gebiedsontwikkeling op lange termijn in de buurt.

Het Goud van Helmond

RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN HOUTSDONK

DO NASTEDENBOUW

3. Samenvatting bewonersinbreng

Op basis van 70 enquêtes en inloopmiddagen:

- 60% van de bewoners geeft aan in Houtsdonk te willen blijven
- 94% van de bewoners wil een appartement met lift
- 50% van de bewoners heeft voorkeur om met ouderen te wonen
- Ontmoetingsruimte wordt door een deel van de bewoners gewaardeerd, en behoefte van deze mensen is een uitbreiding en activiteiten.
- Verhuizen is een groot vraagstuk voor bewoners. Een deel van de bewoners geeft aan ondersteuning nodig te hebben bij de verhuizing.
- Bewoners vragen in welke mate er woningen met een sociale huurprijs terug komen.

4. Onderzochte scenario's HeBoMa-flats

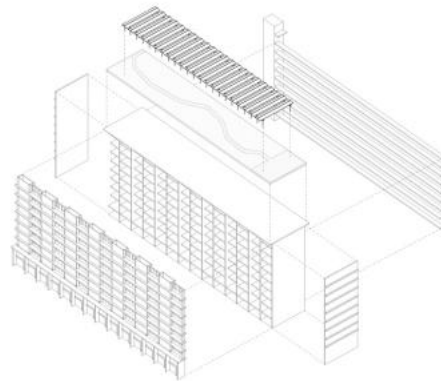
Kader: toekomstbestendige woningen die na investering tot na 2050 kunnen worden verhuurd. Bewoners moeten in alle scenario's uit de woning.

1. Renovatie



- Nieuwe kozijnen en deuren
- Vervangen en isoleren dak
- Keuken, badkamer en Toiletvervanging
- Installaties warmte (GL) en ventilatie
- Zwevende dekvloer

2. Transformatie



- Stippen tot casco
- Aanpassen plattegronden (berging)
- Nieuwe liften
- Installaties warmte (GL) en ventilatie
- Woningen op begane grond
- Opnieuw opbouwen inbouwpakket (geluid)

3. Vervangende nieuwbouw



- Gefaseerde nieuwbouw, duurzaam en gasloos
- 1-op-1 vervanging, aantallen nagenoeg gelijk (excl. uitbreidingslocatie)
- Wooncomfort en toegankelijkheid o.b.v. bouwbesluit nieuwbouw.

5. Keuze vervangende nieuwbouw

1. Meer woonkwaliteit, nu én later

Een renovatie en transformatie lossen problemen als gehorigheid, koudebruggen en beperkte toegankelijkheid maar deels op. Nieuwbouw biedt duurzame, comfortabele en toekomstbestendige woningen.

2. Passende woningen voor de toekomst

We bouwen gelijkvloerse woningen, ideaal voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Toegankelijk voor jong en oud en aansluitend op de huidige en toekomstige woonbehoefte in Helmond.

3. Aantrekkelijke wijk, meer uitstraling

Een nieuw wooncomplex versterkt de uitstraling en leefbaarheid van de buurt.

4. Verstandige(re) investering

Hogere bouwkosten, maar lagere onderhoudskosten en een langere levensduur van deze nieuwe woningen.



6. Verhuisstromen en fasering (indicatie)

De planning is nog onzeker, alle procedures moeten nog worden doorlopen. Totaal beoogde nieuwbouw ca. 240 sociale huurwoningen

Fase 1: ca. 2027-2029

Nieuwbouw sociale huurappartementen op een extra locatie in Houtsdonk en sloop van de flats aan het Wethouder van Deutekomplein.

Fase 2: ca. 2029-2031

Nieuwbouw op de locatie van het Wethouder van Deutekomplein en sloop van de flat aan de Frans van Bommelstraat.

Fase 3: ca. 2031-2033

Nieuwbouw op de locatie de Frans van Bommelstaat.

7. Beheer en onderhoud in tijdelijke fase

1. Regulier onderhoud gericht op instandhouding tot beoogde einde exploitatie.
2. Voldoende organisatie-capaciteit vanuit woCom voor beheer en sociale vraagstukken
3. Regulier beleid blijft van toepassing tot definitief sloopbesluit: 2 jaar voor feitelijke sloop.
4. Na definitief sloopbesluit: Tijdelijk verhuur van vrijkomende woningen, met (buurt)beheerder.

8. Sociaal plan

Stedelijk sociaal plan van toepassing,
vanaf definitief sloopbesluit

- Verhuiskostenvergoeding (1x per huishouden)
- Voorrang op sociale huur
- Na besluit in mei start gesprekken over maatwerk in sociaal plan

Planning (naar verwachting)

- 1-1-2027 (tot 1-1-2029 en optie verlenging bij vertraging) voor 116 woningen Wethouder van Deutekomplein.
- 1-1-2029 (tot 1-1-2031 en optie verlenging bij vertraging) voor de 54 woningen aan de Frans van Bommellaan.



wocom

Hartelijk dank voor uw aandacht.

wocom