



Verslag consultatiegesprek Corporaties en Ontwikkelaars

Datum	Dinsdag 14 april 2009 van 19.30 tot 22.00 uur
Inloop	Vanaf 19.00 uur
Locatie	City Informatie Centrum, Coolsingel 197 te Rotterdam
Deelnemers	Ruim 20 (vertegenwoordigers van) projectontwikkelaars en woningcorporaties
Toehoorders	Een aantal bewoners

De avond is gestart met een interview met Alex Moret van Woonstad. Hieronder volgt een beknopte weergave van dit gesprek.

In het gesprek met de projectontwikkelaars en woningcorporaties zijn daarna de volgende vijf dilemma's uit de kadernotitie voorgelegd:

1. What's in it for us
2. Hoe vroeg is vroeg
3. Representativiteit en diversiteit
4. Permanente en eerlijke feedback (transparantie)
5. Contact of contract

Alex Moret

Vershil tussen toen en nu?

Vanuit het (oude) stadsvernieuwingsmodel – namelijk behoud en herstel van de oude buurt – werd (te eenzijdig) gedacht vanuit de buurt en de bewoners zelf. Deze aanpak leidde tot het wegtrekken van de middenklasse uit de oude stadswijken. Daarnaast was de kwaliteit van de fysieke ingrepen soms matig. Met de huidige aanpak wordt gezocht naar een nieuw evenwicht, waarbij zowel sociale bouw als bouw voor de middengroepen wordt gerealiseerd. Voor de middengroepen is er dus meer keus binnen de wijk zelf (wooncarrière).

Waarom bewonersparticipatie?

De opdracht is dat er een goed perspectief wordt ontwikkeld van de toekomstige wijk. Alleen door samenwerking met bewoners(organisaties) kun je komen tot een gedeelde visie op de woonwensen, zowel voor de lagere inkomens als de middengroepen. Naast woningen gaat het om het bepalen van de gewenste voorzieningen in de wijk. Bewoners hebben het eerste recht te spreken over hun wijk.

Bij de bewoners is vaak teleurstelling. Het overleg lijkt altijd te laat. Herkenning?

Kritiek op de marktsector vanwege de slechte communicatie is terecht, omdat de communicatie (en participatie) vaak te willekeurig gebeurt. Indien marktpartijen de juridische vereisten als basis nemen, schieten zij tekort. Het gaat om betrokkenheid tonen bij de wijk en de bewoners; bewoners reageren immers ook vanuit hun emotie (en betrokkenheid).

Kern is dat je in de initiatieffase de samenwerking opzoekt. Het initiatief kan vele vormen hebben: een idee of initiatief, zowel vanuit de wijk als van marktpartij, een probleem enz. De analyse (er is iets aan de hand, er zijn kansen) dient gezamenlijk opgepakt te worden. Dat is dus zenden en ontvangen (resultaatgerichte samenwerking).

What's in it for us?

Wij moeten de wijken (bijv. Vogelaarwijken) vitaal krijgen. En het perspectief hebben/maken van revitaliserende wijken. Toekomstgericht, met perspectief op een wooncarrière. En zonder samenwerking met bewoners is dat niet mogelijk.

What's in it for us?

Bewonersparticipatie en inspraak als zodanig lijken niet meer ter discussie te staan, in elk geval bij de overheid en bij bewoners. Participatie zou een toegevoegde waarde moeten hebben voor alle drie de partijen. Is dit in de praktijk wel zo? En wat is dan de meerwaarde van participatie voor woningcorporaties en projectontwikkelaars? Heeft dit onderwerp nog wel prioriteit in tijden van economische recessie?

Er zijn twee partijen met een verschillende 'planning': ontwikkelaars/corporaties en bewoners. Het perspectief van de markt is lange termijn en gerelateerd aan vastgoed (het bezit wil je goed neerzetten en je wilt een goed beheer van de voorraad: waarde consolideren of groeien). Het perspectief van de bewoners is maximaal vijftig jaar.

Er is een aantal casussen naar voren gekomen over bewonersparticipatie:

- **Casus Soetendaalse weg:** een plan van Woonstad ging van tafel na de reactie van bewoners. Nu gezamenlijk opdrachtgever voor het opstellen van een nieuw en beter plan. Conclusie: bewoners praten in het belang van de wijk. Je moet hun hart weten te raken; dan wordt er naar je geluisterd. Er moet *echte* communicatie zijn.
- **Casus Vreewijk:** jarenlang geïnvesteerd in een participatietraject met meerdere bewonersgroepen. Maar soms gaan deelbelangen of het eigen belang van een kleine groep een rol spelen. Publiciteit en de lokale politiek kunnen plannen waarbij veel is gecommuniceerd toch doen stagneren. Er is bijvoorbeeld een nieuwe corporatie opgericht om bezit van de zittende corporatie over te nemen. Conclusie: soms kan een goed proces worden ondermijnd door een kleine groep die het niet eens is.

Ervaringen met de politiek

- Ervaring bij gebiedsontwikkeling: na de verkiezingen lijkt het alsof de politiek alle eerdere afspraken is vergeten.
- Door het politieke krachtenveld wordt regelmatig teruggedaan naar vorige fases die al doorlopen zijn (een van de redenen waarom het protocol uit diverse fases moet bestaan).

Besluiten

- Scherp in beeld houden: wie neemt het uiteindelijke besluit? De indruk bestaat dat de rol van de eigenaar uit beeld verdwijnt, maar die *mag* besluiten en is tenslotte de partij die investeert.

- De rol van ontwikkelaars is aan het verschuiven. Men vraagt zich af waarom het nu nodig lijkt te zijn dat er via een 'gedragscode' wordt gepoogd om marktpartijen tot ander gedrag te bewegen. De nieuwe werkwijze is gebaseerd op het uitgangspunt dat negatieve feedback helpt. Het dwingt tot beter nadenken over wat de stad/de wijk nodig heeft. Marktpartijen hebben de tools in huis, want klant- en tevredenheidonderzoek horen bij hun ambacht. Hierbij is het wel nodig onderscheid te maken tussen plannen op gebiedsniveau en complexniveau.
- De moeilijkste beslissing voor corporaties is het 'einde levensduur'. Het nemen van deze beslissing vereist de grootste zorgvuldigheid. Bewoners plannen hun leven op basis van het vooruitzicht er wel of niet blijven wonen. Het is voor bewoners niet te begrijpen als een corporatie eerst lang communiceert dat er misschien gesloopt gaat worden dan ineens besluit toch nog 10 jaar te wachten.
- Daarom: de planning van bewoners in het oog houden en nagaan of zij gehoord zijn/het begrepen hebben. Communicatie over: Wat is einde levensduur woning? Wat komt er voor terug?

Andere geluiden

- Als het aan bewoners ligt, kan er niets gebouwd worden.
- Planontwikkeling (bouw- of projectniveau) samen met omwonenden is heel lastig en moet je ook niet willen. Een visie op een gebied of op de stad kun je wel goed samen met bewoners maken.
- Stedelijk wonen vraagt om dichtheden. De besluiten hiertoe zijn reeds genomen en vastgelegd in allerlei nota's.

Hoe vroeg is vroeg

Timing is voor bewoners en ondernemers van essentieel. In algemene zin wordt dat ook onderschreven. Alleen 'hoe vroeg is vroeg genoeg?'. Op het moment dat er een idee of een plan is? Of al eerder? Bewoners moeten vanaf de analysefase, de fase waarin het probleem wordt gedefinieerd, zijn betrokken. Alle partijen in de driehoek hebben immers een eigen perspectief op de werkelijkheid. Als het perspectief van bewoners niet wordt meegenomen, zal er geen richting worden gekozen die bewoners aanspreekt.

Om teleurstelling bij bewoners te voorkomen:

- Heel vroeg (de initiatiefnemer bepaalt hoe vroeg vroeg is)
- Steeds specifiek naar kijken, omdat het afhankelijk is van het project en de situatie

Marktpartijen beschikken over diverse brandingstechnieken om samen met bewoners de identiteit van een wijk vast te stellen. Op basis van dat verhaal kun je verder door ontwikkelen.

Het masterplan is in Rotterdam de gangbare werkwijze om voor een wijk een toekomstvisie te maken. Dit wordt meest op basis van participatie opgesteld en daarna in de gemeenteraad vastgesteld. Ook vormt het masterplan de basis voor het bestemmingsplan. Het probleem is dat een masterplan op gebiedsniveau wordt vastgesteld en bewoners soms onbekend zijn met het effect ervan op de eigen woning.

Andere geluiden

- Een project in het centrum met maximale informatie en participatie-inzet, is toch door een kleine groep omwonenden maximale vertraagd met maximale kosten. Zodra de communicatie niet goed genoeg is, gaan mensen de energie op iets anders richten.
- Les is daarmee: inspraak is NIET je zin krijgen.
- Les 2 is dat de gemeente eerder vastgestelde beleidskaders sterker en vooral zelf moet verdedigen; de projectplannen die binnen deze kaders vallen zijn uitwerking. Daarmee geen gouden bergen beloven en verwachtingen goed managen.
- Bij gebieds- en complexontwikkeling is het belangrijk dat er tempo gemaakt wordt. Te weinig aandacht is er voor de enorme kosten die vertraging met zich meebrengt. Deze kosten hebben ook een maatschappelijke effect.

Nuancering

- De Stadsvisie wordt vaak uitgelegd in die zin dat er gebouwd wordt voor mensen van buiten Rotterdam. Dat klopt niet. Het feit is dat 50 tot 75 procent van de kopers van nieuwe woningen in de stad afkomstig is uit de stad zelf.
- Dit geeft tevens het belang aan om bij stedelijke vernieuwing goed samen te werken met de bestaande sociale structuren.

Protocol

- Zou in moeten gaan op de verschillende producten, zoals masterplan, sloopbesluit, renovatiebesluiten, etc.

Gebiedsvisies

- De ervaring leert dat bewoners het 'leuk' vinden om mee te werken aan een gebiedsvisie.
- Marktpartijen dienen meer werk te maken van gevarieerde communicatiekanalen (internet/ ontmoetingsplekken in de wijk zoals moskeeën, slooptheater).
- Een goede, breed gedragen gebiedsvisie is een voorwaarde voor draagvlak bij projectplannen.
- Nuancering: hoger opgeleiden vinden visies leuk; de oude garde bewonersorganisaties vindt wijkvisies te vaag. Zij willen weten wanneer de corporatie concreet wordt.
- Wijkvisie is nodig om de context te begrijpen. Vooral in verouderde wijken moet er eerst een goed en duidelijk verhaal liggen.

Representativiteit en diversiteit

Een brede, representatieve en dus diverse vertegenwoordiging van een gebied is een belangrijke succesfactor. Tegelijkertijd is dat een illusie. Vaak participeert slechts een kleine (20%) en vaste groep betrokkenen actief bij ontwikkelingen. Deze bewoners en ondernemers vormen geen afspiegeling van hun wijk of buurt. Bewoners hebben ook niet in alle fasen (van abstract naar concreet) van een project even veel zin of mogelijkheden om mee te praten. Het profiel en daarmee het standpunt van bewoners en ondernemers verandert daardoor ook. Wat betekent dat er niet zo iets is als 'de mening van de bewoners'. Soms zijn de visie of de belangen van bewoners tegenstrijdig.

- Corporaties hebben elke dag contacten met bewoners in de wijk. Interne uitdaging is hoe de kennis op dat niveau te verbinden met de beleidsmakers.
- Ervaring is dat meeste aandacht uitgaat naar tegenstanders. Vanuit diversiteit is actief op zoek gaan naar voorstanders een must.

Instrumenten (nieuwe vormen):

- Klantenpanels
- 'Communities' vormen, zoals bij Le Medi
- Nauwkeuriger communiceren; bijv. de veelgehoorde klacht dat de woonvisie tegen zittende bewoners is, klopt niet. Het helpt om gericht informatie te verstrekken over wat er wordt gedaan ten behoeve van gezinnen met kinderen.

Permanente en eerlijke feedback (transparantie)

Het vertrouwen in de overheid en ontwikkelaars is niet bij voorbaat gegarandeerd. Voor bewoners en ondernemers is een transparant proces, waaronder eerlijke feedback, en begrijpelijke taal essentieel. Dit betekent dat de ruimte voor samenspraak helder is, dat de (on)mogelijkheden eerlijk worden gecommuniceerd en dat betrokken blijvend worden geïnformeerd over proces en inhoud. Alleen zo worden de overheid en marktpartijen een betrouwbare partner waar afspraken mee gemaakt kunnen worden.

Geluiden

- Vanuit de politiek moeten keuzes vastgehouden worden.
- Het ambtelijke niveau is belangrijk voor de continuïteit.
- De Stadsvisie is een richtlijn: er mag dynamiek zijn tussen de colleges. Daarom: fasegericht en misschien soms een standpunt heroverwegen, als het maar transparant is.
- Het masterplan moet bindend zijn, ook nadat de verkiezingen zijn geweest.
- De relatie tussen stad en deelgemeente is soms niet duidelijk. Sommige deelraden zijn of handelen tegen de Stadsvisie.
- Wat goed werkt is dat deelgemeente en corporatie gezamenlijk een projectleider aanstellen. Een onafhankelijke projectleider die proces trekt en ook optreedt als mediator tussen de drie partijen.

Rol overheid

- Verhelderen: publiekrechtelijke en privaatrechtelijke rollen.
- Verhelderen: wie is de gemeente?
- Congruentie stad-deelgemeenten moet beter.
- Besturen zitten met een agenda korter dan 4 jaar en wisselen; de ambtelijke organisatie zorgt voor continuïteit. Een vertrouwensrelatie is wezenlijk.
- Verkiezingen hebben altijd effect op langer lopende processen.

Haalbaarheid

- Participatie kan een valkuil zijn; indien je eerst allerlei gezamenlijke wensen opschrijft en daarna de haalbaarheid gaat bespreken.
- Bewoners hebben soms het idee dat alles van tevoren al vastligt.



- Dit effect wordt sterker indien een marktpartij, voor een bijdrage in de grondexploitatie, een beroep doet op subsidie.

Contact of contract?

Opdracht is om te komen tot een stedelijk protocol voor bewonersparticipatie. Verschillende gemeenten zijn ons hierin al voorgegaan, met wisselend succes. Voorwaarde om dit werkend te krijgen, is dat er draagvlak is voor de inhoud maar zeker ook de vorm van het protocol. Moet het een covenant worden of werkt een gedragscode in de praktijk beter?

Het contract (het protocol) moet met de drie partijen zijn, dus niet alleen tussen de overheid en de marktpartijen. Maar omdat de relatie tussen de overheid en markt anders is dan die met de bewoners, wordt het volgende voorgesteld:

- De overheid en de marktpartijen maken over bewonersparticipatie haalbare afspraken in de vorm van een contract.
- In relatie tot de bewoners maken zowel overheid als marktpartijen ook afspraken, maar die hebben vooral het karakter van contact (goede en tijdelijke communicatie).

Doel van het protocol (bij voorkeur een handleiding op procesniveau) moet de kwaliteit van het proces verbeteren. Marktpartijen beseffen dit goed, want in bezwaarprocedures is dit een relevante factor. Het moet dus gaan om toetsbare afspraken: de procesgang moet te toetsen zijn aan het protocol.