



Participatie bij sloop of renovatie

Als een woningcorporatie het voornemen heeft een bestaand complex (of meerdere complexen) te renoveren of te vervangen door nieuwbouw, dan moeten de partijen die betrokken zijn (corporatie, bewoners en soms ook de gemeente) diverse stappen doorlopen tijdens de planvorming.

Voor u als bewoner is het handig inzicht te krijgen in het verloop van het proces. Zo weet u waar u aan toe bent, in welke fase het proces verkeert en op welke momenten u dit proces kunt beïnvloeden.

Klaar voor de start...

Het proces gaat van start als een woningcorporatie aangeeft een complex te willen renoveren of het te willen vervangen door nieuwbouw. Omdat het complex in slechte staat is bijvoorbeeld, of omdat de woningtypes niet meer goed aansluiten op de vraag vanuit de markt.

Bij sloop en vervangende nieuwbouw is naast de corporatie ook de gemeente nauw betrokken. Bij renovatie ligt de regie veel meer bij de corporatie.



Participatie bij sloop of renovatie

VAN STAP TOT STAP...

HOOFDSTAPPEN

STAP 1 Woningcorporatie start het overleg met de bewoners

Bewoners worden zo vroeg mogelijk in het proces geïnformeerd over de wens van de corporatie om het complex waarin zij wonen te renoveren of te vervangen door nieuwbouw. Daarbij wordt aangegeven wat de aanleiding is voor de voorgenomen ingreep. Vervolgens stellen de bewonersorganisatie en de corporatie gezamenlijk een begindocument op. De bewonersorganisatie activeert en raadpleegt daarbij haar achterban en regelt haar ondersteuning.

STAP 2 Het uitvoeren van het bewonersonderzoek

In het overleg tussen woningcorporatie en bewonersorganisatie wordt een bewonersonderzoek opgesteld. Dit vindt plaats in de beginfase. Het onderzoek wordt afgestemd op de opdracht en de randvoorwaarden uit het begindocument. Het doel van het bewonersonderzoek is informatie inwinnen over de wijze waarop bewoners hun woning en woonomgeving ervaren en welke wensen zij hebben voor de toekomst. Op basis van de uitkomsten wordt beoordeeld welk plan het meest kans maakt op voldoende draagvlak.

STAP 3a De ontwikkeling van een plan voor sloop en nieuwbouw

In overleg met de corporatie stelt de gemeente een startdocument op. De corporatie werkt een plan voor sloop en nieuwbouw uit. Op basis daarvan stelt de gemeente een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) of een bouwvelop op waarin de randvoorwaarden voor de nieuwe ontwikkeling beschreven staan. De participatie over een SPvE verloopt volgens de Utrechtse Participatiestandaard.

STAP 3b De ontwikkeling van een renovatieplan

Een startdocument is hier meestal niet aan de orde. De verdere ontwikkeling van het plan gebeurt in overleg tussen de corporatie en de bewonersorganisatie met een terugkoppeling naar de individuele bewoners.

STAP 4 Draagvlakmeting

Aan het eind van het traject vraagt de corporatie de mening van alle individuele huurders. Hen wordt gevraagd of ze op de hoogte zijn van de renovatie- of nieuwbouwplannen (en het sociaal plan dat daarbij hoort) en of ze het er mee eens zijn. Bij sloop en nieuwbouw is het uitgangspunt dat 60 % van de huurders het eens is met de plannen. Voor renovatie is dat 70 %.

* Begindocument

Voor het opstellen van een goed begindocument is het verstandig gebruik te maken van de checklist (zie Bouwen aan de Stad, blz. 72 of www.utrecht.nl/wonen). Onderwerpen die in het begindocument aan de orde komen zijn: betrokken partijen, randvoorwaarden, rol en positie van de bewonersorganisatie, het betrekken van individuele bewoners, verschillende fases in het traject en de wijze van besluitvorming.

* Rol bewonersorganisatie

Het participatieniveau van de bewonersorganisatie wordt in het begindocument vastgesteld. Er zijn vier mogelijkheden:

1. klankbordgroep: een groep huurders die spreekt op persoonlijke titel, zonder achterban. Zij geeft vrijblijvend advies;
2. platform: groep huurders die spreekt namens een informele achterban. Zij geeft zwaarwegend advies waarvan de corporatie alleen met onderbouwing kan afwijken;
3. vertegenwoordiging: groep huurders die formeel door haar achterban is gekozen. Zij geeft gekwalificeerd advies. Een corporatie moet dwingende redenen hebben om het advies niet op te volgen;
4. co-producent: groep huurders die alle huurders vertegenwoordigt en volledig mandaat heeft. Zij is samen met de corporatie verantwoordelijk voor het eindresultaat.

Het is verstandig om niet alleen het participatieniveau te benoemen maar ook de wijze waarop de bewonersorganisatie dit in de praktijk gestalte gaat geven.

* Startdocument

In dit gemeentelijk document staat een initiatief tot herstructurering of een ontwikkeling beschreven die het bestemmingsplan (waarschijnlijk) te buiten gaat. Het startdocument bevat onder meer een ruimtelijke quickscan, een beschrijving van de randvoorwaarden en een beschrijving van het te volgen planproces. Het wordt vastgesteld door de projectstuurgroep van gemeente en corporatie. Ook stellen gemeente en corporatie in samenspraak met de bewonersorganisatie een op het plan toegesneden participatietraject op.

Utrechtse Participatiestandaard

Conform de Utrechtse Participatiestandaard wordt gestart met het analyseren van het krachtenveld. Bij deze stap wordt ook de bewonerscommissie betrokken omdat die vaak het best op de hoogte is van wat er speelt in de directe omgeving van het complex. Vervolgens bepalen gemeente en corporatie het participatieniveau, de doelgroepen, een kalender met daarin belangrijke procesmomenten en de meest geschikte middelen om de communicatie vorm te geven.

Utrecht werkt met vier participatieniveaus:

- **informer:** betrokkenen worden op de hoogte gehouden van belangrijke stappen in het proces;
- **raadplegen:** betrokkenen worden geconsulteerd en gezien als gesprekspartners. Mening, ervaringen en suggesties zijn niet bindend;
- **adviseren:** de aangedragen problemen en oplossingen worden meegenomen bij het beleid. De gemeente kan beargumenteerd afwijken. De rol van participant is adviseur;
- **coproduceren:** de participant is een volwaardige samenwerkingspartner die al in een vroeg stadium aansluit om samen met de gemeente de agenda te bepalen en mee te denken over uitgangspunten en oplossingen. Dit heet een open plan proces.

WIE DOET WAT?

begindocument:	woningcorporatie en huurders
schetsplan:	woningcorporatie
startdocument:	woningcorporatie en gemeente
stedenbouwkundig programma van eisen:	gemeente
bouwplan:	woningcorporatie
sociaal plan:	woningcorporatie
draagvlakmeting:	woningcorporatie

Woningcorporatie en gemeente communiceren gezamenlijk over de totstandkoming van het startdocument, SPvE en bestemmingsplan en bepalen samen de communicatiestrategie.

ONDERSTEUNING

Ook afspraken over het ondersteunen van de bewonersorganisatie horen thuis in het begindocument.

Dat kan op drie manieren:

1. met een budget van de corporatie om als bewonersorganisatie te kunnen functioneren;
2. met een budget van de corporatie om een 'eigen' deskundige in te schakelen die de bewonersorganisatie adviseert en ondersteunt;
3. met het recht om het overleg te laten leiden door een onafhankelijk voorzitter die door bewonersorganisatie en corporatie is aangesteld.

GEZAMENLIJKE AFZENDER Hoewel gemeente en woningcorporatie ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid hebben, wordt de communicatie richting bewoners waar mogelijk en logisch gezamenlijk opgepakt. Het streven is om op gezette tijden voortgangsberichten uit te geven. Ook als er geen of weinig voortgang geboekt wordt. Ook is het nadrukkelijke beleid om naast het informeren en betrekken van de bewonersorganisaties, de individuele huurders zoveel als mogelijk ook rechtstreeks te benaderen.

GESCHILLENCOMMISSIE Als een woningcorporatie met haar huurders van mening verschilt over het sociaal plan of over de manier waarop de participatie is georganiseerd, dan kan men een beroep doen op een onafhankelijke geschillencommissie. De uitspraak van die geschillencommissie is bindend.

MEER WETEN? Het boek 'Bouwen aan de Stad' waarin de afspraken tussen de gemeente Utrecht en de woningcorporaties op een rij staan, vindt u op www.utrecht.nl/wonen. Vooral het hoofdstuk Participatie, de checklist voor het maken van een begindocument (blz. 72) en het Algemeen Sociaal Plan dat u in de bijlagen vindt, zijn erg informatief.

Meer informatie over de werkwijze en opzet van de Utrechtse Participatiestandaard vindt u op www.participedia.nl.

PERSOONLIJK CONTACT? Voor meer gedetailleerde vragen kunt u terecht bij de afdeling Wonen van de gemeente Utrecht, tel. (030) 286 00 00. Bij De Bundeling, het bewonersplatform voor Utrechtse woonvraagstukken, bent u welkom voor vragen over begeleiding en ondersteuning. Uiteraard staan ook de betrokken woningcorporaties tot uw beschikking. U kunt het best contact opnemen met de projectleider van het desbetreffende project.