

## Renovatie in de praktijk

### Waar moet de bewonerscommissie op letten?

De bewonerscommissie van complex Y ontvangt een memo van woningcorporatie X. Onderwerp: de rol van de bewonerscommissie en het stappenplan bij de komende **ingrijpende** renovatie van het complex.<sup>1</sup>

De manager legt bedoeling van het memo als volgt uit:

"Naar aanleiding van hoofdstuk vier van de Leidraad Participatie zet ik hieronder de rol van de bewoners in het participatietraject voor het project [complex Y] uiteen. Daarnaast verwijs ik als aanvulling naar het concept samenwerkingsafspraken tussen woningcorporatie X en de bewonerscommissie van complex Y die we nog definitief moeten maken en vaststellen."

Wettelijk kader: Burgerlijk Wetboek, Overlegwet, de samenwerkingsovereenkomst tussen de huurderskoepel en de corporatie (in de 'kruisjeslijst' komt ook de bewonerscommissie aan bod) de Leidraad Participatie.

Eronder een schema met de rechten van de bewoners, daarna een stappenplan voor de samenwerkingsafspraken, het woonwensenonderzoek, het renovatieplan en het sociaal plan.

#### Schema rechten bewoners bij de renovatie van complex Y

	<i>Bewonerscommissie</i>	<i>Individuele huurders</i>
<i>Recht op informatie en het geven van informeel advies</i>	Alle relevante onderwerpen om tot een renovatieplan en sociaal plan te komen, bijvoorbeeld het woonwensenonderzoek	Gelijk aan commissie (bij voorkeur via de commissie)
<i>Gekwalificeerd adviesrecht</i>	- Renovatieplan en sociaal plan - Werkwijze draagvlakmeting - Communicatie/nieuwsbrief op complexniveau (geen regulier beheer)	Alleen via de bewonerscommissie
<i>Instemmingsrecht</i>	Vaststellen en wijzigen samenwerkingsafspraken tussen woningcorporatie en bewonerscommissie	Op (individuele) renovatievoorstel. Bij 70% of meer draagvlak wordt ervan uitgegaan dat het voorstel redelijk is.

#### Toelichting: Wat valt aan dit schema op?

- Allereerst: woningcorporatie X neemt in dit geval het initiatief. X wil iets met dit complex, maar maakt niet duidelijk wat hij wil en waarom. Gevolg: de bewoners kunnen al meteen op (informatie)achterstand raken als ze niet opletten.
- De rechten worden genoemd, maar niet de fasen in het renovatieproces waar ze bij horen. Het wekt de indruk dat corporatie X vindt dat ze al in de ontwerpfasen zitten. De bewonerscommissie moet dit vooral **benoemen**, anders blijft dit wringen tijdens het hele proces. Breng dit in in het overleg: is een stapje terug haalbaar?

<sup>1</sup> Disclaimer: dit verhaal is maar één voorbeeld. Er zijn ook woningcorporaties die een iets andere volgorde kiezen. Bespreek dit altijd met je bewonersondersteuner van het Wijksteunpunt Wonen! Het is ingewikkelde materie!

- Als een stap terug niet lukt, dan loop je het risico dat het woonwensenonderzoek een verkapte draagvlakmeting wordt. Dat kan afbreuk doen aan het vertrouwen in de verhuurder.
- Spreek aan het begin van het proces de **ambitie** voor de participatie af. Doet de woningcorporatie alleen het minimum of is méér haalbaar en gewenst? Zie de participatieladder: informeren, raadplegen, adviseren, samenwerken en meebeslissen.

### Fases renovatieproces en participatie (volgens de Leidraad Participatie)

1. Strategiefase: de woningcorporatie bepaalt wat het probleem is van een complex en welke mogelijkheden er zijn om dit probleem op een zinvolle manier op te lossen. De corporatie raadpleegt de huurders. Een **gedeelde probleemstelling** werkt het beste. Deze fase eindigt met een *strategiebesluit*.
2. Onderzoeks- en visiefase: na technisch en financieel onderzoek worden de huurders geraadpleegd. Een *woonwensenonderzoek* kan deel uitmaken van deze fase. De bewonerscommissie heeft recht op informatie, overlegt met de corporatie en geeft advies. Een **gedeelde visie** op de oplossing geeft het beste eindresultaat. Deze fase eindigt met een *projectbesluit*.
3. Programma- en ontwerpfase: het renovatieplan en het sociaal plan. Nu wordt het concreet. Individuele bewoners hebben instemmingsrecht. De bewonerscommissie **overlegt** over de **uitwerking** van het plan.
4. Uitvoeringsfase: de corporatie vraagt een *peildatum* aan, start herhuisvesting (naar wisselwoning of weg). Er worden afspraken gemaakt over hoe om te gaan met **tussentijdse wijzigingen**. Het participatieniveau in deze fase is minimaal raadplegen, overleg en advies, maar kan ook worden ingevuld in mede-ontwerpen en zelfs mede-opdrachtgeverschap. Dit hangt mede af van de bestuurlijke wil van de woningcorporatie.

Gebruikmakend van de Leidraad Participatie ontstaat een verbeterde versie van het schema:

### Schema rechten bewoners bij renovatie complex Y: verbeterde versie

<i>Fase en besluit</i>	<i>Participatie-niveau</i>	<i>Bewonerscommissie</i>	<i>Individuele huurders</i>
Strategie en strategiebesluit	Informatie, overleg, raadplegen	Wat is het probleem en welke oplossing?	Informatie over wat de corporatie wil en waarom.
Onderzoek en visie: projectbesluit	Informatie, overleg, advies, raadplegen	Vraagstelling en presenteren resultaten woonwensenonderzoek	Woonwensenonderzoek
Ontwerpfase: renovatieplan	Overleg, gekwalificeerd advies, (zie individuele huurders)	Samenwerkingsafspraken over renovatieplan en sociaal plan, over werkwijze draagvlakmeting en over communicatie.	Draagvlakmeting: instemmingsrecht (individuele) renovatievoorstel. Bij 70% of meer is het voorstel redelijk.
Uitvoering: uitvoeringsbesluit	Overleg, advies, afstemming met projectleider	Afspraken ook over tussentijdse wijzigingen renovatieplan	Informatie over de aard en de gevolgen van de werkzaamheden

*Tot slot: wil de woningcorporatie iets met de woningen waarover de meningen van de huurders verdeeld zijn, dan is diepgaander onderzoek nodig. Uiteindelijk kan de bewonerscommissie zeggen: we gaan kijken of de bewoners dit plan ook willen en onder welke voorwaarden ze kunnen instemmen.*

Vragen? Het is geen eenvoudige kost. Neem herust contact op met de bewonersondersteuner van Wijksteunpunt Wonen Centrum, T 020 622 4288.