

Initiatiefvoorstel:

Geef Woningzoekenden een Stem.

Zeven aanbevelingen voor het geven van een stem aan woningzoekenden en het werken aan een evenwichtigere belangenafweging ten tijde van een woningcrisis.

D66 utrecht

Inleiding.

De woningbouwopgave in Nederland is groot. Ook onze stad groeit en steeds meer mensen willen in Utrecht wonen. Tegelijkertijd is de wachttijd in Utrecht voor een sociale huurwoning inmiddels twaalf jaar, wonen veel starters in veel te dure huurwoningen en verlaten steeds meer mensen de stad in hun zoektocht naar een betaalbare koopwoning. Om al die mensen een dak boven hun hoofd te bieden wordt er volop gebouwd, maar we zien uit alle cijfers: het is nog lang niet genoeg. Het aanbod blijft achter op de grote vraag van jongeren, starters, huidige bewoners en groepen zoals dak- en thuislozen die nu nog geen enkele plek om te wonen hebben.

Bij nieuwe woningbouwprojecten valt het op dat de stem van woningzoekenden vaak niet gehoord wordt, terwijl zij juist degenen zijn die gebaat zijn bij de bouw van nieuwe woningen. Het grootste deel van de mensen weet niet dat ze kunnen meepraten, omdat ze de gemeentelijke processen niet kennen of omdat mogelijkheden om mee te praten beperkt zijn. Anderen hebben (mogelijk) te veel zorgen aan hun hoofd om hieraan toe te komen.

"Ikzelf ben al ruim negen jaar geleden begonnen met studeren. Toen was het al moeilijk om zonder connecties een studentenkamer te vinden, maar op dit moment heb ik het idee dat het vrijwel onmogelijk is om op enigszins acceptabele termijn iets te vinden.

- Utrechtse student,
participatie initiatiefvoorstel.

Het huidige beleid biedt onvoldoende ruimte voor woningzoekenden om hun stem te laten horen. Dit, terwijl huidige bewoners of tegenstanders van bouwplannen zich vaak wél laten horen. Zij zijn goed op de hoogte van ontwikkelingen in de wijk en kunnen zich snel en makkelijk organiseren. Dit zorgt ervoor dat de inbreng tijdens participatieprocessen vaak (te) eenzijdig is. De focus ligt sterk op de belangen van de huidige bewoners, waardoor een gebalanceerde belangenafweging lastiger wordt. Het

gevolg is dat de behoeften en wensen van woningzoekenden onvoldoende worden meegenomen in de plannen, terwijl zij juist degene zijn voor wie de woningbouwprojecten zijn bedoeld.

Het doel van dit initiatiefvoorstel is om woningzoekenden beter te vertegenwoordigen in de besluitvorming rondom woningbouwprojecten. Door hen vroegtijdig en structureel te betrekken kan een betere afweging van verschillende belangen gemaakt worden, door zowel inwoners als raadsleden en het college. Dit laatste sluit daarmee aan bij de doelstelling van Samen Stad Maken: ‘Geen Utrecht zonder U’, om als raad en college iedere stem mee te laten wegen. Daarnaast kan een betere betrokkenheid van woningzoekenden en toekomstige bewoners nieuwe plannen verrijken en bijdragen aan meer binding met hun toekomstige woonplek. In dit voorstel worden concrete aanbevelingen gedaan over de manieren en verschillende fasen waarin de gemeente stappen kan zetten om woningzoekenden beter te betrekken bij woningbouwprocessen.

Kernvraag.

Op welke wijze kan de gemeente het meest effectief zorgen voor een betere representatie van woningzoekenden in de participatie rondom woningbouwprojecten, met als doel dat de belangen van woningzoekenden een duidelijke rol en positie krijgen in de participatie?

Scope.

Dit initiatiefvoorstel richt zich nadrukkelijk op interventies waar de gemeente (het meeste) invloed op heeft. Voorstellen waarbij andere organisaties en ontwikkelaars het voortouw nemen zijn wel opgenomen als aanbeveling, maar zien we in belangrijke mate als co-creatie en daarmee niet volledig ‘oplegbaar'.

Politieke context.

Begin 2023 constateerde D66 Utrecht dat er iets misging in de participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht. De belangen van woningzoekenden kwamen daarin amper terug. D66 Utrecht pleitte daarom voor een zogenoemde ‘woonraad’ om de belangen van woningzoekenden een vaste plek te geven in het beleid.[1] Het voorstel werd positief ontvangen door het Utrechtse college, maar er volgde nog niet direct actie. In 2024 heropenden we daarom het gesprek over het belang van het horen van de stem van woningzoekenden. Onder andere in debatten over de huisvestingsverordening en bij meerdere grote bouwprojecten. Ondertussen steeg de urgentie voor een oplossing en gingen ook andere steden nadenken over een oplossing. Zoals Den Haag, waar D66 het initiatief nam voor het oprichten van een ‘woonraad'. We kondigden daarom aan om met een voorstel te komen om hier als gemeente de stap naar voren te zetten.[2]
In september 2024 treedt een nieuw kabinet aan met expliciete aandacht voor het borgen van de positie van woningzoekenden in hun akkoord: *‘De stem van woningzoekenden wordt onvoldoende gehoord, we ondersteunen daarom lokale initiatieven waar de stem van woningzoekenden structureel wordt verankerd bij woningbouw en woonbeleid. Op landelijk niveau starten we een raad van woningzoekenden'.*

Ook in de Tweede Kamer wordt, op initiatief van Kamerlid Hans Vijlbrief, aandacht besteed aan het belang van woningzoekenden[3]. In meerdere steden nemen ondertussen raadsleden het initiatief tot het oprichten van lokale ‘woonraden’. Ook kondigt de Woonbond, i.s.m. de Utrechtse corporaties, het platform ‘Woonzoekers’ aan. Het doel is om woningzoekenden in de regio Utrecht meer te verenigen, en actief te betrekken bij woningbouwprojecten onder leiding van corporaties. Ze beginnen ook écht in regio Utrecht. Een mooie kans om samen te werken en de krachten te bundelen. Een belangrijk uitgangspunt in dit initiatiefvoorstel.[4]

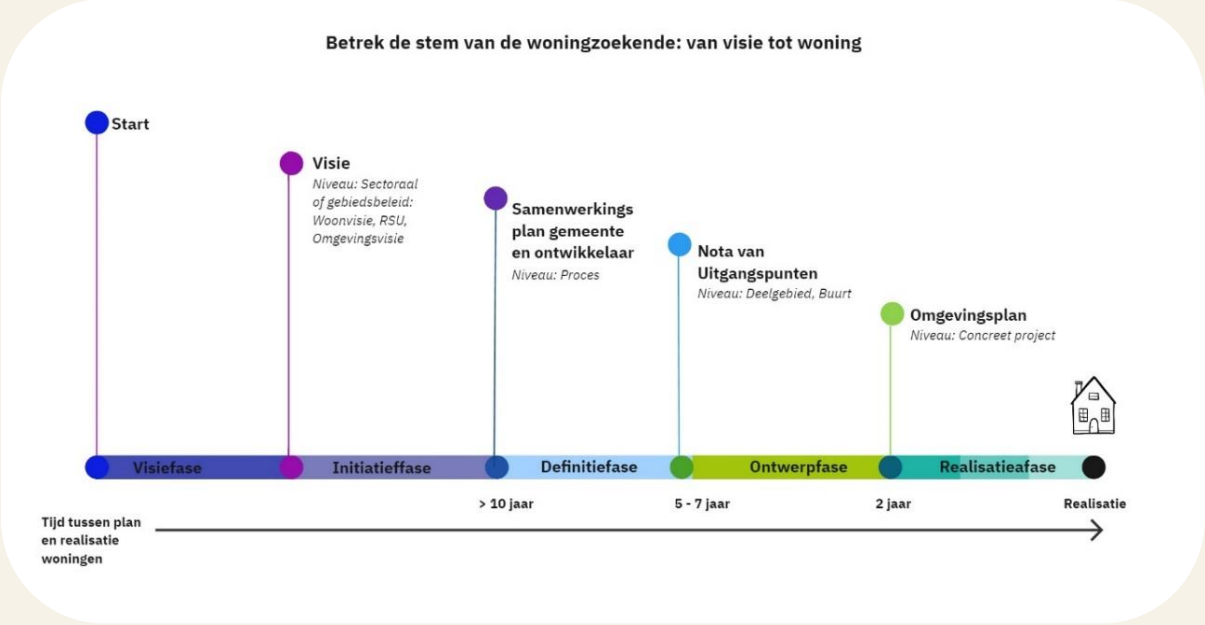
[1] D66 Utrecht — D66 Utrecht pleit voor Utrechtse Woonraad om woningzoekenden een eigen stem te geven
[2] D66 wil Raad voor Woningzoekenden oprichten: ‘Geeft woningzoekende een stem bij bouwprojecten’ - RTV Utrecht
[3] Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2025 | Tweede Kamer der Staten-Generaal
[4] Woningzoekenden krijgen stem via nieuw platform | Woonbond

Aanbevelingen.

In de afgelopen maanden is gesproken met woningzoekenden, beleidsmakers, belangenbehartigers, corporaties en ontwikkelaars om de stem van woningzoekenden beter te laten doorklinken bij gebiedsontwikkelingen. Daarnaast is er gekeken naar de verschillende momenten waarop de gemeente hier invloed op uit kan uitoefenen en concrete afspraken kan maken.

De gemeentelijke processen voor gebiedsontwikkelingen kunnen grofweg ingedeeld worden in verschillende fasen waarin betrokkenheid van woningzoekende mogelijk is: (1) visiefase, (2) initiatieffase, (3) definitiefase, (4) ontwerpfase, (5) realisatiefase. Deze fasen zijn een doorvertaling van het vernieuwde Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) dat door de raad recent is aangenomen[5]

In het onderstaande overzicht zijn de fasen weergegeven en is per fase opgenomen wat het concrete 'eindproduct' is waar de raad of gemeente invloed op heeft.



In deze verschillende fasen zijn de gemeente, de ontwikkelaar en de stad wisselend aan zet, wat vraagt om passende betrokkenheid van woningzoekenden. We benoemen per

[5] Raadsvoorstel Wijziging Utrechts Planproces Utrecht - iBabs Publieksportaal

fase zowel de dilemma's als kansen, kijkend naar de hoofdvraag van dit voorstel. Hieronder worden de mogelijkheden en aanbevelingen per fase omschreven.

1. Visiefase.

De visiefase is de start van het ontwikkelproces en richt zich op grootschalige gebiedsontwikkelingen en op stedelijke beleid. Dit omvat langetermijnvisies zoals de omgevingsvisies en woonvisies (bijv. de Nota Wonen), de hoogbouwvisie of de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Deze documenten, vaak vooruitkijkend naar 10-20 jaar, hebben een hoog abstractieniveau en geen directe koppeling met al concrete woningbouwplannen.

Kans.

Het is cruciaal om vanaf het begin van het beleidsproces rekening te houden met de stem en behoeften van verschillende woningzoekenden. Hoewel zowel woningzoekenden als belangenorganisaties die (ook) woningzoekenden vertegenwoordigen dit onderschrijven, blijkt uit gesprekken dat de gemeente hen in deze vroege fase niet proactief betrekt. Ze hebben geen vaste plek aan tafel, terwijl andere belangenorganisaties, zoals bijvoorbeeld een Fietsersbond, wél mee (moeten) praten. Dit biedt kansen om de stem van de woningzoekenden beter te vertegenwoordigen. Belangenbehartigers voor specifieke doelgroepen woningzoekenden, waaronder dak- en thuislozen en studenten, benadrukken dit. Vroege betrokkenheid helpt ambtenaren, raadsleden, corporaties en ontwikkelaars bij het maken van een betere belangenafweging.

Dilemma.

Hoewel het vroeg betrekken van woningzoekenden kansen biedt, brengt dit ook een dilemma met zich mee. Bij grote beleidsplannen en vergezichten is er geen directe of snelle realisatie van woningen. Hierdoor zijn directe woningzoekenden minder gemotiveerd om deel te nemen. Een mogelijkheid is daarom om te werken met een meer representatieve groep inwoners, zoals een raad of panel. Vanuit het participatietraject in deze nota wordt echter wel duidelijk aangegeven dat voorkomen

moet worden dat dit een eenmalige of symbolische rol krijgt, bijvoorbeeld doordat de kosten te hoog zijn of de inspraak beperkt. Ook moet volgens woningzoekenden zelf voorkomen worden dat het een vast 'clubje' wordt, dat niet breed vertegenwoordigt. Er wordt daarmee kritischer gekeken naar het invoeren van een eenmalige 'Woonraad'. Een wisselende samenstelling en samenwerking met bestaande (Utrechtse) organisaties worden als belangrijke voorwaarden tot succes gezien.

Wat is een woonraad?

In 2023 pleitte D66 Utrecht voor het eerst voor een zogenoemde 'Woonraad[6]. Het idee? Geef (verschillende typen) woningzoekenden een vaste plek aan de tafel en laat ze gevraagd en ongevraagd meedenken over woonbeleid en concrete projecten. Terwijl Utrecht aangaf hiermee aan de slag te gaan kreeg het idee tractie in andere steden.[7] Inmiddels zijn er in Den Haag en Amsterdam de eerste stappen gezet voor pilots met een woonraad. Er is nog geen eenduidig model, maar het nieuwe kabinet wil gemeenten ondersteunen die hiermee aan de slag gaan. Voorlopig is hier, ondanks aandacht hiervoor in de Kamer, nog géén budget voor beschikbaar gesteld.

"Een vorm van een woonraad zou meer kunnen bereiken doordat ze weten hoe het gaat."

- Utrechtse woningzoekende, participatie initiatiefvoorstel.

Aanbeveling 1: Richt een Utrechtse Woontafel op.

Om woningzoekenden beter te vertegenwoordigen in de vroege visiefase van gebiedsontwikkeling, stellen wij voor een 'Utrechtse Woontafel' op te richten. Dit is een flexibele variant van een Woonraad, waarbij belangenbehartigers van woningzoekenden samenkomen en de rol van belangenbehartiger namens de woningzoekenden kunnen invullen. Het doel is om hen een vaste plek te geven bij

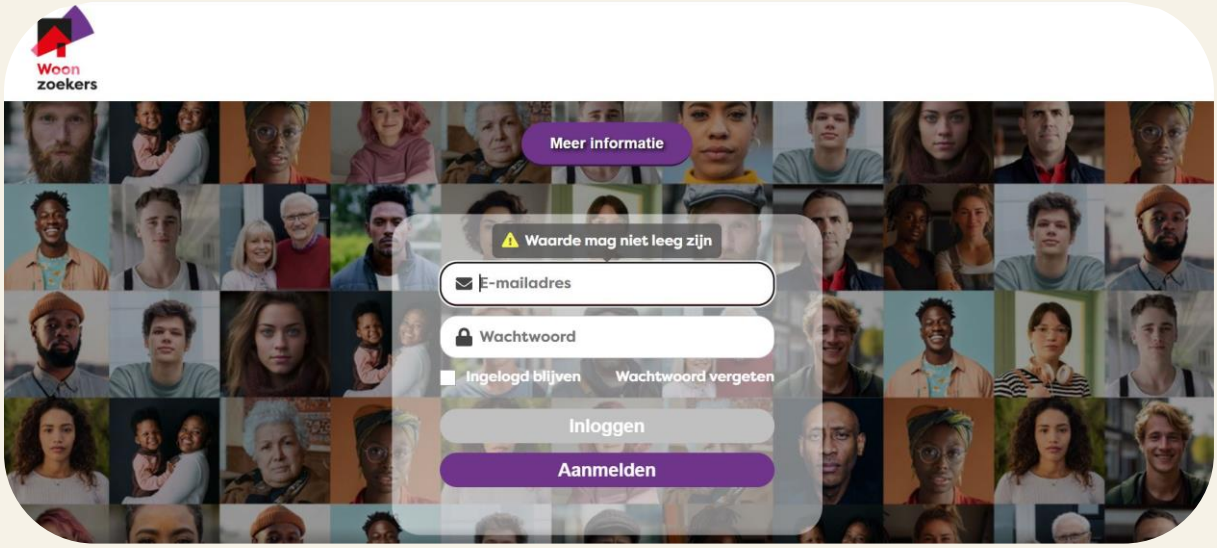
[6] D66 Utrecht — D66 Utrecht pleit voor Utrechtse Woonraad om woningzoekenden een eigen stem te geven
[7] Amsterdam gaat experimenteren met raad met woningzoekenden: 'Ook aanstaande bewoners moeten kunnen inspreken' | Het Parool

gesprekken met corporaties, projectontwikkelaars en de gemeente. Zo worden de woningzoekenden, via belangenorganisaties beter betrokken bij grote visievorming.

Als mogelijke deelnemers denken wij aan:

- Vidius en BOKS (vertegenwoordigen studenten);
- De organisatie achter het Woonprotest;
- Stichting Goud, U2BHeard, en het Panel Meetellen, die ook groepen woningzoekenden vertegenwoordigen zonder (eigen) huis;
- Landelijke partijen zoals de Woonbond (met het platform Woonzoekers) die al een bredere groep van nu circa duizend woningzoekende uit Utrecht e.o. vertegenwoordigen.

De Woonbond is extra relevant, omdat zij in samenwerking met Utrechtse corporaties en met steun van de gemeente het platform Woonzoekers in Utrecht zijn gestart en al een groot netwerk van woningzoekenden hebben.



Afbeelding 1: Platform voor woningzoekenden: www.woonzoeker.mwm2.nl

De Utrechtse Woontafel kan betrokken worden bij grote ontwikkelingen en zowel gevraagd en ongevraagd advies geven. Ze krijgen daarmee dezelfde positie als bijvoorbeeld een Fietsersbond, of andere belangenorganisaties met een lobbyopdracht in de stad. Om de positie van de Utrechtse Woontafel te verankeren stellen wij voor dat

de gemeente, samen met deze organisaties, een officiële organisatievorm en duidelijke afspraken maakt over de formele betrokkenheid in het visieproces en mogelijk ook in andere fasen van gebiedsontwikkeling. Het is cruciaal dat deze structuur wordt gedragen door de leden van de Woontafel zelf. De gemeente heeft hierin vooral een faciliterende en stimulerende rol. Omdat deelname aan de Woontafel op organisatieniveau en op vrijwillige basis plaatsvindt, is er geen dekking nodig. Wel verwachten wij dat het initiëren en opstarten van de Woontafel (eenmalig) kosten met zich meebrengt. In het raadsvoorstel doen wij een voorstel hoe deze kosten te dekken.

Aanbeveling 2: Investeer in structureel en periodiek onderzoek naar de wensen van woningzoekenden.

Daarnaast is ook een goed beeld van de woonwensen van woningzoekenden in Utrecht cruciaal in deze fase. De gemeentelijke onderzoeksafdeling kan hierin een rol spelen. Uit het proces rond de nieuwe Nota Wonen (2025) blijkt dat de gemeente al ervaring opdoet met online peilingen onder woningzoekenden. Dit is een hele goede eerste stap, maar structureel onderzoek op stads- en wijkniveau kan dit verder versterken. Zo kunnen projectleiders, college en de raad meer data gedreven werken en sturen. Op dit moment is deze data er nog onvoldoende, blijkt uit gesprekken.
Wij bevelen daarom aan om bestaande onderzoeken en enquêtes beter te bundelen en uit te breiden in een tweejaarlijks Utrechts Woonwensenonderzoek. Dit moet niet alleen inzicht geven in de woonwensen van inwoners die al een huis hebben, maar expliciet ook van woningzoekenden. Vanuit de participatie wordt daarbij de suggestie gedaan deze uitkomsten publiek te delen op een terugkerend moment, in de vorm van een Utrechtse ‘Dag van de Woningzoekenden’. Op deze dag zou daarnaast andere relevante informatie gedeeld kunnen worden met en voor woningzoekenden[8].

Als laatste raden we binnen deze aanbeveling aan om nieuwe partners met relevante data, zoals makelaars, corporaties en ontwikkelaars, actief te betrekken bij het onderzoek. Bestaande onderzoeksinstrumenten, zoals peilingen en de bewonersenquête, moeten worden gebundeld en aangepast op deze doelgroepen. Het

[8] Idee vanuit participatieavond voor dit initiatiefvoorstel (20 november 2024)

toevoegen van de doelgroep woningzoekenden aan de bewonersenquête kan kostenneutraal plaatsvinden, voor het betrekken (en bundelen) van nieuwe databronnen verwachten we dat er kosten gemaakt moeten worden. In het raadsvoorstel doen wij een voorstel hoe deze kosten te dekken.

2. Initiatieffase.

De initiatieffase start wanneer een ontwikkelaar een bouwplan indient en een zogenoemde plankostenovereenkomst tekent. Dit is het begin van het proces naar een concreet woningbouwproject. Tegelijkertijd wordt in deze fase een Samenwerkingsplan opgesteld, in lijn met de Nota Samen Stad Maken: 'Geen Utrecht zonder U' en amendement 219[9]. In deze fase bespreekt de gemeente met de betrokken stakeholders (in het geval van de gebiedsontwikkeling, de ontwikkelaar) hoe de samenwerking wordt ingericht en hoe verdere participatie verloopt.

Kans.

In deze fase kan de gemeente via het 'samenwerkingsplan' afspraken maken met de ontwikkelaar over de inrichting van de participatie. Momenteel worden nog geen verplichte afspraken vastgelegd over het betrekken van woningzoekenden. Door dit wel te doen, kan vroeg in het traject een gedeelde intentie en duidelijke verwachtingen worden gecreëerd over hun betrokkenheid.

Dilemma.

Hoewel deze fase kansen biedt om de behoefte van woningzoekenden te betrekken, speelt een vergelijkbaar dilemma als in de visiefase: er is geen directe of snelle realisatie van woningen. Dit maakt het minder aantrekkelijk voor woningzoekenden om deel te nemen, tenzij er iets tegenover staat. Dit laatste bevestigen woningzoekenden in het participatieproces van dit voorstel. Daarnaast hangt de betrokkenheid af van de bereidheid en de mogelijkheden van de ontwikkelaar om woningzoekenden te vinden en

[9] A219 Begin zo vroeg mogelijk met participatie Utrecht - iBabs Publieksportaal

te betrekken. Een ontwikkelaar heeft echter vaak geen toegang tot deze gegevens of participatienetwerken, waar de gemeente wél over beschikt.

Aanbeveling 3: Neem het betrekken van woningzoekenden op als voorwaarde in het Samenwerkingsplan tussen ontwikkelaars en de gemeente en biedt hiervoor handvatten.

Daarom adviseren we, als onderdeel van het vernieuwde UPG en in lijn met de nota Samen Stad Maken: 'geen Utrecht zonder U' dat de gemeente in het samenwerkingsplan concrete afspraken maakt met ontwikkelaars over hoe woningzoekenden worden betrokken in het participatieproces. Hiervoor is het nodig dat de gemeente afspraken vastlegt die aansluiten bij de dagelijkse werkprocessen binnen het UPG en andere ruimtelijke ontwikkelingen, en voortvloeien uit de participatieverordening. Hierin is vastgelegd dat het samenwerkingsplan en verslag een onderdeel zijn van de afspraken binnen het UPG. Daarnaast moet de gemeente een faciliterende rol nemen. Immers: de ontwikkelaars hebben vaak niet dezelfde kennis en toegang tot informatie als de gemeente. Dit kan door ontwikkelaars:

- Toegang te geven tot het Woonwensenonderzoek;
- Hulp te bieden bij het uitvoeren van peilingen (nu al onderdeel van het proces richting de Nota van Uitgangspunten);
- Ontwikkelaars te verbinden met het netwerk van de Utrechtse Woontafel (zoals het platform Woonzoekers van de Woonbond).

3. Definitiefase.

Na de initiatieffase volgt de definitiefase, het voortraject voordat de formele wettelijke procedures starten. In deze fase stelt de gemeente, samen met de ontwikkelaars, inwoners, en de vakafdelingen een Nota van Uitgangspunten (NvU) op. Dit is een belangrijk moment voor participatie.
Sinds 2024 is de NvU nóg belangrijker geworden, omdat het vernieuwde UPG bepaalt dat dit het belangrijkste moment is waarop de gemeenteraad kaders stelt voor gebiedsontwikkeling. Het samenwerkingsplan wordt in deze fase verder uitgewerkt en aangevuld, inclusief afspraken over hoe verschillende groepen Utrechters worden

betrokken. In het samenwerkingsverslag wordt achteraf omschreven hoe de participatie is verlopen en wat de uitkomsten hiervan zijn. Echter, momenteel is het nog geen verplichting om woningzoekenden te betrekken.

Kans.

De fase richting de Nota van Uitgangspunten (NvU) is belangrijk, omdat hier de belangrijkste kaders van woningbouwprojecten worden bepaald. Het ontbreken van de stem van woningzoekenden in deze belangenafweging is voor een groot deel aanleiding voor dit initiatiefvoorstel.
Gelukkig biedt deze fase juist kansen om woningzoekenden beter te betrekken. Een kans hiervoor is om, in lijn met de participatieverordening, de eis toe te voegen dat woningzoekenden meegenomen moeten worden in het participatieproces en hierover gerapporteerd wordt in het samenwerkingsplan en -verslag. Daarnaast kunnen bestaande participatie instrumenten zoals peilingen worden ingezet. In het nieuwe UPG krijgt dit laatste middel een belangrijkere rol[10]. Per project moet gekeken worden welke participatievorm het beste past, zodat zowel de ontwikkelaar als de gemeente de vrijheid heeft hierin een passende keuze te maken. De gemaakte keuzes en de uitkomsten moeten vervolgens transparant worden vastgelegd in het samenwerkingsverslag binnen de NvU.

Dilemma.

Hoewel in deze fase kaders voor gebiedsontwikkeling worden vastgesteld, duurt het doorgaans nog 2 tot 7 jaar voordat de daadwerkelijke woningen worden gerealiseerd, afhankelijk van het type project. Juist hier is de stem van woningzoekende van groot belang voor een evenwichtige belangenafweging, maar ook hier vergroot participatie niet de kans op een woning. Dit beperkt de bereidheid om deel te nemen. Uit participatiebijeenkomsten en enquêtes blijkt dat slechts een klein aantal woningzoekenden bereid is mee te denken zonder enig vooruitzicht op een woning[11]. De meerderheid geeft echter aan dat actieve beloning een stimulans zou zijn om deel te

[10] Vanuit de participatie richting het opstellen van de ze nota, zie ook participatie paragraaf in het raadsvoorstel.
[11] Vanuit de participatie richting het opstellen van de ze nota, zie ook participatie paragraaf in het raadsvoorstel.

nemen. Recent onderzoek van Woonzoekers[12] bevestigt dit: woningzoekende zien meerwaarde in participatie als dit hun directe of indirecte kansen op een woning vergroot. Een bevraagde corporatie bevestigt dit.
In de aanbevelingen gaan we in op mogelijke vormen van beloning en lessen die getrokken kunnen worden uit steden die hier al mee experimenteren.

"Meer kans op een woning, extra wachttijd in woningnet, meer informatie over projecten waarvoor ik in aanmerking kom of een vergoeding voor de uren dat ik meepraat (zoals bij een burgerberaad). Dat is er voor mij nodig om mee te willen praten."

- Utrechtse woningzoekende,
Enquête initiatiefvoorstel.

Aanbeveling 4: Veranker de positie van woningzoekenden formeel als inkleuring van de aanpak Samen Stad Maken.

Door woningzoekenden expliciet als verplichte doelgroep op te nemen in het samenwerkingsplan en hun input terug laten komen in het samenwerkingsverslag, wordt hun stem structureel meegenomen in de belangrijkste en meest kader stellende fase van de gebiedsontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat hun specifieke behoeften en wensen beter worden vertegenwoordigd, waardoor er betere belangenafwegingen worden gemaakt. Deze werkwijze sluit aan bij artikel 5.2b van de participatieverordening, waarin staat dat er in het samenwerkingsplan vastgelegd moet worden welke groep Utrechters een rol spelen. Wij stellen daarom voor dat woningzoekenden standaard betrokken worden bij alle processen rondom de realisatie van nieuwe woningbouw. Dit geeft daarnaast verdere invulling aan het beleid van Samen Stad Maken, welke benadrukt dat ook het 'ongehoorde' geluid en toekomstige inwoners een plek moeten krijgen in beleidsvorming. De gemeente moet deze uitwerking vastleggen in interne werkprocessen en in beleid daar waar nodig.

[12] 12-2024-doelgroep-en-woonwensen-onderzoek_v2-0.pdf

De concrete invulling van de participatie hangt af van het specifieke project en kan verschillende vormen aannemen, zoals:

- Online en offline peilingen onder actieve woningzoekenden (peilen is nu al de standaard binnen het vernieuwde UPG);
- Een speciale pagina op het participatieplatform Denk Mee, waar inspraak op woningbouwprojecten mogelijk is;
- Proactieve uitnodigingen en benadering van woningzoekenden voor inspraakavonden van de gemeente of ontwikkelaars;
- Raadpleging van de Utrechtse Woontafel;
- Delen van woonwensen onderzoek met projectleiders bij ruimte, zodat zij de planvorming beter wordt afgestemd op de beschikbare data;
- Betrekken van het platform Woonzoekers[13] bij corporatieprojecten, door woningzoekenden via dit platform uit te nodigen bij specifieke projecten.

De keuze voor het juiste instrument en de ervaringen daarmee worden bij voorkeur onderdeel van het samenwerkingsverslag, zodat toekomstige processen hierop kunnen voortbouwen.

"Verplicht woningzoekenden uitnodigen vind ik in ieder geval een goed idee. Dan krijgen omwonenden en de gemeente ook een beter idee over en meer begrip van andere belangen."

- Utrechtse woningzoekende,
Enquête initiatiefvoorstel.

Aanbeveling 5: Durf te experimenteren met voorrang en andere vormen van beloning om woningzoekenden écht te helpen!

Als er één ding duidelijk wordt uit de participatie voor dit initiatiefvoorstel is dat het cruciaal is om niet alleen te faciliteren dat woningzoekenden kunnen meepraten, maar ook te stimuleren dat zij dit daadwerkelijk willen doen. Een meerderheid van de

[13] Over Woonzoekers | Woonzoekers

bevraagde woningzoekenden, en ervaringen vanuit andere steden, benadrukt dat participatie effectief wordt als woningzoekenden er zelf ook iets aan hebben. Daarvoor benoemen woningzoekenden en andere betrokken partijen diverse mogelijke directe en indirecte beloningen zoals:

- Het delen van **waardevolle tips/netwerk** om sneller aan een woning te komen;
- Een **kleine financiële vergoeding** voor deelname (zoals bij het eerste Utrechtse burgerberaad);
- **Extra wachttijd** op WoningNet, zodat de algemene kans op een woning in Utrecht toeneemt;
- **Voorrang op een woning of inschrijving*** als men heeft meegedacht bij een bouwproject[14]
- Het verdelen van woningen via **loting** (bijv. 5% wordt verloot aan actieve participanten).

De laatste drie opties hebben impact op de positie van actieve participanten ten opzichte van andere woningzoekenden. Woningzoekenden zelf, evenals als enkele Utrechtse corporaties en de Woonbond, geven echter wel aan dat een vorm van beloning essentieel is om participatie echt aantrekkelijk en effectief te maken. Dit voorkomt dat meedenken slechts een ‘lege huls’ wordt en de meerwaarde ervan versterkt. Bovendien dragen actieve participanten bij aan realisatie van meer nieuwe woningen; daar worden uiteindelijk ook andere woningzoekenden voor beloond.



[14] Concrete suggesties vanuit het participatie traject (enquête en inspraakavond).

Wat kan er al met voorrang?

Het werken met vormen van voorrang op huisvestingsprojecten wordt in andere gemeenten al toegepast. In de Huisvestigingverordening zijn verschillende mogelijkheden vastgelegd om voorrang te geven op (corporatie) woningen. Zo kunnen bijvoorbeeld bewoners uit de buurt, of specifieke doelgroepen voorrang krijgen bij bepaalde woningbouwprojecten. Daarnaast biedt artikel 25 van de verordening ruimte om voorrang te verlenen aan inwoners met een grotere maatschappelijke binding met het project. Dit criterium is echter niet nader ingevuld, maar zou een aanknopingspunt bieden om woningzoekende die actief mee participeren aan te merken als maatschappelijk ‘gebonden'.

Eindhoven.

Een interessant voorbeeld is de gemeente Eindhoven, waar verschillende corporatieprojecten woningzoekende belonen voor actieve participatie.

- Project Space-S (in 2012): Hier werd gewerkt met zogenoemde ‘matspunten'. Woningzoekenden die actief meedachten in het project kreeg deze punten, en hoe meer punten, hoe eerder een woningzoekende een appartement mocht uitkiezen.
- Het Woonbedrijf & woningcorporatie Trudo: Woningzoekenden die actief hadden meegedacht kregen voorrang op een woning. Bovendien werden er daarnaast in het participatieproces afspraken gemaakt over actieve deelname in de wijk, bijvoorbeeld als vrijwilliger, na plaatsing. Zo werd er tegelijkertijd ingezet op actieve gemeenschapsvorming in de wijk [15]

Werken met voorrang en belonen vraagt om experimenteren en leren.

Het werken met beloning en voorrang voor actieve meedenkende woningzoekenden is daarmee technisch haalbaar en wordt al toegepast in andere steden. Daarnaast geven woningzoekenden zelf aan dat dit voor hen een belangrijke stimulans is om langdurig actief mee te denken. Tegelijkertijd brengt dit advies ook dilemma's met zich mee. Daarom moet de gemeente duidelijke afspraken met corporaties en, waar relevant, ontwikkelaars. Dit betreft de hoeveelheid projecten waar dit kan worden toegepast en het maximale percentage woningen wat kan worden gereserveerd voor participerende woningzoekenden. Wij raden aan dit om deze afspraken zoveel mogelijk vooraf vast te leggen in het samenwerkingsplan (procesafspraken) en in de Nota van Uitgangspunten (inhoudelijke uitkomsten). Daarnaast adviseren we om in samenwerking met corporaties te starten met pilots. Hierdoor kan ervaring worden opgedaan met zowel de kansen als uitdagingen van werken met beloningen en voorrang.

"Ik ben bereid moeite erin te steken als dit inderdaad meer kans op een woning geeft."

- Utrechtse woningzoekende,
Enquête initiatiefvoorstel.

4. Ontwerp en realisatiefase.

De ontwerpfase is de laatste 'actieve' fase in het proces, waarin de plannen concreet worden uitgewerkt en de realisatie van het project dichterbij komt. In deze fase ligt de regie voornamelijk bij de ontwikkelende partij. De gemeente ontwerpt hier zelf niet, maar toets alleen en start de formele wettelijke procedures op, zoals de wijziging van het omgevingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. Verder worden er in de zogenoemde anterieure overeenkomst definitieve afspraken vastgelegd, gebaseerd op de kaders van de NvU.

Kans.

Een belangrijk voordeel van deze fase is dat de periode tussen planvorming en daadwerkelijke realisatie gemiddeld maximaal twee jaar bedraagt. Dit vergroot de kans dat woningzoekenden die deelnemen aan het participatieproces zelf in het betreffende project kunnen gaan wonen. Dit maakt hun betrokkenheid niet alleen waardevoller, maar ook relevanter.

Hoewel de belangrijkste kaders al vastgelegd zijn in de NvU, zijn er nog steeds mogelijkheden voor woningzoekenden om mee te denken over de details. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de inrichting van de openbare ruimten, gemeenschappelijke faciliteiten of het beter afstemmen van plannen op wensen uit de wijk. Bovendien biedt deze fase kansen om woningzoekenden en buurtbewoners met elkaar in contact te brengen en zo in een vroeg stadium te werken aan gemeenschapsvorming in de nieuwe buurt. Het voorbeeld van Eindhoven illustreert dit goed: inwoners konden meedenken over de invulling van gemeenschappelijke ruimten, de inrichting van woningen en de vormgeving van de openbare ruimte. Ook Woonin experimenteerde in Houten met actieve woningzoekenden voor het project in Houten-Oost (150 tijdelijke woningen). Van de 42 insprekers tijdens de raadsbijeenkomst, waren er twee die het belang van de woningzoekenden benoemden. [15] De rest sprak over het aangrenzende AZC, verkeer en uitzicht. Na afloop van de bijeenkomst kregen de twee insprekers positieve feedback van omwonenden en raadsleden: volgens hen bracht de inbreng van toekomstige bewoners balans in het debat. [16]

Dilemma.

Zoals eerder aangegeven, liggen de belangrijkste kaders na het vaststellen van de NvU vast. Dit betekent dat woningzoekenden in deze fase geen grote wijzigingen meer kunnen doorvoeren. Wel kunnen zij nog meedenken over de punten op de ‘i’ in het bouwproject. Denk hierbij aan het verbeteren van faciliteiten, de inrichting van de

[15] Starters op zoek naar een huis in Houten: hoe het asieldebat hun woningnood overstemt - Nederlands Dagblad. De kwaliteitskrant van christelijk Nederland
[16] Gesprek Woonin (November 2024).

openbare ruimte en het meedenken over plannen nog beter kunnen aansluiten op wensen uit de wijk.

Aanbeveling 6: Betrek de toekomstige bewoner bij de puntjes op de I en draag bij aan gemeenschapsvorming.

Zoals gezegd liggen er in deze fase nog volop kansen om te werken aan gemeenschapsvorming in en met de buurt. De gemeente kan hierover afspraken maken met ontwikkelaars en corporaties in de anterieure overeenkomst, voortvloeiend uit de Nota van Uitgangspunten. Door woningzoekenden in deze fase te betrekken als (mogelijk) toekomstige bewoners kunnen zij actief meedenken over de openbare ruimte, de gemeenschappelijke faciliteiten en de inrichting van het project. Zo ontstaat in een vroeg(er) stadium al een gevoel van samenhorigheid tussen bestaande en toekomstige bewoners.

Continu leren en ontwikkelen.

In dit rapport zijn per fase in het ruimtelijk proces van de gemeente aanbevelingen gedaan. Daarbij zijn steeds twee maatstaven gehanteerd om adviezen te formuleren: de positie van woningzoekenden (kunnen zij indirect invloed uitoefenen en is participatie relevant?) en de positie van de gemeente (is er invloed om iets vast te leggen of op te leggen?). Sommige adviezen zijn technisch, andere draaien om cultuurverandering: het vanzelfsprekend maken dat woningzoekenden actief meedenken en praten. Dit vraagt inspanning van alle betrokkenen en ruimte om te leren. Daarom stellen we afsluitend voor een duidelijke feedbackcyclus te realiseren om hierin samen te leren.

Aanbeveling 7: Borg leren en ontwikkelen.

We adviseren de gemeente en betrokken partners (ontwikkelaars, corporaties en Utrechtse Woontafel) om de stappen in dit proces regelmatig te evalueren en bij te sturen waar nodig. Het betrekken van woningzoekenden in beleid krijgt steeds meer aandacht, maar de juiste aanpak is nog in ontwikkeling. De vorm mag echter niet belangrijker worden dan het doel: een evenwichtigere belangenafweging en een sterke stem voor woningzoekenden. Daarom raden we aan om de aanbevelingen vanuit dit

voorstel jaarlijks te evalueren, bijvoorbeeld tijdens de evaluatie van het woonbeleid of de huisvestigingsverordening, en de uitkomsten hiervan te delen met de raad en andere gemeenten.

“Ik wist tot ik deze enquête tegenkwam niet dat het überhaupt mogelijk was voor woningzoekenden om inspraak te hebben op het woonbeleid.”

- Utrechtse woningzoekende,
Enquête initiatiefvoorstel.