

# Organische herstructurering biedt oplossing én kansen voor huurders

Na een moeizame start is bewonersvereniging Scheurkamp/Bieshorstlaan (BSB) in Warnsveld (Gelderland) nu tevreden over de aanpak van de herstructurering van hun buurt. De BSB riep de hulp in van adviseur Go Geurts van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) bij de 'herstart' van het herstructureringsproces. Geurts vertelt hoe de omslag tot stand kwam.

Aanvankelijk wilde het Woningbedrijf Warnsveld alle 54 eengezinswoningen en 26 seniorenwoningen in Scheurkamp/Bieshorstlaan slopen en vervangen door nieuwbouw. Na tussenkomst van de gemeente Zutphen leidde het protest van de bewoners tot de afspraak dat een nieuwe start zou worden gemaakt. Maar omdat het vertrouwen tussen de bewoners en de corporatie ernstige schade had opgelopen, verliep het overleg uiterst moeizaam. Adviesbureau SOAB werd ingehuurd als projectleider en introduceerde het concept van de organische herstructurering. Kenmerkend daarvoor is dat het proces wordt uitgesmeerd over een aantal jaren om tegemoet te komen aan de wensen van bewoners én corporatie. Op basis van dit concept formuleerde bewonersvereniging BSB een aantal heldere uitgangspunten waar alle partijen zich in konden vinden. Vanaf dat moment kregen de bewoners er weer vertrouwen in.

Belangrijke uitgangspunten die de BSB formuleerde, waren onder meer:

- ★ in het proces van de herstructurering staan de wensen van bewoners centraal;
- ★ de eengezinswoningen worden in verschillende varianten gerenoveerd;
- ★ de seniorenwoningen worden op termijn vervangen door seniorenappartementen;
- ★ er is in principe geen sprake van gedwongen verhuizingen.

Voor de zomer spraken de bewoners zich in grote meerderheid uit voor deze aanpak en gingen akkoord met een sociaal statuut waarin hun rechten en plichten zijn vastgelegd.

Een deel van de oudere huurders had grote bezwaren tegen de herstructurering omdat hun woningen niet meer voldoen aan de

hedendaagse eisen op het gebied van wonen en zorg. Op termijn kunnen zij er niet blijven wonen. De BSB heeft zich ingezet om het leed voor deze senioren zoveel mogelijk te beperken door er in het sociaal statuut op te anticiperen. De senioren hoeven pas weg als elders in Warnsveld nieuwe seniorenappartementen zijn gebouwd. Bovendien gaan de nieuwe seniorenwoningen uiteindelijk deel uitmaken van een woonservicezone.

De bewoners van de eengezinswoningen gaan hun eigen woonwensen realiseren in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en hebben daar subsidie voor aangevraagd. Naar verwachting wordt die binnenkort gehonoreerd. Het zou wel eens de eerste CPO-subsidie kunnen zijn voor huurders in een herstructureringsgebied.

Terugkijkend is het moment waarop het bestuur van de BSB zijn verantwoordelijkheid nam door heldere uitgangspunten te formuleren het keerpunt geweest in het tot dan toe moeizame proces. De positie van de bewonersvereniging veranderde doordat zij zelf initiatief en verantwoordelijkheid nam, hetgeen door de andere partijen werd gewaardeerd. Pieter Feikens, voorzitter van de BSB, erkent het grote belang van deze stap: 'Het was voor ons een heel spannend moment omdat we niet konden inschatten wat de gevolgen zouden zijn. Maar nu hebben we het gevoel en de ervaring samen met het Woningbedrijf en de bewoners te werken aan een mooie toekomst voor de buurt.' Ook René Rademaker, directeur van het Woningbedrijf Warnsveld, is blij met de omslag: 'Het vertrouwen in elkaar is fors toegenomen. We zijn nu samenwerkingspartners in plaats van onderhandelingspartners en dat is wel zo plezierig. Bovendien levert het voor iedereen meer op.'

De projectadviesing van de Woonbond wordt uitgevoerd door het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA). Huurdersorganisaties kunnen het WKA 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 WKA huurdersorganisaties of andere opdrachtgevers met advies, ondersteuning en onderzoek heeft bijgestaan.



Foto: Bram Meijer

Adviseur Go Geurts

## Kerngegevens

**Opdrachtgever:** Bewonersvereniging Scheurkamp/Bieshorstlaan (BSB) Warnsveld; **Opdracht:** adviesing BSB bij herstructurering; **Omvang:** 90 uur (2009)