

Sloop-nieuwbouw

Participatieplan Rousseaublok cluster 3, 8491

Afspraken tussen de bewonerscommissie Rousseaublok en Stadgenoot
Ondertekend op 26-03-2025

Altijd in de buurt

Stadgenoot

Inhoud

Voorwoord **3**
Amsterdamse Kaderafspraken 3

1 Inleiding **4**

2 Doel van het project **4**

3 Doel van de participatie **4**

4 Rol en verantwoordelijkheden Stadgenoot en bewonerscommissie **4**
4.1 Rol en verantwoordelijkheid Stadgenoot 4
4.2 Rol en verantwoordelijkheid bewonerscommissie 5
4.3 Afspraken voor bewonerscommissie en Stadgenoot 5

5 Participatie per fase **5**
5.1 Startbesluit 6
5.2 Uitwerking van het plan 6
5.3 Volgende stappen 6
5.4 Uitvoering 6

6 Communicatie **9**
6.1 Bereikbaarheid Stadgenoot en bewonerscommissie 9
6.2 Overleg 9
6.3 Manieren en momenten van communicatie met bewoners 9

7 Overige afspraken en evaluatie **9**
7.1 Wat doen bij wijzigingen van plannen/planning tijdens de uitvoering? 9
7.2 Afspraken over evaluatie van het participatietraject 9

Voorwoord

Stadgenoot wil het complex Rousseaublok, complexnr. 8491 slopen en vervangen door nieuwbouw.

Naam	Complex	Adressen
Rousseaublok	8491	Diderotstr.-Rousseaustr. P. van Hemert 19, T. a Kempis 15

We maken afspraken over hoe huurders hun mening kunnen geven (inspraak)en hoe de communicatie bij dit project eruit gaat zien. De manier waarop we dit willen doen, staat beschreven in dit Participatieplan.

Amsterdamse Kaderafspraken

Dit participatieplan volgt het Handboek Vernieuwing & Verbetering Amsterdamse Kaderafspraken 2020-2024. In de rest van dit participatieplan noemen we dit de Kaderafspraken. In de Kaderafspraken staat hoe een sloopproject tot stand komt en welke invloed bewoners hebben. Het doel is dat huurders bij renovatie- en sloopprojecten in heel Amsterdam gelijke rechten hebben. Op moment dat de Amsteradmse Kaderafspraken voor na 2024 bekend worden, besluiten we in overleg met de bewonerscommissie welke versie we gaan hanteren voor het Rousseaublok. Dus of de oude versie, of de nieuwe versie. Waarbij de intentie is om de nieuwe versie te hanteren. De ondertekenaars van dit participatieplan houden zich aan het kader van wetten, regelingen en afspraken dat in de Kaderafspraken staat.

De Kaderafspraken vindt u op de website afwc.nl/kaderafspraken.

1 Inleiding

Het Rousseaublok is een complex van Stadgenoot die in het kader van de buurtaanpak in aanmerking komt voor vastgoedverbetering. In 2019 stelde de Directie van Stadgenoot de Buurtvisie Confuciusbuurt vast, waarin voor alle complexen een verbeteringsaanpak wordt voorgesteld. Dit is vervolgens ook zo naar bewoners en gemeente gecommuniceerd.

Afgelopen periode hebben een gecombineerde bewonerscommissie samen met Stadgenoot het proces doorlopen voor de vastgoedverbetering van de twee complexen: Bergsonblokken-cluster 6 en Rousseaublok-cluster 3.

In augustus 2024 heeft de Directie van Stadgenoot besloten om voor het Rousseaublok – cluster 3 te kiezen voor sloop nieuwbouw. Met dit besluit ziet de Directie af van vastgoedverbetering in bewoonde staat.

In dit participatieplan maakt Stadgenoot afspraken met de bewonerscommissie over de inspraak bij het project, en hoe we de bewoners hierbij betrekken en hoe we ze informeren.

2 Doel van het project

De directie van Stadgenoot heeft op 20-08-2024 een scenariobesluit vastgesteld. Daan Mijnhijmer werkt het ontwikkeltraject van het sloop nieuwbouw scenario verder uit.

Het doel van het project is het slopen van de 24 maisonnettewoningen en de 20 bedrijfsruimtes. Hiervoor in de plaats komt een nieuwbouw appartementen complex terug. Met een nog nader te bepalen aantal huurwoningen.

3 Doel van de participatie

Het betrekken van de bewoners bij het sloop nieuwbouwproces heeft een aantal doelen:

1. De huurders zijn goed en op tijd op de hoogte van de afspraken en plannen.
2. De huurders kunnen invloed uitoefenen voordat Stadgenoot definitieve besluiten neemt. Dit leidt tot betere plannen en meer tevredenheid bij de huurders.
3. Beide partijen doen hun best voor voldoende draagvlak voor het plan.
4. De bewonerscommissie brengt een advies uit over het voorkeursscenario en het sociaal plan.

4 Rol en verantwoordelijkheden Stadgenoot en bewonerscommissie

Aan het participatieproces doen de volgende partijen mee:

- Bewonerscommissie Rousseaublok, te erkennen door Stadgenoot, en diens adviseurs;
- Stadgenoot, vertegenwoordigd door de gebiedsbeheerder en projectontwikkelaar.

4.1 Rol en verantwoordelijkheid Stadgenoot

De rol en de verantwoordelijkheid van Stadgenoot is:

- regelmatig overleg met de bewonerscommissie;
- op tijd goede informatie geven aan de bewonerscommissie en bewoners;
- verslagen maken van de vergaderingen;
- belangen van Stadgenoot behartigen en toelichten;
- proces begeleiden;
- duidelijke rolverdeling communiceren tussen gebiedsbeheerder en projectontwikkelaar tijdens overleggen: wie zit technisch voor en benoemt en bewaakt de gemaakte afspraken?

4.2 Rol en verantwoordelijkheid bewonerscommissie

De rol en de verantwoordelijkheid van de bewonerscommissie is:

- deelnemen aan het participatieproces, waarbij deelnemen aan de bewonerscommissie vrijwillig is, maar niet vrijblijvend. Het doel is continuïteit;
- opkomen voor de ideeën en belangen van alle bewoners;
- regelmatig overleg met Stadgenoot;
- gebruik maken van het adviesrecht;
- vertegenwoordigen van alle bewoners van het complex. Het is de taak van de bewonerscommissie om de meningen en wensen van de bewoners op te halen en te vertolken.

4.3 Afspraken voor bewonerscommissie en Stadgenoot

De volgende afspraken gelden voor beide partijen:

- De partijen werken binnen de vastgestelde Kaderafspraken.
- De partijen houden zich aan de wettelijke rechten en plichten van huurders en verhuurder.
- Stadgenoot maakt het verslag van de gezamenlijke vergadering. Stadgenoot kan dit ook vragen aan de bewonerscommissie of een externe notulist.
- Samen stellen de partijen vast hoe vaak zij overleggen. Stadgenoot wil de bewonerscommissie niet overvragen. De bewonerscommissie kan dit zelf aangeven.
- Voor iedere vergadering stellen de partijen het verslag van de vorige vergadering vast. Ook nemen zij de actiepunten door.
- Stadgenoot stuurt het verslag minimaal 2 weken voor het volgende overleg aan alle betrokken partijen, en bijvoorkeur binnen een week na het overleg.
- De partijen sturen stukken voor het overleg minimaal een week voor het overleg naar de betrokken partijen. In overleg en als beide partijen dit goed vinden, kunnen de partijen afwijken van die termijn van een week.
- Partijen houden elkaar op de hoogte van waar ze mee bezig zijn over het plan.
- De partijen communiceren open, eerlijk en transparant met elkaar.
- Beide partijen informeren elkaar vooraf over communicatie naar de huurders toe.
- De partijen hebben respect voor elkaars belangen.
- De partijen streven naar voordeel voor beide partijen.
- De bewonersondersteuner(s) en/of de externe adviseur(s) is/zijn aanwezig bij het overleg als Stadgenoot en/of de bewonerscommissie dit wil.
- Stadgenoot en de bewonerscommissie kunnen deskundige derden uitnodigen. Dit deelt de partij minimaal 1 week voor het overleg mee.
- De partijen passen de samenwerking aan als dat nodig is.

5 Participatie per fase

Stadgenoot werkt momenteel voorkeursscenario uit. Dit wordt besproken met de bewonerscommissie. De bewonerscommissie kan en mag daar advies op geven. Het is aan Stadgenoot om dit advies over te nemen richting het maken van het sociaal plan.

Op het sociaal plan mag de bewonerscommissie een advies uitbrengen. Dat doet de bewonerscommissie na de achterban (alle bewoners uit het project) te hebben geraadpleegd, oftewel na de achterbanraadpleging.

Nadat het participatieproces met de bewonerscommissie is doorlopen kan er door Stadgenoot een peildatum worden aangevraagd bij de gemeente.

5.1 Startbesluit

In december 2022 heeft de directie van Stadgenoot het startbesluit voor dit project vastgesteld. De directie heeft de afdeling Projectontwikkeling gevraagd om het scenario woningverbetering uit te werken naar een scenariobesluit. Vervolgens is er in augustus 2024 is het scenariobesluit genomen om tot sloop/nieuwbouw over te gaan.

5.2 Uitwerking van het plan

In januari 2023 was er een eerste overleg tussen Stadgenoot en een bewonersgroep. Het doel was om een formele bewonerscommissie op te richten met de rechten en plichten van een bewonerscommissie. Na de keuze voor sloop/nieuwbouw is er in januari 2025 met de bewonerscommissie een nieuwe start gemaakt.

5.3 Volgende stappen

De stappen worden genomen;

- voorkeursscenario door Stadgenoot waarover de bewonerscommissie formeel advies geeft;
- uitwerking van het voorkeursscenario tot een sociaalplan;
- advies bewonerscommissie over het sociaalplan waarbij de bewonerscommissie dat advies o.a. baseert op een achterbanraadpleging die de bewonerscommissie zelf houdt.

5.4 Uitvoering

De start van de sloop staat vooralsnog gepland in mei 2027. Hieronder de planning voor Stadgenoot en de bewonerscommissie tot aan aanvraag peildatum. Let op, deze planning is onder voorbehoud en kan wijzigen tijdens het proces.

Start	Gereed	Onderdeel	Stukken	Acties
Donderdag 20 februari		Kennismaking BC + begin maken voor participatieplan en communicatieplan + bespreken informatiebijeenkomst		
Donderdag 27 maart		Overleg bewonerscommissie/ Stadgenoot	Agenda en vergaderstukken versturen voor overleg op 17/3 1. Tekenen participatieplan en definitief maken communicatieplan 2. Voorkeursscenario bespreken 3. Informatiebijeenkomst bespreken	
Tussen 27 maart en 24 april		Informatiebijeenkomst organiseren		

Donderdag 24 april		Overleg bewonerscommissie en Stadgenoot	Agendapunten: 1. Definitief voorkeurs scenario bespreken 2. Uitleg geven over sociaal plan 3. Nieuwsbrief maken	Begin maken met sociaal plan, introduceren bij bewonerscommissie Onderwerpen nieuwsbrief bespreken
Donderdag 22 mei		Overleg bewonerscommissie en Stadgenoot	Agendapunten: 1. Bespreken 1e concept sociaal plan met bewonerscommissie	
Donderdag 19 juni		Overleg bewonerscommissie en Stadgenoot	Agendapunten: 1. Bespreken 2e concept sociaal plan met bewonerscommissie 2. Achterbanraad pleging, hoe te organiseren 3. Nieuwsbrief maken	2e bespreking sociaal plan, daarna definitief maken Onderwerpen nieuwsbrief bespreken
Week 26, eind juni		Verspreiden sociaal plan onder alle bewoners in het project		Actie BC: concept bewonersraadpleging opsturen naar Stadgenoot
Week 26 – week 32 (eind juni – half augustus				Achterbanraadpleging door bewonerscommissie bij alle bewoners in het Rousseaublok
Donderdag 24 juli (onder voorbehoud van vakantie)		Overleg bewonerscommissie & Stadgenoot	Agenda en vergaderstukken versturen voor overleg op 24 juli: 1. Voortgang achterbanraadpleging	
Donderdag 21 augustus (onder voorbehoud van vakantie)		Overleg bewonerscommissie en Stadgenoot	Ja Agendapunten: 1.Sociaal plan 2. Voorbereiden inloopbijeenkomsten 3. Advies bewonerscommissie	Advies bewonerscommissie op sociaalplan opsturen naar Stadgenoot Onderwerpen nieuwsbrief bespreken

			4. Nieuwsbrief maken	
22/23/24/25 september Of later			Organiseren informatiebijeenkomsten voor alle bewoners in het Rousseaublok	
Donderdag 25 september		Overleg bewonerscommissie en Stadgenoot	Agendapunten voor overleg: 1. Informatie bijeenkomst 2. Bespreken reactie Stadgenoot op advies	
Eind september/begin oktober			Definitief sociaal plan bespreken en versturen naar alle bewoners in het Rousseaublok	
Donderdag 23 oktober		Overleg bewonerscommissie en Stadgenoot	Agenda en vergaderstukken sturen voor overleg op 23/10	
Donderdag 20 november		Overleg bewonerscommissie en Stadgenoot	Agenda en vergaderstukken sturen voor overleg op 20/11:	
Eind november			Aanvragen peildatum	
Eind november 2025 – 1,5 jaar		Start herhuisvesting		

6 Communicatie

6.1 Bereikbaarheid Stadgenoot en bewonerscommissie

Hieronder staat hoe u de woonbegeleider, Stadgenoot en de bewonerscommissie Rousseaublok kunt bereiken.

- De **gebiedsbeheerder** is Mike Hoeksema van Stadgenoot. De gebiedsbeheerder is direct aanspreekpunt voor de bewonerscommissie en via Klantenservice van Stadgenoot bereikbaar via 020 – 511 80 00.
- De **projectontwikkelaar** van Stadgenoot is Daan Mijnhijmer. De projectontwikkelaar is via Klantenservice van Stadgenoot bereikbaar via 020 – 511 80 00.
- De **voorzitter van de bewonerscommissie** Rousseaublok is Anil Sayar. De bewonerscommissie is bereikbaar via rousseaublok@outlook.com
- De **bewonersondersteuner** vanuit Stichting Woon is Karin Ammerlaan. Zij is bereikbaar via k.ammerlaan@wooninfo.nl en 0682168797

6.2 Overleg

Stadgenoot overlegt elke 6 weken (of vaker als dat gewenst is) met de bewonerscommissie over de voortgang van het project. De projectontwikkelaar, de contactpersoon van de aannemer en/of de woonbegeleider kunnen hierbij aanwezig zijn.

6.3 Manieren en momenten van communicatie met bewoners

We sturen in overleg met de bewonerscommissie nieuwsbrieven naar de achterban. Verder organiseren we informatiebijeenkomsten om de bewoners op de hoogte te houden van het proces. Tot slot maken we een sociaalplan.

7 Overige afspraken en evaluatie

7.1 Wat doen bij wijzigingen van plannen/planning tijdens de uitvoering?

We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen. Wij houden ons aan de gemaakte afspraken. In een enkel geval kunnen we ervan afwijken. Dan verklaren we waarom we dat doen.

7.2 Afspraken over evaluatie van het participatietraject

Binnen 3 maanden na de oplevering van het project is er een evaluatie met de ondertekenaars van dit participatieplan en de professionele ondersteuner. Het participatietraject is hier een onderdeel van.
Voor de evaluatie van het participatietraject is een richtlijn vanuit Huurgenoot beschikbaar. De bewonerscommissie kiest een geschikte gespreksleider en notulist (gebruik format aanbevolen). Optie is iemand van Stadgenoot of !WOON.

Voor akkoord op 26 maart 2025

Anil Sayar
voorzitter bewonerscommissie Rousseaublok

Voor akkoord op 26 maart 2025.

Mike Hoeksema
gebiedsbeheerder

Stadgenoot

Sarphatistraat 410
1018 GW Amsterdam

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

www.stadgenoot.nl

020 - 511 8000
info@stadgenoot.nl