B en W. nr. 14.0964 d.d. 28-10-2014

Onderwerp	Besluit Zeeheldenbuurt, deel 2

Overwegende

- dat de door de bewoners van de Zeeheldenbuurt opgestelde concept Wijkvisie Zeeheldenbuurt op dit moment de gemeentelijke besluitvormingsprocedure doorloopt;
- dat sloop van 98 woningen in de Zeeheldenbuurt en vervangende nieuwbouw bijdraagt aan het verwezenlijken van doelen in de concept-Wijkvisie,in het bijzonder ten aanzien van de bouw van levensloopbestendige appartementen in de Zeeheldenbuurt, in het plan genaamd ‘Oosterhof’;
- dat de Evaluatie draagvlakmeting Van Speykstraat/ Evertsenstraat/Zijlsingel e.v. van Bewonerscommissie de Zeehelden, d.d. 28 september 2014 verbetervoorstellen voor de aanpak van de resterende woningen bevat, dat in het bestuurlijk Leids Platform Wonen al gesproken wordt over een eenduidiger draagvlakmeting, dat de Bewonerscommissie nu verder wil met de procedure voor de 98 woningen;

Besluiten:

1. kennis te nemen van het sloop- en vervangende nieuwbouwvoornemen van Portaal voor 98 woningen in de Zeeheldenbuurt, deel 2, aan de Zijlsingel, Evertsenstraat, Munnikenstraat, Trompstraat en de Van Speykstraat, omdat Portaal:
   a. met uitgebreid onderzoek heeft aangetoond dat er een dringende noodzaak is om de 98 woningen te slopen en te vervangen door nieuwe sociale huurwoningen;
   b. de historische, architectonische en stedenbouwkundige waarden van de 98 woningen heeft laten beoordelen door een gerenommeerd externe deskundige en dat de bestaande kwaliteiten uitgangspunt vormen bij de nieuwe woningennieuwbouw;
   c. regelmatig overleg voert met de gemeente en de plannen heeft afgestemd op het beleid van de gemeente;
   d. in samenwerking met de Bewonerscommissie de Zeehelden een communicatie- en participatietraject volgt;
   e. de belangen van de bewoners van de 98 woningen zorgvuldig heeft meegewogen en in de verdere planontwikkeling voldoende heeft geborgd in het Draaiboek communicatie & participatie Zeeheldenbuurt en in het Sociaal Plan Zeeheldenbuurt;
   f. direct na dit kennisnemingsbesluit het Sociaal Statuut openstelt voor de betrokken bewoners en voor hen stadsvernieuwingsurgentie aanvraagt bij de regio Holland Rijnland;
   g. zich zal inspannen om de tijd tussen sloop van de 98 woningen en de nieuwbouw zo kort mogelijk te houden;

2. vooruitlopend op nog vast te stellen Lokaal Maatwerk voor Leiden, in te stemmen met toewijzingsregels voor alle huurders van de bij de aanpak van de vooroorlogse woningen van Portaal in de Zeeheldenbuurt, volgens de mogelijkheden van de regionale huisvestingsverordening voor lokaal maatwerk, ten behoeve van de nieuwbouwprojecten ‘Lakenplein’ en ‘Oosterhof’, die inhouden dat toewijzing van de woningen plaatsvindt volgens de volgende criteria:
   a. huurders uit een te slopen woning, met als volgorde: datum kennisnemingsbesluit, woonduur, leeftijd oudste huurder;
   b. huurders uit te onderhouden woningen, met als volgorde: woonduur, leeftijd oudste huurder;

3. te constateren dat de peildatum voor het openstellen van het Sociaal Plan voor 98 woningen Zeeheldenbuurt, deel 2, gelijk is aan de datum van dit kennisnemingsbesluit;

4. bijgaande informatiebrief aan de gemeenteraad, waarin staat dat de aanvraag van Portaal voor sloop en vervangende nieuwbouw van 98 woningen in de Zeeheldenbuurt is getoetst aan de gemeentelijke renovatie- en sloopprocedure 2009 en daaraan voldoet en waarin staat dat deze aanvraag past in de concept-Wijkvisie Zeeheldenbuurt, vast te stellen.

Perssamenvatting:
Het college van Burgemeester en Wethouders heeft kennis genomen van het voorgenomen besluit van corporatie Portaal tot sloop en vervangende nieuwbouw in de sociale sector van 98 woningen aan de Zijlsingel, Evertsenstraat, Munnikenstraat, Trompstraat en Van Speykstraat in de Zeeheldenbuurt. De datum van dit kennisnemingsbesluit is tevens de zogenaamde peildatum. Dit betekent dat het Sociaal Plan voor de bewoners is opengesteld, waarmee zaken als stadsvernieuwingsurgentie, buurtblijfgarantie en financiële vergoedingen zijn geregeld. Via lokaal maatwerk is er een terugkeergarantie naar het Lakenplein en naar de Zeeheldenbuurt.

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Aan de leden van de Gemeenteraad

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuis
Stadhuisplein 1
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14071
E-Mail
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 17 oktober 2014
Ons kenmerk Z/14/117905
Onderwerp Kennisnemingsbesluit Zeeheldenbuurt, deel 2

Contactpersoon P.C. de Vos
Doorkiesnummer 071-5165755

Geachte leden van de Raad,

Hierbij informeren wij u kennis te hebben genomen van het sloopvoornemen van Portaal voor 98 woningen (deel 2) in de Zeeheldenbuurt. Het betreft woningen aan de Zijlsingel, Evertsenstraat, Munnikenstraat, Trompstraat en de Van Speykstraat.

Eerder, bij ons besluit nr. 14.027, hebben wij kennisgenomen van de voorgenomen sloop van 9 woningen (en 2 andere ruimtes) aan de Oosterstraat. Daarom wordt dit plan door Portaal deel 2 genoemd. Later volgt nog een beslissing over de aanpak van de overige 258vooroorlogse woningen van Portaal in de Zeeheldenbuurt. Daarna is voor alle 365 vooroorlogse woningen duidelijk wat er mee gaat gebeuren en treedt de Zeeheldenbuurt een nieuwe en levensloopbestendige toekomst tegemoet.

1. Procedure bij sloop

Het gemeentelijk besluitvormingproces bij renovatie- en sloopprojecten van woningcorporaties is beschreven in RV 09.0079. Het is een langdurig en ingewikkeld proces met verschillende stappen en verantwoordelijkheden. De corporatie is verantwoordelijk voor onderzoek, overleg, financiering en heeft te maken met wettelijke bepalingen, Sociaal Plan en draagvlakmeting. De gemeente is verantwoordelijk voor het toetsen aan gemeentelijk, stedelijk beleid en onderzoekt of de corporatie de afspraken in de sloopprocedure heeft gevolgd.

Het raadsbesluit onderscheidt drie fasen, de voorbereidingsfase, de besluitvormingsfase (corporatie) en de gemeentelijke toetsingsfase.
In de voorbereidingsfase wordt onderzoek gedaan naar allerlei aspecten die zijn opgesomd in het raadsbesluit. Daarbij participeren de bewoners, de bewonerscommissie en de huurdersbelangenvereniging. Gezamenlijk stellen partijen een communicatie- en participatiedraaiboek op, waarin o.a. is opgenomen: de momenten van bewonersbijeenkomsten, de planning, de wijze van onderzoek van draagvlak en woonwensen, bespreking van alle relevante visies, onderzoeken en plannen, de mogelijkheid van een second opinion. Het draaiboek moet voldoen aan de van toepassing zijnde bepalingen in wet- en regelgeving, zoals de Overlegwet en het Burgerlijk Wetboek. De ontwikkeling van plannen geschiedt tevens binnen de kaders van de gemeente, bv. op woon-, ruimtelijk - en architectonisch gebied.

In de besluitvormingsfase neemt de corporatie een renovatie- of sloopbesluit. Dat kan voor de gehele buurt zijn of voor delen daarvan. In de Zeeheldenbuurt is gekozen voor een gefaseerde aanpak en besluitvorming. Portaal kan alleen een besluit nemen als een transparant voorbereidingsproces is doorlopen, als er een duidelijke planning is voor de volgende fasen en als voldoende financiële middelen gereserveerd zijn om het te nemen renovatie- of sloopbesluit op korte termijn te kunnen uitvoeren.

In de toetsingsfase bekijkt de gemeente hoe de twee vorige fasen verlopen zijn en toetst aan gemeentelijk beleidskader. Als alles verlopen is volgens de essentie van het raadsbesluit nemen wij een kennisnemingsbesluit. Dat is volgens het raadsbesluit onze rol en bevoegdheid. Hier doen wij u ter informatie verslag van de toets en onze overwegingen daarbij.

2. Motivatie

De 98 woningen verkeren bouwtechnisch in slechte staat. Vooral de fundering is niet toereikend, omdat er bij de oorspronkelijke bouw niet geheid is (dat heet ‘op staal gebouwd’). Dat leidt tot gebreken aan de gevels, kap en de constructie. Vaak ziet het er binnen goed uit, omdat veel bewoners de woning zelf hebben opgeknapt. Wel is het energieverbruik relatief hoog door de matige isolatie. Uit onderzoek, bevestigd door een onafhankelijke second opinion, blijkt dat sloop de beste optie is. Andere mogelijkheden, zoals onderhoud of renovatie (waar in het Beleidsakkoord Samenwerken en innoveren 14-2018 de voorkeur naar uitgaat) zijn grondig onderzocht, maar niet haalbaar gebleken. Ook de toenemende vergrijzing en de noodzaak om langer thuis te kunnen blijven wonen,speelteen belangrijke rol om te kiezen voor nieuwe, ruimer ingedeelde,levensloopbestendige woningen. Energiebesparing, beperking van de toekomstige woonlasten (huur- en energiekosten) zijn andere belangrijke overwegingen. Van de bewoners van de 98 woningen wil een fors deel meewerken aan de plannen. Hoewel Portaal volgens bijlage 2 afspraken en regelingen heeft gemaakt over de nieuwe huurprijs, hebben bewoners vragen over de totale woonlasten als zij kiezen voor nieuwbouw. De netto woonlasten bestaan uit de brutohuurprijs min huurtoeslag, plus de servicekosten en de kosten van gas, water en licht. Daarnaast willen veel bewoners, die kiezen voor nieuwbouw, slechts een keer verhuizen. Dit betekent dat Portaal een goede planning moet maken om het moment van sloop af te stemmen op de datum van oplevering nieuwbouw Oosterhof en Lakenplein.

3. Wijkvisie

Naar aanleiding van de grote weerstand van de bewoners uit de Zeeheldenbuurt tegen de grootschalige plannen voor sloop en nieuwbouw van Portaal in 2010 en de kritiek op de ‘top-down’ manier waarop de plannen gemaakt zijn, sprak uw Raad zich in 2011 uit voor renovatie in plaats van sloop. Daarnaast nam de gemeente de rol van Portaal over als trekker van de gebiedsvisie. Begin 2012 werd de gebiedsvisie opgeschort door plannen voor een Ringweg Oost door het Park in De Waard. Als in 2013 de gebiedsvisie vanuit de gemeente nog niet is opgepakt, tekent de buurtvereniging hiertegen bezwaar aan. Er is behoefte aan een toekomstvisie, een integrale visie waarbij sociale, economische en ruimtelijke aspecten worden afgewogen. Niet alleen vanwege de plannen rond het woningbezit van Portaal, maar ook omdat er tegelijkertijd in het kader van Programma Binnenstad de ontwikkeling Meelfabriek, Singelpark en vanuit Programma Bereikbaarheid de verkenning LAB071 mogelijke ontwikkelingen plaatsvinden betreffende de tweede ontsluiting van bedrijventerrein de Waard. De gemeente heeft besloten de buurtvereniging te subsidiëren om een ‘bottom-up’ een visie te maken. Ondersteund door twee professionals leverde de buurtvereniging, in nauwe samenwerking met de bewonerscommissie, in maart 2014 de wijkvisie ‘Zeeheldenbuurt Leiden, samen maken

we de zeeheldenbuurt' op. Op 26 juni 2014 is de wijkvisie in de commissie Stedelijke Ontwikkeling aangeboden aan Wethouder Wijken. De afgelopen maanden heeft de buurtvereniging de wijkvisie vertaald naar een uitvoeringsplan met daarin 11 projecten. Het uitvoeringsplan is op 20 september 2014 gepresenteerd aan de buurt en overhandigd aan de wethouder.

4. Toetsing aan de Wijkvisie en aan de gemeentelijke sloopprocedure

De aanvraag hebben wij aan twee zaken getoetst, aan de Wijkvisie en aan de sloopprocedure. De procedure voor de vaststelling van de Wijkvisie loopt parallel met de besluitvorming rond dit kennisnemingsbesluit. Wij concluderen dat de sloop van 98 woningen en vervangende nieuwbouw bij kan dragen aan het verwezenlijken van doelen in de Wijkvisie, in het bijzonder ten aanzien van de bouw van levensloopbestendige appartementen in de Zeeheldenbuurt, in het plan genaamd 'Oosterhof'. Er wonen in de Zeeheldenbuurt aardig wat ouderen, die dolgraag in hun vertrouwde buurt, willen blijven wonen. Vaak wonen ze er lange tijd en hebben er hun sociaal netwerk.

De toetsing aan de sloopprocedure levert het volgende op.

Tabel met resultaten toetsing aanvraag aan de voorwaarden in het raadsbesluit (RV 09.0079).

Overzicht toetsing sloopvoornemen Portaal 98 woningen Zeeheldenbuurt		
Onderwerp	Vraag	Beoordeling
1. Bouwtechnisch/energetisch/ historisch/architectonisch/ stedenbouwkundig/ sociaal/levensloopbestendig/ financieel	Is er een dringende noodzaak tot sloop-nieuwbouw?	Ja. Ook de second opinion van BouwhulpGroep noemt sloop en vervangende nieuwbouw als meest redelijke optie.
2. Historisch/architectonisch/ stedenbouwkundig	Wordt voldoende rekening gehouden met deze waarden?	Ja, de gemeente stelt eisen aan de stedenbouwkundige opzet en de architectonische verschijningsvorm van de nieuwbouw.
3. Beleid gemeente	Is plan in overeenstemming met beleid?	Ja.
4. Goede communicatie met bewoners, Bewonerscommissie en Buurtvereniging	Is er een draaiboek communicatie of participatie en wordt dit voldoende toegepast? Zijn de belangen van bewoners zorgvuldig gewogen en goed geborgd in het Sociaal Plan?	Ja. Ja.
5. Draagvlak	Is er voldoende draagvlak bij de bewoners van de 98 woningen?	Ja, 92 % van de bewoners wil - onder voorwaarden- meewerken. In een evaluatie noemt de Bewonerscommissie verbeterpunten voor de aanpak van de volgende 258 woningen. De BC wil door met dit plan.
6. Snelle start	Spant Portaal zich hiervoor	Ja, de door Portaal

sloop/nieuwbouw	in?	geplande oplevering van Lakenplein is 1e helft 2016 en voor Oosterhof begin 2017. Dit is ambitieus.
7. Wijkvisie	Past dit plan in Wijkvisie van de bewoners?	Ja, het schept fysieke ruimte om Oosterhof te bouwen. Een grote wens in de buurt, die is opgenomen in de visie.
8. Beeldkwaliteitsplan nieuwbouw	Past dit plan in beeldkwaliteitsplan?	Dit plan moet nog worden vastgesteld in de gemeenteraad. Een gerenommeerd externe deskundige werkt aan kader voor beeldkwaliteitsplan. Buurtvereniging, bewonerscommissie en gemeente zijn nauw betrokken.

Toelichting op tabel

Ad 1. en 2.

In de Aanbiedingsbrief van Portaal (bijlage 1) staat een toelichting op de onderzoeken. Alle documenten zijn te vinden op: http://www.portaal.nl/zeeheldenbuurt

Ad 3.

De Nota Wonen 2020 'Leiden kijkt vooruit en pakt door' kent drie hoofdopgaven:

- Meer balans tussen vraag en aanbod gebaseerd op kwaliteit en betaalbaarheid.
- Investeren in kwaliteit voorraad en woonomgeving en in duurzaamheid.
- Voldoende woningen voor mensen die niet op de particuliere markt terecht kunnen.

Dit plan zorgt voor meer kwaliteit, duurzaamheid, energiebesparing en toekomstbestendige nieuwe woningen. Alle vervangende nieuwbouw komt terug in de sociale sector. Voor de huidige bewoners van Portaal in de Zeeheldenbuurt is er een gegarandeerde nieuwbouw huurprijs van toepassing, in de Zeeheldenbuurt (en aan het Lakenplein, dat in een vergevorderd stadium van voorbereiding is), zie bijlage 3.
Met het terugbouwen van de woningen in de Zeeheldenbuurt in de sociale sector (en aan het Lakenplein) gaan er geen sociale woningen voor de doelgroep verloren; integendeel: opgeteld komen er meer beschikbaar.

Ad 4.

Portaal werkt met een draaiboek voor communicatie en participatie. Uitgangspunten en algemene afspraken staan in het Sociaal Plan (een nadere uitwerking van het stedelijke Sociaal Statuut 2013). De afspraken met individuele bewoners liggen vast in een Afsprakenlijst (zie bijlage 2).
De uitkomst is dat 92% van de bewoners van de 98 woningen– onder voorwaarden – wil meewerken aan dit plan.

Ad 5.

De Bewonerscommissie heeft de methode van draagvlakonderzoek van Portaal geëvalueerd (zie bijlage 5).Daarin staat dat ze wil meewerken met dit plan voor 98 woningen, maar dat ze nieuwe afspraken met Portaal en de gemeente wil maken voor het proces rond de volgende 258 woningen. Belangrijke punten zijn daarin o.a.:

- Een onafhankelijke gespreksleider,
- Objectief bepalen of het sloop/nieuwbouw wordt of groot onderhoud; criteria kunnen zijn beeldkwaliteit, kwaliteit woning en kostenverschil ingrepen,
- Duidelijkheid over nieuwbouw, als oppervlakte, kosten van huur, gas, water en stroom, blijft huur onder de aftoppingsgrens,
- Goede planning, waardoor slechts een keer hoeft te worden verhuisd.

De gang van zaken hebben wij onderzocht. Wij hebben bestuurlijk met Portaal en met de Bewonerscommissie gesproken. Ook hebben wij de methode van draagvlakmeting aan de orde gesteld in het bestuurlijk overleg Leids Platform Wonen. Afgesproken is dat alle corporaties hun methode van draagvlakmeting naast elkaar leggen, de op- en aanmerkingen inventariseren en dat er overleg volgt om tot een duidelijker proces - gedacht vanuit bewoners –te komen. Het eerstvolgende LPW is in november 2014. Hier zit ook de Federatie van Huurdersbelangen Leiden e.o. aan tafel.

Ad 6.
Op blz. 9 van de Aanbiedingsbrief staat een globale planning van de nieuwbouw (Lakenplein, “Oosterhof ”en overige nieuwbouw). Portaal heeft een ambitieuze planning. De sloop van de 98 woningen moet goed afgestemd worden op de opleveringsdatum van de nieuwbouw, ook bij onverhoopte planvertraging. Het is voor Portaal van belang om zo snel mogelijk te starten met deze bouw, omdat veel bewoners in de Zeeheldenbuurt hebben aangegeven belangstelling te hebben voor een toekomstbestendig appartement op het Lakenplein. Dat geldt in het bijzonder voor de oudere bewoners. Via lokaal maatwerk krijgen bewoners in de Zeeheldenbuurt voorrang op de nieuwbouw. Zie hieronder punt 5.

Ad7. en 8.
Deze doorlopen een apart besluitvormingstraject. De plannen Oosterhof en Lakenplein dragen bij aan doelstellingen uit de Wijkvisie.

5. Lokaal Maatwerk
Portaal stelt lokaal maatwerk voor om bewoners, die bij de aanpak van de vooroorlogse woningen in de Zeeheldenbuurt betrokken zijn, voorrang te geven bij toewijzing van de nieuwe woningen aan het Lakenplein, de Oosterhof en de overige nieuwbouw in de Zeeheldenbuurt. De Regionale Huisvestingsverordening maakt dit maatwerk mogelijk onder voorwaarde dat de gemeente hier expliciet medewerking aan verleent. Wij zien het als een belangrijke zaak dat de sociale samenhang en het netwerk van bewoners in tact blijft, ook bij renovatie – en nieuwbouw. Daarom werken wij hier graag aan mee.

6. Motie
Bij motie nr. 11.0019 verzocht de PvdA, mevrouw Van Dongen, ons rapport uit te brengen van de toekomstscenario’s over de staat van onderhoud van de corporatiewoningen in de Zeeheldenbuurt. Daar zijn wij nog niet toe in staat omdat nog niet alle woningen zijn onderzocht. Bovendien moet Portaal daarover eerst met de buurt in overleg.

7. Conclusie
De aanvraag van woningcorporatie Portaal om kennis te nemen van haar sloopvoornemen voor 98 woningen, deel 2, Zeeheldenbuurt hebben wij getoetst aan de renovatie- en sloopprocedure (RV 09.0079) en aan het concept Wijkvisie Zeeheldenbuurt. Wij hebben een kennisnemingsbesluit genomen, omdat de aanvraag is ontwikkeld in

overeenstemming met de gemeentelijke procedure, bijdraagt aan het gemeentelijk beleid en tevens past binnenhet concept Wijkvisie voor de gehele Zeeheldenbuurt.

Een groot deel van de huurders van de 98 woningen wil –onder voorwaarden - meewerken aan de aanpak van Portaal.Met ons besluit komt er voor de huurders een einde aaneen lange periode van onzekerheid over de toekomst van hun woningen. De datum van ons ‘kennisnemingsbesluit’ is namelijk tevens de peildatum voor het Sociaal Statuut. Hierdoor ontstaat zekerheid over stadsvernieuwingsurgentie en financiële tegemoetkomingen.

Onze instemming met de toewijzingsregels (lokaal maatwerk) voor de nieuwbouw in de Zeeheldenbuurt en aan het Lakenplein geeft bewoners voorrang. Bij verhuizing in de buurt kan hun sociaal netwerk in stand blijven, belangrijk om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
de Secretaris, de Burgemeester,

Bijlagen
1. Aanbiedingsbrief d.d. 29-09- 2014 van Portaal over haar sloopvoornemen deel 2, Zeeheldenbuurt.
2. Verslag bewonersgesprekken april/mei 2014, met
een leeg voorbeeld ‘Afsprakenlijst aanpak Zeeheldenbuurt’ van Portaal.
3.Afspraken en regelingen bewoners Zeeheldenbuurt’, ongedateerd (bijlage 2 bij de Aanbiedingsbrief van 29-09-2014).
4.Regels toewijzing nieuwbouw Zeeheldenbuurt en Lakenplein, ongedateerd (bijlage 3 bij de Aanbiedingsbrief van 29-09-2014).
5. Evaluatie draagvlakmeting, van BC de Zeehelden, d.d. 28-09- 2014.

Bijlage 5
Evaluatie draagvlakmeting Van Speykstraat/ Evertsenstraat/ Zijlsingel e.v.

Van: BC de Zeehelden
Voor: Wethouder Wijken, Marleen Damen
Betreft: overleg over draagvlakmeting en sloop Van Speykstraat/ Evertsenstraat/ Zijlsingel e.v.
Datum: 28 september 2014

In april 2014 heeft Portaal een draagvlakmeting gehouden onder de huurders van voor sloop aangemerkte woningen in de Van Speykstraat, Evertsenstraat, Zijlsingel, Munnikenstraat en Trompstraat. Vanuit de bewoners zijn klachten gekomen over de inhoud van de draagvlakmeting en de wijze van benadering.

De volgende klachten zijn bij de Bewonerscommissie gemeld:

Medewerkers van Portaal belden aan met de boodschap “Dit huis wordt gesloopt. We willen met u praten over een vervangende woning”. Sommige bewoners vroegen zich af of dit zo wel kon, want een vergunning voor de sloop moet toch nog door B&W worden afgegeven?

In het verlengde van bovenstaande, werd de tekst van de Afsprakenlijst als (te) sturend ervaren: bewoners krijgen geen keuze om wel of niet met de sloop in te stemmen voorgelegd, en bij een ‘draagvlakmeting’ verwacht je dat eigenlijk wel.

Sommige bewoners hebben gemeld dat zij meerdere keren door Portaal zijn benaderd. Zij voelden zich daardoor onder druk gezet om de Afsprakenlijst te tekenen. Aan de andere kant heeft de BC ook begrepen dat bewoners de Afsprakenlijst eerst met pen konden invullen, daarna een officieel exemplaar terugkregen en dat ondertekend op moesten sturen. Bewoners hadden dus wel bedenktijd.

Een aantal bewoners in de Van Speykstraat heeft bij de BC aangegeven spijt te hebben van de ondertekening van de Afsprakenlijst. Portaal heeft namelijk tot nu toe geen indicatie kunnen geven van de servicekosten bij het Lakenplein of andere woningen. Zij weten daardoor niet welke financiële lasten ze kunnen verwachten. Ook tijdens de bijeenkomst over het Lakenplein op 23 september jl. was Portaal volgens bewoners onduidelijk over de hoogte van de servicekosten.

Daarmee wordt de vraag opgeworpen of deze draagvlakmeting voldoet aan de eisen die hieraan gesteld moeten worden (wet- en regelgeving, Sociaal Statuut en Samenwerkingsovereenkomst met de BC).
De relevante wetsartikelen en bepalingen zijn bijeengebracht in de bijlage bij deze notitie.

1) Wat is wettelijk bepaald?
In het Burgerlijk Wetboek wordt onderscheid gemaakt tussen renovatie en vervangende nieuwbouw enerzijds en sloop anderzijds. Bij renovatie en vervangende nieuwbouw is de verhuurder verplicht een schriftelijke meningspeiling (bij meer dan 10 woningen) te houden. Het voorstel van de verhuurder wordt redelijk geacht als meer dan 70% van de huurders ermee instemt. Bij sloop is een schriftelijke meningspeiling niet wettelijk voorgeschreven.

Wel is in beide gevallen bepaald dat er een met huurders overeengekomen reglement moet zijn, waarin tenminste is vastgelegd hoe de verhuis- en herinrichtingskosten wordt toegekend. In Leiden is dat geregeld in het Sociaal Statuut. De bepalingen van het Sociaal Statuut gaan veel verder dan het minimum wettelijk voorschrift.

2) De gemeentelijk procedure Ingrijpende renovatie en sloop (Sloopprocedure)
Naast het Sociaal Statuut bestaat er in Leiden een procedure voor renovatie en sloop. In deze procedure is vastgelegd hoe de gemeente Leiden kan beoordelen of de benodigde vergunningen kunnen worden afgegeven en wijzigingen van bestemmingsplannen moeten

worden doorgevoerd. Bij een positieve beoordeling neemt de gemeente een zogeheten ‘kennisnemingsbesluit’, waarna het proces van renovatie of sloop in werking kan treden. Een belangrijk onderwerp om te toetsen of het kennisnemingsbesluit kan worden genomen is de manier waarop de bewoners bij de voorbereiding van de plannen van de woningcorporatie zijn betrokken. Hoe dat moet gebeuren is vastgelegd in de Bijlage B van de procedure.

3) Tegenstrijdigheid Sociaal Statuut en Sloopprocedure

Zowel in het Sociaal Statuut, als in de sloopprocedure wordt verwezen naar de verschillende wettelijke bepalingen. Bovendien verwijzen deze documenten naar elkaar. In beide documenten wordt een onderscheid gemaakt tussen draagvlakmeting en huisbezoeken. Maar er is ook een tegenstrijdigheid, want in het Sociaal Statuut wordt de draagvlakmeting vóór het kennisnemingsbesluit gehouden en het huisbezoek daarna. In de Sloopprocedure worden beide voorafgaand aan het kennisnemingsbesluit gehouden.

4) Sociaal Statuut en Sloopprocedure: informatie-eisen voor draagvlakmeting en huisbezoek

In het Sociaal Statuut staat dat de huurder bij het huisbezoek ‘een informatiepakket over de plannen’ moet ontvangen (Art. 2.6). In de Sloopprocedure staat onder meer dat bij sloop/nieuwbouw ‘een beeld over woningtypologie en prijzen van de nieuwbouw en over de mogelijkheid van zittende huurders om terug te keren’ moet worden gegeven (laatste alinea bijlage B). Hoewel deze beide bepalingen voor meerdere uitleg vatbaar zijn, kan worden gesteld dat er redelijke duidelijkheid moet zijn over woonoppervlak, aantal kamers, de aan- of afwezigheid van een lift en over alle woonlastencomponenten. Pas als deze informatie beschikbaar is kunnen bewoners bepalen of zij in aanmerking willen komen voor nieuwbouw.

5) Instemmingsrecht

Bij de behandeling van de Sloopprocedure heeft de gemeenteraad een motie (M090079/1) aangenomen, die B&W oproept niet automatisch in te stemmen met een aanvraag voor ingrijpende renovatie of sloop “indien minder dan 70% van de bewoners hebben ingestemd met de plannen en in zo’n geval in overleg te treden met corporatie en bewoners”.

De Gemeenteraad spreekt van ‘instemming’ zowel bij sloop als renovatie. Dit leidt tot verwarring.
Het Sociaal Statuut en de Sloopprocedure spreken niet over instemming, maar over een meningspeiling/ draagvlakmeting. In de wet is wel sprake van instemming, maar dat beperkt zich tot renovatie met behoud van huurcontract. Dat laatste hangt samen met het feit dat renovatie een inbreuk is op de huurovereenkomst, omdat het gehuurde en mogelijk de huurprijs wordt gewijzigd. Voor sloop geldt dat niet, want dan is sprake van dringend eigen gebruik door de verhuurder.

6) Samenwerkingsovereenkomst BC De Zeehelden en Portaal (2010)

In deze overeenkomst (paragraaf 2.11) staat dat ‘Portaal de bewoners voorafgaand aan huisbezoeken die in het kader van ingrijpende renovatie of sloop worden afgelegd, wijst op de mogelijkheid om zich te laten bijstaan door een lid van de BC’. Dit is niet gebeurd.

7) Beoordeling draagvlakmeting van Portaal op de Van Speykstraat/ Evertsenstraat/ Zijlsingel e.v.

Voor Portaal zijn de draagvlakmeting en het huisbezoek hetzelfde en deze is/zijn uitgevoerd voorafgaand aan het kennisnemingsbesluit.

De bewoners is gevraagd om medewerking te verlenen aan de totstandkoming van het kennisnemingsbesluit over de sloop. Dat mag, want het gaat immers om sloop en niet om renovatie. 92% van de bewoners blijkt hiermee te hebben ingestemd.

De bewoners werd duidelijkheid verschaft over het feit dat zij naar nieuwbouw mogen terugkeren (met voorrang), de huren van de nieuwbouwwoningen altijd onder de liberalisatiegrens zouden vallen en er deels appartementen en deels eengezinswoningen zullen worden gebouwd.

Ook werd duidelijkheid verschaft over de netto-huurprijzen die de individuele huurders zouden moeten gaan betalen voor deze woningtypen.

Wat is er niet gebeurd?

Er is geen duidelijkheid verschaft over eventuele servicekosten en evenmin over het oppervlak van de woningtypen en het aantal kamers.

Bewoners zijn niet gewezen op mogelijke bijstand van een BC-lid bij het huisbezoek.

8) Conclusie:

Vastgesteld kan worden dat de draagvlakmeting cq. huisbezoek van Portaal voor de Van Speykstraat, Evertsenstraat en Zijlsingel niet voldoet aan het Sociaal Statuut en de gemeentelijke Sloopprocedure, omdat er tot op dit moment onvoldoende duidelijkheid is over de nieuwbouwplannen en servicekosten. Bewoners zijn eveneens niet gewezen op mogelijke ondersteuning door de BC bij het huisbezoek. Met name de onduidelijkheid over servicekosten zorgt nu nog steeds voor onrust. Een aantal bewoners heeft bij de BC aangegeven dat zij spijt hebben van de ondertekening van de Afsprakenlijst. Het draagvlak voor sloop staat daarmee onder druk.

De BC had echter ook alerter kunnen zijn. In maart 2014 heeft Portaal de Afsprakenlijst voor de Pilot Oosterstraat in de BC geagendeerd. Dit gebeurde onder grote druk omdat Portaal snel met pilot aan de gang wilde. De BC heeft zich op dat moment niet gerealiseerd dat dezelfde lijst ook voor de rest (Van Speykstraat e.v.) gebruikt zou gaan worden. Daarnaast heeft de BC Portaal niet aangesproken op de afspraak dat Portaal de bewoners voorafgaand aan huisbezoeken wijst op mogelijke bijstand van een BC-lid bij het huisbezoek.

Wat zou een volgende keer beter kunnen?

De corporatie agendeert iedere draagvlakmeting inclusief de wijze waarop deze wordt uitgevoerd apart in de BC.

De draagvlakmeting moet voldoen aan alle eisen die wet- en regelgeving, het Sociaal Statuut en de Samenwerkingsovereenkomst stelt. Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen draagvlakmeting (richtinggevend voor de planontwikkeling) en huisbezoek (afspraken tussen huurder en verhuurder).

Bewoners moet uitgelegd worden wat de draagvlakmeting cq huisbezoek bij renovatie of sloop inhoudt en wat de gevolgen zijn. Bewoners wordt actief gewezen op mogelijke ondersteuning door de BC

De corporatie koppelt de uitkomsten van de draagvlakmeting terug naar de BC.

9) Algemene aanbevelingen voor het College:

1) Beoordeel bij een aanvraag voor een kennisnemingsbesluit allereerst of sprake is van sloop of van renovatie.
2) Beoordeel of alle onderdelen uit het draaiboek in overleg tussen corporatie en bewonerscommissie zijn gevolgd.
3) Maak onderscheid tussen de draagvlakmeting (richtinggevend voor de planontwikkeling) en het huisbezoek (afspraken tussen huurder en verhuurder).
4) Bij renovatie moet wettelijk sprake zijn van tenminste 70% instemming. Om instemming te kunnen geven moet de huurder beschikken over alle relevante gegevens (planning, ingrepen en gevolgen voor de huur).
5) Bij sloop/nieuwbouw moet voordat het kennisnemingsbesluit wordt genomen redelijke duidelijkheid zijn woningtypologie, prijzen (alle componenten) en terugkeerregeling.
6) Voer, wanneer blijkt dat er minder dan 70% van de bewoners achter de plannen staat (dat kan dus alleen maar bij sloop zijn), de motie van de Gemeenteraad uit en treedt in overleg met de woningcorporatie en de bewonerscommissie.

Bronnen ter beoordeling van de draagvlakmeting

A) Renovatie of vervangende nieuwbouw met behoud van huurcontract.
Art. 7: 220 BW: Huurder moet medewerking verlenen aan dringende werkzaamheden (lid 1), indien de verhuurder schriftelijk een redelijk voorstel doet (lid 2) en, wanneer het om 10 of meer woningen gaat, wordt het voorstel redelijk geacht als meer dan 70% van de huurders daar mee instemt (lid 3).

B) Dringend eigen gebruik ivm renovatie of sloop met beëindiging van huurcontract.
Art. 7: 274 BW: Huurovereenkomst wordt beëindigd, omdat renovatie (waaronder ook sloop valt) anders niet mogelijk is (lid 3a), terwijl de huurder wel andere passende woonruimte kan verkrijgen (lid 1c).

C) Verhuiskostenvergoeding bij tijdelijke of permanente verhuizing.
De verhuurder moet de huurder overeenkomstig Art 7: 220, leden 5 en 6 BW en Art. 7: 275, leden 3 en 4 BW, de minimumbijdrage aan verhuis- en herinrichtingvergoeding betalen die de minister jaarlijks vaststelt.

D) Verplichting corporatie om een reglement ofwel Sociaal Statuut op te stellen.
Art. 11g BBSH: Voor de uitvoering van C, moet de corporatie in overleg met de huurders of hun vertegenwoordigers zo'n reglement opstellen, waarin tenminste de hoogte van de bijdragen worden vastgelegd. In Leiden is dat het Sociaal Statuut.

E) Relevante bepalingen over draagvlakmeting en informatie in het Sociaal Statuut.
Art. 2.2: De corporatie streeft ernaar om zoveel mogelijk draagvlak voor haar plannen te creëren. Daarom zoekt de corporatie de samenwerking met betrokken partijen, zoals de huurdersorganisatie, bewonerscommissies en wijkgroeperingen.
Art. 2.6: De peildatum is de datum waarop het Sociaal Statuut in werking treedt. Deze peildatum hangt af van het type ingreep in de woning. Voor de huurder is dit een spannende periode. Daarom brengt de verhuurder, nadat draagvlak verkregen is en nadat het kennisnemingsbesluit is genomen, individueel huisbezoeken. Bij de uitnodiging voor het individuele huisbezoek ontvangt de huurder een informatiepakket over de plannen. Uiteraard kan de huurder zich bij laten staan door een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie, bewonerscommissie of door een andere persoon.

F) Relevante bepalingen Procedure ingrijpende renovatie en sloop.

Bijlage B: Draaiboek communicatie en participatie stadsvernieuwing / implementatie:

Partijen: corporatie, bewonerscommissie, bewoners

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 bewonersbijeenkomst 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 stadsvernieuwingsurgentie 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.

G) Motie Leidse Gemeenteraad d.d. 15 oktober 2009

overwegende dat:
- sloop- en renovatieplannen in het algemeen, in de geest van het Burgerlijk Wetboek, pas redelijk kunnen worden geacht als 70% van de zittende huurders instemt met de plannen;
- bewoners de grootste belanghebbenden zijn bij ingrijpende renovatie en/of sloop;
- de 70% steun van bewoners expliciet meegenomen moet worden in de procedure, voor zekerheid voor zowel corporatie als bewoners,

roept het college op:
- niet automatisch in te stemmen indien minder dan 70% van de bewoners hebben ingestemd met de plannen en in zo'n geval in overleg te treden met corporatie en bewoners.

H) Samenwerkingsovereenkomst BC De Zeehelden en Portaal (2010)
In deze overeenkomst (paragraaf 2.11) staat dat 'Portaal de bewoners voorafgaand aan huisbezoeken die in het kader van ingrijpende renovatie of sloop worden afgelegd, wijst op de mogelijkheid om zich te laten bijstaan door een lid van de BC'.