

## FASEDOCUMENT

Fase	Voorstel
<input checked="" type="checkbox"/> 0. Strategievoorstel	<input type="checkbox"/> Nieuwbouw
<input type="checkbox"/> 1. Investeringsvoorstel	<input type="checkbox"/> Aankoop bestaand
<input type="checkbox"/> 2. Ontwerp*	<input checked="" type="checkbox"/> Herontwikkeling
<input type="checkbox"/> 3. Voorbereiding*	<input type="checkbox"/> Renovatie
<input type="checkbox"/> 4. Realisatie*	<input type="checkbox"/> Overig; bestaande exploitatie
<input type="checkbox"/> 5. Evaluatie en nacalculatie	

\* In principe geen fase document van toepassing

<b>Projectnaam:</b>	170 appartementen 'HeBoMa-flats' Helmond
<b>Gemeente:</b>	Helmond
<b>Kern/wijk:</b>	Helmond West / buurt Houtsdonk

### 1. Inleiding

Dit document beschrijft de strategische keuzes voor de toekomst van de 170 HeBoMa-appartementen in de buurt Houtsdonk, Helmond. De HeBoMa-flats in de wijk Houtsdonk, Helmond, vormen al vijftig jaar een essentieel onderdeel van het sociale woningaanbod in de stad. Gebouwd in 1974, zijn deze 170 appartementen echter niet langer toekomstbestendig. Door veroudering, matige bouwkwaliteit en onvoldoende energieprestaties voldoet het complex niet meer aan de hedendaagse woonwensen en duurzaamheidsdoelstellingen. Daarom is een heroverweging van de oorspronkelijke exploitatie tot 2050 noodzakelijk.



Foto: HeBoMa-flats

In dit document wordt de strategische aanpak voor de HeBoMa-flats onderzocht, waarbij drie scenario's zijn verkend: renovatie, transformatie en sloop/nieuwbouw. Elk scenario is beoordeeld op basis van verschillende criteria, waaronder betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit, leefbaarheid en financiële haalbaarheid.

Uit de analyse blijkt dat **sloop en nieuwbouw de meest toekomstbestendige keuze is**. Het kiezen voor nieuwbouw is een zorgvuldige afweging geweest. Zelfs met een ingrijpende renovatie of transformatie, en dus een enorme investering, kunnen we niet alle ruimtelijke en (woon)technische aandachtspunten oplossen. Het blijft een oud woongebouw. Nieuwbouw biedt de beste lange termijn oplossing voor energieprestaties, wooncomfort en ruimtelijke kwaliteit. Met nieuwbouw kunnen we betere woningen realiseren, die veel energiezuiniger zijn en waar de geluidsoverlast is aangepakt. En in geval van een grote renovatie of transformatie hadden bewoners ook tijdelijk moeten verhuizen.

### Participatie en besluitvorming

Op 19 november 2024 is het **voorkeursscenario sloop en nieuwbouw** aan de bewoners toegelicht. Bewoners hebben via inloopsprekuren en bijeenkomsten hun zorgen en wensen kenbaar kunnen maken. Belangrijkste uitkomsten van de bewonersraadpleging:

- 60% van de bewoners wil in Houtsdonk blijven wonen.
- 94% geeft de voorkeur aan een appartement met een lift, waarvan 50% met een leeftijdslabel.

- Zorgen over verhuizing en woonlasten worden geadresseerd in het sociaal plan.

Conform de Overlegwet wordt advies gevraagd aan de huurdersorganisatie HV woCom Helmond, die samenwerkt met de Bewonerscommissie Houtsdonk.

- Het voorlopige besluit wordt op 12 maart 2025 gecommuniceerd.
- De adviesperiode loopt zeven weken (tot 29 april 2025).
- Op 22 april organiseert de huurdersorganisatie een bijeenkomst voor verdere afstemming met de bewoners.
- WoCom zal binnen 14 dagen na ontvangst van het advies formeel reageren.

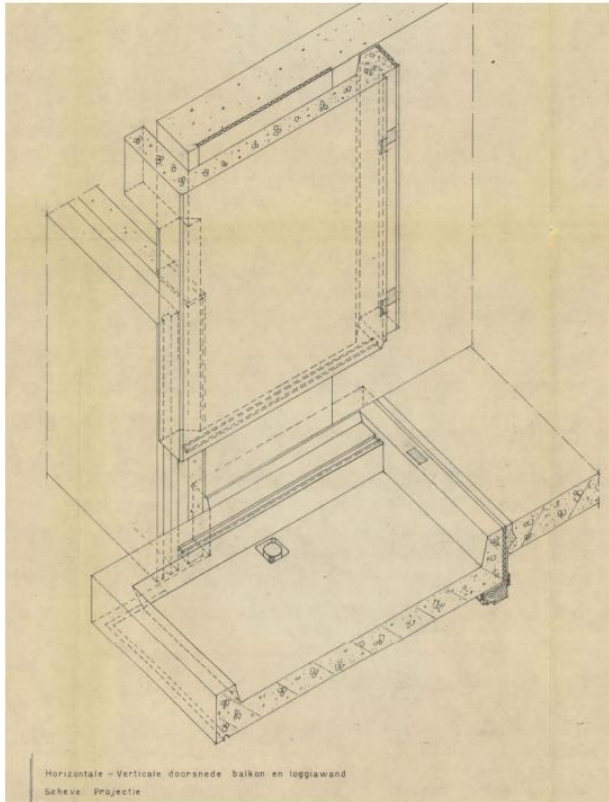
<b>Genomen bestuursbesluit, onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorgenomen sloopbesluit voor het complex 18011000, 170 appartementen in Helmond.</li> <li>• Uitwerken van de nieuwbouw van ca. 168 sociale huurappartementen op de HeBoMa-locatie conform strategievoorstel. Het investeringsbesluit komt na uitwerking en detaillering separaat ter besluitvorming.</li> </ul>

### Vervolgstappen

- **Adviesaanvraag** over voorgenomen sloopbesluit aan huurdersorganisatie HV woCom.
- **Besluitvorming** (bestuurlijk en RvC) over verwerking van het advies van huurdersorganisatie HV woCom Helmond.
- **Uitwerking van het sociaal plan** om zorgvuldige herhuisvesting te waarborgen.
- **Opstellen van een investeringsvoorstel** voor de nieuwbouw(delen) als separaat besluitstuk, na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan. Als eerste voor fase 1A.
- **Definitieve sloopbesluiten** naar verwachting op 1-1-2027 (116 woningen Wethouder van Deutekom) en 1-1-2029 (54 woningen Frans van Bommel), circa 2 jaar voor beoogde sloop datum flats.

## 2. Toekomstscenario's voor de HeBoMa-flats

Enkele jaren geleden is de strategie (herontwikkelen op termijn) voor de 170 HeBoMa-appartementen vastgesteld, met als doel deze woningen tot uiterlijk 2050 te exploiteren. De huidige staat van de woningen, met de aanwezigheid van EFG-energielabels, klachten van bewoners over stookkosten, contactgeluid en isolatie en gebiedsontwikkeling in de buurt Houtsdonk zijn aanleiding geweest voor nader onderzoek over de toekomst van de flats.

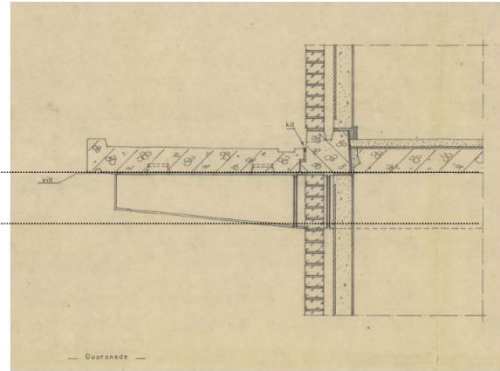


Figuur: detaillering en bouwwijze HeBoMa-flats

### Technisch onderzoek 2023

De HeBoMa-flats (bouwjaar 1974) zijn verouderd en hebben een aantal gebreken en aandachtspunten, die veelal te maken hebben de bouwwijze van deze woningen. Onderstaand een aantal constatering uit het technisch onderzoek van architectenbureau KAW:

- De huidige woningen hebben gemiddeld energielabel D, waarbij een deel van de woningen ook EFG-labels hebben. Door nieuwe regelgeving moeten deze woningen met EFG-labels voor 2029 worden aangepakt, met uitzondering van woningen die gesloopt worden (en monumenten).
- Er zijn door de bouwwijze en constructie veel koudebruggen aanwezig in het gebouw (zie ook detail galerijconstructie)
- De woningen voldoen niet aan de huidige eisen voor brandwerende voorzieningen.
- Er is in beperkte mate betonrot aangetroffen. Ook zijn een aantal constructieve scheuren tussen de betonnen wandelementen zichtbaar. Er is geen reden om aan te nemen dat de constructieve veiligheid in het geding is.
- De massa van de woningscheidende wanden en vloeren is onvoldoende om contactgeluid voldoende te voorkomen. Dit sluit aan bij de klachten van bewoners over gehorigheid. Aandachtspunt daarbij is dat als de schil verder wordt geïsoleerd de beleving van contact- en binnengeluid kan toenemen, omdat de belasting van buitengeluid afneemt.



De bewoners (senioren) wensen verbetering van de toegankelijkheid (drempels), (sociale) veiligheid en de installaties (verwarming, kookgas, intercom). Het gebouw is eigenlijk niet optimaal geschikt voor senioren (breedte galerij, drempels, lange en open galerij). Door de grootschaligheid en bouwfysische kwaliteit (geluidsoverlast) is het gebouw echter ook beperkt geschikt voor andere doelgroepen.

*Deelconclusie:* hoewel de woningen 'nultreden' zijn, doordat ze alle basisvoorzieningen op één woonlaag zonder trap hebben, zijn ze niet echt optimaal voor senioren/ mensen die moeilijk ter been zijn. Door de grootschaligheid is het complex niet zonder inzet op leefbaarheid aan andere doelgroepen te verhuren.

Het strategievoorstel voor de 170 bestaande appartementen richt zich op drie mogelijke scenario's: verduurzaming door renovatie, transformatie van het gebouw, of volledige sloop en nieuwbouw.

#### 1 Renovatie:

Bij de renovatie van het gebouw wordt gestreefd naar een levensduur van minimaal 30 jaar. Het gebouw wordt volledig gasloos en er komen collectieve verwarmingsinstallaties met individuele meters. Het doel is om energielabel A te behalen, waarbij vooral de isolatie van de eerste verdieping extra aandacht krijgt. De toegankelijkheid wordt verbeterd door een extra lift en het weghalen van opstapjes bij de balkons. De bestaande plattegronden van gemiddeld 87 m<sup>2</sup> GBO blijven behouden. Om geluidsoverlast te verminderen, worden zwevende vloeren aangebracht. Ook de badkamer, de keuken en het toilet zal per mutatie aangepast worden. De renovatie kan niet in bewoonde toestand plaatsvinden, wat betekent dat huurders gedurende de werkzaamheden moeten verhuizen.

#### 2 Transformatie:

Het gebouw wordt volledig gestript en opnieuw ingedeeld. De transformatie resulteert in 169 vernieuwde eenheden. Het binnenpakket van de appartementen wordt vernieuwd met zwevende dekvloeren, akoestische voorzetwanden en een volledige vervanging van de technische installaties. De gebouwschil krijgt een uitgebreide renovatie met nieuwe kozijnen, geïsoleerde voorzetwanden, dakisolatie, en isolatie

van de vloer op de begane grond en het souterrain. De bestaande ontsluiting blijft behouden, maar de liftinstallaties worden vernieuwd. Tijdens de transformatie worden de meeste appartementen verkleind door de bergingen van de begane grond naar de verdiepingen te verplaatsen, waardoor de appartementen van 87 m<sup>2</sup> GBO naar 75 m<sup>2</sup> GBO worden herzien. De transformatie kan niet in bewoonde toestand plaatsvinden, wat betekent dat huurders voor langere tijd moeten verhuizen.

Maisonnettes worden gerealiseerd op maaiveldniveau en de eerste verdieping, en een deel van de begane grond wordt omgebouwd tot kleinere verhuurbare ruimtes. Vanwege de omvangrijke aard van de transformatie worden bewoners geherhuisvest.

### 3 Sloop en nieuwbouw:

Met als uitgangspunt het terugbouwen van ca. 168 nultreden appartementen (PMC7). De plattegronden van deze appartementen zullen voldoen aan de huidige standaarden en oppervlakten, conform de investeringskaders (type 3B). Om dit te realiseren, moeten de huidige bewoners worden geherhuisvest. Het ontwerp van de 168 appartementen wordt uitgevoerd in galerijvorm binnen de bestaande footprint, niet in corridorvorm. Deze keuze minimaliseert de ontwikkelingskosten door het behoud van de huidige ruimtelijke grenzen. Ontwikkelen buiten de bestaande footprint resulteert in extra grondkosten (ca. 2mln). Voor elke vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO) buiten de huidige footprint moet een grondprijs van €279 per m<sup>2</sup> BVO worden betaald aan de gemeente Helmond.

Wat betreft de (energetische) kwaliteit van de woningen, krijgen de woningen bij renovatie een energielabel A, terwijl zowel transformatie als sloop-nieuwbouw het betere label A++ hebben. De exploitatietermijn verschilt ook: renovatie heeft een termijn van 30 jaar, terwijl transformatie en sloop-nieuwbouw een (minimale) levensduur hebben van 50 jaar. Bovendien voldoen transformatie en sloop-nieuwbouw aan de woon-technische kwaliteitseisen van het bouwbesluit van 2024, terwijl renovatie dit niet doet.

	Renovatie	Transformatie	Sloop-nieuwbouw
<b>Beschikbaarheid</b>			
Aantal eenheden	170	169	168
Type woning	MGW	MGW	MGW
Gemiddeld aantal reacties*	80	255	255
Netto vloeroppervlak (GO)	86	77	65
<b>Betaalbaarheid</b>			
Gem WWS-punten	159	156	177
Gem max huur/mnd	1129	986	1125
Indicatie maandelijkse energielast (27ct per kWh) o.b.v. EP2	116	69	63
<b>Duurzaamheid</b>			
Indicatie energieverbruik woning kWh/ m2 (EP2)	60	40	40
<b>Kwaliteit</b>			
Exploitatietermijn	30	50	50
Bouwbesluit / woontechnische kwaliteit	Bestaand	BBL 2024	BBL 2024
<b>Financieel</b>			
Investeringsuitgaven	€€**	€€€	€€€
IRR Rendement	0,2%	1,5%	1,5%

\*Gemiddeld aantal reacties in Wooniezie (bij renovatie huidige reacties)

\*\* Herinvestering na 30 jaar niet meegenomen in Renovatiekosten

### Conclusie: keuze voor sloop-nieuwbouw

Sloop en nieuwbouw komt als de beste aanpak voor de herontwikkeling van de HeBoMa-flats naar voren. Deze keuze is zorgvuldig afgewogen ten opzichte van de andere mogelijke scenario's, zoals renovatie of transformatie, en biedt op de lange termijn de meeste voordelen voor onze huurders, de wijk en onze streefportefeuille.

Waarom sloop en nieuwbouw de beste keuze is:

- Allereerst biedt sloop en nieuwbouw de hoogste woonkwaliteit. Hoewel renovatie op het eerste gezicht aantrekkelijk kan lijken vanwege de lagere kosten, biedt het geen duurzame oplossing voor de bestaande (woon)technische gebreken, zoals koudebruggen, toegankelijkheid (nultreden maken), de gehorigheid van de woningen en de beperkingen van de huidige plattegronden. Ook moeten de bewoners voor langere tijd verhuizen. Renovatie zou betekenen dat na 30 jaar opnieuw ingrijpende maatregelen nodig zijn om de levensduur te verlengen. Met nieuwbouw creëren we daarentegen moderne, levensloopbestendige woningen die voldoen aan de nieuwste energie- en bouwnormen, wat zorgt voor een comfortabele en toekomstbestendige woonomgeving.
- Daarnaast sluit nieuwbouw het beste aan bij onze streefportefeuille, waarin we streven naar woningen die specifiek geschikt zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens. De nieuwe woningen worden ontworpen als nultredenwoningen, wat betekent dat ze volledig toegankelijk zijn voor alle doelgroepen.
- Op het gebied van wijkontwikkeling draagt nieuwbouw het meest bij aan een positieve uitstraling en het imago van de buurt. Door te kiezen voor een nieuw, modern wooncomplex versterken we de aantrekkingskracht en leefbaarheid van de wijk.
- Hoewel de investeringskosten per woning bij nieuwbouw en transformatie hoger liggen dan bij renovatie, vertaalt deze investering zich in lagere onderhoudskosten. Dit resulteert in een stabiel exploitatierendement over de komende jaren. Door te kiezen voor nieuwbouw maken we de meest verstandige keuze voor zowel onze huurders, woCom als voor de toekomst van de wijk.

#### *Indicatieve planning*

De herontwikkeling van de HeBoMa-flats in Houtsdonk verloopt in drie fasen om de overgang voor bewoners soepel te laten verlopen en de impact op de wijk te minimaliseren.

- In 2028 worden de eerste nieuwbouwwoningen opgeleverd. Hierbij kijken we ook naar ruimte voor ontmoeting voor de bewoners en de buurt.
- De sloop van de 116 appartementen Wethouder van Deutekomplein start naar verwachting in 2029, waarna in 2030 de bouw van nieuwe woningen volgt.
- Vervolgens wordt in 2031 de tweede sloopfase uitgevoerd, waarbij 54 appartementen aan de Frans van Bommellaan verdwijnen en in 2032 worden vervangen door nieuwbouw.

In totaal worden 170 oude appartementen gesloopt en vervangen door ca. 240 nieuwe, duurzame woningen.

De gepresenteerde planning voor de herontwikkeling van de HeBoMa-flats is indicatief en afhankelijk van meerdere factoren en risico's. De uitvoering van de fasering kan pas met meer zekerheid worden bepaald nadat het omgevingsplan in 2026 is vastgesteld en de omgevingsvergunning begin 2027 onherroepelijk is. Tot die tijd blijft de fasering een richtlijn en kunnen wijzigingen optreden op basis van ontwikkelingen in regelgeving, infrastructuur (netcongestie) en externe factoren, natuurbescherming enzovoorts.

### 3. Bewoners & sociaal plan

In dit hoofdstuk wordt beknopt stilgestaan bij de recente uitkomsten van de bewonersbijeenkomsten en de betekenis hiervan voor het sociaal plan en het proces.

De communicatie rondom de toekomst van de HeBoMa-flats en de wijk Houtsdonk heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld via verschillende kanalen, waaronder nieuwsbrieven, bewonersbijeenkomsten en online informatievoorziening. Vanuit woCom is de afgelopen tijd enkele malen gesproken (o.a. 27-1-2025) over het proces en inhoud met de huurdersvereniging en bewonerscommissie.

#### *Bewonersonderzoek HeBoMa-flats (dec. 2024): Wensen, Zorgen en Verwachtingen*

Eind 2024 is opnieuw een bewonersinventarisatie uitgevoerd om inzicht te krijgen in hun wensen, zorgen en verwachtingen rondom de toekomstplannen van woCom. Tijdens een drukbezochte informatiebijeenkomst op 19 november en aanvullende inloopspreekuren zijn veel vragen beantwoord en ideeën verzameld. Hoewel bewoners aanvankelijk sceptisch of bezorgd waren, verlieten de meesten de bijeenkomst met een opgelucht gevoel dankzij duidelijke communicatie.

#### **Belangrijkste uitkomsten:**

- Bewonersprofiel: 74% is alleenstaand.
- Verhuisredenen: 17% overweegt te verhuizen vanwege hoge energielasten en de huidige woningkwaliteit. Andere redenen zijn dat de woning te groot is of dat zorgvoorzieningen ontbreken.
- Woonwensen: 60% wil in Houtsdonk blijven wonen. 94% geeft de voorkeur aan een appartement met een lift, waarvan 50% met een leeftijdslabel.
- Verhuisvoorkeur: De meeste bewoners willen slechts één keer verhuizen. Bewoners die niet willen verhuizen, geven als redenen hun leeftijd en de gunstige ligging van hun huidige woning.

#### **Leefbaarheidswensen en zorgen:**

- Gewenste verbeteringen: Vernieuwde liften, meer voorzieningen voor ouderen, meer groen, een grotere buurtkamer voor sociale activiteiten en een betere afvalinzameling.
- Zorgen: onvoldoende parkeergelegenheid, mogelijke verloedering, verkeersveiligheid en de impact van verhuizen op gezondheid en financiën.
- Verzoek aan woCom: Heldere communicatie over de toekomstplannen, financiële vergoedingen en praktische ondersteuning bij verhuizen.

#### **Sociaal plan**

Het sociaal plan gaat in op het moment van een definitief sloopbesluit. Op dat moment worden er ook geen huurverhogingen meer uitgevoerd. Het is gebruikelijk dat een corporatie met de huurdersorganisatie in overleg gaat over de inhoud van het sociaal plan in aanloop naar het definitief sloopbesluit. Het sociaal plan zal 2 jaar voor de sloop van de complexen ingaan, wat met de huidige fasering naar verwachting op de onderstaande tijdstippen zal ingaan.

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

Dit valt dus samen met twee definitieve sloopbesluiten voor de genoemde flats op deze datum, het sociaal plan treedt in werking op het moment dat de bewoners de aangetekende brief voor het sociaal plan ontvangen.

Het sociaal plan werken we in overleg met de huurdersorganisatie gedurende 2025 uit, waarbij we aandacht hebben voor de zaken die bewoners hebben aangegeven. Zoals de verhuizing en herhuisvesting naar de nieuwbouw in de buurt.

Gezien de complexiteit van het project en de vele externe factoren, kan de fasering van de herontwikkeling pas met meer zekerheid worden vastgelegd zodra het **omgevingsplan onherroepelijk is** en alle benodigde vergunningen zijn verleend. Tot die tijd blijft de planning een richtlijn en wordt er actief gestuurd op risicobeheersing en tijdige besluitvorming.

Voor bewoners betekent dit dat de aangegeven tijdslijnen niet als definitief kunnen worden beschouwd.

#### *Informatie aan de Huurdersorganisatie en Bewonerscommissie*

Op basis van de Overlegwet hebben huurdersorganisaties en formele bewonerscommissies recht op informatie, overleg en advies over beleid dat direct van invloed is op hun woongelegenheid en woonomgeving. HV woCom Helmond heeft aangegeven gebruik te willen maken van dit recht.

#### *Reactie op advies*

Na ontvangst van het advies van de huurdersorganisatie zal woCom dit zorgvuldig overwegen en schriftelijk reageren binnen 14 dagen. Indien het advies geheel of gedeeltelijk niet wordt opgevolgd, wordt dit gemotiveerd toegelicht. Worden er aanpassingen gedaan naar aanleiding van het advies, dan koppelt woCom deze terug aan de huurdersorganisatie..

De verdere inhoudelijke uitwerking van de communicatie wordt in (en naar aanleiding van) het communicatieplan vormgegeven.

#### *Definitief sloopbesluit*

Een definitief sloopbesluit wordt genomen als de planning van de sloop en nieuwbouw is uitgewerkt. Om het moment van definitief sloopbesluit ontvangen de bewoners een aangetekende brief én treedt het sociaal plan direct in werking.

- Verwachting definitief sloopbesluit op 1-1-2027 voor 116 woningen Wethouder van Deutekomplein.
- Verwachting definitief sloopbesluit op 1-1-2029 voor de 54 woningen Frans van Bommellaan.



## 4. Bijlagen

Bijlage: Verslag van bewonersraadpleging

## Bijlage: Verslag van bewonersraadpleging

Na eerdere inventarisatiemomenten onder de bewoners zijn deze eind 2024 nogmaals uitgevraagd over de 'zachte kant' van het project. Deze inventarisatie was wenselijk om tot een besluit te komen.

Tijdens een drukbezochte bijeenkomst op 19 november kregen de flatbewoners meer informatie. WoCom heeft veel vragen beantwoord en ideeën verzameld. Veel bewoners stapten sceptisch en/of bezorgd de ruimte binnen, het merendeel ging met duidelijke informatie naar huis, na goede, empathische gesprekken. Bewoners die niet bij de bijeenkomst konden zijn waren de weken erna welkom op vijf inloopspreekuren in de buurtkamer in de flat.

Huishoudens op informatiebijeenkomst 19 november 2024: 46

Huishoudens op inloopspreekuren nov-dec 2024: 29

### Belangrijkste conclusies vragenlijst toekomstige woonsituatie

#### A. Huishoudengrootte

- *74% is alleenstaand*

1 persoon	73,81%
2 personen	26,19%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100,00%</b>

#### B. Verhuisredenen

- *17% noemt energielasten en kwaliteit als verhuisredenen*
- *6% vindt de huidige woning te groot*
- *5% noemt het ontbreken van zorgvoorzieningen als verhuisredenen*

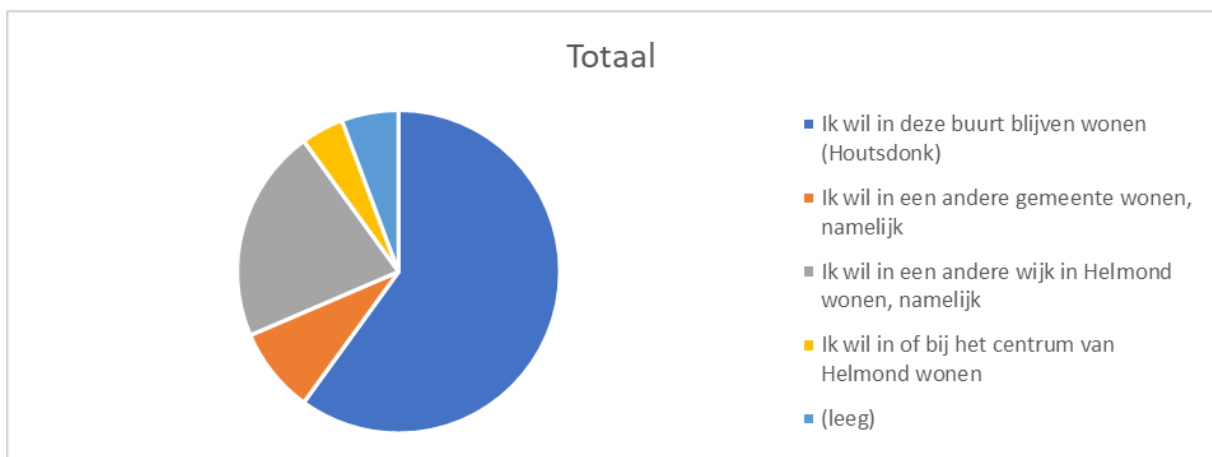
Energielasten	11,43%
Huidige woning te groot	5,71%
Kwaliteit huidige woning laag	5,71%
Leeg	7,14%
Plannen woCom	7,14%
Woning te klein	2,86%
Zorgvoorzieningen gewenst	4,29%
(leeg)	55,71%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100,00%</b>



### C. Woonplaatswens

- 60% van de bewoners geeft aan in Houtsdonk te willen blijven

Ik wil in deze buurt blijven wonen (Houtsdonk)	60,00%
Ik wil in een andere gemeente wonen, namelijk	8,57%
Ik wil in een andere wijk in Helmond wonen, namelijk	21,43%
Ik wil in of bij het centrum van Helmond wonen (leeg)	4,29%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100,00%</b>



### D. Woningtype Houtsdonk

- 94% wil een appartement (met lift)
- 50% wil een woning met een leeftijdslabel



### E. Overige conclusies

- *Merendeel van de bewoners denkt pas over verhuizen na door de plannen van woCom*
- *Merendeel wil niet meer dan 1x verhuizen*
- *Huurders die niet willen verhuizen geven aan dit niet te willen i.v.m. leeftijd en door de mooie ligging van huidige woning*

### **Belangrijkste conclusies brownpaper Leefbaarheid**

Bewoners zien graag:

- liften die vernieuwd zijn;
- meer voorzieningen voor ouderen;
- meer comfort van de woning;
- dat er goed wordt gekeken naar leeftijdsgroepen. Welke doelgroepen komen er wonen;  
\* *niet helder of ze daarmee aangegeven of ze juist met leeftijdsgenoten bij elkaar willen wonen*
- meer groen in de wijk;
- een grotere buurtkamer waar meer mensen samen kunnen komen, meer verschillende activiteiten georganiseerd kunnen worden zoals biljard, kienen, kaarten en andere spelletjes;
- winkels in de wijk;
- een verhuishulp! Bewoners zien op tegen de verhuizing en hoe zij dit moeten organiseren. Hulp hierbij is erg welkom;
- dat de afvalinzameling anders wordt georganiseerd. \* *dit ligt bij de gemeente*

Bewoners maken zich zorgen om:

- Voldoende parkeerplaatsen.
- Verpaupering huidige situatie. De leeftijdsgrens is losgelaten; dit komt het wonen niet ten goede.
- Hoe komen ze deze verhuizing en alle toestanden goed door als hun gezondheid te wensen overlaat en zelfs achteruitgaat.
- Financiën: hoe moeten ze dit allemaal betalen, zeker bij twee keer verhuizen als ze graag terug willen komen op deze plek.
- Ouderen en zieken kunnen zelf de verhuizing niet organiseren.
- Blijven de straatnamen behouden.
- Huidige verkeerssituatie is niet veilig door:
  - o vrachtwagens die door de wijk rijden.

- o verkeer dat 's nachts door de wijk komt.

Bewoners gaven de volgende ideeën aan:

- Zorg voor goede financiële vergoedingen.
- Eén keer verhuizen, niet tussendoor naar een wisselwoning.
- Parkeren onder het complex.
- Afgeschermd parkeerterrein.
- Kans: communiceer dat er méér sociale huurwoningen komen (bijv. in een nieuwsbrief).
- Vooraf aandacht voor de verkeersveiligheid, hier goed rekening mee houden bij vernieuwingen.
- Aanpakken van dealers. Maak het een onaantrekkelijke plek om criminele activiteiten uit te voeren.