

# Samen plannen ontwikkelen geeft betere resultaten én is leuker

De Kroeven in Roosendaal was een typische jarenzestigwijk: veel dezelfde doorzonwoningen en flats. Eind jaren '90 besloten gemeente en corporatie Aramis AlleeWonen de wijk op te knappen en de verloedering tegen te gaan. Zo'n tien jaar later nadert de vernieuwing haar voltooiing. Adviseur Jos Aal van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) over de sleutel van dit succes.

'Het aardige in De Kroeven is dat de wijkvernieuwing verloopt in veel deelprojecten, die allemaal een eigen proces en resultaat kennen', steekt Jos Aal van wal. 'Omdat we die niet allemaal de revue kunnen laten passeren, kies ik voor het recentste deelproject, dat ook één van de meest ambitieuze is geworden. Het gaat om de complexen 505 en 506. In totaal zijn dit 336 doorzonwoningen, die al jaren aan onderhoud toe waren.' De corporatie en de gemeente hadden met een stedenbouwkundig bureau een toekomstvisie voor de complexen ontwikkeld. Ondanks ervaringen in eerdere deelprojecten werd dit plan in 2004 toch zonder overleg aan de bewoners gepresenteerd. Ongeveer eenderde van de woningen moest plaatsmaken voor nieuwbouw; voor de overige huizen werd beperkt onderhoud voorgesteld. 'De bewoners waren furieus', vervolgt Jos. 'Zo veel prima woningen slopen en voor de overige niet meer onderhoud dan voor de eerste tien jaar, zodat ook de toekomst daarvan ongewis bleef. Het mag duidelijk zijn dat de bewoners bereid waren tot actie. Met adviseur Jan Lips van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) hebben de bewonerscommissies een meningspeiling onder hun achterban gehouden, alternatieve plannen gemaakt en zijn ze met de gemeente en de corporatie gaan praten over een fatsoenlijke overlegstructuur. Op basis van een WKA-model zijn daar vervolgens afspraken over gemaakt. De kern ervan is dat alle partijen gelijkwaardig zijn, dat ze elkaars verantwoordelijkheden respecteren en dat ze op basis van argumenten tot overeenstemming proberen te komen. Verder is in het overlegmodel essentieel dat de bewoners inzicht hebben in alle facetten van het project en dat ze betrokken zijn bij alle afwegingen. Daarbij geldt als voorwaarde dat de afvaardiging van

de bewoners de achterban informeert en die ook regelmatig raadpleegt. Voor meer uitleg over dit model kunnen geïnteresseerden bij mij terecht.'

Eenmaal aan de overlegtafel is de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan opnieuw gedaan. 'In september 2006 hebben de bewoners ingestemd met een plan waarin weliswaar nog steeds ruim honderd woningen worden gesloopt en vervangen, maar waarin het onderhoud van de resterende woningen gericht is op behoud voor nog minstens veertig jaar', gaat Jos verder. 'De moeilijkst te maken afspraak was met de gemeente, over het onderhoud van de omgeving. De bewoners wilden namelijk absoluut niet dat het openbare gebied opnieuw zou verloederen. De inbreng van de bewoners heeft, samen met de meedenkende projectleider, uiteindelijk mooie resultaten opgeleverd: enorme verbetering van de uitstraling van de buurt, zeer goed geïsoleerde huizen met A++-label, een woonlastengarantie, een doordacht uitgevoerde renovatie met een minimum aan overlast, door bewoners met de architect ontwikkelde nieuwe seniorenappartementen met keuze uit drie plattegronden en ten slotte bouwonderdelen waarover ook steeds de mening van de bewoners is gevraagd. Iedereen is er gaandeweg van overtuigd geraakt dat samen plannen ontwikkelen gewoon betere resultaten geeft. Bovendien is het veel leuker.' Lidorganisaties van de Woonbond uit Zeeland, Noord-Brabant en Limburg kunnen uitgebreid kennismaken met de projecten in De Kroeven op de regio-excursie van 4 juni. Wie daarvoor interesse heeft, kan contact opnemen met regiokantoor Zuid, via telefoonnummer 040-2323190. Of e-mail naar zuid@woonbond.nl.

De projectadviesing van de Nederlandse 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 Woonbond verslag van actuele projecten waarin het WKA huurdersorganisaties of andere opdrachtgevers met advies, ondersteuning en onderzoek heeft bijgestaan.



Adviseur Jos Aal

**Kerngegevens**

*Opdrachtgever:* Huurdersvereniging Roosendaal-Zuid, Bewonerscommissie Complex 505-506; *opdracht:* ondersteuning bij wijkvernieuwing; *omvang:* variërend (meerjarenopdracht)