

Raadsinformatiebrief

Nr. :
Reg.nr. : 11.0500
B&W verg. : 24 mei

Onderwerp:Voortgang herstructurering Boschveld

1) Status

In het licht van de actieve informatieplicht informeren wij U over de voortgang van de herstructurering in Boschveld.

2) Samenvatting

Op 23 februari 2010 heeft u het wijkplan "Boschveld beweegt" vastgesteld.

Het wijkplan is een integratie van sociale en fysieke activiteiten. Wij informeren u over de voortgang van de sociale activiteiten in heel Boschveld. De eerste tussentijdse terugblik geeft een positief beeld. De investeringen op de sociale speerpunten leveren hogere waarderingen door bewoners of verbeterde scores op.

Boschveld bestaat wat betreft de fysieke ontwikkeling uit 2 deelgebieden. In deelgebied 1 kan sloop worden ingezet als middel van herstructurering. Wij stellen u op de hoogte van de stand van zaken van de fysieke ingrepen in dit deelgebied. Voor deelgebied 2 is besloten in ieder geval géén woningen te slopen voor 2015. De corporaties hebben nu plannen gemaakt voor hun woningbezit in deelgebied 2. Het is een mix geworden van nieuwbouw na slopen, renoveren en doorexploiteren. Voor de uitwerking van het wijkplan en de aansturing van het woningbouwprogramma hebben wij samen met de corporaties een woonvisie opgesteld. Een essentie daarin is dat wij inzetten op een wijk voor iedereen en willen stimuleren dat het ook een wijk voor gezinnen is. Met de woonvisie kunnen wij sturing geven aan onze ambities bij de herstructurering van Boschveld.

Bij het vaststellen van het wijkplan heeft u een amendement en 4 moties aanvaard. Wij stellen u in deze raadsinformatiebrief op de hoogte van de stand van zaken rond de uitvoering.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : Buitink/Heeres
Tel. : 073 6155615
E-mail : j.buitink@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Op 13 september 2005 heeft u het raadsvoorstel “Heroriëntatie Boschveld” vastgesteld. Besloten was om te werken met een sociale visie voor heel Boschveld en voor de fysieke ontwikkeling Boschveld te splitsen in deelgebied 1 en 2. In deelgebied 1 kan sloop worden ingezet voor herstructurering. Voor deelgebied 2 besloot u om tot 2015 geen sociale huurwoningen te slopen. In overleg met de wijkraad Onafhankelijk Buurtplatform Boschveld (OBB) is daar aan toegevoegd dat er geen planvorming zal plaatsvinden tot 2010.

Op 18 december 2007 heeft u de hoofdlijnen van beleid voor de herstructurering van Boschveld vastgesteld. Die hoofdlijnen zijn verder uitgewerkt in het wijkplan “Boschveld beweegt”. Dat wijkplan heeft u op 23 februari 2010 vastgesteld. Daarbij heeft u een amendement en een viertal moties aanvaard.

Dat wijkplan is een integratie van fysieke en sociale activiteiten.

Samen met de corporaties hebben wij een woonvisie opgesteld als uitwerking van het wijkplan.

Inmiddels hebben wij een start gemaakt met de herstructurering van deelgebied 1 en hebben de corporaties onderzoeken verricht naar hun woningvoorraad in deelgebied 2. Die onderzoeken hebben inmiddels geleid tot plannen voor hun woningbezit die worden gecommuniceerd naar de betrokken huurders.

In deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over

- de stand van zaken rond de uitvoering van de sociale visie voor heel Boschveld
- de woonvisie Boschveld, “Wonen in de stad, voor iedereen”
- de voortgang fysieke herstructurering deelgebied 1
- de stand van zaken rond de uitvoering van het amendement en de moties
- de plannen van de corporaties voor hun woningbezit in deelgebied 2

5) Inhoud

5.1 Stand van zaken sociale visie Boschveld

In 2007 heeft u de sociale visie ‘De krachten bundelen, Eerst de mensen, dan de stenen’ vastgesteld. Deze visie is vervolgens verder uitgewerkt in het integrale wijkplan dat u in 2010 heeft vastgesteld. De sociale visie is gebaseerd op het uitgangspunt dat de herstructurering van de wijk Boschveld ook de Boschvelders zelf ten goede moet komen. Door doorstroming van de huidige bewoners mogelijk te maken naar de nieuwbouw, maar ook door te (blijven) investeren in het samenleven en de individuele kwaliteiten van de bewoners.

De sociale visie is gestoeld op 4 pijlers:

- gemengde buurt: streven naar meer diversiteit in bevolkingssamenstelling en dan niet alleen in cultuur (Boschveld is cultureel een van de rijkste buurten van de stad) maar ook in leeftijd en leefstijl. Het behouden van de kwaliteit dat veel Boschvelders iets voor elkaar betekenen en het mogelijk maken dat bewoners zich blijven ontwikkelen.
- zorgzame buurt: hulp voor huishoudens met problemen, een steuntje in de rug voor bewoners die de buurt verlaten en het meer dan nu mogelijk maken dat bewoners in hun eigen wijk oud kunnen worden. Ook als ze hulp nodig hebben.
- jong zijn: voldoende aandacht voor kinderen via voldoende speelplekken en taal- en opvoedingsondersteuning. De BBS een grotere rol geven voor de (autochtone bewoners van de) buurt. En nieuwbouw van de BBS waarin opvang, onderwijs en buurtfuncties onder één dak zitten. Ook een plek voor jongeren in de buurt.
- actieve buurt: sport en recreatie en cultuur als motor voor verbindingen. Ook in de toekomst levendigheid behouden door een menging van wonen en winkels en bedrijven en mobiliteit. Aandacht voor beheer tijdens de herstructurering en het aanpakken van overlast door mensen van buiten de buurt.

Voor de 4 pijlers van de sociale visie zijn in 2007 ambities geformuleerd en meetbare indicatoren benoemd. Op al deze pijlers is de afgelopen jaren in meer of mindere mate geïnvesteerd. Samen met bewoners is destijds een uitvoeringsplan opgesteld. We hebben 3 grotere projecten aangewezen:

- voor 'zorgzame buurt' de woonzorgzone met daarin een wijkplein met een kernteam van professionals in de wijk
- voor 'jong zijn' de conceptontwikkeling en nieuwbouw van de BBS
- en voor 'actieve buurt' het faciliteren van burenhulp en het stimuleren van de individuele ontwikkeling van bewoners via het buurtbedrijf (dat 'Kroon op je wijk' is gaan heten).

Daarnaast zijn er (tweejaarlijkse speerpunten) voor het reguliere sociale programma benoemd.

Nu, na 4 jaar, blikken we terug op de eerste 4 jaar (2007-2010) en kijken we of we op de goede weg zijn. Dit is dus geen eindstation. De herstructurering van Boschveld is net begonnen. De uitkomsten van de terugblik zijn ook met de wijkraad en bewoners in het bewonersoverleg Boschveld besproken. De cijfermatige uitkomsten van de indicatoren liggen voor u ter inzage.

De uitkomsten op een rij:

- Gemengde buurt:

Doordat er nog weinig nieuwbouw is opgeleverd is er nog geen noemenswaardige doorstroming of nieuwe instroom. De sociale situatie van de wijk is nog grotendeels hetzelfde als 2007.

De gegevens van de corporaties over het aantal bewoners dat doorstroomt van de 1^e en 2^e fase naar Signatuur laat zien dat de doorstroming op de goede weg is.

De scores van sociale samenhang en buurtbetrokkenheid zijn op peil gebleven en het aandeel bewoners dat aangeeft zich actief in te zetten voor de buurt is behoorlijk gegroeid, meer zelfs dan onze ambitie was.

- Zorgzame buurt:

Een groeiend aantal hulpverleningsadressen wordt besproken in het wijknetwerk. Dit komt door zwakke instroom in de buurt. Ook bij het toekomstige tijdelijk toewijzen van woningen moeten we de draagkracht en draaglast van de omgeving goed in de gaten houden. Maar ook betere signalering is debet aan de stijging. Intensievere samenwerking van professionals via bijv. het kernteam achter de wijkwinkel en de koppels, heeft geleid tot een betere signalering. De tevredenheid van ouderen met de voorzieningen voor ouderen is toegenomen. Er zijn (nog) geen fysieke voorzieningen gerealiseerd maar er is wel veel gerichte inzet geweest op deze doelgroep van het kernteam, de wijkverpleegkundige en de ouderenadviseur. De inzet richtte zich op het geven van informatie over voorzieningen en het opzetten van onderlinge hulpstructuren zoals belcirkels.

Om bewoners die moeten verhuizen een steuntje in de rug te geven en om een waterbedeffect te voorkomen is de pilot 'Sluit je aan in je buurt' opgezet voor de 1^e fase. (Met waterbedeffect wordt bedoeld het verplaatsen van huishoudens met problemen waardoor nieuwe aandachtsgebieden ontstaan.) Met deze pilot zijn goede resultaten bereikt. Er is een aantal vrijwilligers behouden voor de stad en er zijn (tijdig) hulp- en zorgtrajecten in gang gezet. De intentie is dit project bij alle uitverhuislocaties in Boschveld in te zetten. Inmiddels is de methodiek ook gebruikt in andere herstructureringsgebieden in de stad.

- Jong zijn:

Er is en wordt geïnvesteerd op het voorkomen van taalachterstand via vroeg- en voorschoolse educatie (VVE) en de schakelklas. Er is een daling van het aandeel gewichtleerlingen op de

school maar het feitelijke aandeel is nog hoog. Met behulp van o.a. de 40+ gelden van het Rijk zijn we de afgelopen 2 jaar begonnen met het omvormen van de school naar een kindcentrum met dagarrangementen. Er is inmiddels goed lopende dagopvang (2 groepen) en naschoolse opvang gerealiseerd. Dit biedt ook kansen voor de doorstroming van deze jonge (autochtone) kinderen naar de school. De opening van de nieuwe BBS is nu voorzien eind 2013. De tijdsdruk hierop is enorm. De leerlingaantallen van de school zijn erg laag maar de terugloop is inmiddels gestagneerd. Er is ook veel inzet op het vergroten van de ouderbetrokkenheid bij de school. Het bereik van ouders is toegenomen via projecten zoals 'Dialoog' en de gerealiseerde ouderkamer. Ouders komen echter nog vooral halen (er is sprake van veel ouders die de taal niet machtig zijn).

Als het gaat om jongeren in Boschveld moeten we ons verlaten op cijfers van West. Daaruit blijkt dat het aandeel vroegtijdig schoolverlaters het hoogst is van de stad. Er is in Boschveld gestart met een tweeledig onderzoek om de overgang van basisonderwijs naar voortgezet onderwijs beter te laten verlopen en schooluitval te voorkomen. We kijken hoe we onze inzet van leerplicht, zorgteam en kinder- en jongerenwerk nog beter kunnen richten.

In de kelder van het buurthuis is een tijdelijke jongerenkamer gerealiseerd tot het nieuwe jongerencentrum in West gereed is.

- Actieve buurt:

De intensieve aanpak van de veiligheid rondom het winkelcentrum van de afgelopen jaren heeft zijn vruchten afgeworpen. Er is fors ingezet op het tegengaan van drugsdealen. Ook is de bezetting van de winkelstrip onder de loep genomen waardoor het aantal ongewenste exploitanten in de panden is afgenomen. Het uiterlijk van de strip is ook aangepakt. Dit mondt uit in een hogere waardering van de winkelstrip door bewoners.

Ook werpt de intensieve aanpak op de dagelijkse leefbaarheid (schoon, heel) zijn vruchten af. De score van de leefbaarheid is (ondanks de bouwactiviteiten) op peil gebleven en de perceptie van verloedering is afgenomen.

Het buurtbedrijf, oftewel 'Kroon op je wijk', is pas kort geleden gestart maar geeft nu al positieve reuring in de wijk. Er is een fietsenwerkplaats geopend en de eerste bewoners die elkaar vooruit kunnen helpen zijn gekoppeld. Ook zit al een aantal bewoners in een individueel leer- of werktraject.

Conclusies

De eerste tussentijdse resultaten geven aan dat we op de goede weg zijn. Aandachtspunt blijft de groei in het aantal hulpverleningsadressen, de toegankelijkheid van (informatie)voorzieningen voor kwetsbare bewoners en het geven van een goede start voor kinderen en jongeren.

Bij het vaststellen van de sociale visie is destijds al aangegeven dat het behalen van de ambities de komende jaren niet per se in een opwaartse rechte lijn zal verlopen. Dit omdat het verloop van de fysieke herstructurering hier veel invloed op heeft.

We werken in de wijk binnen het landelijke en stedelijke kader. De landelijke beschikbare middelen voor de wijk worden minder. Nu is nog niet duidelijk wat dit voor Boschveld gaat betekenen. Ook loopt in 2012 de financiering van de 40+ gelden af. Deze projecten worden straks zoveel mogelijk ingebed in het reguliere werk. Door afname van de reguliere middelen zal het echter waarschijnlijk niet mogelijk zijn alles overeind te houden. Het bijstellen van ambities lijkt dan onvermijdelijk. Uw raad wordt in november gevraagd welke kortingen op rijksmiddelen in welke gebieden wel of niet geheel of gedeeltelijk worden gerepareerd.

5.2 De woonvisie

Samen met de corporaties BrabantWonen en Zayaz hebben wij een woonvisie voor Boschveld opgesteld. Het OBB heeft aangegeven met de woonvisie te kunnen instemmen.

Met de woonvisie kan de woningbouwprogrammering worden aangestuurd. Daarnaast geeft het ook sturingsmogelijkheden op de juiste kwantiteit en kwaliteit van voorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte.

We willen wat Boschveld betreft specifiek inzetten op de volgende speerpunten

- In Boschveld kan iedereen wonen, óók huishoudens met lage en middeninkomens
- In het bijzonder is de wijk geschikt voor hen die “in de stad” willen wonen
- Het moet een wijk zijn waar je oud kunt worden
- We leggen een accent op het scheppen van voorwaarden voor het huisvesten van gezinnen
- Daarnaast dienen er ook mogelijkheden te komen voor andere functies, zoals kleinschalig werken

In de woonvisie wordt uitgewerkt op welke wijze de speerpunten kunnen worden gerealiseerd. Op dit moment bestaat Boschveld voor bijna 31 % uit gezinshuishoudens. Onze ambitie is om dat percentage vast te houden. Dat is belangrijk om extra draagvlak te scheppen voor de te bouwen Brede Bossche School. Het nieuwbouwprogramma voor deelgebied 1 en het gemengde programma voor deelgebied 2 (nieuwbouw na sloop, renovatie, doorexploiteren) dienen voorwaarden te scheppen om die doelstelling te halen. Verder is van groot belang dat de nieuwe BBS gebouwd wordt, het winkelcentrum met een supermarkt wordt uitgebreid en dat er een groen hart met wijkspeelplaats komt. Ook het uitvoeren van uw motie (grote woningen toewijzen aan gezinnen) zal bijdragen aan het halen van de doelstellingen. Wij houden de vinger aan de pols. Op het moment dat er meer zicht is op het uiteindelijke woningbouwprogramma in Boschveld (verkaveling deelgebied 1 en definitieve plannen deelgebied 2) zullen wij u informeren

5.3 Voortgang fysieke herstructurering deelgebied 1

Signatuur (kaart complex 14)

De 107 woningen van Zayaz zijn gesloopt. De nieuwbouw bestaat uit 72 huurwoningen en 72 koopwoningen.

Van de 144 woningen zijn er inmiddels 112 verhuurd dan wel verkocht. Van de 107 huishoudens die de gesloopte woningen moesten verlaten zijn er 13 naar Signatuur teruggekeerd. Ook zijn er 13 huishoudens afkomstig uit fase 2 (kaart complex 19) naar Signatuur verhuisd. Daarmee ligt het terugkeerpercentage al op 16%. Tevens toont het aan dat het uitgangspunt ‘eerst bouwen, dan slopen’ aanslaat in de wijk. Het gevoerde beleid heeft dus gewerkt.

Winkelcentrum (kaart complex 1)

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan een nieuwe splitsingsacte voor het winkelcentrum met de bovenwoningen. Als alle eigenaren daar vervolgens mee instemmen is er sprake van 1 Vereniging van Eigenaren (VVE) in plaats van 7 VVE's. Wij hebben dan een belangrijke gesprekspartner om het traject in te zetten om te komen tot toevoeging van een supermarkt aan het winkelcentrum en herstructurering van het winkelaanbod. Wij onderhandelen met BrabantWonen en 3WVastgoed om te komen tot een ontwikkelingsovereenkomst. Streven is in het jaar 2013 de bouw te realiseren.

72 flats BrabantWonen (kaart complex 5)

De 72 flats zijn inmiddels gerenoveerd. Op korte termijn kan worden gestart met het opknappen van de openbare ruimte. Dat houdt onder andere in het anders situeren van de bergingen om daarmee openheid te scheppen naar het te maken groene hart.

Brede Bossche School (BBS) (kaart complex 8)

In juni 2010 hebben wij besloten om de nieuwe BBS te situeren op de huidige locatie van het Overpad. Het Overpad gaat verhuizen naar een locatie aan de Kooikersweg. Wij verwachten dat de verhuizing in het derde kwartaal van 2012 kan plaatsvinden. Vervolgens kan de nieuwbouw van BBS ter hand worden genomen, die gereed kan zijn rond de jaarwisseling 2013/2014.

Gemeente en BrabantWonen werken aan een samenwerkingsovereenkomst. Doel is dat BrabantWonen optreedt als ontwikkelaar en eigenaar van de school in het kader van de pilot ontwikkelen maatschappelijk vastgoed door corporaties.

Fase 2 BrabantWonen (kaart complex 19)

Het nieuwbouwplan voor deze locatie is in voorbereiding. BrabantWonen heeft met de bewonerscommissie overeenstemming over het sociaal plan. De uitverhuizing kan beginnen nadat er ook een gedragen nieuwbouwplan is. De verwachting is dat de woningen medio 2012 gesloopt gaan worden en de bouw kan beginnen rond de jaarwisseling 2012/2013. Op dit moment wordt er een stedenbouwkundige visie voor het complex ontwikkeld, in samenhang met complex 18. Dat complex ligt in deelgebied 2 en is wat de huidige bebouwing betreft identiek aan fase 2. De inzet van BrabantWonen is om de nieuwbouw goeddeels te realiseren in laagbouw en als sociale huurwoningen.

Groene hart, waterkwartier (kaart complex 8)

Het wijkplan heeft als stedenbouwkundige essentie het realiseren van een groen hart waar lanen op uitkomen. Het groene hart, dat tevens de wijkspiegelplaats dient te worden, komt hier te liggen. Op deze locatie kunnen ongeveer 250 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. De afvalstoffendienst is inmiddels verhuisd en naar verwachting is het Overpad eind 2012 vertrokken. Deze locatie kan dus vanaf 2013 bouwrijp worden gemaakt en dan kan er worden gebouwd. Het wijkplan geeft een mogelijke verkaveling. Wij houden die momenteel opnieuw tegen het licht vanwege de veranderde omstandigheden op de woningmarkt. De te bouwen woningen op deze locatie zullen goeddeels in het marktsegment gerealiseerd worden.

5.4 Stand van zaken uitvoering amendement en moties

Bij het vaststellen van het wijkplan op 23 februari 2010 heeft u één amendement en vier moties aanvaard. De stand van zaken rond de uitvoering daarvan is als volgt.

Amendement geluidsoverlast. (A-3)

Het amendement houdt in dat indien er sprake zal zijn van geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde bij de uitwerking van het wijkplan, dat in een raadsvoorstel aan u zal worden voorgelegd. Op dit moment zijn er geen ontwikkelingen binnen Boschveld die een dergelijk besluit noodzakelijk maken. Het bestemmingsplan Parallelweg zal conform planning in het eerste kwartaal 2012 aan worden voorgelegd ter vaststelling. Dat bestemmingsplan bevat een geluidparagraaf die gevolgen heeft voor Boschveld.

Motie parkeervoorziening. (M-1)

In de motie verzoekt u na te gaan of het mogelijk is een parkeervoorziening aan de rand (van het plan) te realiseren voor bezoekers én bewoners. Wij hebben uw motie geïnterpreteerd als een te verrichten onderzoek naar een gebouwde voorziening.

Om een aantal redenen lijkt zo'n oplossing helaas niet haalbaar.

Een parkeergarage kost al gauw tussen de € 15.000 en 25.000 per parkeerplaats. Aan lasten levert dat minimaal € 100 per maand per parkeerplaats op. Onze inschatting is dat bewoners in Boschveld dat niet zullen kunnen en willen betalen voor een parkeerplaats voor de eigen auto. Daar komt bij dat het dan gaat om een centrale voorziening die loopafstanden oplevert. Dat zal een extra belemmering opleveren wat betreft acceptatie. Verder zijn er niet voldoende bezoekers in de wijk die bereid en in staat zijn dergelijke bedragen te betalen. De situatie in bijvoorbeeld Paleiskwartier is anders. Daar wordt met de centrale garage geanticipeerd op meer werkende mensen in de wijk.

Alternatief zou zijn om de garage uit gemeentelijke middelen te financieren. Dat geld is echter niet aanwezig. Ook de woningbouwcorporaties geven aan niet te willen en kunnen investeren in een centrale parkeervoorziening.

Een tweede argument tegen is dat uit ervaringen elders is gebleken dat een parkeervoorziening buiten de wijk tot sociale onveiligheid leidt.

Wij blijven uitgaan van de parkeeroplossing zoals geformuleerd in het wijkplan. Per woning één parkeerplaats op eigen terrein of in eigen garage en het bezoekersparkeren op straat. Ook dan moet het met effectief verkavelen mogelijk zijn een autovrije centrale groene plek te maken.

Motie sociale gezinswoningen. (M-2)

In deze motie verzoekt u ons met de corporaties te overleggen om minimaal 1/3 van de gezinswoningen te realiseren met 3 slaapkamers of meer.

Wij hebben dat overleg gevoerd en de corporaties hebben de bereidheid uitgesproken om uw wens uit te voeren.

Motie periodiek rapporteren 3 % norm wijkspiegelplaatsen (M-3)

De nieuwe wijkspiegelplaats voor Boschveld zal in het groene hart worden aangelegd. Met de planvorming is nog niet begonnen, dus specifiek over Boschveld kan nog niet gerapporteerd worden.

De door u gevraagde rapportage over de hele stad is op dit moment nog niet gereed.

Motie woningtoewijzing. (M-4)

U heeft een motie aangenomen omtrent de toewijzing van grote woningen aan gezinnen. In de motie verzoekt u ons om voor een periode van minimaal 3 jaar aparte toewijzingscriteria vast te stellen om te garanderen dat de schaarse hoeveelheid grotere woningen in de wijk wordt toegewezen aan gezinnen uit Boschveld.

In overleg met de corporaties is een voorstel uitgewerkt dat maximaal tegemoet komt aan de motie zonder grote inbreuk op de nieuwe toewijzingsregeling via Woonservice. Het voorstel is dat nieuwe sociale gezinswoningen die in Boschveld gerealiseerd gaan worden bij de eerste toewijzing niet worden toegewezen aan alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens van 55 jaar of ouder. Tenzij het om een specifiek voor de bewoners bedoelde of aangepaste grotere woning gaat. Het OBB is gevraagd om te reageren.

5.5 Plannen van de corporaties voor hun woningbezit in deelgebied 2

Zoals reeds gememoreerd is in 2005 door u besloten om in deelgebied 2 geen woningen te slopen en hebben wij vervolgens met bewoners afgesproken dat er tot 2010 geen plannen worden gemaakt.

Begin 2010 zijn zowel Zayaz als BrabantWonen gestart met het onderzoek naar de technische kwaliteit van de woningen. Deze bouwkundige onderzoeken door externe bureaus (FM Advies en Goudstikker-de Vries) zijn afgerond en de bevindingen zijn door de betreffende corporaties beoordeeld. Per complex is geadviseerd over handhaven (eventueel met renovatie) of sloop en op welke termijn.

De resultaten van het bouwkundig onderzoek zijn (vertrouwelijk) besproken met leden van het OBB. Met hen zijn procesafspraken gemaakt over met name de wijze van besluitvorming en communiceren. Het OBB heeft aangegeven inhoudelijk nog op de plannen van de corporaties te zullen reageren.

Voordat de plannen uitgewerkt gaan worden en definitieve besluitvorming kan plaatsvinden, zullen eerst de huurders op de hoogte gebracht worden van de beleidsvoornemens van de corporaties. Daarvoor zullen zij 24 mei een brief van hun verhuurder in de bus krijgen.

Nadat de huurders geïnformeerd zijn zullen voor de woningcomplexen en de omgeving de plannen worden uitgewerkt. Op grond van wijkplan en woonvisie, de bouwkundige onderzoeken, de bedrijfseigen beleidsuitgangspunten van BrabantWonen en Zayaz (de portfolio stadsbreed, financiën en organisatorische belastbaarheid), draagvlak en fasering worden de huidige voornemens verder uitgewerkt.

De plannen voor de woningen zijn als volgt. Daarbij wordt nummering gevolgd zoals u deze aantreft op de bijlage, "overzicht complexen Boschveld".

- Complex 2 betreft 230 huurwoningen van Zayaz. De bouwtechnische, bouwfysische en woontechnische kwaliteit is redelijk tot goed. Het voornemen is om deze woningen te

- renoveren. Dat kan tegen acceptabele kosten. De renovatie zal niet voor 2015 plaatsvinden. Tot dat moment worden de woningen normaal onderhouden.
- Complex 15 is van BrabantWonen en omvat 41 woningen. De woningen zijn over het algemeen geliefd bij bewoners en hebben cultuurhistorische waarde. Het voornemen is om deze woningen in 2013 te renoveren
 - Complex 17 is eigendom van Zayaz en daar staan nu 91 woningen. De bouwtechnische en bouwfysische kwaliteit is beperkt. Kosten voor renovatie zullen zeer hoog uitpakken en wordt daarom niet acceptabel geacht. Zayaz heeft daarom het voornemen deze woningen te slopen, maar niet voor 2015. De planning is vervolgens afhankelijk van de algehele voortgang van de herstructurering in Boschveld.
 - Complex 18 bevat 57 woningen van BrabantWonen. Het is identiek aan complex 19 dat in deelgebied 1 ligt. Vanwege de bouwtechnische en bouwfysische kwaliteit is BrabantWonen van plan deze woningen te slopen. Er wordt een visie ontwikkeld op deze locatie in samenhang met complex 19. Een mogelijke planning kan zijn om dit complex te slopen na oplevering van de woningen in complex 19.
 - Complex 20 betreft 72 woningen van BrabantWonen. Renovatiekosten zullen hoog zijn maar renovatie verdient toch de voorkeur van de corporatie, ingegeven door volkshuisvestelijke argumenten. In 2013 zal nader onderzoek plaatsvinden. Bij een positieve uitslag zullen de woningen in 2014 of 2015 gerenoveerd worden.
 - Complex 21 is eigendom van BrabantWonen. Daar staan 72 galerijflats en 80 portiekflats. BrabantWonen geeft aan deze woningen in stand te willen houden en zal deze doorexploiteren. Dat betekent dat aan deze woningen normaal onderhoud en beheer zal worden uitgevoerd.

De corporaties en gemeente zetten zich actief in voor het leefbaar houden van de wijk. Dit gebeurt o.a. via inzet van wijkbeheerders van corporaties en medewerkers van beheer openbare ruimte van de gemeente. Ook de komende jaren tijdens de renovatie- en nieuwbouw na slooprojecten in de wijk blijven we er scherp op letten dat de woonomgeving leefbaar blijft.

De woningen die aangemerkt zijn voor sloop (maar waar nog geen sloopbesluit voor is genomen) worden op de gebruikelijke wijze via Woonservice verhuurd. Bij de leeggekomen woningen wordt in de advertentie genoemd dat de woning binnen enkele jaren gesloopt gaat worden. We gaan de mogelijke gevolgen monitoren. Om zicht te blijven houden op de instroom houden we gesprekken met geïnteresseerde bewoners. Als er zich problemen voor gaan doen met de leefbaarheid in de wijk of als er ineens meer mutaties zijn dan zoeken we een passende oplossing. We denken daarbij bijvoorbeeld aan tijdelijke aanpassingen in de woningtoewijzing.

De voornemens van de corporaties passen wat ons betreft in het kader van het wijkplan "Boschveld beweegt" dat samen met corporaties en bewoners is opgesteld. Wij zullen daarnaast toetsen of de verdere programmering, de vervangende nieuwbouw, past binnen de opgestelde woonvisie.

Gezamenlijk werken we aan de uitwerking van de plannen, waarbij de corporaties voor hun woningbezit initiatiefnemer zijn.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

1. Stand van zaken 4 jaar sociale visie Boschveld
2. Tekening "overzicht complexen Boschveld"
3. Toelichting bij de tekening

Ter inzage:

1. Woonvisie
2. Notitie Boschveld onderzoek deelgebied 1 en 2