



DE PROJECTADVISERING VAN DE NEDERLANDSE WOONBOND WORDT UITGEVOERD DOOR HET WOONBOND KENNIS- EN ADVIESCENTRUM. HUURDERSORGANISATIES KUNNEN HET WOONBOND KENNIS- EN ADVIESCENTRUM OP BASIS VAN EEN OFFERTE EN TEGEN EEN AANTREKKELIJK (LEDEN)TARIEF INHUREN. U VERZEKERT ZICH HIERMEE VAN DE STEUN VAN EEN DESKUNDIGE ORGANISATIE, DIE HET BELANG VAN DE HUURDER VOOROP STELT. IN DEZE RUBRIEK DOET WOONBONDIG VERSLAG VAN ACTUELE PROJECTEN WAARIN HET WOONBOND KENNIS- EN ADVIESCENTRUM HUURDERSORGANISATIES OF ANDERE OPDRACHTGEVERS MET ADVIES, ONDERSTEUNING EN ONDERZOEK HEEFT BIJGESTAAN.

Stem Bredase huurders gaat bepalen hoe ingrijpend flats worden verbeterd

Ingrijpende plannen voor de aanpak van woningcomplexen kunnen onder bewoners veel commotie veroorzaken. Zo ook in Breda, waar twee flatgebouwen volgens gemeente en corporatie toe waren aan nieuwe uitstraling. Henk Tegels van het Woonbond- Kennis en Adviescentrum (WKA) vertelt hoe het kan dat uiteindelijk de bewoners daarover beslissen.

‘Aan de rand van Breda liggen de wat verouderde Doenrade- en Zorgvlietflat van woningcorporatie Laurentius’, schetst adviseur Henk Tegels de huidige situatie. ‘Tussenin staan een leegstaande garage en het kantoor van de corporatie, van waaruit het personeel op afzienbare termijn vertrekt naar een nieuwe behuizing. In de beide flats wonen veel senioren. De gemeente Breda en Laurentius willen de entree van de stad meer allure geven en daarom zijn er plannen om ook de flats stevig aan te pakken. In het kort komen ze erop neer dat de flats met twee verdiepingen worden verhoogd, aan de zij-kanten worden appartementen aangebouwd en waar nu nog de garage en het kantoor van Laurentius staan, verrijzen twee smalle nieuwe flats. Toen die plannen bekend werden, ontstond er onder de bewoners grote onrust. Begrijpelijk, want wat betekende dat voor hen? Hoeveel overlast zouden de werkzaamheden met zich meebrengen? Moesten de bewoners wellicht verhuizen? En zouden er genoeg parkeerplaatsen blijven? Voor Bewonersorganisatie Zorg en Doen meer dan

genoeg vragen om overleg te willen met de corporatie.’ Daarbij werd op voorstel van Zorg en Doen besloten om het WKA in te schakelen, ter ondersteuning van de bewonersorganisatie.

‘Als eerste stap daarin is grondig nagegaan hoe de bewoners tegen de plannen met hun flats en de directe omgeving aankeken en waarover de corporatie naar hun mening in ieder geval afspraken met hen moest maken’, vervolgt Henk. ‘Dat hebben we gedaan via een schriftelijke enquête. De resultaten zijn met Laurentius doorgenomen, met als resultaat dat in het nog op te stellen sociaal plan nadrukkelijk met de geuite bewonerswensen rekening wordt gehouden.’ De corporatie ging intussen door met de ontwikkeling van de plannen. Daardoor ontstond een steeds duidelijker beeld van de mogelijke gevolgen voor de bewoners. Ook zijn ze uitgenodigd om op andere plaatsen een indruk te krijgen van hoe het bij hen zou kunnen worden. Zo bezochten ze bijvoorbeeld projecten met afgesloten galerijen en steunpunten waar voor de bewoners dagelijks activiteiten worden gehouden. Het doel van dit alles was om de bewoners meer inzicht te geven in de mogelijkheden. De bewonersorganisatie en de corporatie zijn ook nagegaan wat er nodig zou zijn om overlast door de werkzaamheden zoveel mogelijk te voorkomen en waaruit de compensatie zou moeten bestaan in situaties waarin die overlast onvermijdelijk is.

‘Uiteindelijk zijn er twee plannen ontwikkeld: één waarbij de vernieuwing bestaat uit ophogen en “aanplanken” van de flats, grotendeels afsluiting van de galerijen, een videofoon voor de appartementen en de komst van nieuwe voorzieningen, zoals een zorgsteunpunt. Bij die variant hoort een uitgebreid sociaal plan, inclusief compensatie

voor overlast. Daarnaast is er een tweede plan, dat uitgaat van alleen de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden en waarbij er verder ook geen extra voorzieningen komen. Beide plannen zijn opgenomen in een brochure en ze zullen op een aantal bewonersbijeenkomsten uitvoerig worden toegelicht. Daarna is het woord aan de bewoners, die via een schriftelijke stemming hun keuze uit de plannen kunnen maken’, blikt Henk alvast vooruit.

‘Als adviseur was het mijn taak om het proces goed te bewaken en de bewonersorganisatie attent te maken op alles wat in verband met de komende werkzaamheden mogelijk nog in het sociaal plan moet komen. Daarnaast was mijn rol ook om de bewonersorganisatie te ondersteunen bij het naar voren brengen van haar mening en commentaar in het overleg met de corporatie.’

De bewonersorganisatie kijkt tevreden terug op hoe het tot nu toe is gegaan en is blij dat alle huurders zich binnenkort over de varianten kunnen uitspreken. Secretaris Jac van Gool: ‘Het proces is goed verlopen. We hebben de begeleiding door het WKA als een echte steun ervaren. Er liggen nu twee goed uitgewerkte voorstellen waaruit de bewoners hun keuze kunnen maken.’

Namens Laurentius is senior projectmanager Cees Snijders eveneens positief over de gang van zaken: ‘Door de inzet van de Woonbondadviseur hebben we de participatie van de bewoners op professionele wijze kunnen invullen.’

Kerngegevens

Opdrachtgever: Bewonersorganisatie Zorg en Doen in Breda; **opdracht:** ondersteuning en advisering bij de renovatie en uitbreiding van de Doenrade- en Zorgvlietflat in Breda; **omvang:** 160 uur.

foto: Bram Meijer



Woonbondadviseur Henk Tegels