

# RIA's aanzet voor een Lokaal Handvest Rotterdam

## Aanleiding

Het college van B&W wil een protocol opstellen om de inbreng van burgers bij stedelijke herstructurering /buurtverbetering beter te regelen.

RIA (Rotterdamers In Actie), een werkgroep van bewonersgroepen uit buurten die door herstructurering worden getroffen, heeft overleg gevoerd met de gemeente over dit protocol (later gedragscode genoemd).

RIA heeft zich medio oktober 2009 terug getrokken uit dit overleg, omdat gebleken is dat de gemeente louter procedurele afspraken wil maken, die weinig toevoegen aan de bestaande rechtszekerheid van burgers.

Burgers willen niet participeren om het participeren zelf. Laat staan louter dienen als legitimering van door anderen doorgedrukte besluiten. Het gaat hen altijd om de inhoud en de zekerheid dat hun belangen gerespecteerd worden.

Daarom brengt RIA een eigen voorstel in discussie die recht doet aan de belangen van burgers.

We sluiten hiervoor aan bij de door de Tweede Kamer aanvaarde motie van Depla en Ortega-Martijn (dec. 2008) voor het verplicht stellen van een Lokaal Handvest voor buurtverbetering (zie bijlage).

Deze aanzet voor een Lokaal Handvest beperkt zich tot de hoofdlijnen in de verhouding tussen betrokken partijen bij buurtverbetering. De juridische inbedding is voorwerp van nadere uitwerking. We streven naar:

- een bondig en helder stuk dat voor iedereen te begrijpen is
- slechts enkele maar wel essentiële vereisten te formuleren
- zodanig dat recht wordt gedaan aan de grote verscheidenheid van situaties
- zodanig dat de partijen er belang bij krijgen om elkaars rol en belangen zo veel mogelijk te respecteren.

RIA nodigt andere partijen uit om deze aanzet te onderschrijven en als uitgangspunt voor nadere uitwerking te nemen.

## Uitgangspunten

1. Als betrokken partijen bij buurtverbetering onderscheiden we
  - a. de lokale overheid: gemeente en deelgemeenten
  - b. ontwikkelaars: commercieel en/of sociaal d.w.z. woningbouwcorporaties
  - c. burgers: zowel huurders, eigenaar-bewoners als ondernemers/gebruikers van het gebied dat voorwerp is van buurtverbetering.

2. Partijen erkennen dat de betrokkenheid van burgers bij hun buurt, hun inbreng en hun eventueel gezamenlijk georganiseerde activiteiten de sociale kwaliteit van een buurt mee bepalen. En dat een goede sociale kwaliteit van invloed is op de waarde van het vastgoed en de (besparing op) beheerkosten.

Het is dan ook in belang van alle partijen dat buurtverbetering / stedelijke herstructurering zich richt op behoud en versterking van de sociale kwaliteit. Burgers worden daarom actief betrokken bij de buurtverbetering, een opdracht waarvoor de desbetreffende ontwikkelaar(s) verantwoordelijk is (zijn).

3. Partijen streven onderlinge overeenstemming na over de gewenste verbetering in leefbaarheid en kwaliteiten van de desbetreffende buurt, voorafgaand aan de uitvoering van de buurtverbetering.

4. Partijen zijn zich ervan bewust dat de buurtverbetering zelf gepaard kan gaan met tijdelijke aantasting van de sociale kwaliteit (sociale cohesie), doch leggen zich vast op het uitgangspunt dit tot een minimum te beperken.

## Bepalingen

### **5. Vereist draagvlak voor de plannen<sup>1</sup>**

a. Alle plannen voor buurtverbetering (stedelijke herstructurering) die 25 of meer wooneenheden en/of bedrijfsruimten omvatten, moeten voldoen aan de vereiste dat minstens 70% van de burgers met de plannen instemt.

b. De ontwikkelende partij zorgt ervoor dat burgers bij de planontwikkeling worden betrokken teneinde dit draagvlak te verwerven. Zij zorgt er ook voor dat het vereiste draagvlak voor de plannen aantoonbaar aanwezig is.

c. Het bevoegde lokale gezag (deelgemeente of gemeente) toetst bij de eerste te verstrekken vergunning (onttrekkingvergunning t.b.v. sloop, vergunning voor tijdelijk verhuur, bouwvergunning) of aan dit draagvlak vereiste is voldaan.<sup>2</sup>

d. Het bevoegde lokale gezag kan nadere eisen stellen omtrent het aantonen van het vereiste draagvlak.

e. Indien een groep van minimaal 18 burgers vindt dat het bevoegde lokale gezag ten onrechte het vereiste draagvlak aanwezig oordeelt, kan bezwaar hiertegen worden ingediend bij de gemeentelijke ombudsman. Deze spreekt een bindend oordeel uit.<sup>3</sup>

f. Indien de desbetreffende ontwikkelaar vindt dat het bevoegde lokale gezag ten onrechte het vereiste draagvlak afwezig acht, of onredelijke eisen stelt ten aanzien van het aantonen van het vereiste draagvlak, kan zij bezwaar indienen bij de gemeentelijke ombudsman. Deze spreekt een bindend oordeel uit.

### **6. Sociale kwaliteitsplannen<sup>4</sup>**

a. Plannen voor buurtverbetering die voldoen aan bijzondere vereisten en daarmee de sociale kwaliteit waarborgen, hoeven slechts te voldoen aan een draagvlakeis van 51% van de burgers.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Hiervoor is aansluiting gezocht bij art. 220 van Burgerlijk Wetboek 7. De werking ervan wordt uitgebreid naar situaties waarin sprake is van beëindiging van het huurcontract en naar alle burgers in dat gebied (niet alleen huurders). Het aantal verhuureenheden is opgehoogd "het moet wel het nodige belang betreffen", maar is voor discussie vatbaar. Het aantal van 18 in lid e. is 70% van het minimum aantal, maar blijft gelden voor grotere ingrepen. Andere getalsmatige invulling is evenwel denkbaar.

<sup>2</sup> De exacte juridische inbedding moet nader worden onderzocht. Deze is mede afhankelijk van de door de regering te ontwerpen regeling voor het Lokaal Handvest.

<sup>3</sup> De termijnen waarbinnen bezwaar wordt aangetekend en een bindend oordeel wordt gegeven, moeten nader worden ingevuld; dit geldt ook voor de navolgende bepalingen omtrent bezwaar.

<sup>4</sup> Ria is zich bewust van de inperking van beleidsvrijheid die artikel 5 inhoudt voor ontwikkelaars. Dit artikel geeft beleidsruimte terug als voldaan wordt aan belangrijke voorwaarden om de belangen van burgers/huurders te beschermen. 51% is uitdrukking voor de kleinst mogelijke meerderheid die er nog altijd mee in moet stemmen.

<sup>5</sup> De bepalingen van BW 7 artikel 220 blijven uiteraard van toepassing, zo ook andere bestaande regelgeving.

b. Sociale kwaliteitsplannen voorzien in minimaal de volgende onderdelen:<sup>6</sup>

- een sociale kaart van het gebied van buurtverbetering / stedelijke herstructurering en naar welke sociale kwaliteitsverbetering voor de buurt wordt gestreefd
- een participatieplan, waarin tevens wordt aangegeven hoe de sociale kwaliteit van de buurt tijdens de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk intact gehouden wordt
- een sociaal statuut, waarin tevens wordt aangegeven hoe de bouwoverlast tot een minimum wordt beperkt
- het recht van terugkeer van burgers naar de buurt
- betaalbaarheid van de vervangende woningen en gebruiksruidten voor terugkerende burgers

c. Het bevoegde lokale gezag (deelgemeente of gemeente) toetst bij de eerste te verstrekken vergunning (onttrekkingvergunning t.b.v. sloop, vergunning voor tijdelijk verhuur, bouwvergunning) of aan de vereisten voor een sociaal kwaliteitsplan is voldaan.

d. Het bevoegde lokale gezag kan nadere eisen stellen omtrent de uitwerking van de vereisten voor een sociaal kwaliteitsplan.

e. Indien een groep van minimaal 18 burgers vindt dat het bevoegde lokale gezag ten onrechte oordeelt dat is voldaan aan de vereisten voor sociaal kwaliteitsplan, kan bezwaar hiertegen worden ingediend bij de gemeentelijke ombudsman. Deze spreekt een bindend oordeel uit.

f. Indien de desbetreffende ontwikkelaar vindt dat het bevoegde lokale gezag ten onrechte oordeelt dat niet is voldaan aan de vereisten voor sociaal kwaliteitsplan, of onredelijke eisen stelt ten aanzien van de uitwerking van deze vereisten, kan zij bezwaar indienen bij de gemeentelijke ombudsman. Deze spreekt een bindend oordeel uit.

## **7. Onafhankelijke ondersteuning<sup>7</sup>**

a. De ontwikkelaars faciliteren onafhankelijk advies/ondersteuning van burgers die te maken krijgen met buurtverbetering / stedelijke herstructurering.

b. De lokale overheid faciliteert een stedelijke netwerkorganisatie van actieve burgers die bij buurtverbetering / stedelijke herstructurering zijn betrokken. Deze organisatie wordt bestuurd door burgers die onafhankelijk zijn van ontwikkelaars en lokale overheid.

c. Deze netwerkorganisatie bevordert de kennisoverdracht tussen actieve burgers. Ze heeft een signalerende functie naar alle partijen over de toepassing van dit lokaal handvest.

### Tot slot

8. Het lokaal handvest wordt door genoemde partijen aangegaan voor een periode van 4 jaar. Op basis van een onafhankelijke evaluatie wordt beslist over de voortzetting en eventuele aanpassingen.

9. Een eventueel geschil over de toepassing van dit lokaal handvest kan door ontwikkelaars, lokale overheid en de stedelijke netwerkorganisatie worden voorgelegd aan de gemeentelijke ombudsman, die een bindend oordeel geeft.

-----

---

<sup>6</sup> De eerste drie onderdelen zijn ontleend aan het concept protocol (gedragscode) van de gemeente. Voor nadere uitleg wordt daarnaar verwezen. De laatste twee onderdelen zijn ontleend aan de motie "Lokaal Handvest"

<sup>7</sup> Lokale uitwerking van de motie "Lokaal Handvest" en de Overlegwet (huurders - verhuurder)

Vergaderjaar 2008–2009

**31 700 XVIII**

## **Vaststelling van de begrotingsstaten van de begroting Wonen, Wijken en Integratie (XVIII) voor het jaar 2009**

**Nr. 34**

### **MOTIE VAN DE LEDEN DEPLA EN ORTEGA-MARTIJN**

Voorgesteld 4 december 2008

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat voor het slagen van buurtverbetering betrokkenheid van bewoners cruciaal is;

overwegende, dat plannen vaak beter worden, meer draagvlak krijgen en sneller worden gerealiseerd als bewoners actief betrokken zijn bij het maken van sloop en/of renovatieplannen;

overwegende, dat door lokale afspraken niet bij elk herstructureringsproject het wiel opnieuw uitgevonden hoeft te worden;

overwegende, dat de individuele rechten van bewoners bij sloop en renovatie zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek;

van mening, dat huurders het recht moeten krijgen om op lokaal niveau met hun verhuurder(s) afspraken te maken over de manier waarop bewoners betrokken worden bij het maken van herstructureringsplannen en dit vast te leggen in een lokaal handvest;

van mening, dat een belangrijk onderdeel van dit lokaal manifest is dat bewoners het recht krijgen, een deskundige in te schakelen voor een second opinion over de plannen van de corporatie om hun huizen te slopen of ingrijpend te veranderen;

van mening, dat in zo'n lokaal handvest ook afspraken vastgelegd kunnen worden over zaken als: recht op terugkeer in dezelfde buurt, recht op betaalbaarheid van vervangende woning, demping van de huurverhoging;

verzoekt de regering het recht op een lokaal handvest bij sloop en renovatie op te nemen in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen,

en gaat over tot de orde van de dag.

Depla  
Ortega-Martijn