



**Bewonerscommissie
Houtsdonk**

Advies HV woCom Helmond en BC Houtsdonk

**Betreft: Adviesaanvraag op voorgenomen sloopbesluit HeBoMa-flats
Houtsdonk**

Inleiding

Graag danken wij woCom voor de adviesaanvraag van 27 maart 2025 betreffende het voorgenomen besluit tot sloop en vervangende nieuwbouw van de HeBoMa-flats in Houtsdonk.

Zoals verzocht, brengen wij hierbij ons advies uit.

Dit advies is o.a. gebaseerd op;

1. Eerdere berichtgeving woCom i.v.m. einde exploitatie HeBoMa flats 2050.
2. ROP november 2023.
3. Bewonersbijeenkomst november 2024 wijkgebouw de Geseldonk.
4. Fasedocument toegezonden bij adviesaanvraag 27-3-2025.
5. Extra bijeenkomst HV&BC d.d. 9 april incl. presentatie arch. KAW.
6. Informatievideo woCom. 22 april
7. Bewonersbijeenkomst 22 april in Westwijzer.
8. Nieuwsbrieven uitgegeven door Gemeente/ WoCom en WoCom.

Na overleg tussen HV woCom Helmond en BC Houtsdonk komen wij tot de volgende opmerkingen/ vragen:

1) Vraag: wat is het nut en de noodzaak om in deze fase zo'n advies op dat "voorgenomen besluit" te geven? Een advies, in een later stadium, op een definitief Sloopbesluit is een vastgelegde bevoegdheid vlg. de Overlegwet en SOK.

2) Wat is de waarde van een huidig advies als de stedenbouwkundige opzet van fase 1 A (woningbouw) en fase 2 (aanleg verlengde Kasteelherenlaan) nog niet duidelijk is? Deze onderwerpen hebben direct met elkaar te maken en liggen in elkaars verlengde.

3) Pag. 5 tabel zijn de 3 scenario's uitgewerkt. De gem. maandhuur is berekend op € 1125,00. Dit is aanzienlijk hoger dan de huidige maandhuur.

Wat gaat het werkelijke verschil worden tussen de huidige maandhuur en toekomstige maandhuur?

Komen de huren beneden de huurtoeslaggrens zodat huurders een beroep kunnen (blijven) doen op huurtoeslag?

4) In financieel opzicht wordt geen inzicht gegeven in de investeringskosten. Hoe is dan een gem. maandhuur berekend als dit bedrag nu niet duidelijk is?

5) Wat is IRR Rendement? En waarom zijn de IRR- getallen tussen transformatie en sloop-nieuwbouw gelijk?

6) Op pag. 6 en pag. 5 wordt gesproken over MGW (Meer Gezin Woningen). In totaal worden 170 oude appartementen gesloopt en vervangen door ca. 240 woningen; einde citaat. Voor de duidelijkheid; met woningen worden toch appartementen bedoeld?

7) Pag. 7 worden de resultaten opgesomd van de bewoners informatiebijeenkomst. Op welke wijze gaan de "belangrijkste uitkomsten en leefbaarheidswensen/ zorgen" terugkomen in de planvorming? (Zie bijlage basisdocument)

8) Uitwerking Sociaal Plan zal uitgaan van de vigerende Sociaal Plan. Vanuit dat Sociaal Plan zal maatwerk worden opgesteld. Betekent dat er maatwerk wordt gedaan m.b.t. huuraanpassing, compensatie verminderde vloeroppervlak (-/- 21 m²), stijging huren, verhuishulp, e.d.

9) Op pag. 7 wordt gesteld dat de herontwikkeling pas onherroepelijk is als het omgevingsplan is vastgesteld. Op welke termijn wordt het omgevingsplan vastgelegd en kunnen er dan nog wijzigingen komen op het huidige "voorgenomen besluit"?

- 10) Op welke wijze worden momenteel de verhuurcontracten aangeboden?
- 11) Hoe wordt omgegaan met huidige “scheefwoon huurders” voor zover die aanwezig zijn. Gaat straks “huur naar draagkracht” worden berekend?
- 12) Hoe wordt omgegaan met de urgentieverordening? En vanaf welk moment gaat de vigerende urgentieverordening gelden?
- 13) In hoeverre zijn de huidige ontwikkelingen m.b.t. huurbevriezing nog relevant voor de voorgenomen planvorming?

Op basis van bovenstaande zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij:

Vooralsnog niet kunnen instemmen met “het voorgenomen besluit om verouderde HeBoMa flats te vervangen voor nieuwbouw en extra nieuwbouw op en dicht bij de huidige locaties van de flats.”

Wij wachten met belangstelling op de nodige antwoorden en gaan uw antwoorden betrekken in een definitief advies voor het Sloopbesluit.

HV woCom Helmond en BC Houtsdonk zijn zich bewust van de omvang en impact van deze herontwikkeling. Wij waarderen de zorgvuldigheid waarmee woCom het proces tot nu toe heeft ingericht en zien uit naar verdere samenwerking om een zo goed mogelijk resultaat te bereiken voor de huidige en toekomstige bewoners van Houtsdonk.

HV woCom Helmond
Bewonerscommissie Houtsdonk

Berry Smits voorzitter
Johan Verstappen voorzitter

Helmond 2 mei 2025