



Datum: 16 april 2018

Participatieplan project Indie 2

Aanleiding

De *bewonerscommissie*en *Verhuurder* zitten in een overleg om het complex met in totaal 85 woningen aan de Zeeburgerdijk 59-109 in Amsterdam te onderzoeken en zo nodig te verbeteren. Om te waarborgen dat de samenwerking goed verloopt hebben beide partijen een participatieplan opgesteld.

Dit participatieplan is bedoeld als basis voor het overleg tussen *Verhuurder* en de bewoners van bovengenoemd complex in de Indische buurt. Daarnaast gelden onverminderd de wettelijke regelingen en afspraken, zoals de Wet op het overleg huurders /verhuurder.

Doelstelling participatieplan

Door het maken van afspraken over het overleg tussen de bewonerscommissie en *Verhuurder*, bijvoorbeeld afspraken over het proces, omgangsvormen en werkafspraken, willen beide partijen duidelijkheid creëren en onderling vertrouwen genereren. Dit is de basis voor een goed en constructief overleg.

Doelstelling participatie

Beide partijen nemen de inspanningsverplichting op zich, door middel van overleg samen tot een gedragen plan te komen voor 85 woningen gelegen aan bovengenoemde adressen. Binnen de voor het project geldende randvoorwaarden (technische mogelijkheden, financiële haalbaarheid, bouwregelgeving) neemt *Verhuurder* de ideeën van de bewoners mee in een eventueel toekomstig plan en het daarbij horende sociaal plan. Het kan zijn dat de bewonerscommissie en *Verhuurder* niet tot volledige overeenstemming komen. De bewonerscommissie kan op dat moment gebruik maken van haar gekwalificeerd adviesrecht. Wordt geen overeenstemming bereikt, kunnen beide partijen een beslissing vragen bij de rechter.

Deelnemers

Naam

De heer F. Callender
De heer E.P.J. Visser
De heer N.C.R. Schoenmaker
De heer M.C. Jaspers
De heer J.K. Alberts
Mevrouw I. Duijnkerk
Mevrouw I. Bekking
Mevrouw W. Luttikhuizen
Thijs Faber
Agnes van Mourik

Organisatie

voorzitter bewonerscommissie
lid bewonerscommissie
lid bewonerscommissie
lid bewonerscommissie
lid bewonerscommissie
lid bewonerscommissie
lid bewonerscommissie
Bewonersondersteuner Stichting Woon!
Eigen Haard
Eigen Haard

De bewonerscommissie vertegenwoordigt het gemeenschappelijk belang van alle huurders met een vast contract. De bewonerscommissie heeft aandacht voor de verschillende belangen van de bewoners, ook als het gaat om tegenstellingen. De bewonerscommissie houdt ruggespraak met haar achterban en peilt regelmatig of ze haar achterban voldoende representeert.

Omgangsvormen

Verhuurder informeert op een open wijze over de voortgang en ontwikkelt in overleg met de bewonerscommissie een plan waarin naast de belangen van *Verhuurder* ook oog is voor de belangen van de huidige huurders van de panden. De bewonerscommissie heeft dezelfde instelling.

Partijen zijn bereid naar elkaars argumenten te luisteren en binnen bovengenoemde randvoorwaarden te zoeken naar compromissen.

Beide partijen onthouden zich van acties die het overleg bemoeilijken of belemmeren.

Werkafspraken

Er vindt regelmatig overleg plaats tussen *Verhuurder* en de bewonerscommissie. De medewerker projectbegeleiding Wonen van *Verhuurder* zit de vergaderingen voor. *Verhuurder* verzorgt de verslaglegging, tenzij hierover andere afspraken worden gemaakt. Het verslag wordt binnen 2 weken aan de betrokkenen gestuurd en in een volgend overleg vastgesteld.

Verhuurder stuurt één week voor het overleg de agenda met de bijbehorende stukken. De bewonerscommissie kan agendapunten toevoegen. Beide partijen kunnen een week voor het overleg vergaderstukken sturen.

Indien van bovengenoemde termijnen wordt afgeweken, geeft de bewonerscommissie of *Verhuurder* dit bij de andere partij aan.

Voorlichting aan individuele bewoners

Zowel *Verhuurder* als de bewonerscommissie hebben altijd hun eigen verantwoordelijkheid en verplichting als het gaat om de voorlichting van alle bewoners gezamenlijk én individuele bewoners over het lopende proces. Beide partijen dienen de bewoners regelmatig op de hoogte te houden van de stand van zaken. *Verhuurder* en de bewonerscommissie kunnen er voor kiezen om de communicatie gezamenlijk te verzorgen of los van elkaar te werken. *Verhuurder* en de bewonerscommissie informeren elkaar voorafgaand aan het versturen van schriftelijke informatie over de inhoud.

Bewonersondersteuning

Goed en constructief overleg tussen de bewonerscommissie en *Verhuurder* vraagt om inzicht wat zich afspeelt gedurende het proces. Dit is een complexe materie. Daarom vindt *Verhuurder* het belangrijk dat de bewonerscommissie zich laat ondersteunen door een erkend bewonersondersteuner. De bewonersondersteuner zorgt er vooral voor dat de bewonerscommissie advies krijgt over het planproces en waar nodig, expertise op het gebied van techniek, wet- en regelgeving en procesafspraken. Dit zorgt ervoor dat de bewonerscommissie kan participeren in de planvorming, effectief invloed kan uitoefenen en weloverwogen kan oordelen over de plannen.

Participatieladder per fase en tijdsplanning

In de bijgevoegde tabel wordt voor de nog te nemen stappen het niveau van participatie aangegeven. Uitgegaan is van de participatieladder uit de Amsterdamse Kaderafspraken in geval van

renovatie. Ook staat in de tabel aangegeven wanneer de stappen plaatsvinden. Vervolgens worden de belangrijkste stappen toegelicht. De planning is aan verandering onderhevig.

Toelichting participatieladder

Bewonersonderzoek

Het woonwensenonderzoek geeft de input voor het sociaal plan en het voorlopig ontwerp. Centraal staat de vraag welke woonwensen de bewoners hebben voor de toekomst van hun woning/pand.

Opstellen voorlopig ontwerp

Samen met de architect stellen *Verhuurder* en de bewonerscommissie een voorlopig ontwerp op voor het gebouw en de werkzaamheden in de woningen. Hierin worden we gestuurd door financiële haalbaarheid, technische mogelijkheden en de wensen van de bewoners (bewonersonderzoek).

Opstellen sociaal plan

In het sociaal plan maken we afspraken over o.a. de – al dan niet tijdelijke - herhuisvesting van de bewoners, hulp tijdens de uitvoering, financiële afspraken. Gedurende het proces zal het sociaal plan worden aangepast.

Informatieavond over voorlopig ontwerp en sociaal plan

Tijdens de informatieavond informeren we de bewoners over het voorlopig ontwerp en het sociaal plan en horen hun reacties.

Huisbezoeken

Ongeveer 3 maanden voorafgaand aan de peildatum krijgen de bewoners een huisbezoek van de bewonersbegeleider. De bewonersbegeleider bespreekt de woonwensen en de mogelijkheden met betrekking tot terugkeer of een andere woning.

Achterbanraadpeiling

De Bewonerscommissie voert een achterbanraadpeiling uit waarin bewoners hun mening kunnen geven over het voorlopig ontwerp en het sociaal plan. De achterbanraadpeiling wordt eventueel uitgevoerd door een externe derden. De resultaten van de achterbanpeiling gebruikt de bewonerscommissie voor het gekwalificeerd advies.

Gekwalificeerd advies

Verhuurder legt het plan en sociaal plan schriftelijk voor aan de bewonerscommissie en geeft daarbij expliciet aan dat de bewonerscommissie een schriftelijk gekwalificeerd advies kan uitbrengen. De bewonerscommissie heeft minimaal zes weken na het schriftelijke voorstel van *Verhuurder* de tijd te reageren. Indien de bewonerscommissie niet reageert zal *Verhuurder* het voorstel uitvoeren. *Verhuurder* dient binnen twee weken op het gekwalificeerde advies van de bewonerscommissie te reageren. *Verhuurder* heeft de nadrukkelijke inspanningsverplichting om bij de beoordeling van het plan, het gekwalificeerd advies mee te wegen. *Verhuurder* kan het gekwalificeerd advies overnemen of (op onderdelen) afwijzen, waarbij zij zorgvuldig zal moeten motiveren waarom er van het advies wordt afgeweken.

Definitief besluit Verhuurder

Na het gekwalificeerd advies neemt *Verhuurder* een definitief besluit over het plan, het voorlopig ontwerp en het sociaal plan voor het project.

Opstellen definitief ontwerp

Samen met de architect werken *Verhuurder* en de bewonerscommissie het voorlopig ontwerp uit in een definitief ontwerp. Op het moment dat het definitief ontwerp gereed is kan er een informatiebijeenkomst worden georganiseerd voor de bewoners die een gerenoveerde woning gaan huren in het complex of daarin geïnteresseerd zijn.

Monitoren renovatie

Bewonerscommissie en *Verhuurder* monitoren de renovatie, zodat eventuele knelpunten tijdig benoemd kunnen worden.

Hierbij verklaren de *Bewonerscommissie* en *Verhuurder* akkoord te gaan met dit participatieplan.

Plaats: *Amsterdam*
Datum: *16 april 2018*

.....
Voorzitter van bewonerscommissie

Plaats: *Amsterdam*
Datum: *16 April 2018*

.....
Projectontwikkelaar Eigen Haard
Eigen Haard

.....
Senior medewerker Projectbegeleider Wonen
Eigen Haard