

F000025 Neerbosch Oost maisonnettes (plandeel Woonwaarts)

1. Kerninformatie

In het Omgevingsplan Stad in Beweging wordt Neerbosch-Oost (NBO) genoemd als een van de wijken die aandacht nodig heeft. Wanneer NBO wordt vergeleken met het stedelijk gemiddelde scoort de wijk daar lager. Veel goedkope –sociale– huurwoningen, relatief lage inkomens en sociale vraagstukken. Een deel van het bezit van corporaties is opgeknapt. De winkeliers van het winkelcentrum hebben mede gezorgd dat winkelcentrum fysiek is opgeknapt. En er is een nieuw Kindcentrum met daarnaast een avontuurlijke speelplaats. De woningcorporaties hebben al veel van hun overig bezit in NBO verbeterd.

De woon, bouw en energetische kwaliteit van de maisonnettes is slecht. De goedkope 312 maisonnettes kennen ook sociale en armoede vraagstukken achter de voordeur. Vanuit MO is er grote wens om deze vraagstukken op te lossen en niet anoniem te verplaatsen over de stad.

Het openbaar gebied is verouderd en de ondergrondse infrastructuur is aan vervanging toe. Het gemeentelijk pand aan de Bazuinstraat (Bindkracht en sportschool) is opgeknapt door VSA.

Grondexploitatie: vastgesteld DATUM INVULLEN 2025, collegebesluit nr. x.x, omzet: € @,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2030.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2030

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 550 appartementen. Waarvan circa 350 sociale huurappartementen en circa 200 midden huur appartementen.
Parkeren	Bestaande 431 parkeerplaatsen openbaar gebied en een deel parkeren op eigen erf zijn voldoende gelet op huidige gemeentelijke parkeernormen.
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Vernieuwingsgolf openbare ruimte (reed besloten door raad en college).
Opp. plangebied	Nog nader vast te stellen irt omvang vernieuwingsgolf openbare ruimte
Ontwikkelaar intern	H. van Ramshorst
Ontwikkelaar extern	Woningcorporaties Woonwaarts (woningcorporatie Talis is nog in voorbereiding voor haar maisonnettes en wordt tzt toegevoegd.)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het afgelopen jaar hebben we met Woonwaarts en Talis een plan ontwikkeld. Het RKT is om advies gevraagd over het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan. Ze hebben positief geadviseerd. En het RKT heeft enkele adviezen gegeven om het plan nog beter te maken. We hebben ook overleg met de bewoners en wijkraad van Neerbosch-Oost. Woningstichting Woonwaarts heeft een sloopbesluit genomen en is gestart met de herhuisvesting van de bewoners uit de maisonnettes. Bewoners worden benaderd met de achter de voordeur aanpak door Bindkracht.

Afdeling MO is bezig om in samenwerking met de bewoners om sociale bouwstenen te ontwikkelen. Een marktpartij bouwt koopappartementen naast het winkelcentrum. Radboud Universiteit is met anderen doet onderzoek in het gebied met een studie Build4Health. Met name het zuidelijk deel van de wijk krijgt nu aandacht met vernieuwing. Woonwaarts ontvangt een bijdrage uit het gemeentelijk Woonfonds.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2024 is de Intentieovereenkomst voor de vernieuwing van dit deel van Neerbosch-Oost opgesteld. De woningcorporaties hebben in samenwerking met de gemeente een eerste schetsontwerp stedenbouwkundig plan opgesteld. Er is ook een werkgroep sociale bouwstenen. Begin 2025 was de eerste bijeenkomst in wijkcentrum De Schalmij voor de wijk in het kader van participatie. Woonwaarts heeft een formeel sloopbesluit genomen voor haar maisonnettes. Daarmee zijn deze bewoners Stadsvernieuwingsurgent geworden. Bindkracht voert project 'Achter de voordeur' uit en helpt bij sociale vraagstukken. Woningcorporatie Talis is voor haar maisonnettes en vergelijkbaar plannen Er is aan het voorbereiden.

Welzijn, wijkontwikkeling & zorg

- Wij stimuleren positieve en samenhangende ontwikkeling in iedere wijk/buurt.
Corporaties zorgen voor (wettelijke verplicht) een sociaal plan. Met alle huishoudens die moeten verhuizen wordt 'Achter de voordeur' gesproken. Zo wordt duidelijke of en welke problematiek er is en kan worden geacteerd op deze gesprekken.
Er wordt geen bezwaar verwacht vanuit zittende bewoners van de maisonnettes. Er is een terugkeergarantie naar NBO voor de bewoners die moeten verhuizen. In een aantal gevallen zijn bewoners verhuist naar een woning in NBO. Voor bewoners is de wettelijk verplichte verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding ad E 7.028 prijspeil 2024 financieel belangrijk.

Wonen en stedelijke ontwikkeling

- We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.
- We hebben voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte.

De woningvoorraad wordt kwalitatief beter met de nieuwe appartementen en er worden meer woningen teruggebouwd. Het gebied grenst aan gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Ontwikkeling en kwaliteitsverbetering beïnvloed elkaar wederzijds positief.

Openbare ruimte

- We verbeteren de water- en groenstructuur zodat die technisch functioneert, beleving en gebruik biedt aan bewoners en klimaatbestendig is.
- We hebben een groene omgeving die bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners en bezoekers en uitnodigt tot spelen, bewegen en ontmoeten.

De openbare ruimte is geadateerd en heeft ondergronds en bovengrond aandacht nodig. In andere wijken heeft Vernieuwingsgolf Openbare Ruimte veel opgeleverd. We kunnen nu de vernieuwingsgolf openbare ruimte en de sloop/nieuwbouw in samenhang ontwikkelen en voeren samen met sociale bouwstenen.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De werkgroep sociale bouwstenen (gemeente en corporaties) ontwikkelt samen met bewoners sociale bouwstenen om de wijk toekomstbestendiger te maken en nieuw sociaal cement te ontwikkelen.

Scenario's

Woonwaarts heeft de voorbereiding afgerond en wacht op gemeentelijke besluitvorming. Talis werkt nog aan de voorbereiding van plannen voor haar maisonnettes. De vernieuwing Neerbosch-Oost past goed in de grotere ontwikkeling Winkelsteeg/Kanaalknoop.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De start van de participatie was januari 2025 met een inloop in buurtcentrum De Schalmij. Woonwaarts heeft een sloopbesluit genomen en van Talis wordt dat binnen afzienbare tijd verwacht. De planontwikkeling wordt door de woningcorporaties samen met gemeente overlegd met bewoners en wijkraad Neerbosch-Oost. Bewoners worden en blijven bij volgende fasen van het project betrokken.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-01-2025	Per 01-12-2025		Per 01-01-2025	Per 01-12-2025
Verwervingen (OR)	0	0	Verkopen	0	12.000
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	0	883.000
Plankosten incl. VTU	0	839.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	0	56.000			
Totale kosten	0	895.000	Totale opbrengsten	0	895.000
Gerealiseerd tot datum	0	0	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	0	0	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	0	895.000	Nog te realiseren	0	895.000

Prognose eindresultaat per: 01-01-2025

niet van toepassing

Prognose eindresultaat per: 01-12-2025

€ 0,- neutraal

Toelichting verschillen

Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze transformatie een faciliterende rol. Na de Intentieovereenkomst wordt plan verder uitgewerkt en wordt een anterieure overeenkomst opgesteld voor de woningcorporatie Woonwaarts en voor woningcorporatie Talis. De plankosten/kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure overeenkomst. Deze worden met het tekenen van de anterieure overeenkomst volledig voldaan.

In het financiële overzicht zijn de plankosten voor- en de exploitatiebijdrage van Woonwaarts opgenomen. Voor Talis zijn deze nog niet bekend. Maar met de nog te maken anterieure overeenkomst Talis zijn de plankosten voor het deelgebied van Talis zijn ook verzekerd.

De gemeenteraad heeft middelen beschikbaar gesteld voor de vernieuwingsgolf openbare ruimte Neerbosch-Oost. Er is gestart met de planvorming. De uitvoering van dit project moet nog worden aanbesteed.

Voor de uitvoering van sociale bouwstenen wordt nog gezocht naar specifieke middelen. Daarvoor zal o.a. naar externe subsidiemogelijkheden worden gezocht.



6. Beslispunten

Niet van toepassing

7. Plangebied

