

Utrechtse leidraad bij sloop of renovatie

Deel 1 inleiding en werkwijze

In het coalitieakkoord staat opgenomen dat het college zeer terughoudend wil zijn met sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen:

“We sturen per project of combinatie van projecten. We zijn zeer terughoudend met sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen. Bij projecten waarbij ook woningen verdwijnen, borgen we dat de voorraad sociale huurwoningen ten minste gelijk blijft in absolute aantallen. Bewoners hebben recht op terugkeer en we streven naar behoud van dezelfde woonlasten.”

Om deze ambities uit het coalitieakkoord gestalte te geven is er door de gemeenteraad gevraagd om een kader waarlangs de afweging tussen sloop en/of renovatie in Utrecht gelegd kan worden. Uitgangspunt bij sloop/nieuwbouw is ‘we slopen niet, tenzij’. In deze leidraad is uiteengezet welke variabelen gecheckt worden om de uiteindelijke afweging te kunnen maken. Voorafgaand moet er rekening gehouden worden met het feit dat corporaties autonome organisaties zijn en uiteindelijk zelf de keuze voor sloop/nieuwbouw/renovatie maken en denkprocessen over een aanpak voor huurders tot veel onzekerheid kan leiden. De leidraad wordt in gezamenlijkheid toegepast (en blijft vertrouwelijk tot de besluitvorming gereed is).

De leidraad is in feite een verdere invulling van het eerdergenoemde ‘tenzij’. Het gaat om de nieuwe projecten, zoals genoemd gedefinieerd in de brief [Woningbouwambities in relatie tot het coalitieakkoord](#). Dat wil zeggen projecten waarvoor geen intentiedocument, een omgevingsvisie of een grondexploitatie is vastgesteld bij het aanbieden van deze Leidraad. In reeds lopende projecten willen we de keuze niet terugdraaien, maar biedt de methodiek van de leidraad mogelijk inzicht voor de onderbouwing van de eerdere keuze. Wil de leidraad effectief benut worden dan zal het uitgangspunt moeten zijn dat de corporaties en gemeente in een vroeg stadium met elkaar in gesprek gaan als sloop een te overwegen scenario is. Het voorstel is om dit te doen in de aanloop naar een Intentiedocument (IDOC). Hieronder wordt aangegeven welke werkwijze we hanteren in het planproces.

Werkwijze in relatie tot planproces.

Om langs een leidraad sloop tot een goede afweging te komen is het van belang om het proces van planvorming zorgvuldig te doorlopen. Hierbij moeten de stakeholders op de juiste momenten in de tijd worden betrokken. Corporaties en gemeente spreken af dat de partijen elkaar in een vroeg stadium betrekken. Voordat een draagvlakmeting wordt gehouden moeten gemeenten en corporaties afgestemd hebben over de richting en intentie van het project. Uitgangspunt hierbij is dat we het eens zijn over de ontwikkeling en er een vastgesteld intentiedocument ligt. De leidraad geldt hierbij als onderbouwing.

Voorstel is om onderstaand schema (figuur 1) te volgen. De gemeente en de corporaties sluiten aan bij de actualisatie van het MPR en Peilstok (2x per jaar). Daarbij delen corporaties en gemeente de portefeuillestrategie met elkaar. Dat doen we gebiedsgericht. Corporaties geven aan waar zij de komende periode na gaan denken over renovatie dan wel sloop. Vertrouwelijkheid is hierbij een voorwaarde vanwege de maatschappelijke impact. Aan de hand van de leidraad sloop (deel 2 in dit document) wordt in een verkenning met elkaar sloop tegen renovatie afgezet. Vervolgens komt er een goed onderbouwd advies voor sloop of renovatie om richting een eerste bestuurlijk gedragen gezamenlijke intentie te komen. Daarmee is er nog geen definitief besluit, maar formuleren we met elkaar de onderzoeksvraag voor de volgende fases. Daarna worden de reguliere ASP en UPP-trajecten verder vervolgd waarin huurders actief betrokken worden. Parallel hieraan wordt het project

ook geregistreerd in het MPR waardoor ook de relatie met de prestatieafspraken wordt geborgd. In dat vervolgtraject kan de leidraad houvast bieden om inzichtelijk te houden wat de afweging voor sloop of renovatie is. In deel 2 van dit document wordt in de leidraad getoond welke variabelen moeten worden onderzocht bij de afweging voor sloop of renovatie.

Figuur 1.



Deel 2 Leidraad

1. Wijk.

Een plan moet worden bekeken in de bredere context van de omgeving. Hieronder moet een onderbouwing worden gegeven op variabelen die een sloop/renovatie plan afzet tegen de ontwikkelingen die we in de betreffende wijk of, indien mogelijk, buurt zien.

- Huidige voorraad wijk en buurt naar segment en woningtypologie
- Benodigde en al geplande voorraadontwikkeling wijk en buurt
- Past het plan bij mogelijke gebiedsvisie, omgevingsvisie of toekomstige buurtagenda
- Demografie en ontwikkeling daarvan in wijk en buurt (ook bezetting), wat is er nodig in een wijk
- Effect op bestaande sociale structuren in een wijk of buurt.

2. Project

Vervolgens wordt gekeken naar de eigenschappen van het project. Hierbij is het van belang om inzichtelijk te krijgen van zowel sloop/nieuwbouw als renovatie wat dit zou betekenen voor onderstaande variabelen en de verbetering daarop. Deze moeten dan voor sloop/nieuwbouw en renovatie naast elkaar worden gezet.

- Onderbouwing bouwkundige staat
- Voorgenomen netto toegevoegde aantallen
- Woningtypologie (o.b.v. de vraag)
- (on-)Mogelijkheden die de betreffende corporatie heeft om elders woningen toe te voegen
- Verbeterniveau op de volgende onderdelen¹:
 - Duurzaamheid en energie
 - Circulariteit
 - Contactgeluid tussen woningen onderling
 - Binnenklimaat (waaronder schimmel)
 - Groen
 - Toegankelijkheid
 - Veiligheid

¹ Omdat het gaat om een verkenning van mogelijkheden volstaat hier een quickscan op deze onderdelen.

- Stedenbouwkundige en architectonische waarde
- Kostenplaatje: vergelijking sloop versus renovatie
- Afweging woonlasten voor en na sloop of renovatie
- Mogelijkheden op terugkeervoorrang

3. Proces

- Plan van aanpak voor huurders en hoe deze te betrekken (afspraken over inspraak, herhuisvesting, informatievoorziening enz.)
- Effect op voorraad. Planning en doorlooptijd (hoe lang woningen niet bewoond kunnen worden in geval sloop resp. renovatie)

De leidraad is niet bedoeld om via een score op een ja of nee te komen. Het is bedoeld om alle variabelen die bij sloop nieuwbouw of renovatie komen kijken op een rij te zetten en in samenhang te bekijken. Het kan fungeren als checklist om de terughoudendheid met sloop te borgen. In goed (bestuurlijk) overleg en in een gezamenlijke afweging bepalen corporaties en gemeente of sloop of renovatie de beste optie is voor een complex. Deze afweging wordt ook in het vervolg UPP en ASP-traject gebruikt om huurders te betrekken.