

Participatieverslag Gildebuurt Eindhoven

Datum: 12-09-2022 v1.

1. Aanleiding

De Gildebuurt

Is het gebied ten oosten van de Woenselse markt in Eindhoven en wordt begrensd door de Kruisstraat, Montgommerylaan en de Pastoriestraat. Een gebied met 119 grondgebonden sociale huurwoningen.



De circa 100 jarige oude huurwoningen zijn 'op' en niet meer van deze tijd en het wordt hoog tijd om iets te doen aan klachten over tocht en vocht. Eerdere renovatie- en sloopplannen werden afgeblazen.

2. Doelstelling

Het participatietraject richt zich op het verkrijgen en behouden van draagvlak voor de herontwikkeling én de bijbehorende bestemmingsplanwijziging onder alle actoren.

Onderliggende doelstellingen zijn:

- Door de huidige bewoners een weloverwogen keuze laten maken voor renovatie of sloop/nieuwbouw.
- Actoren informeren over de werkzaamheden en ontwikkelingen in de wijk.
- Actoren informeren over de ideeën en mogelijkheden van de nieuwe wijk.
- Gevoel houden bij en tijdig inspelen op de beleving van de herontwikkeling bij actoren.

Bewoners door middel van een klankbordgroep betrekken bij maken sociaal plan, de uitwerking van de openbare ruimte en woning

3. Uitgangspunten communicatie

Kernboodschap: 119 verouderde woningen gaan plaatsmaken voor circa 219 betaalbare sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen in verschillende huurklasse.

4. Rollenbeschrijving

'thuis neemt het initiatief voor het uitstippelen en organiseren van samenspraak.

Gemeente dient daarbij als klankbord en kan tevens worden gevraagd in bepaalde communicatie-uitingen een rol te nemen.

Hoe gaan we dat doen

- Actoren betrekken middels klankbordgroepen en informatie avonden
- Bewoners en omwonende informeren met nieuwsbrieven
- Zeggen wat we doen en doen wat we zeggen
- Kleine stapjes zetten
- Aansluiten bij de behoeftes van de bewoners
- Zichtbare aanwezigheid en aanspreekbaarheid in de wijk van herkenbare personen
- Proactief, concreet en volledig informeren
- Schriftelijke communicatie in B1
- Overige communicatie zoveel mogelijk visueel maken
- Veel persoonlijke contactmomenten

5. Kaders sloop nieuwbouw

• Duurzaamheid

Duurzame woningen die energie zuinig zijn. Door de nieuwbouw krijgt het gebied een andere instroom van bewoners. Deze mix aan bewoners draagt bij aan de leefbaarheidsontwikkelingen in het gebied Oud Woensel. De inrichting van de openbare ruimte wordt auto luw/autovrij met veel groene ruimtes, waardoor de belevingswaarde groter wordt.

• Beschikbaarheid

De woningen zijn bestemd voor diverse doelgroepen 1 -2 persoonshuishoudens, bewoners met kinderen en senioren.

• Betaalbaarheid

We bouwen 220 Woningen onder de 1^e en 2^e aftoppingsgrens. Door de mix van appartementen, kleine en grotere eengezinswoningen is er keuzevrijheid voor de toekomstige huurders.

6. Actoren: Bewoners, omwonenden en belanghebbenden

Het plangebied bestaat voor een belangrijk deel uit huurwoningen van **'thuis**. 119 te slopen woningen. Daarnaast liggen er rondom het plangebied koopwoningen, enkele studenten complexen, een klein industriegebied en de winkels aan de Woenselse Markt grenzend aan het plan.

extern	Actoren
	Oud bewoners met terugkeerrecht
	Tijdelijke huurders te slopen woningen 'thuis (geen rechten)
	5 studentenpanden (30 kamers)
	Café het Hoekse
	Appartementen hoek Wassenaarstr/Pastoriestraat
	Basisschool de Driestam
	Omwonenden plangebied (koop en huur)
	middenstand (winkels) nabij het plangebied Kruisstraat
	Industrieterrein Visserstraat e.o
	Volkstuin vrijwilligers Gildebuurt
	Pers

Speelruimte en rol van de verschillende actoren

De rol van de klankbordgroep sociaal plan en klankbordgroep voor de nieuwbouwplannen is een sparringpartner van actieve, maar vooral betrokken bewoners. Met kennis van de buurt en van de bewoners, die kritisch mee willen denken over:

- het sociaal plan
- de inrichting van de openbare ruimte
- het nieuwbouwplan
- de manier waarop we de bewoners informeren (draagvlak)

Samen met de klankbordgroepen zorgen we ervoor dat het sociaal plan en de te ontwikkelen plannen voor de nieuwbouw goed aansluit op de wensen van ALLE bewoners..

De gemeente heeft de rol van co – partner en we trekken samen in het proces op.

De overige actoren hebben de rol van toehoorder en worden door **'thuis** geïnformeerd over de te zetten stappen.

7. Stand van Zaken tot nu toe

Gildebuurt kiest zelf tussen slopen of renoveren en nieuwbouw

Renoveren of slopen en nieuw bouwen? Bewoners van de 119 woningen van corporatie Wooninc. in de Eindhovense Gildebuurt mogen zelf kiezen. De uitkomst van de stemming is bindend.

Er zijn in het voorjaar van 2020 twee volledige plannen gemaakt voor de woningen in de Bakkerstraat en omgeving. Wooninc. heeft een voorstel voor renovatie van de huizen die dateren uit de jaren 20 van vorige eeuw uitgewerkt. En collega-corporatie woonstichting **'thuis** heeft architectenbureau FAAM een nieuwbouwplan laten tekenen.

Indien gekozen wordt voor renovatie dan blijft Wooninc. eigenaar en indien gekozen wordt voor sloop / nieuwbouw dan gaat het bezit over naar Woonstichting **'thuis**.

Beide alternatieven zijn meerdere malen gepresenteerd en besproken met klankbordgroep en de huurderscommissie uit de wijk. De input en aandachtspunten die opgehaald zijn bij de huidige bewoners zijn verwerkt in beide plannen. Daarna heeft de buurt de plannen gezien



en is er gestemd. Daarvoor is een heuse 'stemhulp' gemaakt, zoals bij de Tweede Kamerverkiezingen. „Want we willen de bewoners zo goed mogelijk informeren, zodat ze een goede keuze kunnen maken".

Om dit traject te begeleiden is met het extern bureau Van Berlo een zorgvuldig participatietraject uitgezet. Waarbij de bewoners betrokken zijn bij het traject in de keuze van sloop / nieuwbouw of renovatie. In juli 2021 hebben de bewoners gestemd, waarbij de uitslag gelijk was. 94% van de bewoners hebben gestemd (117 woningen) waarbij 54 bewoners voor renovatie en 54 bewoners voor sloopnieuwbouw gestemd hebben. 2 bewoners waren onbeslist.

Bij deze uitslag (geen duidelijke voorkeur vanuit de buurt) is van te voren met de buurt afgesproken dat de eigenaar Wooninc. dan het besluit neemt. Het besluit om te gaan slopen en nieuwbouw te realiseren is eind 2021 genomen en met ingang van 1 januari 2022 is de Gildebuurt overgegaan naar Woonstichting **'thuis**.

Sociaal plan

Met de klankbordgroep sociaal plan, bestaande uit oud bewoners met terugkeerrecht uit de wijk, zijn in 2022 diverse bijeenkomsten georganiseerd. De kritische inbreng en de goede voorleggen hebben er voor gezorgd dat er in juli 2022 een gezamenlijk gedragen sociaal plan is vastgesteld voor de Gildebuurt.

8. Communicatie tot nu toe

In 2021 hebben Wooninc en **'thuis** en Van Berlo het participatietraject voor de buurt gedaan zodat de bewoners een goede keuze konden maken voor of renovatie of sloop / nieuwbouw.

Communicatiemiddelen

Om de keuze voor bewoners zo goed mogelijk onder de aandacht te brengen zijn er verschillende middelen ingezet. Zo zijn er meerdere nieuwsbrieven de wijk ingegaan, is er veel persoonlijk contact geweest met bewoners door vooral van Berlo, er zijn vlogs gemaakt en hebben **'thuis** en Wooninc. het verhaal over sloop nieuwbouw en renovatie op film verteld en uitgelegd

Klankbordgroep

Tijdens het participatietraject was een klankbord opgericht om het participatietraject en de communicatie daarover te toetsen. Met deze klankbordgroep hebben we verschillende bijeenkomsten georganiseerd om op onafhankelijke manier het verschil tussen renovatie en sloop nieuwbouw goed aan de bewoners inzichtelijk te maken.

Huurlersorganisatie

de huurdersorganisatie van Wooninc. is vanaf het begin betrokken geweest. Met de huurdersorganisatie hebben we verschillende bijeenkomsten georganiseerd om inzichtelijk te maken wat het verschil is tussen renovatie en sloop nieuwbouw. De huurdersorganisatie heeft zichzelf ontbonden omdat ze de oude bewoners met terugkeerrecht zelf willen laten beslissen om deel te nemen aan de klankbordgroepen die georganiseerd gaan worden.

Samenstellen klankbordgroep sociaal plan

Om tot een goed sociaal plan te komen is er een klankbordgroep gevormd met de bewoners van de Gildebuurt. Er hebben 9 bewoners zitting genomen in de klankbordgroep. Dat is een goede afspiegeling van de wijk. We zijn in januari 2022 gestart met bijeenkomsten te organiseren om samen met de bewoners het sociaal plan te maken en op 1 juli 2022 hebben alle bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd het definitieve sociaal plan toegestuurd gekregen.



Spreekuren

'thuis heeft wekelijks spreekuur in Bakkerstraat 4 (buurtontmoetingsruimte in de Gildebuur). Doel van het spreekuur is om voor bewoners laagdrempelig bereikbaar te zijn, vragen snel te kunnen beantwoorden en zichtbaar in de wijk aanwezig te zijn. Verder kunnen alle actoren terecht met vragen, opmerkingen of klachten over de leefbaarheid in de wijk.

Projectpagina website Woonstichting 'thuis

Op www.mijn-thuis.nl is een projectpagina aangemaakt voor de sloop – nieuwbouw Gildebuurt. Hier zijn alle nieuwsbrieven, en relevante contactpersonen terug te vinden.

Overige communicatie

Naast bovengenoemde wijk-brede communicatie kent elke doelgroep haar eigen communicatiebehoefte in aanloop naar en tijdens de sloop en de nieuwbouw.

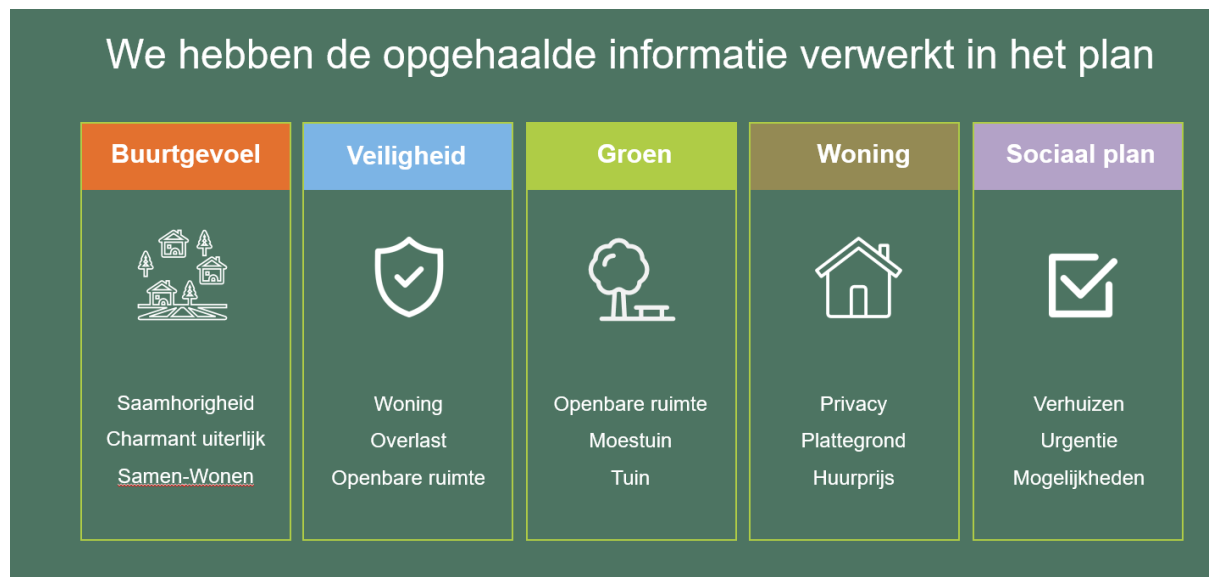
	Doelgroep	communicatiedoel	communicatiemiddel
extern	Oud bewoners met terugkeerrecht	- Informeren over voortgang - Inventariseren terugkeerbehoefte - Informeren over huisvestingsplan en proces van terugkeer	- Meenemen in algemene communicatie (niewsbrieven, info-momenten, etc.) - Aanvullend informeren door specifieke mailing, informatiebijeenkomst herhuisvesting en persoonlijke gesprekken - Website 'thuis
	Tijdelijke huurders te slopen woningen	- Informeren over voortgang zodat ze weten wanneer huur wordt opgezegd en straten afgesloten zijn etc. zodat ze weten wat er in de buurt gebeurt	- Meenemen in algemene communicatie (niewsbrieven, info-momenten, etc.) - Aanvullend informeren per brief over sloopdata en buurtactiviteiten. - Website 'thuis
	Leegstandsbeheerders	- Informeren over voortgang zodat ze weten wanneer huur wordt opgezegd. En straten afgesloten zijn etc. zodat ze weten wat er in de buurt gebeurt	- Meenemen in algemene communicatie (niewsbrieven, info-momenten, etc.) - Aanvullend informeren over sloopdata per mail of telefoon, teams
	Omwonenden plangebied (koop en huur, studenten, middenstand)	- Informeren over voortgang in verband met draagvlak, bestemmingsplan procedure, overlast, leefbaarheid en veiligheid. - Ophalen tips om overlast dragelijk te maken (?) - Vragen zorgen en wensen ophalen mbt nieuwbouw	- Meenemen in algemene communicatie (niewsbrieven, info-momenten, etc.) - Aanvullend informeren per brief over: Bestemmingsplanprocedure, sloopdata en buurtactiviteiten - Contactpersoon 'thuis voor vragen - Website 'thuis
	Pers	- Aangesloten houden bij de ontwikkeling van de plannen. Informeren en betrekken,	- Persberichten/ persoonlijk gesprek



9. Participatie traject Gildebuurt 2020/2021/2022

- Wat:** Bijeenkomst toekomst Gildebuurt
Aan wie: huurders Wooninc.
Door Wie: Woonstichting 'thuis, Wooninc. en Van Berlo
Hoe: In een bijeenkomst waar de huurders van Wooninc uitgenodigd zijn is d.m.v. een presentatie terug gekeken hoe de Gildebuurt zich de laatste tijd ontwikkeld heeft en hoe woonstichting **'thuis** en Wooninc de toekomst van de Gildebuurt zien.
Bewoners mogen meepraten of de wijk gerenoveerd of gesloopt wordt. Dit traject wordt begeleid door een onafhankelijk buro Van Berlo. Om tot dit besluit te komen wordt uitgelegd welke stappen hiervoor het komende half jaar gezet worden. Het draagvlak van de bewoners hierin is belangrijk.
Wanneer: 23-09-2020 / 29-09-2020
- Wat:** Gildebuurt Renovatieplan
Aan wie: Klankbordgroep en Huurdersorganisatie Gildebuurt
Door wie: Wooninc., Van Berlo en Architectenbureau Spierings
Hoe: In een digitale Zoom bijeenkomst is in een presentatie gegeven wat de mogelijkheden zijn voor renovatie van de woningen, wat dit betekent voor de huurders tijdens de renovatie? Vervolgens is er een presentatie gegeven wat is een sociaal plan met de volgende thema's : Stappenplan, Voorbereiden gesprekken, Eerste verhuizing, overgangsperiode, Tweede verhuizing, Gerenoveerde woning, nieuw huren en energielasten. De input die opgehaald is, is verwerkt in de plannen.
Wanneer: 13 april 2021
- Wat:** Gildebuurt Nieuwbouwplan
Aan wie: Klankbordgroep en Huurdersorganisatie Gildebuurt
Door Wie: **'thuis**, architectenbureau Faam
Hoe: Tijdens een digitale Zoom bijeenkomst is er door **'thuis** in samenwerking met Faam een presentatie gegeven over de nieuwbouwplannen die er zijn wanneer de bewoners kiezen voor sloop nieuwbouw. Verder is er een presentatie gegeven over het sociaal plan. Deze bestaat uit de volgende thema's: Urgentie, Financiën, Extra's, maatwerk.
De klankbordgroep en huurdersorganisatie hebben hun vragen gesteld en input gegeven. Deze is meegenomen in de verdere ontwerpen
Wanneer: 29 april 2021
- Wat:** vergelijking renovatie en sloop-/nieuwbouwproject
Aan wie: Klankbordgroep en Huurdersorganisatie Gildebuurt
Door wie: **'thuis**, architectenbureau Faam, Wooninc. , Van Berlo en de architect Spierings
Hoe: Tijdens een Zoom bijeenkomst zijn de verschillen van renovatie en sloop nieuwbouw nogmaals uitgelegd met alle voor en nadelen. Dit gaf de klankbordgroep en huurdersorganisatie nogmaals de gelegenheid om vragen te stellen en de verschillende projecten langs elkaar te horen. De input is meegenomen in de verdere uitwerking.
Wanneer: 25-05-2021

Opgehaalde informatie door van Berlo bij de bewoners welke verwerkt is in het renovatie plan en nieuwbouwplan:



Wat: Onderwerp: Vragenuurtje huurdersorganisatie
Voor wie: Huurdersorganisatie Gildebuurt
Door wie: 'thuis, Wooninc. , Van Berlo
Hoe: Tijdens een Zoom bijeenkomst is er een extra bijeenkomst georganiseerd voor de Huurdersorganisatie om hun nogmaals in de gelegenheid te stellen om vragen te stellen over beide projecten. Het doel hiervan was dat de huurdersorganisatie met de juiste informatie hun achterban, de huurders van Wooninc die wonen in de Gildebuurt, kon informeren om zo tot een weloverwogen keuze te kunnen komen.
Wanneer: 3 juni 2021



Wat: inloopbijeenkomst nieuwbouw- en renovatieplan Gildebuurt
Voor wie: Huurders van de Gildebuurt
Door wie: 'thuis, Wooninc. , Van Berlo
Hoe: In de School de Driestam zijn 3 inloopdagen georganiseerd. De bewoners konden zich opgeven om naar de presentaties te komen over de renovatie en sloop nieuwbouw. Bewoners hebben hun vragen gesteld en input gegeven.
Wanneer: 7, 8 en 9 juni 2021



Wat: stemmen door middel van de stembulp
Voor wie: huurders Gildebuurt
Door wie: Van Berlo
Hoe: In de buurtsalon Bakkerstraat 4 kunnen bewoners van 29 juni tot en met 7 juli stemmen. De stemming is anoniem en buro Van Berlo begeleidt dit als onafhankelijke partij. De stemming wordt gecontroleerd door een notaris. Het stemmen gebeurt met een unieke code zodat niet achterhaald kan worden wie waar voor heeft gestemd.
Wanneer: 29 juni tot en met 7 juli 2021

Wat: uitslag wordt onthuld
Voor wie: Huurders Gildebuurt
Door wie: Wooninc.
Hoe: Telefonisch is de huurdersorganisatie geïnformeerd over de uitslag van de stemming. Die zelfde avond is door Wooninc bij alle huurders de uitslag per brief bezorgd. Dit om iedereen zo transparant mogelijk te informeren over de uitslag.
Wanneer: 12 juli 2021

Wat: Uitleg voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en uitleg vervolg traject
Voor wie: Huurders, belanghebbende, omwonende
Door wie: Woonstichting 'thuis
Hoe: In de school 3 stam is een informatie avond georganiseerd waar uitleg gegeven wordt over het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en de achtergrond, kaders hiervan en het vervolg traject om te komen tot een goedgekeurd bestemmingsplan. Op deze avond is ook uitleg gegeven over het vervolg participatie traject. Inmiddels hebben zich hiervoor 14 kandidaten opgegeven. Er zijn ongeveer 340 uitnodigingen verstuurd. Op de avond waren circa 60 personen aanwezig.
Wanneer: 12 juli 2021

10. Overige communicatie 2020/2021/2022

Nieuwsbrieven:

November 2020:

- *Van Berlo stelt zicht voor*
- *Wat zijn de vervolgstappen*

Februari 2021

- *Wat regelen we achter de schermen?*
- *En in de tussentijd houden we contact*

April 2021

- *Klankbordgroep Gildebuurt*
- *Renovatie van Wooninc.*
- *Wat kunt u nog verwachten*
- *Vlogs, presentaties en persoonlijke gesprekken*

Juni 2021

- *Uitleg hoe het stemmen werkt en u een afspraak kunt maken*

Vlogs:

- *Vlog 1: Introductie van Berlo*
- *Vlog 2: Spierings renovatieplan*
- *Vlog 3: Faam architecten sloop- nieuwbouw*
- *Vlog 4: Klankbordgroep*
- *Vlog 5: inloopbijeenkomsten*

Overige: (meeste terug te vinden op website wooninc. onder project Gildebuurt)

- Brochure nieuwbouwplan
- Brochure renovatieplan
- Overzicht veel gestelde vragen en antwoorden van alle bijeenkomsten (totaal overzicht)
- Plattegronden met huurprijzen
- Website Gildebuurt informatie
- Van Berlo 21 en 23 oktober aanwezig in Gildebuurt voor beantwoorden vragen en ophalen informatie middels persoonlijke afspraken
- 31 oktober 2020 van Berlo, Wooninc. en **'thuis** in de buurt (met ijskraam) om vragen bewoners te beantwoorden
- Maandelijks overleg huurdersorganisatie en informatie verstrekking



11. Communicatie planning 2022 en verder

Wat:	Ontwerpen openbare ruimte en woningen
Aan wie:	Alle actoren
Door wie:	'thuis en Gemeente Eindhoven
Hoe:	Bijeenkomsten
Wanneer:	vanaf november 2022 tot en met goedgekeurde ontwerpen
Wat:	Communicatie over de bestemmingsplan procedure
Aan wie:	Alle actoren
Door wie:	'thuis en Gemeente Eindhoven
Hoe:	Bijeenkomst stedenbouwkundig plan Nieuwsbrief uitleg bestemmingsplanprocedure Nieuwsbrief bij aanvang ontwerpbestemmingsplan ter inzage Nieuwsbrief bij aanvang vastgestelde bestemmingsplan ter inzage Nieuwsbrief bij bestemmingsplan definitief
Wanneer:	Begin 2023
Wat:	Communicatie over de mijlpalen en planning
Aan wie:	Alle actoren
Door wie:	'thuis en gemeente Eindhoven
Hoe:	Nieuwsbrieven met o.a.: ontwerp openbare ruimte, ontwerp woningen, planning, routing, start sloop, start bouw, oplevering, wijkactiviteiten, struikroven, etc.
Wanneer:	Elk kwartaal nieuwsbrief
Wat:	Communicatie over de terugkeer in de Gildebuurt
Aan wie:	Rechthebbende sociaal plan met terugkeerrecht
Door wie:	'thuis
Hoe:	Persoonlijk contact spreekuur, informatieavond, brieven
Wanneer:	- Na gereedkomen DO: Inventariseren terugkeerbehoefte (per brief) - Na inventariseren: informatieavonden met potentiële terugkeerders - Na informatieavond: definitieve keuze terugkeer
Wat:	Communicatie tijdelijke huurders over opzeggen huur
Aan wie:	Tijdelijke huurders 'thuis
Door wie:	'thuis
Hoe:	(aangetekende) brief 3 maanden voor sloop: Opzeggingsbrief tijdelijke huurders 'thuis door 'thuis 1 maand voor sloop: Opzeggingsbrief tijdelijke huurders (ter voorkoming van leegstand)
Wanneer:	1 maand voor sloop en 3 maanden voor sloop

