

RAADSVOORSTEL 09.0079

Rv. nr.: 09.0079

B&W-besluit d.d.: 16-6-2009

B&W-besluit nr.: 09.0668

Naam programma +onderdeel:

Stedelijke ontwikkeling, programma 6.

Onderwerp:

Renovatie – en sloopprocedure 2009.

Aanleiding:

De woningcorporaties Ons Doel, Portaal Leiden en de Sleutels van Zijl en Vliet en de huurdersorganisaties Huurdersbelangenvereniging de Eendracht (HBE), de Huurdersbelangenvereniging Leiden (HBV) en Huurdersorganisatie Ons Doel (HOOD) bieden de gemeente een gezamenlijk voorstel aan voor een procedure om tot sloop- of ingrijpende renovatiebesluiten van sociale huurwoningen te komen.

Doel:

Met dit voorstel wil ons college een renovatie – en sloopprocedure introduceren die recht doet aan de posities van de verschillende betrokken partijen. Ten eerste aan de huurders die grip houden op hun leefomstandigheden en een bijdrage leveren aan de toekomst van henzelf en de stad. Ten tweede aan de corporaties die de toekomstwaarde van hun bezit en de leefomgeving op goede wijze moeten beheren. En ten slotte aan de gemeente in haar regierol, die de kaders stelt en vervolgens toetst of een voorstel tot sloop of ingrijpende renovatie daaraan voldoet. Met dit alles willen wij bereiken er een nieuwe procedure komt die flexibel en slagvaardig is, de belangen van huurders waarborgt en goede afstemming regelt met het gemeentelijk beleid.

Kader:

Op 22 januari 2002 stemde de gemeenteraad in met het Sociaal Statuut bij sloop en ingrijpende woningverbetering (rv. 02.0003 van 2002). Vanaf dat moment volgt de gemeente een sloopprocedure waarin, ná een gemeentelijke inspraakprocedure, uw raad het sloopbesluit van de corporatie accordeert.

Overwegingen:

Niet van toepassing.

Voorstel overnemen

Wij stellen uw raad voor om het voorstel van de huurdersorganisaties en corporaties ongewijzigd over te nemen. Allereerst omdat onze belangrijkste partners op het gebied van wonen dit aan ons vragen. In de tweede plaats omdat gebleken is dat een eerder gemeentelijk voorstel niet op voldoende draagvlak kon rekenen. In de derde plaats omdat het voorstel rekening houdt met belangrijke

landelijke ontwikkelingen op het gebied van eisen die moeten worden gesteld aan procedures rond renovatie- en sloopbesluiten.

De partners vragen ons om de procedure over te nemen omdat het een belangrijk bezwaar tegen de huidige procedure wegneemt. Deze kent namelijk als bezwaar dat ze pas in werking wordt gesteld nadat alle plannen al rond zijn, wat in de praktijk leidt tot een vertraging van ten minste negen maanden (de tijd gemoeid met de gemeentelijke inspraakprocedure). In de voorgestelde procedure kan de gemeentelijke inspraakprocedure vervallen, omdat niet de gemeente een beleidsvoornemen kenbaar maakt, maar de corporatie een sloop- of renovatiebesluit neemt, na een uitvoerig proces van onderzoek, overleg en inspraak.

Eerder hadden wij een concept voor een nieuwe sloopprocedure ontwikkeld (zie collegebesluit nr. 8/07.0057, d.d. 30-01-2007). Dit voorstel kon niet op draagvlak rekenen bij de huurders en corporaties. Daarop trokken wij ons voorstel in bij besluit van nr. 9/08.0044, d.d. 22-01-2008.

Bij het overnemen van het voorstel van de huurdersorganisaties en corporaties dient u het raadsbesluit van 22-01-2002, nr. 02.0003 in te trekken.

Nieuwe procedure toekomstbestendig

Het voorstel houdt terdege rekening met toekomstige landelijke ontwikkelingen. Zo wordt in de voorbereidingsfase ruime aandacht besteed aan de rol van de bewonerscommissies. Sinds de nieuwe Overlegwet per 1 januari 2009 in werking trad hebben bewonerscommissies adviesrecht gekregen over ingrijpende besluiten als renovatie en sloop. Verhuurders mogen besluiten over slopen en rooveren niet uitvoeren dan nadat zij de bewonerscommissie in staat hebben gesteld daarover te overleggen en advies uit te brengen. Wijkt de corporatie van het advies af, dan dient ze daarop gemotiveerd te reageren. Verder wordt landelijk nagedacht over het invoeren van een zogeheten Lokaal Handvest. In dit handvest staat onder meer dat bewonerscommissies, bij gemotiveerde twijfel, zich door deskundigen kunnen laten bijstaan en zo nodig eigen onderzoek kunnen laten uitvoeren. De kosten komen daarbij voor rekening van de corporatie. Deze elementen zijn in de voorgestelde Leidse procedure renovatie- en sloopbesluit verwerkt.

Uitleg nieuwe procedure

Hierna geven wij een schets van de belangrijkste onderdelen van de voorgestelde procedure.

Het 'Voorstel procedure ingrijpende renovatie en sloop' kent een heldere indeling in fasen, namelijk een *voorbereidingsfase*, een *besluitvormingsfase* en een *toetsingsfase*. Bovendien bevat het voorstel twee bijlagen, A en B, waarin 'Voorbeelden van kaderstellende afspraken' worden genoemd en waarin een 'Draaiboek communicatie en participatie stadsvernieuwing / implementatie' is opgenomen. De *voorbereidingsfase* bestaat uit een traject van onderzoek en overleg tussen corporatie en huurders. In deze fase maakt de gemeente de gemeentelijke kaders vooraf duidelijk, waardoor de voortgang van het proces wordt gewaarborgd. In de *besluitvormingsfase* neemt de corporatie een besluit tot renovatie of sloop van het complex. Daarbij houdt zij terdege rekening met de belangen van de bewoners.

In de *toetsingsfase* controleert ons college of de corporatie volgens de overeengekomen procedure tot een besluit is gekomen en of zij daarbij binnen de gemeentelijke beleidskaders is gebleven. De toetsingsfase wordt afgesloten met een collegebesluit (besluit kennis te nemen van de wijk – of complexvisie van de corporatie).

In de nieuwe procedure hoeft de gemeente dus geen inspraakprocedure te houden en hoeft de gemeenteraad het sloopbesluit van de corporatie niet meer te accorderen.

Tijdelijke verhuur goed geregeld

Het kennisnemingsbesluit is een belangrijke mijlpaal in het gehele herstructureringsproces, zeker voor de bewoners, omdat vanaf dat moment de corporaties tijdelijke verhuur bij ons kunnen aanvragen. Na verlening kan de verhuurder starten met tijdelijke verhuur van vrijkomende woningen en treedt voor de

huurders het Sociaal Statuut in werking (met daarin recht op stadsvernieuwingsurgentie en verhuiskostenregeling e.d.). Tijdelijke verhuur heeft in de afgelopen jaren geregeld tot vragen uit uw raad geleid. Met deze overeenstemming tussen huurders en verhuurders over tijdelijke verhuur is er fors draagvlak voor de betreffende afspraken gecreëerd. Wij merken op dat er bijzondere omstandigheden kunnen zijn, waardoor al eerder tijdelijke verhuur kan worden aangevraagd. Als corporaties en huurders van deze mogelijkheid gebruik maken zal ook dan, na vergunningverlening, het Sociaal Statuut onmiddellijk in werking treden. Deze afspraak creëert zekerheid voor de huurders. Met ons kennismakingsbesluit nemen wij de "inspanningsverplichting" op ons om mee te werken aan verschillende wettelijke regelingen en verordeningen.

Alle rollen duidelijk

De rol van de gemeenteraad, zoals de corporaties en huurdersorganisaties die zien, is helder geformuleerd. Deze bestaat uit het controleren of wij de wijk- of complexvisie van de corporatie op juiste wijze hebben getoetst aan de beleidskaders. Naast deze rol kunnen raad en corporatie elkaar ook in een eerder stadium betrekken in herstructureringsprocessen, bijvoorbeeld via voorlichting, consultatie of wijkbezoek.

Bestuurlijk en ambtelijk zijn we nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het voorstel van 14 mei 2009. De gemeentelijke rol vloeit voort uit de wet- en regelgeving, die beknopt zijn weergegeven in bijlage A. Aanvullend daarop wijzen wij u nog op de invloed die de gemeente uitoefent op het beleid van de corporaties via de zogenaamde Prestatieafspraken. Zoals bekend is er inmiddels een Onderhandelingsakkoord bereikt en is de planning dat het akkoord na de zomer 2009 naar uw raad wordt verzonden. Maar niet alleen de rol van gemeente en corporatie is duidelijk bepaald. De rol van de huurders is in de heldere procesbeschrijving en in het draaiboek opgenomen en hun belangen zijn daarin verankerd.

En nu aan de slag

Wij zijn blij met het voorstel van de huurdersorganisaties en corporaties. De nieuwe procedure markeert de ontwikkeling naar evenwichtige verhoudingen tussen alle partijen. Het voorstel past bovendien uitstekend bij de gemeentelijke regierol.

Financiën:

Niet van toepassing.

Evaluatie:

Er is geen evaluatie overeengekomen met de samenwerkingspartijen.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (rv.nr. 09.0079 van 2009), mede gezien het advies van de commissie.

BESLUIT:

1. de door huurdersverenigingen en corporaties op 20 mei 2009 ingediende procedure ingrijpende renovatie en sloop bij sloop van sociale huurwoningen (gedateerd op 14 mei 2009) vast te stellen, welke uit de volgende hoofdlijnen bestaat:

a. een voorbereidingsfase waarin:

- i. de corporatie onderzoek doet naar o.a. de technische en bouwfysische staat van het complex en, indien van toepassing, naar de historische en/of architectonische en stedenbouwkundige waarde van het complex;
- ii. de corporatie - in samenwerking met de huurdersbelangenvereniging en/of de bewonerscommissie - een draaiboek opstelt voor het communicatie- en participatietraject;
- iii. regelmatig overleg plaatsvindt tussen de corporatie en gemeentelijke afdelingen en andere betrokkenen over de stand van zaken;
- iv. de gemeente een wijkontwikkelingsplan als kader meegeeft aan de corporatie en indien een wijkontwikkelingsplan gezien de schaal niet noodzakelijk is, of de gemeente om haar moverende redenen geen wijkontwikkelingsplan kan maken, wordt volstaan met het vastleggen van randvoorwaarden op complexniveau door de gemeente in overleg met de corporatie;

b. een besluitvormingsfase waarin de corporatie aan het einde van de voorbereidingsfase een besluit tot renovatie of sloop van een complex neemt en dit ter kennisneming voorlegt aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden;

c. een toetsingsfase waarin het college kennisneemt van de wijk- of complexvisie van de corporatie nadat is vastgesteld dat:

- i. de corporatie onderzoek heeft gedaan naar de technische, bouwfysische staat van het complex en dat daaruit is gebleken dat er een dringende noodzaak is om het voorgestelde voornemen tot uitvoering te brengen;
- ii. het voornemen/besluit van de corporatie in overeenstemming is met het vastgestelde beleid van de gemeente;
- iii. de corporatie in voldoende mate de ontwikkeling van de plannen met de bewoners heeft gecommuniceerd en dat de belangen van de bewoners zorgvuldig genoeg heeft meegewogen en in de verdere planontwikkeling voldoende zijn geborgd;
- iv. indien van toepassing, de corporatie onderzoek heeft gedaan naar de cultuurhistorische en/of de architectonische en stedenbouwkundige waarde van het complex / de complexen;

d. afspraken die als volgt gelden:

- i. de datum van het kennisnemingsbesluit van het college van Burgemeester en Wethouders is de zogenoemde Peildatum in het Sociaal Statuut;
- ii. de Peildatum is de datum waarop het Sociaal Statuut van toepassing wordt verklaard op het betreffende complex, waardoor de herhuisvesting van de zittende huurders start en zij recht krijgen op stadsvernieuwingsurgentie, verhuiskostenvergoeding en alle overige uit het statuut (of uit voor dat complex specifiek gemaakte afspraken) voortvloeiende faciliteiten;

- iii. het college verleent medewerking aan een vergunning voor tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandswet, welke medewerking in principe pas zal plaatsvinden ná het nemen van het kennisnemingsbesluit van het college;
- iv. voor de tijdelijk verhuurde woningen is het complexgebonden, reguliere huurbeleid van toepassing;
- v. alleen in de bijzondere omstandigheid, namelijk dat al eerder is vast komen te staan dat de woningen bestemd zijn voor renovatie of sloop kan een vergunning voor tijdelijke verhuur worden aangevraagd vóórdát het kennisnemingsbesluit door het college is genomen; in dit geval wordt ook de peildatum uit het Sociaal Statuut met de datum van de vergunning voor tijdelijke verhuur vervroegd, waardoor het Sociaal Statuut in werking treedt vanaf de datum waarop de vergunning tot tijdelijke verhuur wordt verleend;
- vi. de gemeente verleent medewerking in het kader van de Wet ruimtelijke ordening;
- vii. de gemeente verleent medewerking aan het verstrekken van een vergunning voor onttrekking van woonruimten in het kader van de Huisvestingsverordening 2007 gemeente Leiden;
- viii. de gemeente verleent medewerking aan het verstrekken van een sloopvergunning;

2.het raadsbesluit van 22-01-2002, nr. 02.0003 in te trekken.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van.....,

de Griffier,

de Voorzitter,

TECHNISCHE INFORMATIE

Opsteller: Peter de Vos
Organisatieonderdeel: Realisatie, team Stadsleven
Telefoon: 071-5165755.
E-mail: p.c.de.vos@leiden.nl

Verantwoordelijk portefeuillehouder:

De wethouder Ruimtelijke Ordening, Binnenstad en Publiekszaken

Communicatie:

De gemeenteraad heeft het voorstel van de huurdersorganisaties en corporaties over een nieuwe renovatie- en sloopprocedure vastgesteld. De woningcorporaties Ons Doel, Portaal Leiden en de Sleutels van Zijl en Vliet en de huurdersorganisaties Huurdersbelangenvereniging de Eendracht (HBE), de Huurdersbelangenvereniging Leiden (HBV) en Huurdersorganisatie Ons Doel (HOOD) hebben de procedure in nauw overleg met de gemeente gemaakt. Kenmerken van de nieuwe procedure zijn dat ze slagvaardig, flexibel en snel is. Er is in vastgelegd hoe de corporaties tot een verbeter- of sloopbesluit komen, er staan waarborgen in voor de belangen van huurders en de regierol van de gemeente is duidelijk omschreven. Deze goede rolverdeling voorkomt naar verwachting veel onduidelijkheid, met vertraging en teleurstelling als gevolg. Kern van de nieuwe procedure is dat de corporatie – na een intensieve voorbereidingsfase samen met de huurders – een besluit neemt over renovatie of sloop van een complex. Dit besluit wordt vervolgens ter “kennismeming” voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Zij toetsen of de corporatie zich houdt aan afspraken, randvoorwaarden en gemeentelijke beleidskaders. Na het collegebesluit wordt het Sociaal Statuut van kracht. Daarin staan de rechten van huurders beschreven, waaronder stadsvernieuwingsurgentie en verhuiskostenvergoeding. Na het kennismemingsbesluit werkt het college mee aan verschillende wettelijke regelingen en verordeningen. Ook zijn er duidelijke afspraken gemaakt over tijdelijke verhuur. Zodra de gemeente daarvoor vergunning verleent, treedt het Sociaal Statuut in werking.

Bijgevoegde informatie:

1. Toezendbrief van de corporaties en huurdersorganisaties d.d. 14 mei 2009, ingekomen 20 mei 2009;
2. Procedure ingrijpende renovatie en sloop d.d. 14 mei 2009, ingekomen 20 mei 2009, met bijlagen A en B.

ADVIES PRESIDIUM

Doel:

Behandelingsvoorstel:

Opmerkingen/aandachtspunten:

B&W-Aanbiedingsformulier

Onderwerp Renovatie- en sloopprocedure 2009

BESLUITEN

1. in te stemmen met de door de huurdersverenigingen en corporaties op 20 mei 2009 ingediende procedure ingrijpende renovatie en sloop van sociale huurwoningen (gedateerd op 14 mei 2009) welke bestaat uit de volgende hoofdlijnen:

- a. een voorbereidingsfase waarin:
 - i. de corporatie onderzoek doet naar o.a. de technische en bouwfysische staat van het complex en, indien van toepassing, naar de historische en/of architectonische en stedenbouwkundige waarde van het complex;
 - ii. de corporatie - in samenwerking met de huurdersbelangenvereniging en/of de bewonerscommissie - een draaiboek opstelt voor het communicatie- en participatietraject;
 - iii. regelmatig overleg plaatsvindt tussen de corporatie en gemeentelijke afdelingen en andere betrokkenen over de stand van zaken;
 - iv. de gemeente een wijkontwikkelingsplan als kader meegeeft aan de corporatie en indien een wijkontwikkelingsplan gezien de schaal niet noodzakelijk is, of de gemeente om haar moverende redenen geen wijkontwikkelingsplan kan maken, wordt volstaan met het vastleggen van randvoorwaarden op complexniveau door de gemeente in overleg met de corporatie;
- b. een besluitvormingsfase waarin de corporatie aan het einde van de voorbereidingsfase een besluit tot renovatie of sloop van een complex neemt en dit ter kennisneming voorlegt aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden;
- c. een toetsingsfase waarin het college de wijk- of complexvisie van de corporatie ter kennis brengt aan de raad nadat is vastgesteld dat:
 - i. de corporatie onderzoek heeft gedaan naar de technische, bouwfysische staat van het complex en dat daaruit is gebleken dat er een dringende noodzaak is om het voorgestelde voornemen tot uitvoering te brengen;
 - ii. het voornemen/besluit van de corporatie in overeenstemming is met het vastgestelde beleid van de gemeente;

iii. de corporatie in voldoende mate de ontwikkeling van de plannen met de bewoners heeft gecommuniceerd en dat de belangen van de bewoners zorgvuldig genoeg heeft meegewogen en in de verdere planontwikkeling voldoende zijn geborgd;

iv. Indien van toepassing, de corporatie onderzoek heeft gedaan naar de cultuurhistorische en/of de architectonische en stedenbouwkundige waarde van het complex / de complexen;

d. afspraken die als volgt luiden:

i. de datum van het kennisnemingsbesluit van het college van Burgemeester en Wethouders zal gelden als de zogenoemde Peildatum in het Sociaal Statuut;

ii. de Peildatum is de datum waarop het Sociaal Statuut van toepassing wordt verklaard op het betreffende complex, waardoor de herhuisvesting van de zittende huurders start en zij recht krijgen op stadsvernieuwingsurgentie, verhuiskostenvergoeding en alle overige uit het statuut (of uit voor dat complex specifiek gemaakte afspraken) voortvloeiende faciliteiten;

iii. het college zal medewerking verlenen aan een vergunning voor tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandswet, welke medewerking in principe pas zal plaatsvinden nádat het kennisnemingsbesluit door het college is genomen;

iv. voor de tijdelijk verhuurde woningen zal het complexgebonden, reguliere huurbeleid van toepassing zijn;

v. alleen in de bijzondere omstandigheid, namelijk dat al eerder is vast komen te staan dat de woningen bestemd zijn voor renovatie of sloop kan een vergunning voor tijdelijke verhuur worden aangevraagd vóórdát het kennisnemingsbesluit door het college is genomen; in dit geval wordt ook de peildatum uit het Sociaal Statuut met de datum van de vergunning voor tijdelijke verhuur vervroegd, waardoor het Sociaal Statuut in werking treedt vanaf de datum waarop de vergunning tot tijdelijke verhuur wordt verleend;

vi. de gemeente verleent medewerking in het kader van de Wet ruimtelijke ordening;

vii. de gemeente verleent medewerking aan het verstrekken van een vergunning voor onttrekking van woonruimten in het kader van de Huisvestingsverordening 2007 gemeente Leiden;

viii. de gemeente verleent medewerking aan het verstrekken van een sloopvergunning;

2. de raad voor te stellen het raadsbesluit van 22-01-2002, nr. 02.0003 in te trekken.

3. de raad voor te stellen om de door huurdersverenigingen en corporaties op 20 mei 2009 ingediende procedure ingrijpende renovatie en sloop bij sloop van sociale huurwoningen (gedateerd op 14 mei 2009) vast te stellen, welke uit de volgende hoofdlijnen bestaat:

a. een voorbereidingsfase waarin:

- i. de corporatie onderzoek doet naar o.a. de technische en bouwfysische staat van het complex en, indien van toepassing, naar de historische en/of architectonische en stedenbouwkundige waarde van het complex;
 - ii. de corporatie - in samenwerking met de huurdersbelangenvereniging en/of de bewonerscommissie - een draaiboek opstelt voor het communicatie- en participatietraject;
 - iii. regelmatig overleg plaatsvindt tussen de corporatie en gemeentelijke afdelingen en andere betrokkenen over de stand van zaken;
 - iv. de gemeente een wijkontwikkelingsplan als kader meegEEft aan de corporatie en indien een wijkontwikkelingsplan gezien de schaal niet noodzakelijk is, of de gemeente om haar moverende redenen geen wijkontwikkelingsplan kan maken, wordt volstaan met het vastleggen van randvoorwaarden op complexniveau door de gemeente in overleg met de corporatie;
- b. een besluitvormingsfase waarin de corporatie aan het einde van de voorbereidingsfase een besluit tot renovatie of sloop van een complex neemt en dit ter kennisneming voorlegt aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden;
- c. een toetsingsfase waarin het college kennisneemt van de wijk- of complexvisie van de corporatie nadat is vastgesteld dat:
- i. de corporatie onderzoek heeft gedaan naar de technische, bouwfysische staat van het complex en dat daaruit is gebleken dat er een dringende noodzaak is om het voorgestelde voornemen tot uitvoering te brengen;
 - ii. het voornemen/besluit van de corporatie in overeenstemming is met het vastgestelde beleid van de gemeente;
 - iii. de corporatie in voldoende mate de ontwikkeling van de plannen met de bewoners heeft gecommuniceerd en dat de belangen van de bewoners zorgvuldig genoeg heeft meegewogen en in de verdere planontwikkeling voldoende zijn geborgd;
 - iv. indien van toepassing, de corporatie onderzoek heeft gedaan naar de cultuurhistorische en/of de architectonische en stedenbouwkundige waarde van het complex / de complexen;
- d. afspraken die als volgt gelden:
- i. de datum van het kennisnemingsbesluit van het college van Burgemeester en Wethouders is de zogenoemde Peildatum in het Sociaal Statuut;
 - ii. de Peildatum is de datum waarop het Sociaal Statuut van toepassing wordt verklaard op het betreffende complex, waardoor de herhuisvesting van de zittende huurders start en zij recht krijgen op stadsvernieuwingsurgentie, verhuiskostenvergoeding en alle overige uit het statuut (of uit voor dat complex specifiek gemaakte afspraken) voortvloeiende faciliteiten;
 - iii. het college verleent medewerking aan een vergunning voor tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandswet, welke

- medewerking in principe pas zal plaatsvinden ná het nemen van het kennisnemingsbesluit van het college;
- iv. voor de tijdelijk verhuurde woningen is het complexgebonden, reguliere huurbeleid van toepassing;
 - v. alleen in de bijzondere omstandigheid, namelijk dat al eerder is vast komen te staan dat de woningen bestemd zijn voor renovatie of sloop kan een vergunning voor tijdelijke verhuur worden aangevraagd vóórdat het kennisnemingsbesluit door het college is genomen; in dit geval wordt ook de peildatum uit het Sociaal Statuut met de datum van de vergunning voor tijdelijke verhuur vervroegd, waardoor het Sociaal Statuut in werking treedt vanaf de datum waarop de vergunning tot tijdelijke verhuur wordt verleend;
 - vi. de gemeente verleent medewerking in het kader van de Wet ruimtelijke ordening;
 - vii. de gemeente verleent medewerking aan het verstrekken van een vergunning voor onttrekking van woonruimten in het kader van de Huisvestingsverordening 2007 gemeente Leiden;
 - viii. de gemeente verleent medewerking aan het verstrekken van een sloopvergunning;

Samenvatting

Het college is blij dat huurdersorganisaties, woningcorporaties en de gemeente overeenstemming hebben bereikt over een nieuwe, slagvaardige en flexibele procedure bij ingrijpende renovatie en sloop van sociale huurwoningen. Daarin is vastgelegd hoe de corporaties tot een verbeter- of sloopbesluit komen, staan waarborgen voor de belangen van huurders en is de regierol van de gemeente vastgelegd. Een duidelijke rolverdeling voorkomt naar verwachting veel onduidelijkheid, met vertraging en teleurstelling als gevolg. Kern van de nieuwe procedure is dat de corporatie – na een intensieve voorbereidingsfase samen met de huurders – een besluit neemt over renovatie of sloop van een complex. Dit besluit wordt vervolgens ter “kennisneming” voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Zij toetsen aan afgesproken randvoorwaarden en gemeentelijke beleidskaders. Na het collegebesluit wordt het Sociaal Statuut van kracht. Daarin staan de rechten van huurders beschreven, waaronder stadsvernieuwingsurgentie en verhuiskostenvergoeding. Verder zal na het kennisnemingsbesluit het college meewerken aan verschillende wettelijke regelingen en verordeningen. Ook zijn er duidelijke afspraken gemaakt over tijdelijke verhuur. Zodra de gemeente daarvoor vergunning verleent, treedt het Sociaal Statuut in werking.

De nieuwe procedure wordt van kracht nadat de gemeenteraad deze heeft vastgesteld.

Bijlage 1. bij het aanbiedingsformulier Renovatie- en sloopprocedure 2009, d.d. 3 juni 2009

Voorgeschiedenis en bestaand kader

Het onderdeel 'Voorgeschiedenis en bestaand kader' van het collegevoorstel Renovatie – en sloopprocedure 2009 is als bijlage 1. bij het aanbiedingsformulier gevoegd. Dit is gedaan omdat bijlagen ook in RIS worden opgeslagen, waardoor belangrijke achtergrondinformatie bij het besluit voor iedereen is te raadplegen.

Huidige sloopprocedure duurt lang

Op 22 januari 2002 stemde de gemeenteraad in met het Sociaal Statuut bij sloop en ingrijpende woningverbetering (rv. 02.0003 van 2002). Vanaf dat moment volgt de gemeente een sloopprocedure waarin, ná een gemeentelijke inspraakprocedure, de gemeenteraad het sloopbesluit van de corporatie accordeert. Inmiddels is op 1 februari 2007 een nieuw Sociaal Statuut tussen de corporaties en de huurders tot stand gekomen, waarin de gemeente geen partij meer is. In het statuut worden de rechten en plichten van partijen beter en duidelijker vastgelegd. Verder is ook landelijke regelgeving in de afgelopen tijd sterk verbeterd (o.a. Burgerlijk Wetboek, Besluit beheer sociale huursector, de Wet op het overleg huurders – verhuurders).

Doelstelling nieuwe procedure

Op 20 mei 2009 ontving de gemeente het "Voorstel procedure ingrijpende renovatie en sloop", gedateerd 14 mei 2009, van de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Dit voorstel is echter niet het eerste sloopvoorstel. Eerder had de gemeente namelijk zelf een concept voor een nieuwe sloopprocedure ontwikkeld (zie collegebesluit nr. 8/07.0057, d.d. 30-01-2007). Dit voorstel kon niet op draagvlak rekenen bij de huurdersorganisaties en corporaties. Daarom trok u het in bij besluit van nr. 9/08.0044, d.d. 22-01-2008.

Het voorstel van 14 mei 2009 kent als belangrijkste doelstellingen:

- voorkomen dat inspraak dubbel gebeurt;
- sneller en slagvaardiger opereren;
- de rol van college en gemeenteraad helder formuleren;
- een duidelijke procesbeschrijving met fasering aangeven;
- een helder draaiboek te geven voor communicatie en participatie bij stadsvernieuwing.

Rol college en raad volgens partners

De rol van uw college en van de gemeenteraad is helder geformuleerd in het voorstel. U toetst of het voorbereidingstraject volgens de afspraken is gevolgd en of de corporatie zich aan de gemeentelijke beleidskaders houdt. De raad controleert of uw college de wijk- of complexvisie van de corporatie op juiste wijze heeft getoetst. Naast deze rol kunnen raad en corporatie elkaar ook in een eerder stadium betrekken in herstructureringsprocessen, bijvoorbeeld via voorlichting, consultatie of wijkbezoek.

Nieuwe procedure toekomstbestendig

Het voorstel houdt terdege rekening met toekomstige landelijke ontwikkelingen. Zo wordt in de voorbereidingsfase ruime aandacht besteed aan de rol van de bewonerscommissies. Sinds de nieuwe Overlegwet per 1 januari 2009 in werking trad hebben bewonerscommissies adviesrecht gekregen over ingrijpende besluiten als renovatie en sloop. Verhuurders mogen besluiten over slopen en renoveren niet uitvoeren dan nadat zij de bewonerscommissie in staat hebben gesteld daarover te overleggen en advies uit te brengen. Wijkt de corporatie van het advies af, dan dient ze daarop gemotiveerd te reageren. Een andere landelijke ontwikkeling is dat nagedacht wordt over een zogeheten Lokaal Handvest. In dit handvest staat onder meer dat bewonerscommissies, bij

gemotiveerde twijfel, zich door deskundigen kunnen laten bijstaan en zo nodig eigen onderzoek kunnen laten uitvoeren. De kosten daarvan komen voor rekening van de corporatie. Deze elementen, die wettelijk nog niet verplicht zijn, zijn al in de voorgestelde Leidse procedure renovatie- en sloopbesluit verwerkt.

Gemeente nauw bij voorbereiding betrokken

De wethouder Ruimtelijke Ordening, Binnenstad en Publiekszaken en de ambtelijke organisatie zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het voorstel van 14 mei 2009. Het voorstel is tijdens de voorbereidingen door gemeentelijke juristen uitgebreid juridisch getoetst; alle opmerkingen zijn erin verwerkt.

De gemeentelijke rol vloeit voort uit de wet- en regelgeving, die beknopt is weergegeven in bijlage A van het Voorstel procedure ingrijpende renovatie en sloop. Aanvullend daarop wijzen wij u nog op de invloed die de gemeente uitoefent op het beleid van de corporaties via de zogenaamde Prestatieafspraken. Zoals bekend is er inmiddels een Onderhandelings-akkoord bereikt en is de planning dat het akkoord na de zomer 2009 naar de gemeenteraad wordt gezonden.

Gemeente houdt regierol

Wij zijn blij met het voorstel van de huurdersorganisaties en corporaties. De nieuwe procedure markeert de ontwikkeling naar evenwichtige verhoudingen tussen alle partijen. Het voorstel past bovendien uitstekend bij de gemeentelijke regierol.

Procedure ingrijpende renovatie en sloop, 6 mei 2009

1. Aanleiding

De afgelopen maanden is in bestuurlijk overleg tussen gemeente, huurdersverenigingen en corporaties, het Leids Platform Wonen (LPW), gesproken over aanpassing van de sloopprocedure zoals die momenteel binnen de gemeente Leiden wordt gevolgd. De bezwaren tegen de huidige sloopprocedure richten zich vooral tegen de daarin opgenomen inspraakronde die feitelijk een herhaling is van het door de corporatie gevoerde overleg met de bewoners. De langdurige procedure zorgt bovendien voor vertraging in het proces van stedelijke vernieuwing. Het sloopbesluit kent geen wettelijke basis.

Met dit voorstel willen alle partijen een procedure vastleggen waarin de inspraak voor huurders is gewaarborgd in geval van ingrijpende renovatie en/of sloop, waardoor een zo groot mogelijk draagvlak onder bewoners voor ingrepen in een wijk of complex wordt gecreëerd.

Ook de rol van de gemeenteraad willen we in deze procedure helder formuleren. Deze bestaat uit het controleren of het College van B&W de wijk- of complexvisie van de corporatie op juiste wijze heeft getoetst aan de kaders die voor deze wijk- of complexvisies zijn geformuleerd (zie verderop in deze notitie). Naast deze rol, kunnen gemeenteraad en corporatie elkaar ook in een eerder stadium betrekken in herstructureringsprocessen (bijv. voorlichting, consultatie, wijkbezoek).

Omdat de gevolgen voor een groot aantal bewoners ingrijpend zijn, is in geval van ingrijpende renovatie of sloop afstemming met de gemeente wenselijk.

In het onderstaande is het proces beschreven, waarbij de rol van de corporatie, de gemeente en de bewoners is benoemd. Met dit voorstel hopen wij tegemoet te komen aan de wensen om een flexibele en slagvaardige procedure te ontwikkelen, waarin de belangen van de huurders voldoende worden gewaarborgd.

2. Stappen bij herstructurering

2a. Voorbereidingsfase

Vertrekpunt van de voorbereidende fase zijn kaderstellende afspraken, visies en plannen (zie bijlage A). De corporatie doet onder meer onderzoek naar de technische en bouwfysische staat van het complex en, indien van toepassing, naar de historische en/of architectonische en stedenbouwkundige waarde van het complex. Hieruit kan naar voren komen dat ingrijpende renovatie of sloop van bepaalde woningen noodzakelijk is. In deze voorbereidingsfase stelt de corporatie -in samenwerking met de huurdersbelangenvereniging en/of de bewonerscommissie- een draaiboek op voor het communicatie- en participatietraject. Een raamwerk voor dit draaiboek is opgenomen in bijlage B.

In deze voorbereidingsfase vindt ook regelmatig overleg plaats tussen de corporatie en gemeentelijke diensten over de stand van zaken. Dit overleg heeft tot doel om overeenstemming te bereiken en de voortgang van het proces te waarborgen.

Indien een wijkontwikkelingsplan gezien de schaal niet noodzakelijk is, of de gemeente om haar moverende redenen geen wijkontwikkelingsplan kan maken, kan worden volstaan met het vastleggen van randvoorwaarden op complexniveau door de gemeente in overleg met de corporatie.

Aan het einde van de voorbereidingsfase kan besloten worden tot handhaving of verkoop. Deze maatregelen worden in dit document niet verder besproken. In de andere gevallen ligt er een besluit

tot renovatie of sloop van een complex, genomen door de corporatie. Dit besluit wordt ter kennisneming voorgelegd aan het College van B&W.

2b. Het College besluit kennis te nemen van de wijk- of complexvisie van de corporatie nadat is vastgesteld dat:

- o De corporatie onderzoek gedaan heeft naar de technische, bouwfysische staat van het complex en dat daaruit is gebleken dat er een dringende noodzaak is om het voorgestelde voornemen tot uitvoering te brengen.
 - o Het voornemen/besluit van de corporatie in overeenstemming is met het vastgestelde beleid van de gemeente.
 - o De corporatie in voldoende mate de ontwikkeling van de plannen met de bewoners heeft gecommuniceerd en dat de belangen van de bewoners zorgvuldig genoeg zijn meegewogen en in de verdere planontwikkeling voldoende zijn geborgd.
 - o Indien van toepassing, de corporatie onderzoek heeft gedaan naar de cultuurhistorische en/of de architectonische en stedenbouwkundige waarde van het complex / de complexen.
- In het geval van ingrijpende renovatie of sloop geldt de datum van het collegebesluit als de zogenoemde Peildatum in het Sociaal Statuut.
 - De Peildatum is de datum waarop de herhuisvesting van de zittende huurders start. Ook is dit de datum waarop het Sociaal Statuut van toepassing wordt op het betreffende complex, waaronder het recht op stadsvernieuwingsurgentie en verhuiskostenvergoeding.
 - Met het besluit neemt het College de inspanningsverplichting op zich om zijn medewerking te verlenen aan de volgende procedures:
 - o Door de Gemeente te verlenen vergunning voor tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandwet. Voor de tijdelijk verhuurde woningen zal het complexgebonden, reguliere huurbeleid gelden. De medewerking aan de verlening van een vergunning voor tijdelijke verhuur, zal in principe pas plaatsvinden ná het besluit van het College van B&W om kennis te nemen van het besluit tot renovatie of sloop van een complex, genomen door de corporatie. Alleen in de bijzondere omstandigheid, namelijk dat al eerder is vast komen te staan dat de woningen zijn bestemd voor renovatie of sloop, kan hiervan worden afgeweken en kan een vergunning voor tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandwet worden aangevraagd vóórdat het College heeft besloten kennis te nemen van het besluit tot renovatie of sloop van de corporatie. In dit geval wordt ook de Peildatum uit het Sociaal Statuut met de datum van de vergunning voor tijdelijke verhuur vervroegd, waardoor het Sociaal Statuut (met daarin faciliteiten als stadsvernieuwingsurgentie en verhuiskostenvergoeding en alle overige uit het statuut voortvloeiende rechten) in werking treedt vanaf de datum waarop de vergunning wordt verleend.
 - o Door de Gemeente te verlenen medewerking in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.
 - o Door de Gemeente te verlenen medewerking aan de verlening van een vergunning voor onttrekking van woonruimten in het kader van de Huisvestingsverordening 2007 gemeente Leiden.
 - o Door de Gemeente te verlenen medewerking aan de verlening van een sloopvergunning.

2c. Rol van de Raad

Een positieve toetsing door het College van het besluit tot renovatie of sloop van de corporatie wordt direct ter kennis gebracht aan de Raad. De Raad kan vervolgens zo spoedig mogelijk het besluit van B&W toetsen en zijn zienswijze kenbaar maken.

2d. Stadsvernieuwingsurgentie

De corporatie verstrekt tijdig de benodigde gegevens ten behoeve van de verlening van stadsvernieuwingsurgenties als bedoeld in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009.

Voorbeelden kaderstellende afspraken (niet uitputtend):

Bestemmingsplannen	Partijen: gemeente, corporaties, burgers
Woonvisie	Partijen: gemeente, corporaties, huurdersorganisaties
Prestatie-afspraken	Partijen: gemeente, corporaties, huurdersorganisaties
Wijkontwikkelingsplannen	Partijen: gemeente, corporaties, bewonerscommissies, wijkorganisaties, wijkbewoners
(Strategisch) Voorraadbeleid	Partijen: corporaties, huurdersorganisaties

De kaders worden mede bepaald door de Huisvestingsverordening, het Convenant Woonruimteverdeling, het Bouwbesluit en het Sociaal Statuut leiden.

Draaiboek communicatie en participatie stadsvernieuwing / implementatie:

Partijen: corporatie, bewonerscommissie, bewoners (geschrapte gemeente)

Indien er in een complex / buurt geen bewonerscommissie aanwezig is neemt de huurdersorganisatie in eerste aanleg deze positie in. Corporatie en huurdersorganisatie spannen zich in om huurders en buurtbewoners bij het traject te betrekken

1) Partijen stellen gezamenlijk een communicatie- en participatiedraaiboek op. Dit moet in ieder geval omvatten:

- een bewonerbijeenkomst aan het begin en aan het einde van het participatietraject;
- een planning (fasering);
- huisbezoeken t.b.v. het woonwensenonderzoek;
- de ontwikkeling van een nieuwbouw- en/of verbeterplan;
- bespreking van alle relevante visies, onderzoeken en plannen;
- de mogelijkheid voor bewonerscommissies om, bij gemotiveerde twijfel, een door de corporatie gefaciliteerde second opinion over de onderzoeken en de plannen te krijgen;
- per ingreep, dat wil zeggen sloop, ingrijpende renovatie of renovatie met voortzetting van het huurcontract, een schriftelijke meningspeiling of vragenlijst naar het draagvlak onder de huurders; de corporatie en de bewonerscommissie bereiken vooraf overeenstemming over de wijze waarop de meningspeiling wordt opgesteld;
- de mogelijkheid voor de bewonerscommissie om afsluitend een gekwalificeerd advies uit te brengen;

Het draaiboek moet voldoen aan relevante bepalingen in het BBSH, de Overlegwet en het Burgerlijk Wetboek, wijzigingen voorbehouden.

Communicatiemiddelen kunnen zijn: nieuwsbrieven, deelbijeenkomsten, enquêtes, voorlichtingsloket (wijkpost), internet. Het is van belang dat bewoners regelmatig worden geïnformeerd over de voortgang van het project.

2) Implementatie draaiboek.

3) Indien van toepassing, stelt de corporatie tijdens een huisbezoek samen met de bewoners een zoekprofiel op ten behoeve van de stadsvernieuwingssurgentie en levert deze gegevens tijdig aan bij de urgentiecommissie.

Het eindproduct van dit traject is een wijk- of complexvisie op grond waarvan de corporatie sloop- en of verbeterbesluiten kan nemen. Bij sloop/nieuwbouw geeft de visie een beeld over woningtypologie en prijzen van de nieuwbouw en over de mogelijkheid van zittende huurders om terug te keren.