Bewonerscommissie
Amsteldorp

Concept Participatieplan
Amsteldorp complex huurwoningen Ymere

Bewonerscommissie Amsteldorp
Woningcorporatie Ymere

Nota Bene

Aan dit conceptvoorstel van de Bewonerscommissie Amsteldorp voor een participatieplan is geschreven tot en met 14-06-21.

Het participatieplan is gedetailleerd uitgewerkt tot en met de oriëntatiefase, hoofdstuk 3. Het plan wordt na de oriëntatiefase herzien. In de bijlage van dit plan staat een overzicht van de vervolgstappen.

Inhoud

Inleiding: aanleiding 3

Geschiedenis 3

1 COMPLEX EN BETROKKEN PARTIJEN 3

1.1 Complex 3

1.2 Betrokken partijen 3

1.2.1 Bewonerscommissie (BC) 4

1.2.2 Ymere 4

2 DOELEN EN UITGANGSPUNTEN PARTICIPATIE 5

2.1 Uitgangspunten vanuit wetgeving, kaderafspraken en regelgeving gemeente Amsterdam 5

2.1.2 Uitgangspunten van het proces 5

2.2 Bewonersondersteuning 5

2.3 Werkafspraken en omgangsvormen 6

2.4 5.1, 2, e 7

5 Nieuws- en informatievoorziening 7

2.5.1 Nieuwsbrieven 7

2.5.2 Correspondentie van Ymere: brieven met naamsvermelding 8

2.5.3 Inloopspreekuur Ymere 8

2.5.4 Communicatie tussen partijen en onderlinge informatievoorziening 8

3 PARTICIPATIE IN DE ORIËNTATIEFASE 9

3.1 Oriëntatiefase 10

3.1.1 Participatieplan 10

3.1.2 Technische onderzoeken 10

3.1.3 Woonwensenonderzoek 10

3.1.4 Voorkeursscenario en reactietermijn 10

3.1.5 Evaluatiegesprek 10

ONDERTEKENING Participatieplan tot en met de oriëntatiefase 10

Inleiding: aanleiding

Ymere heeft een aantal ideeën onderzocht voor hun complex met huurwoningen in Amsteldorp. Zij wil 481 huurwoningen en 8 bedrijfsruimtes projectmatig verbeteren. Het woningenbestand bestaat uit 206 benedenwoningen, 220 bovenwoningen en 55 benedenwoningen (de voormalige bejaardenwoningen).

Geschiedenis

Ymere wil zorgvuldig invulling geven aan het plan en de bewonerscommissie (hierna: BC) in alle fases betrekken bij de planvorming en uitvoering. Het participatieplan biedt hierbij de nodige handvatten. Dit participatieplan is bedoeld als basis voor het overleg tussen Ymere, de BC en de bewoners. In de Kaderafspraken is het projectproces per fase verwoord met daarin beschreven welke relatie er is tussen de bewoners en de corporatie in het projectproces.

1 COMPLEX EN BETROKKEN PARTIJEN

Dit is het participatieplan voor het project rondom de aanpak van de huurwoningen van Ymere in Amsteldorp. Het gebied is begrensd: Hugo de Vrieslaan, Fizeaustraat, Fahrenheitsingel, Verbindingsweg De woningen zijn gebouwd in 1948. Uiterlijk verschillen zij weinig, inpandig zijn de verschillen groter: ruimte, indeling, gebruikte materialen (hout/beton), staat van onderhoud.

1.1 Complex

Amsteldorp heeft betrekking op het complex huurwoningen van Ymere in Amsteldorp. Ymere heeft het complex ingedeeld in deelgebieden:

- **Deelgebied Centrum:** 5.1, 2, e t/m 10 (even nummers); 5.1, 2, e t/m 20*; 5.1, 2, t/m 34; 5.1, 2, e t/m 35; 5.1, 2, e t/m 30 (even nummers)*; 5.1, 2, e t/m 89; 5.1, 2, e t/m 13; 5.1, 2, e t/m 37 (oneven nummers); Swedenrijkstraat 1, 2, 4; Vrijheit Blijheidpad 2, 4, 6; 5.1, 2, e t/m 12
- **Deelgebied Zuid:** Manenburgstraat 37 t/m 47 (oneven nummers); Rosendaalstraat 91 t/m 101 (oneven nummers); Rusthofpad 1 t/m 7 ; Rusthofstraat 1a t/m 36
- **Deelgebied Oost:** 5.1, 2, e t/m 17 (oneven nummers); Zorgwijkstraat 1 t/m 5; Rusthofstraat 37*
- **Deelgebied West:** Belvedereweg 1, 3, 5; Starrenboschstraat 2 t/m 26 (even nummers)

*Bedrijfspanden vallen niet onder deze participatieovereenkomst, maar bevinden zich wel in het gebied Amsteldorp.

1.2 Betrokken partijen

Bij dit participatieplan zijn betrokken: Ymere & BC Amsteldorp, die ondersteund wordt door 5.1, 2, e en – indien nodig – HYA.

Het projectteam van Ymere bestaat uit: 5.1,2,e procesmanager; 5.1,2,e assistent procesmanager; 5.1,2,e technisch projectleider; 5.1,2,e ontwikkelaar.

De BC bestaat uit: 5.1,2,e (secretaris), 5.1,2,e van 5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e en 5.1,2,e – geen huurder – als technisch voorzitter en extern adviseur.

Tussen HYA, BC en Ymere is afgesproken dat de ledenlijst flexibel is: er kunnen mensen bij en af in de looptijd van het projectproces. De BC informeert Ymere over de wisselingen in de BC.

1.2.1 Bewonerscommissie (BC)

- De bewonerscommissie (hierna: de BC) is de overlegpartner voor Ymere.
- De BC is door de HYA (Huurders 5.1, 2, e) erkend als de officiële vertegenwoordiging van de huurders van het complex.
- Conform de afspraken uit de overeenkomst tussen de SHY en Ymere artikel 9.2. kunnen er, na overleg tussen de HYA, BC en Ymere ook niet-huurders toegelaten worden tot de BC.
- De leden van de BC zorgen ervoor dat zij kennis hebben van de wensen en gevoelens van de huurders in het complex. Zij spreken namens de huurders. Om voeling te houden met de achterban en de wensen van bewoners, peilt de BC de stemming onder de huurders.
- De BC moet haar werk doen onder wisselende omstandigheden: in Nederland heerst vanaf maart 2020 het COVID-19-virus. Dat betekent dat de BC wordt belemmerd in de uitvoering van haar taken omdat zij gebonden is aan de beperkende maatregelen van de rijks- en gemeentelijke overheid. Ymere heeft hier begrip voor.
- De BC heeft de ambitie een afspiegeling te zijn van het huurdersbestand in het betrokken gebied.

1.2.2 Ymere

- Ymere stelt middelen beschikbaar om externe ondersteuning voor de BC in te huren. Hiervoor is 5.1, 2, e benoemd. In de WOHV is opgenomen dat de BC na overleg met Ymere andere (betaalde) externe deskundigheid kan inschakelen.
- Ymere faciliteert (binnen landelijk vastgestelde coronarichtlijnen) vergaderruimte voor de BC in de nabijheid van het complex. De ruimte voldoet aan de geldende eisen van het RIVM.
- Ymere voorziet - via HYA - de BC van digitale middelen. HYA krijgt hiervoor budget van Ymere.
- Wanneer de BC intern niet fysiek en/of digitaal bijeen kan komen wordt de planning in overleg aangepast.
- Ymere houdt er rekening mee dat een BC bestaat uit vrijwilligers die het commissiewerk in hun vrije tijd moeten doen. Concreet betekent dit dat de reactietermijn op voorstellen langer is dan die van professionals gevraagd kan worden.

2 DOELEN EN UITGANGSPUNTEN PARTICIPATIE

Het doel van het participatieproces is om ervoor te zorgen dat alle betrokkenen hun stem kunnen laten horen en om die stemmen tot uitdrukking te laten komen in de overwegingen en de besluitvorming. Uitgangspunt is de realisatie van een breed gedragen aanpak voor de woningen.

2.1 Uitgangspunten vanuit wetgeving, kaderafspraken en regelgeving gemeente Amsterdam

Het participatieplan en het projectproces zijn gebaseerd op de volgende documenten:

- In de oriëntatiefase gelden de Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering 2015 - 2019. Deze zijn op 1 juni 2020 gewijzigd.
- De oriëntatiefase wordt afgesloten met een evaluatie tussen Ymere, BC en stadsdeel Amsterdam Oost. Naar aanleiding van de uitkomsten na afloop van deze fase wordt het participatieplan indien nodig aangepast.
- In de ontwikkelings- en uitvoeringsfase worden de Kaderafspraken 2020 gebruikt.
- De Samenwerkingsovereenkomst SHY-Ymere,
- De Overlegwet WOHV,
- De Woningwet 2015,
- De richtlijnen RIVM en de gemeente Amsterdam omtrent maatregelen tegen verspreiding van COVID-19 zijn van toepassing.

2.1.2 Uitgangspunten van het proces

Ymere brengt de uitgangspunten van Ymere naar voren en de BC behartigt de belangen van de bewoners. Partijen hebben oog voor elkaars belangen en zijn bereid naar elkaars argumenten te luisteren.

Ymere wil samen met de BC inzicht krijgen in de ervaringen, meningen en ideeën van de bewoners die kwalitatief bij kunnen dragen aan de plannen.

Door het maken van afspraken over overleg willen beide partijen zorgen voor duidelijkheid en onderling vertrouwen. Dit is de basis voor een goed en constructief overleg. Daarnaast geeft het participatieplan inzicht in het niveau van participatie tijdens het proces.
Beide partijen nemen de inspanningsverplichting op zich, door middel van overleg, om samen tot een breed gedragen plan te komen voor de huurwoningen van Ymere in Amsteldorp.

De BC vertegenwoordigt het gemeenschappelijk belang van alle huurders. De BC heeft aandacht voor de verschillende belangen van de bewoners, ook als het gaat om tegenstellingen. De BC houdt ruggespraak met haar achterban en peilt regelmatig of haar achterban voldoende gerepresenteerd wordt in de BC.

Op verzoek van een van beide partijen kan tijdens de oriëntatiefase een gesprek worden geagendeerd over het verloop van het overleg tot dan toe.

Datum:	*Paraaf BC:* 5.1.2,e	*Paraaf Ymere:* 5.1.2,e
29/06/21		

2.2 Bewonersondersteuning

Goed en constructief overleg tussen de BC en Ymere vraagt om inzicht in wat zich afspeelt tijdens een transformatieproces, wat een complexe materie is. Daarom wordt de BC ondersteund door een erkend bewonersondersteuner van !Woon. De bewonersondersteuner adviseert de BC vooral over het planproces en de Kaderafspraken, en levert waar nodig andere deskundigheid. Op grond van deze deskundigheid kan de BC participeren in de planvorming, effectief invloed uitoefenen en weloverwogen oordelen over de plannen.

2.3 Werkafspraken en omgangsvormen

Om het participatieproces goed te laten verlopen, worden de volgende werkafspraken gemaakt:

- Ymere en BC spannen zich samen in voor actieve deelname van bewoners aan een woonwensonderzoek, bijeenkomsten en andere projectgerelateerde activiteiten.
- Ymere informeert de BC volledig over alle relevante informatie die gebruikt wordt in de planvorming met uitzondering van de financiële aspecten, behoudens de huurverhoging die gepaard kan gaan met renovatie.
- Ymere biedt de BC voldoende ruimte om invloed uit te oefenen op de planvorming.
- Beide partijen streven naar een plan dat voldoende draagvlak onder de bewoners heeft.
- Ymere informeert eerst de BC over ontwikkelingen, rapportages en dergelijke die voor de planvorming van belang zijn voordat deze met bewoners gedeeld worden.
- Ymere, BC en stadsdeel Oost hebben aan het eind van de oriëntatiefase een gesprek over een voorkeursscenario.
- De BC licht Ymere in over eventuele eigen aanvullende onderzoeken en verwacht van Ymere dat zij terdege kennis neemt van de uitkomsten van deze onderzoeken.
- Wettelijke rechten en plichten van de huurders worden door alle partijen gerespecteerd.
- Beide partijen hebben verschillende belangen en uitgangspunten. Die kunnen botsen, maar beide partijen erkennen de noodzaak om er in eerste instantie gezamenlijk uit te komen.

  Lukt dit niet, dan kan bemiddeld worden door HYA. Daarna kan een geschillencommissie worden ingeschakeld. Leidt dit niet tot voortzetting van het participatieproces, dan kan de rechter worden ingeschakeld.
- Beide partijen hebben een eigen verantwoordelijkheid bij het beantwoorden van persvragen. Als er contact is (gepland) met de pers dan informeren partijen elkaar. Als vertegenwoordigers van de media een reactie vragen over het project van Ymere of van de BC als collectief, informeren partijen elkaar vooraf.
- Van alle onderzoeksrapporten die voor de planvorming van belang zijn stelt Ymere een kopie beschikbaar aan de BC.
- Alle bewoners ontvangen op relevante momenten een nieuwsbrief van Ymere per post en - indien mogelijk - ook per e-mail (zie ook 2.5 Nieuwsvoorziening).
- Ymere houdt in haar (nieuws)brieven rekening met de laaggeletterdheid van 15-25% van de huurders.
- De inhoud van de nieuwsbrief van Ymere wordt ter informatie en advies – conform de samenwerkingsovereenkomst SHY – voor verzending voorgelegd aan de BC (zie verder 2.5).
- De inhoud van de nieuwsbrief van de BC wordt voor verzending aan Ymere gestuurd (zie 2.5).
- Het participatieplan wordt na de oriëntatiefase aangevuld en indien nodig aangepast.

Datum: 5.1, 2, e	*Paraaf BC:* 5.1,2,e	*Paraaf Ymere:* 5.1,2,e

2.4 Overleg

- Er vindt regelmatig overleg plaats tussen Ymere en de BC. Afhankelijk van de vraag hierom door een van de partijen, de projectdynamiek en/of de participatiefase wordt een overlegschema afgesproken.
- Overleg vindt primair plaats tussen vertegenwoordigers van Ymere en BC-leden met hun ondersteuners. Indien de overlegpartners derden willen uitnodigen, lichten zij de wederpartij minimaal een week van tevoren in.
- Beide partijen geven van tevoren aan of een onderwerp vertrouwelijk is of niet.
- Partijen nemen beurtelings het voorzitterschap op zich zowel tijdens fysieke als digitale bijeenkomsten.
- De voorzitter gebruikt de overeengekomen agendastructuur en de notulen komen overeen met de agenda.
- De BC neemt vergaderingen op voor eigen documentatie. Betrokkenen die niet aanwezig waren kunnen hiermee de vergadering terugkijken. Opnamen worden niet gedeeld met derden en zijn enkel voor intern BC-gebruik.
- Partijen spreken vooraf af wat en hoe genotuleerd wordt. Na drie vergaderingen wordt geëvalueerd of dit werkt. Eventueel wordt een onafhankelijke notulist aangesteld. Eventuele meningsverschillen met betrekking tot de notulen worden op basis van hierboven genoemde opnamen geëgaliseerd.
- De agenda wordt gezamenlijk bepaald en beide partijen kunnen hiervoor agendapunten aandragen. De bijbehorende stukken worden binnen redelijke termijn voor elk overleg per e-mail verzonden. Vaste agendapunten zijn: mededelingen, ingekomen stukken, afhandeling actiepunten en besluitenlijst, plannen datum voor een volgend overleg, openstaande vragen en wat verder ter tafel komt.
- Ter afsluiting van een vergadering wordt een besluiten- en actielijst vastgesteld en door beide partijen goedgekeurd. Of dit geschiedt - indien van toepassing - op een volgende gemeenschappelijke bijeenkomst.
- De conceptnotulen wordt binnen twee weken verstuurd naar alle deelnemers. Hierop kan feedback geleverd worden en de aangepaste versie met wijzigingsvoorstellen wordt op een volgende vergadering besproken. Voorstellen over aanpassingen van notulen gebeurt via e-mail.

2.5 Nieuws- en informatievoorziening

2.5.1 Nieuwsbrieven

Beide partijen hebben verschillende belangen en gezichtspunten. Daarom verzorgen zij hun eigen nieuwsvoorziening. Ymere heeft daarvoor een nieuwsbrief. De BC brengt nieuws naar buiten via een buurtkrant of losse nieuwsbrieven. Beide partijen informeren elkaar voordat een bericht wordt uitgegeven. Bij verschil van inzicht over de inhoud treden partijen daarover in overleg.

Wat betreft de reactietermijn op concept-nieuwsbrieven: de concepttekst wordt per mail verstuurd, met daarbij vermelding van de deadline. De streeftijd hiervoor is zeven dagen voor een reactie van Ymere op de nieuwsvoorziening van de BC. Omgekeerd geldt een reactietermijn van 14 werkdagen. Al naar gelang inhoud, omvang en/of implicatie kan een andere termijn worden overeengekomen tussen partijen. Indien er drie dagen voor de deadline geen reactie is gegeven, neemt de zendende partij contact op met de ontvanger.

2.5.2 Correspondentie van Ymere: brieven met naamsvermelding

In de oriëntatiefase is het project van Ymere nog slechts een plan dat voor alle huurders hetzelfde is. Daaruit vloeit voort dat alle informatiebrieven hierover ook hetzelfde zijn. De schriftelijke informatievoorziening wordt van tevoren met de BC besproken.

2.5.3 Inloopspreekuur Ymere

Ymere heeft op dinsdagmiddag een spreekuur op het Buitenrustpad waar bewoners vragen kunnen stellen. Wanneer bewoners vragen stellen over de BC informeert Ymere hoe deze bereikt kan worden.

2.5.4 Communicatie tussen partijen en onderlinge informatievoorziening

Het is van groot belang dat Ymere, de BC en de externe ondersteuners elkaar goed informeren. Om aan informatie te komen is de afspraak dat alle informatie met betrekking tot het project gedeeld wordt.

Stukken relevant voor een volgende vergadering worden binnen redelijke termijn met betrokken partijen via e-mail gedeeld.

Met het realiseren van bovenstaande doelstellingen en werkafspraken wil Ymere met de bewoners tot een constructief overleg komen.

3 PARTICIPATIE IN DE ORIËNTATIEFASE

De kaderafspraken zijn per 1 juni 2020 gewijzigd. Het proces van participatie is in maart 2020 gestart met de oriëntatiefase. In deze fase worden de oude kaderafspraken gebruikt.

In de volgende tabel wordt het niveau van participatie aangegeven. Uitgangspunt is de participatieladder uit de Amsterdamse Kaderafspraken. Vervolgens worden de belangrijkste stappen toegelicht. Na de evaluatie van de oriëntatiefase en de presentatie van het voorkeursscenario wordt de participatieladder herzien. De processtappen hierin en de concrete invulling ervan is afhankelijk van de uitkomsten in de oriëntatiefase. In de bijlage bij dit stuk is hiervan een pro forma overzicht gemaakt.

Partijen spreken af dat de tijdsplanning in de oriëntatiefase flexibel is en mede afhankelijk van de maatregelen in verband met COVID-19. De planning kan met instemming van beide partijen veranderd worden. Ten tijde van het schrijven van het participatieplan is ook nog niet bekend welke onderzoeken worden uitgevoerd, door wie, en in welk tijdsbestek.

Op grond van de overlegwet heeft de BC tenminste een termijn van zes weken, startend op de dagtekening van de adviesaanvraag, om haar gekwalificeerde advies aan Ymere duidelijk te maken. In sommige gevallen kan het nodig zijn een langere termijn overeen te komen. Termijnen worden vastgesteld op het moment van de adviesaanvraag. Een kortere of langere periode kan onderling worden overeengekomen. Indien aanvullende informatie nodig blijkt, wordt de tijd om deze te verzamelen en te verzenden niet afgetrokken van de reactietermijn. De deadline verschuift met een evenredige termijn. Beide partijen leggen het participatieniveau in overleg vast.

Fase / belangrijkste resultaten	**Wanneer**	**Participatieniveau**				
		Informeren	**Raadplegen**	**Adviseren 3a**	**Ontwerpen 3b**	**Meebeslissen 4**
Oriëntatiefase						
1. Participatieplan		x	x	x	x	x
2. Technische onderzoeken woningen en funderingen		x	x	x		
3. Woonwensenonderzoek onder bewoners		x	x	x	x	x
4. Uitwerking voorkeursscenario		x	x	x		
5.Bewoners informeren over het (concept) voorkeursscenario		x	x	x		
6. Bewoners raadplegen over het (concept) voorkeursscenario		x	x	x	x	x
7. Advies BC voorkeursscenario Ymere Minimaal 6 weken WOHV-artikel 1 lid 5		x	x	x	x	x
8. Schriftelijke reactie van Ymere op advies BC op het voorkeursscenario						
9. Evaluatiegesprek oriëntatiefase Ymere, BC en stadsdeel						

D 5.1, 2, e	*Paraaf BC:* 5.1,2,e	*Paraaf Ymere:* 5.1,2,e

3.1 Oriëntatiefase

Bij de start van Vooruit met Amsteldorp maart 2020 zijn alle bewoners per (nieuws)brief geïnformeerd over dit plan. Na deze fase is in mei 2020 een bewonerscommissie (BC) opgericht. Een onderdeel van deze startfase zijn de diverse onderzoeken.

3.1.1 Participatieplan

Met de BC wordt een participatieplan gemaakt. Hierin worden afspraken gemaakt hoe beide partijen met elkaar omgaan gedurende het proces, in welke mate de BC participeert, en welke stappen worden gevolgd. Ook worden er concrete werkafspraken gemaakt. Dit participatieplan heeft haar grondslag in de overlegwet en de daarin vastgestelde termijnen en afspraken.

3.1.2 Technische onderzoeken

De BC heeft inspraak in de onderzoeksopdracht: wat gaat er onderzocht worden? De uitgevoerde technische onderzoeken worden gedeeld en besproken met de BC.

De onderzoeken - 100% opname in alle huurwoningen van Ymere in Amsteldorp – betreffen de technische staat van de woningen zowel aan de buiten- als binnenkant.
Als de uitkomst van de technische onderzoeken daar aanleiding toe geeft bestaat het recht tot het aanvragen van een second opinion.

3.1.3 Woonwensenonderzoek

Het woonwensenonderzoek geeft inzicht in de samenstelling van de huishoudens en geeft aan welke ideeën huurders zelf hebben ten aanzien van planvorming en vervangende voorzieningen. Het onderzoek wordt wordt door een derde partij verricht. De BC bepaalt mede wie het onderzoek gaat uitvoeren, en draagt eigen voorstellen aan voor de vraagstelling. De uitvoering is transparant, dat wil zeggen dat de BC kan zien hoe het onderzoek is uitgevoerd en de hoe de uitkomsten zijn vastgelegd. De uitkomsten van het bewonersonderzoek worden geanonimiseerd gedeeld en gezamenlijk besproken.

3.1.4 Voorkeursscenario en reactietermijn

De uitkomst van de onderzoeken wordt gebruikt bij het bepalen van een voorkeursscenario. Er wordt gestreefd naar een gezamenlijk scenario en een presentatie daarvan aan de bewoners. De BC geeft Ymere advies over het voorkeursscenario. In opdracht van de BC wordt daarover een bewonersraadpleging gehouden.

3.1.5 Evaluatiegesprek

De oriëntatiefase wordt afgerond met een evaluatiegesprek tussen de BC en Ymere. Vervolgens komt er een gesprek met Ymere, de BC en stadsdeel Amsterdam Oost. Eventueel kunnen beide gesprekken samengevoegd worden. Dit is tevens de formele beëindiging van de oriëntatiefase.
Beide partijen spreken af dat na deze fase het participatieplan kan worden aangepast naar aanleiding van de uitkomsten van de onderzoeken en het voorkeursscenario.

ONDERTEKENING Participatieplan tot en met de oriëntatiefase

Aldus overeengekomen tussen BC en Ymere.

Plaats: Amsterdam

Datum: 5.1, 2, e

Namens de BC: 5.1, 2, e

5.1,2,e

5.1, 2, e

Namens Ymere:

5.1,2,e

Handtekening

5.1,2,e

Handtekening

5.1,2,e

5.1,2,e