



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.

## Voor succesvolle vernieuwing in Overvecht zijn alle meningen belangrijk

**De vernieuwing in de Utrechtse wijk Overvecht startte voorbeeldig. Gemeente en corporaties beloofden alle plannen in samenspraak met de bewoners te ontwikkelen en 'draagvlak' was het toverwoord. Toen daar in de praktijk weinig van terecht kwam, verzette huurdersvereniging Huurderstaal zich fel. En met succes, want de bewonersinbreng speelt nu een belangrijke rol. Adviseur Gerard Jager doet verslag.**

In Utrecht hebben de partijen afgesproken dat van sloop pas sprake kan zijn als minstens 60% van de bewoners zich daarin kan vinden. Voor renovatie is dat 70%. Dit wordt nagegaan met zogeheten draagvlakmetingen. Momenteel overleggen de corporaties Mitros en Portaal met de bewonerscommissies over de plannen. Huurderstaal bespreekt met de andere huurdersorganisaties de gebiedsinvulling. Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (wka) verzorgt advies op zowel complex- als gebiedsniveau. Daarnaast kent Overvecht problemen met de leefbaarheid en veiligheid. Ook daarbij adviseert het wka de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies.

'Het wka speelt een belangrijke rol in de ontwikkelingen', stelt adviseur Gerard Jager. 'Huurderstaal maakt gebruik van onze

kennis en ervaring en als adviseurs werken we in opdracht van Huurderstaal en de drie bewonerscommissies die direct met de planontwikkeling te maken hebben. Adviseurs van huurdersorganisaties zijn vaak in dienst van de gemeente of de corporatie, maar dat geldt niet voor ons. Het unieke aan het wka is dat we werken in opdracht van en voor de bewoners. Daarom willen en doen we niets dat tegen hun wensen ingaat.'

'Uitgangspunt van de plannen moet zijn dat iedereen die dat wil een stap op de woonladder kan maken', stelt Frans de Munk, die als adviseur van het wka het langst bij de ontwikkelingen in Overvecht is betrokken. 'Als een Overvechtse huurder in zijn wijk een woning kan en wil kopen, moet dat in een nieuw plan mogelijk zijn. Andersom moeten huurders die gedwongen verhuizen in een huis terecht kunnen komen dat vergelijkbaar is met hun huidige woning. Voor de planontwikkeling is het belangrijk dat alle partijen goed naar elkaar te luisteren en stapsgewijs naar een oplossing werken.' Om te achterhalen wat de bewoners willen, schakelde het wka zijn eigen afdeling Onderzoek & Ontwikkeling in. Die deed vervolgens woonwensenonderzoeken voor de bewonerscommissies. Gerda van Galen: 'In zo'n onderzoek vragen we alle bewoners van een complex wat ze vinden van hun woning, het complex, de omgeving en de leefbaarheid. Maar ook of ze verhuisplannen hebben en zo ja, naar wat voor type woning in welke wijk ze zouden willen.' Uit de onderzoeken kwam een grote diversiteit aan wensen naar voren: 'We hebben er drie gedaan en er zijn per flat andere resultaten.' 'Juist omdat bewoners verschillende voorkeuren hebben, moeten de te ontwikkelen plannen ook voor verschillende bewoners

interessant zijn. Anders komt er voor geen enkel plan een meerderheid. De corporaties, gemeente en bewonerscommissies hebben nu weer hetzelfde doel: hoe maken we een aantrekkelijk plan voor een meerderheid van de bewoners?', vervolgt Gerard. 'Er is te lang geprobeerd om één grote blauwdruk te maken die vervolgens aan alle partijen wordt opgelegd', vult Frans aan. 'We hebben de plannen daarom opgedeeld in fases. In elke daarvan overlegt de bewonerscommissie met de corporatie over de uitgangspunten en mogelijke keuzes. Aan het eind van elke fase leggen we de bewoners een aantal voorstellen voor. Afhankelijk van hun voorkeur gaan we dan de volgende fase in of moeten we bedenken hoe we tot betere voorstellen kunnen komen. Het voordeel van deze aanpak is dat de draagvlakmeting niet het eerste punt is waarbij partijen elkaar tegenkomen. Dat leidt namelijk alleen maar tot tweestrijd en de vraag of je voor of tegen sloop bent. Terwijl het er juist om gaat geen plan op te leggen, maar in te spelen op de situatie in de wijk.'

Adviseur Gerard Jager



### Kerngegevens

**Opdrachtgevers:** huurdersvereniging Huurderstaal en bewonerscommissies Maarank, Camera Obscura en ACAdreven; **opdrachten:** woonwensenonderzoeken en ondersteuning huurdersorganisatie en bewonerscommissies; **omvang:** 48 uur (woonwensenonderzoeken), 90 uur (ondersteuning bewonerscommissies) en op adviesbasis (ondersteuning huurdersorganisatie).