



Leidraad Participatie



Amsterdamse leidraad
voor participatie bij wijkvernieuwing
en complexgewijze aanpak

Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg
2 april 2010

Leidraad Participatie

**Amsterdamse leidraad
voor participatie bij wijkvernieuwing
en complexgewijze aanpak**

Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg
2 april 2010

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Wat is participatie?	7
Randvoorwaarden	
Zes dimensies van participatie	
3. Participatie per fase van besluitvorming	10
Fase 1 - De strategiefase	
Fase 2 - Onderzoeks- en visiefase	
Fase 3 - Programma- en ontwerpfas	
Fase 4 - Uitvoeringsfase	
4. Het participatieplan	16
5. Bijlagen	19
Bijlage 1 - Participatieladder	20
Bijlage 2 - Voorbeelden van participatiemethoden per fase	22
Bijlage 3 - Websites	24
Bijlage 4 - Begrippen	25

1. Inleiding

Deze Leidraad Participatie is geschreven voor alle partijen die in Amsterdam betrokken zijn bij stedelijke vernieuwing en complexgewijze aanpak bij renovatie van complexen of sloop- nieuwbouw projecten. De behoefte aan een leidraad komt voort uit het ingrijpende karakter van stedelijke vernieuwing en het gemeenschappelijke besef dat communicatie met en participatie door bewoners onmisbaar is om de stedelijke vernieuwing te verwezenlijken. De Leidraad Participatie is bedoeld als houvast om in het proces van stedelijke vernieuwing en complexgewijze aanpak te komen tot een gezamenlijke plan- en besluitvorming en een breed gedragen vernieuwing. Ook vormt de leidraad een richtlijn om participatie door bewoners te stimuleren. De Leidraad Participatie is gemaakt in opdracht van het Amsterdamse Volkshuisvestingsoverleg (AVO)¹.

Leeswijzer

In deze leidraad leest u allereerst wat we onder participatie verstaan. Vervolgens beschrijven we de fasen en besluitvorming in het planproces en geven we per fase een algemeen ambitieniveau aan. Tot slot vindt u in de Leidraad een model voor een participatieplan: een hulpmiddel om per project afspraken te maken over de invulling van de participatie.

2. Wat is participatie?

In de praktijk gebruiken we het begrip participatie in verschillende situaties. Begrippen als (formele) inspraak, communicatie en participatie worden nogal eens door elkaar gebruikt. In dit hoofdstuk verhelderen we daarom eerst wat we onder participatie verstaan.

Randvoorwaarden

Participatie betekent deelnemen aan en een rol spelen in het besluitvormingsproces. Om als bewoners te kunnen participeren in stedelijke vernieuwing moet aan een aantal randvoorwaarden zijn voldaan:

- Participatie lukt niet zonder perspectief. Dit betekent dat er vooraf duidelijkheid moet zijn over de rechten, de rol en de verwachtingen van bewoners.
- Participatie komt alleen van de grond als de betrokken partijen hier ruimte voor bieden: financieel en qua beleid, planning, capaciteit en commitment.
- Participatie betreft zowel individuele als georganiseerde bewoners (in commissies of huurdersverenigingen).
- Is er geen formele bewonerscommissie, dan stimuleert de corporatie dat deze wordt opgericht. Hierbij kunnen de bewoners een beroep doen op de corporatie, op een Wijksteunpunt Wonen of op het opbouwwerk.
- Bewoners(groepen) die participeren krijgen in elke fase van het planproces geld voor scholing, begeleiding en overlegfaciliteiten van de corporaties.

Zes dimensies van participatie

We onderscheiden zes dimensies van participatie:

1. Het niveau van participatie;
2. Het bereik van participatie;
3. De breedte van participatie;
4. Vormen en methoden van participatie;
5. Organisatie van participatie;
6. Formele inspraak.

1. Het niveau van participatie

In een vernieuwingsproces vindt participatie plaats op verschillende niveaus. De rol en invloed van bewoners varieert van geïnformeerd tot geconsulteerd tot medeopdrachtgever. De participatieladder in bijlage 1 brengt rangorde aan in de mate van participatie en gaat daarbij uit van een ladder met vijf sporten.

- Weten/informereren
- Raadplegen
- Adviseren/ontwerpen
- Mee beslissen
- Samenwerken

2. Het bereik van participatie

Bij stedelijke vernieuwing zijn veelal uiteenlopende groepen bewoners betrokken die vaak met verschillende communicatiemiddelen worden bereikt. Een goed bereik betekent dat de verschillende bewonersgroepen participeren in het vernieuwingsproces.

3. Breedte van participatie

De breedte van de participatie geeft aan over welke onderwerpen bewoners en andere belanghebbenden kunnen meepraten.

4. Vormen en methoden van participatie

Tijdens het vernieuwingsproces zijn verschillende vormen en methoden van participatie mogelijk. In de bijlage 2 vindt u een overzicht van de verschillende methoden en instrumenten. Meer informatie vindt u op www.kei-centrum.nl, www.participatiewijzer.nl en www.kennisnetwerk-amsterdam.nl.

5. Organisatie van participatie

Georganiseerde participatie kan op verschillende manieren vorm krijgen. De meest voorkomende vorm is de bewonerscommissie. Het recht op advies en/of instemming bij verkoop en ingrijpende renovatie is vastgelegd in de Overlegwet⁴.

6. Formele participatie

De stadsdelen en corporaties zijn bij renovatie, sloop-nieuwbouw projecten en wijkvernieuwing gehouden aan een aantal wettelijke verplichtingen tot inspraak. Zo moet de overheid zich houden aan haar inspraakverordening² en moeten de corporaties zich houden aan het Besluit Beheer Sociale Huursector³ (BBSH) en Overlegwet huurders-verhuurder⁴. In Amsterdam bestaan bovendien nadere afspraken tussen partijen, zoals de samenwerkingsovereenkomsten⁵ tussen de corporaties en hun huurderskoepel, het Plaberum⁶ (Plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen) en het kader voor sociale plannen bij renovatie en sloop-nieuwbouw projecten⁷.

3. Participatie per fase van besluitvorming

Het proces van stedelijke vernieuwing loopt volgens een aantal fasen die zijn vastgelegd in het Plaberum. Het beschrijft het planproces en het bestuurlijke besluitvormingsproces. Het koppelt de voortgang van het proces aan bestuurlijke besluiten. Bij elk besluit wordt bekeken of en hoe de volgende stap kan worden gezet. Zie: www.kennisbankruimtelijkesector.nl/plaberum.

Fase 1 - Strategie	leidt tot een strategiebesluit
Fase 2 - Onderzoek en visievorming	leidt tot een projectbesluit
Fase 3 - Programma en ontwerp	leidt tot een investeringsbesluit
Fase 4 - Uitvoering	leidt tot realisering via uitvoeringsbesluiten

Bewonersparticipatie is maatwerk en krijgt per project en fase vorm. De Leidraad Participatie biedt met het model voor een participatieplan een hulpmiddel om voor elk project en fase de participatie in te vullen. De Leidraad Participatie koppelt de participatie tijdens stedelijke vernieuwing en de fasen uit het Plaberum aan elkaar. Dit leidt tot de onderstaande stappen die op het gebied van participatie per fase gelden:

- een initiatief nemen: een besluit dat er iets zou moeten gebeuren;
- onderzoek doen, partijen benaderen en visie vormen;
- een plan uitwerken dat haalbaar is en gedragen wordt;
- dat plan uitvoeren.

Hieronder bespreken we deze fasen in meer detail.

Fase 1 - De strategiefase

In de strategiefase gaat de ontwikkelende partij na of het gezien de problematiek, het beleid en de mogelijkheden zinvol en wenselijk is om voor een bepaald gebied of complex een plan te starten. De haalbaarheid, de risico's en de consequenties worden verkend. Als een (bestaand) gebied wordt aangepakt speelt de mening van belanghebbenden een rol bij het besluit. De strategiefase eindigt met een strategiebesluit van het stadsdeel (Dagelijks Bestuur) en/of de (directie van) de corporatie. Dit is een besluit om wel of niet te starten met het planproces, dat uiteindelijk moet leiden tot een concrete aanpak van een complex of wijk.

Tijdens de strategiefase is de eerste stap om participatie te stimuleren contact op te nemen met ondersteunende organisaties in de buurt, zoals het Wijksteunpunt Wonen of opbouwwerk, om deze te informeren. Zij worden voornamelijk geraadpleegd (zie de participatieladder bij bijlage 1), omdat in de strategiefase alleen een eerste analyse van de situatie wordt gemaakt. Voor het participatieplan (zie hoofdstuk 4) wordt minimaal het niveau adviseren van de participatieladder geadviseerd, omdat ook hier een gedragen plan het verdere proces gemakkelijker doet verlopen.

Fase 2 - Onderzoeks- en visiefase

In de onderzoeks- en visiefase onderzoekt de ontwikkelende partij de kwaliteiten, knelpunten, randvoorwaarden, meningen van partijen en haalbaarheid van oplossingen. Het resultaat van deze fase: een nota van uitgangspunten met daarin een visie op de toekomst van het gebied en een concrete vertaling naar de aanpak op korte termijn.

Bij een stedelijk vernieuwingsproject is een vernieuwingsplan ook onderdeel van deze fase. Een vernieuwingsplan is niet alleen een visie op de toekomst maar ook een concrete vertaling naar keuzes over al dan niet slopen, het soort woningen, de parkeeroplossingen, groenvoorzieningen enzovoort.

De onderzoeksfase wordt afgesloten met een projectbesluit. Hierin staat in grote lijnen wat er waar wordt gebouwd (type woningen), of er wordt gesloopt, wat de functies zullen zijn, hoe parkeren wordt opgelost en waar groen verschijnt, wat de financiële kaders zijn, hoe het projectbesluit zich verhoudt tot een (te wijzigen) bestemmingsplan.

Zo nodig zet het stadsdeel een procedure in gang om het bestemmingsplan aan te passen. De stadsdeelraad moet zich bij de besluitvorming rond een vernieuwingsplan houden aan haar inspraakverordening, waarbij de burgers formeel inspraakmogelijkheid hebben. Bij complexgewijze vernieuwing maakt de ontwikkelende partij niet alleen een nota van uitgangspunten, maar ook een schetsontwerp of voorlopig ontwerp met een eerste kostenraming.

Hoe zit het met participatie in de onderzoeks- en visiefase? Het is belangrijk om bewonersorganisaties en niet-georganiseerde groepen bewoners te betrekken bij de probleemanalyse en de probleemdefinitie. Een product in deze fase kan een probleemanalyse zijn op basis van een woonwensenonderzoek⁸ onder bewoners. Uitgangspunt is om in deze fase te raadplegen en te adviseren (zie bijlage 1).

Zoals een gedeelde probleemstelling een belangrijke basis is voor oplossingsrichtingen, is een gedeelde visie een belangrijk uitgangspunt om tot een gedragen ontwerp te komen. In een (tussentijdse) meningspeiling⁹ wordt deze visie getoetst.

De ontwikkelende partij peilt of er onder de bewoners steun is voor de aanpak en peilt de mening voor alternatieve oplossingen. Deze fase leent

zich bij uitstek voor raadplegen en adviseren, maar ook voor samenwerken en meebeslissen.

Bewonerscommissies hebben in deze fase het formele recht om geïnformeerd te worden over de plannen van de corporatie bij de herstructurering van een wijk en om schriftelijk advies te geven. De corporatie moet de bewonerscommissie hierom vragen, tenzij de commissie bij het participatieplan van dit formele recht heeft afgezien. Deze rechten zijn vastgelegd in de Overlegwet huurders-verhuurder.

Fase 3 - Programma- en ontwerpfase

In deze fase stellen de ontwikkelende partij, de gemeente en de bewoners een concreet programma en een ontwerp vast en de ontwikkelende partij neemt een investeringsbesluit. Het is voor de ontwikkelaar een beslissend moment: go or no go?

De architect en stedenbouwkundige maken een concreet plan. Daarnaast bereidt de ontwikkelende partij een sociaal plan¹⁰ voor, zoekt zij terugkeer- en herhuisvestingsmogelijkheden, stelt ze huren vast en neemt ze een fasering op. In de programma- en ontwerpfase is ook ruimte om na te denken over de inrichting en uitstraling van gebouwen en woningen, over ontsluitingen, pleinen, groen, parkeren en andere voorzieningen. Bij stedelijke vernieuwing stelt de ontwikkelende partij een uitwerkingsplan¹¹ op en legt dit voor aan de stadsdeelraad. In het uitwerkingsplan staan de uitkomsten van het maatschappelijk overleg en wordt duidelijk hoe die uitkomsten terugkomen in de plannen.

Bij complexgewijze vernieuwing maakt de opdrachtgever in samenwerking met de architect een definitief ontwerp waarin het ontwerp wordt getoetst aan het bestemmingsplan en aan de bouwverordening, en een sociaal plan.

De ontwerpfase eindigt bij stedelijke vernieuwing met een investeringsbesluit. Stadsdelen en ontwikkelaars committeren zich daarin aan een plan, een proces (fasering, sociaal plan) en een investering. In veel gevallen neemt het stadsdeel in deze fase ook formeel een sloopbesluit¹².

Ook in deze derde fase is bewonersparticipatie nodig. Voor bewoners beginnen de plannen in de programma- en ontwerpfase concreet te worden en tot de verbeelding te spreken. De bewoners zijn mogelijk de toekomstige gebruikers, of op zijn minst de ervaringsdeskundigen die de professionals kunnen meegeven hoe oplossingen in de praktijk wel en niet werken. Het is dus belangrijk om ze te betrekken bij hun toekomstige woon- en leefomgeving. Daarvoor bestaan veel methoden¹³. Het is in elk geval belangrijk om over de manier waarop individuele en georganiseerde bewoners worden betrokken vooraf in de participatieplannen duidelijkheid te geven en het proces hierop af te stemmen.

In de programma- en ontwerpfase vindt bestuurlijke besluitvorming plaats, waarbij het nodig is dat bewoners officieel inspraak hebben rondom de goedkeuring van het uitwerkingsplan en de aanpassing van het bestemmingsplan. De fase wordt afgesloten met een draagvlakmeting¹⁴ onder de bewoners. De invulling van deze draagvlakmeting staat in de Kaderafspraken Sociaal Plan.

De participatieniveaus in deze fase variëren van raadplegen en adviseren tot ontwerpen en samenwerken (medeopdrachtgeverschap). Bewonerscommissies hebben in deze fase volgens de Overlegwet het formele recht op een gekwalificeerd advies over het programma van eisen, de planning en de uitvoering van de woningverbetering. Ook heeft de bewonerscommissie adviesrecht bij de invulling van het sociaal plan op complexniveau. Dit geldt ook voor het opstellen van een complexbeheerplan en het aanpakken van de sociale veiligheid.

Fase 4 - Uitvoeringsfase

De uitvoeringsfase bestaat uit de directe voorbereiding en de uitvoering zelf. Onderdeel van de voorbereiding is dat de ontwikkelende partij, na advies van het stadsdeel, een peildatum¹⁵ (start herhuisvesting) aanvraagt. Daarnaast stelt de ontwikkelende partij een interim-beheerplan¹⁶ op om de leefbaarheid in de periode van voorbereiding en verbouwing te bewaken. De ontwikkelende partij maakt met de bewoners individuele afspraken en sluit contracten af over de kwaliteit en prijs van de woningen, de tijdsduur van de verbouwing, de beschikbaarstelling van wisselwoningen (bij terugkeer) of de herhuisvesting als stadsvernieuwingsurgent¹⁷. De uitvoeringsfase eindigt als de aannemer de woningen oplevert aan de ontwikkelende partij en aan de bewoners.

Ook in de uitvoeringsfase is participatie door bewoners van belang omdat de plannen nog kunnen wijzigen. Het is daarom goed om een procedure af te spreken over hoe om te gaan met tussentijdse wijzigingen bij de uitvoering van de plannen. Spreek bijvoorbeeld af dat de deelnemende partijen elkaar tijdens de uitvoeringsfase regelmatig ontmoeten om te overleggen over de bouw. Ook moet de ontwikkelende partij samen met de bewoners een interim-beheerplan voorbereiden. Het participatieniveau in deze fase is voornamelijk informeren en raadplegen tijdens de uitvoering, en adviseren bij het vaststellen van het interim-beheer.

4. Het participatieplan

Zoals u in het vorige hoofdstuk hebt kunnen lezen, vormt participatie van bewoners een vast onderdeel van elke fase van een stedelijk vernieuwingsproject. Hoe bewonersparticipatie wordt ingericht en uitgevoerd, ligt vast in een participatieplan. De ontwikkelende partij stelt dit plan per fase op in overleg met bewoners en andere belanghebbenden. Ter ondersteuning raadplegen de deelnemende partijen het Wijksteunpunt Wonen en/of het opbouwwerk. Deze organisaties hebben een breed netwerk in de buurt én expertise op het gebied van participatie. De ontwikkelende partij stelt samen met het stadsdeel en bewoners het participatieplan vast.

Een aantal belangrijke zaken die in een participatieplan aan de orde komen, zijn:

- een doelstelling waaruit de waarde van het participatietraject blijkt;
- de rol en positie van bewoners (organisaties) in het vernieuwingsproject;
- welke personen en organisaties verantwoordelijk zijn voor het participatietraject;
- wie er deelnemen aan het participatietraject: professionals, bewoners, andere belanghebbenden;
- de trede op de participatieladder per fase;
- de financiële randvoorwaarden en verantwoordelijkheden;
- een communicatieplan per fase van het participatietraject;
- werkvormen en organisatie van het participatietraject, inclusief procesafspraken met alle participanten. Denk aan: hoeveel bijeenkomsten, werkwijze, verslaglegging;
- verantwoordelijkheid en rolverdeling bij de uitvoering van het participatietraject op alle onderdelen: inhoud, voorzitterschap tijdens bijeenkomsten, communicatie, rol van projectleiding, besturen enzovoort;

- de tijdsplanning;
- invulling van de onafhankelijke ondersteuning voor bewoners (budget/partijen);
- afspraken over reactietermijnen voor bewonersorganisaties en eventuele formele of wettelijk verplichte besluitvorming;
- het moment waarop het participatietraject eindigt en de manier waarop bewoners er daarna bij betrokken blijven. Denk aan (interim-)beheer en het recht op inbreng of controle tijdens de uitvoering van het project.

De ontwikkelende partij maakt na elke fase een verslag van de resultaten van de participatie. Ook geeft zij aan welke adviezen en keuzes uit het participatietraject zij overneemt in de vernieuwings- en uitwerkingsplannen. De ontwikkelende partij legt hierbij ook minderheidsstandpunten vast, zodat deze voor latere fasen in de uitvoering of besluitvorming niet verloren gaan. Elke fase wordt afgesloten met een evaluatie van het participatietraject met alle partijen die hebben deelgenomen. Een nieuwe fase start pas nadat de voorafgaande fase is afgesloten.

5. Bijlagen

1. Participatieladder
2. Voorbeelden van participatiemethoden per fase
3. Websites en literatuur
4. Begrippen

Bijlage 1 - Participatieladder

1. Weten/informereren

Participatie begint bij kennis delen. Bij stedelijke vernieuwingsprojecten – van vernieuwingsplan tot uitvoering, van sloopbericht tot herhuisvesting, van sloop- en nieuwbouw tot grootschalig renovatieproject – moeten bewoners weten wat er speelt. Dit is een onontbeerlijk fundament in het participatietraject. De partners die betrokken zijn bij de stedelijke vernieuwing zijn verplicht om te informeren, transparant te opereren en hun keuzes in stedelijke vernieuwingsprojecten te beargumenteren.

De rol van de bewoner* hierbij is toehoorder.

2. Raadplegen

De betrokken partners bepalen in hoge mate de agenda, maar zien betrokkenen als gesprekspartners bij de besluitvorming over het project of plan. De resultaten uit de gesprekken zijn niet bindend voor de besluitvorming. De betrokken partners toetsen bij bewoners hoe zij over het conceptplan denken en informeren hen over de resultaten.

De rol van de bewoner* hierbij is geconsulteerde.

3a. Adviseren

Bewoners kennen hun woning en omgeving. Vaak kunnen zij prima adviseren over de conceptplannen voor de buurt of voor nieuwe woningen. In principe stellen de betrokken partners de agenda samen, maar zij geven bewoners* tijdens de planontwikkeling gelegenheid om problemen aan te dragen en oplossingen te formuleren. Voordat er een uiteindelijk besluit wordt genomen in een fase wordt aan bewoners advies gevraagd. De fase wordt afgesloten met een schriftelijk advies van de bewoners. De betrokken partners verbinden zich aan deze al of niet gevraagde adviezen, maar kunnen hiervan beargumenteerd afwijken.

De rol van de bewoner* hierbij is adviseur.

3b. Ontwerpen

Een variant van adviseren is (mee)ontwerpen. Bewoners* zijn ervaringsdeskundig, en zullen – zeker bij terugkeer – graag meetekenen aan het conceptplan of conceptplannen voor buurt of woning. Stedelijke partners scheppen ruimte om bewoners* te laten meetekenen aan de plannen.

De rol van de bewoner* hierbij is medeontwerper.

4. Meebeslissen

Een plan wordt alleen ter besluitvorming voorgelegd als een bepaald percentage bewoners erachter staat. Stedelijke partners en bewoners* spreken van tevoren af welk percentage dit is, op welke onderdelen van het plan of project bewoners meebeslissen, en hoe dat wordt gemeten. Stedelijke partners nemen de beslissing van bewoners over, mits is voldaan aan hun andere voorwaarden. Deze voorwaarden zijn bijvoorbeeld van financiële of wettelijke aard en moeten al voordat het plan wordt voorgelegd bekend zijn.

De rol van de bewoner* hierbij is medebeslisser.

5. Samenwerken

Samenwerken is de hoogste vorm van participatie: samen tekenen, samen beslissen, samen uitvoeren en/of samen betalen. In samenwerkingsvormen tussen de vereniging van eigenaren¹⁸ en de corporatie bijvoorbeeld: in contractvorm leggen partners dan vast wie wat doet en wanneer. Deze vorm zien we weinig in stedelijke vernieuwing, maar is in de reguliere bewoning goed toe te passen.

De rol van de bewoner* hierbij is samenwerkingspartner.

* Waar in deze ladder 'bewoner(s)' staat, bedoelen we al of niet georganiseerde bewoners.

Bijlage 2 - Voorbeelden van participatiemethoden per fase

Fase 1 - Strategie

Probleem (h)erkennen	Enquêtes Interviews Foto's Schouwen Wijkgesprekken Kwaliteitspanels Mapping (het in kaart brengen)
----------------------	--

Fase 2a - Onderzoek

Probleem analyseren	Workshop Expertmeeting Methoden om consensus te ontwikkelen
---------------------	---

Fase 2b - Visie

Probleemstelling opstellen	Nieuwsbrief
Draagvlak meten	Informatieavonden Wijkconferenties Enquête
Oplossingsrichtingen/ oplossingsvarianten verkennen	In kleine kring Werkatelier Expertmeeting Excursies Brainstorm Gericht vragen stellen Scenariomethode Droomgroepen In brede kring Manifestatie Themabijeenkomsten Digitaal debat Planning for real

Fase 3 - Programma en ontwerp

Criteria en randvoorwaarden benoemen	Werkatelier
Plannen uitwerken	Werkatelier Expertmeeting Excursies Ronde tafel Themabijeenkomsten
Vaststellen	Draagvlakmeting

Fase 4 - Uitvoering

Huis-aan-huisbezoek	Overleg
Bouwvergadering	Overleg

Bijlage 3 - Websites

Websites over methodieken, regels enz.

- www.kei-centrum.nl
- www.participatiewijzer.nl
- www.huurders.info
- www.kennisbankruimtelijkesector.nl
- www.wonen.amsterdam.nl/pro
- www.kennisnetwerk-amsterdam.nl
- www.wonen.amsterdam.nl/stedelijke/dossier_wijkaanpak

De partijen en hun websites

- De huurdersvereniging Amsterdam: www.huurdersvereniging-amsterdam.nl
- De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: www.afwc.nl
- De gemeente Amsterdam: www.amsterdam.nl
- De stadsdelen van de gemeente Amsterdam: www.amsterdam.nl/stadsdelen
- De dienst Wonen, Zorg en Samenleven: www.wzs.amsterdam.nl

Organisaties voor bewonersondersteuning

- Het Amsterdams Steunpunt Wonen: www.steunpuntwonen.nl
- De Wijksteunpunten wonen: www.wswonen.nl

Bijlage 4 - Begrippen

1. **Het AVO is het Amsterdams Volkshuisvestings Overleg**
Het AVO is een regulier overleg van de gemeente Amsterdam, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam. Zij overleggen over de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de leefbaarheid. Ook zijn deze partijen betrokken bij de Beleidsovereenkomst Wonen. Het overleg spitst zich toe op afspraken met de sociale sector (corporaties). Naast het voorbereiden van nieuwe beleids-overeenkomsten wordt gesproken over de voortgang van afspraken en over tussentijdse knelpunten en actualiteiten. Zie ook www.wonen.amsterdam.nl/pro/beleid_en_onderzoek/beleid_huurwoningen/amsterdams?ActltmlDt=66987.
2. **De inspraakverordening is de nu geldende Inspraakverordening 2003**
Dit is een algemene verordening van de gemeente Amsterdam waarin geregeld wordt over welke onderwerpen wel en geen formele inspraak op beleidsvoornemens wordt gegeven, wie inspraakgerechtigd is, wat de vorm van de inspraak is, de termijnen van de inspraakperiode en de verslaglegging van de meningen die naar voren gebracht zijn. Op basis van deze verordening wordt door de stadsdelen een eigen verordening samengesteld. Zie ook www.regelgeving.amsterdam.nl/centralestad/inspraakverordening_2003.
3. **Het BBSH is het Besluit Beheer Sociale Huursector**
Het BBSH is een algemene maatregel van bestuur, vastgesteld door de minister. Het besluit regelt onder andere de toelating, de werkzaamheden en de verplichte prestaties van woningcorporaties. Zie ook <http://wetten.overheid.nl/BWBR0005686>.

4. **Wet op het overleg huurders verhuurder**

Deze wet wordt ook wel de Overlegwet genoemd en geldt voor alle sociale verhuurders en voor particuliere verhuurders die 25 of meer woningen bezitten. De wet geeft huurdersorganisaties het recht op overleg met de verhuurder bij belangrijke beleidsbeslissingen over de huurwoningen. Zie ook www.Wetten.Overheid.nl.

5. **Samenwerkingsovereenkomsten**

Dit zijn afspraken tussen verhuurders en de huurderskoepels waarin de rechten en plichten van beide partijen worden beschreven. De samenwerkingsovereenkomsten van de corporaties zijn aan te vragen bij de verschillende koepels of bij de betreffende corporatie. Zie ook www.huurders.info/?id=280.

6. **Het Plaberum is Plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen**

Het Plaberum beschrijft het planproces, het bestuurlijke besluitvormingsproces en biedt per fase van het planproces een overzicht van de te leveren producten. Door de voortgang van het proces te koppelen aan bestuurlijke besluiten blijven de risico's beheersbaar. Bij elk besluit wordt bekeken of en hoe de volgende stap kan worden gezet. In het Plaberum worden de verschillende gemeentelijke trajecten beschreven: planvorming, het juridisch/ planologische traject, contractvorming en besluitvorming. Het nieuwe Plaberum kent vier fasen. Elke fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit. Zie ook bouwbrief 38 uit 2006 op www.kennisbankruimtelijkesector.nl/plaberum.

7. **Kaderafspraken voor sociale plannen van 11 maart 2009**

Dit document bevat een aantal stedelijk geldende kaderafspraken die als basis worden gebruikt voor het op lokaal niveau vaststellen van sociale plannen (project, -buurt of stadsdeelniveau) bij alle nieuwe ingrepen zoals ingrijpende renovatie en sloop-nieuwbouw. De kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering horen bij de Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2007 t/m 2010. Zie ook www.wonen.amsterdam.nl/pro/beleid_en_onderzoek/@66988/beleidsovereenkomst.

8. **Een woonwensenonderzoek**

Een woonwensenonderzoek of woonbelevingsonderzoek is een onderzoek naar de beoordeling, door de bewoner, van verschillende aspecten van de huidige woning en woonomgeving. Dit onderzoek wordt vooral bij de start van een project gebruikt om nadere informatie te krijgen over de sterke en zwakke kanten van de woningen of de woonomgeving (onderzoeksfase).

9. **Een (tussentijdse) meningspeiling**

Een tussentijdse meningspeiling is een onderzoek dat wordt uitgevoerd tijdens de visiefase om te kunnen beoordelen of ideeën/ visies gedeeld worden.

10. **Een sociaal plan**

Een sociaal plan is een uitwerking van de kaderafspraken voor sociale plannen (nr 7) en bevat een reeks van afspraken omtrent de rechtspositie van en voorzieningen voor de bewoner bij een concreet renovatie of sloopproject.

11. **Een uitwerkingsplan**

Een uitwerkingsplan bestaat uit: de stedenbouwkundige visie, de programmatische uitgangspunten, de fasering inclusief een sociaal plan voor de huidige bewoners en ondernemers, omgang met wettelijke randvoorwaarden en de financiële haalbaarheid.

12. **Een sloopbesluit**

Een sloopbesluit is een formeel besluit van de gemeente/ het stadsdeel om sloop van een pand/ complex toe te staan. Dergelijke besluiten worden als onderdeel van een bundel kaderbeslissingen (nieuwe bestemming, verwerving, exploitatie, sociale plannen) voor een specifiek actiegeraad genomen.

13. **Participatiemethoden**

Participatiemethoden zijn werkwijzen die in verschillende situaties, bij verschillende doelgroepen gebruikt kunnen worden om de deelname van bewoners bij het ontwikkelen van plannen zoveel mogelijk te bevorderen (zie ook de websites over methodieken).

14. Een draagvlakmeting

Dit is een onderzoek waarbij aan het eind van het planvormingsproces door een onafhankelijke partij het draagvlak wordt gemeten onder bewoners van een complex of een wijk voor een voorgestelde aanpak. In Amsterdam zijn nadere regels overeengekomen tussen stedelijke partijen voor de uitvoering van de draagvlakmeting (zie kader sociaal plan).

15. Een peildatum

Peildatum: de datum die door Burgemeester en Wethouders wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners van een sloop- of renovatiecomplex. Vanaf de peildatum kunnen de legale hoofdbewoners stadsvernieuwingsurgent worden. De aanvraag wordt ingediend door de ontwikkelaar bij de dienst Wonen, Zorg en Samenleven, die alvorens te beslissen advies vraagt aan het stadsdeel. De peildatum valt meestal één tot anderhalf jaar voor de start van de ingreep (renovatie of sloop).

16. Een interim-beheerplan

Een interim-beheerplan is een reeks afspraken tussen verhuurder, huurders, politie, stadsdeel (diensten) die moet garanderen dat een buurt tijdens de vernieuwing schoon, heel en veilig blijft.

17. Een stadsvernieuwingsurgent

Een stadsvernieuwingsurgent is een woningzoekende die een voorrangpositie heeft verkregen in verband met de sloop of renovatie van zijn/haar woning. De rechten van deze urgenten zijn vastgelegd in stedelijke convenanten (de Kaderafspraken bij Sloop en Verbetering en het Draaiboek Woonruimtebemiddeling) en in het sociaal plan van het project.

18. Een vereniging van eigenaren

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) behartigt de gemeenschappelijke belangen. De VvE is verantwoordelijk voor- en heeft zeggenschap over de (gemeenschappelijke delen van) het gebouw. Het beheer komt in hoofdzaak neer op het beslissen over onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.

Een pdf versie van deze Leidraad is te vinden op
www.wonen.amsterdam.nl/pro/letter_van_de_wet/convenanten

Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg
2 april 2010