



def 13 mrt

Participatieplan Complex Galjoenstraat & complex Middellandse Zee Zaandam



Projectadressen

246 eengezinswoningen



Complex Galjoenstraat

Sociale en vrije sector huurwoningen

- Fluitstraat 2 t/m 6, 10 t/m 12, 16, 20, 26 t/m 28, 32 t/m 40 (even)s
- Galjoenstraat 2 t/m 12, 18 t/m 20 (even)
- Galjoenstraat 43 t/m 67, 71 t/m 75, 79, 83, 89 t/m 101 (oneven)
- Hoekerstraat 1 t/m 3, 7 t/m 11, 15 t/m 23, 27 t/m 29, 33, 37, 41 t/m 43, 49 t/m 53, 57 (oneven)
- Noordzee 1 t/m 5, 7 t/m 19, 23 t/m 28, 30 (even en oneven)
- Schoenerstraat 1, 7 t/m 9, 13 t/m 17, 23 t/m 29, 33 (oneven)
- Twiskeweg 65 t/m 79, 83 t/m 89, 93 t/m 97 (oneven)s



Complex Middellandse Zee

Sociale en vrije sector huurwoningen

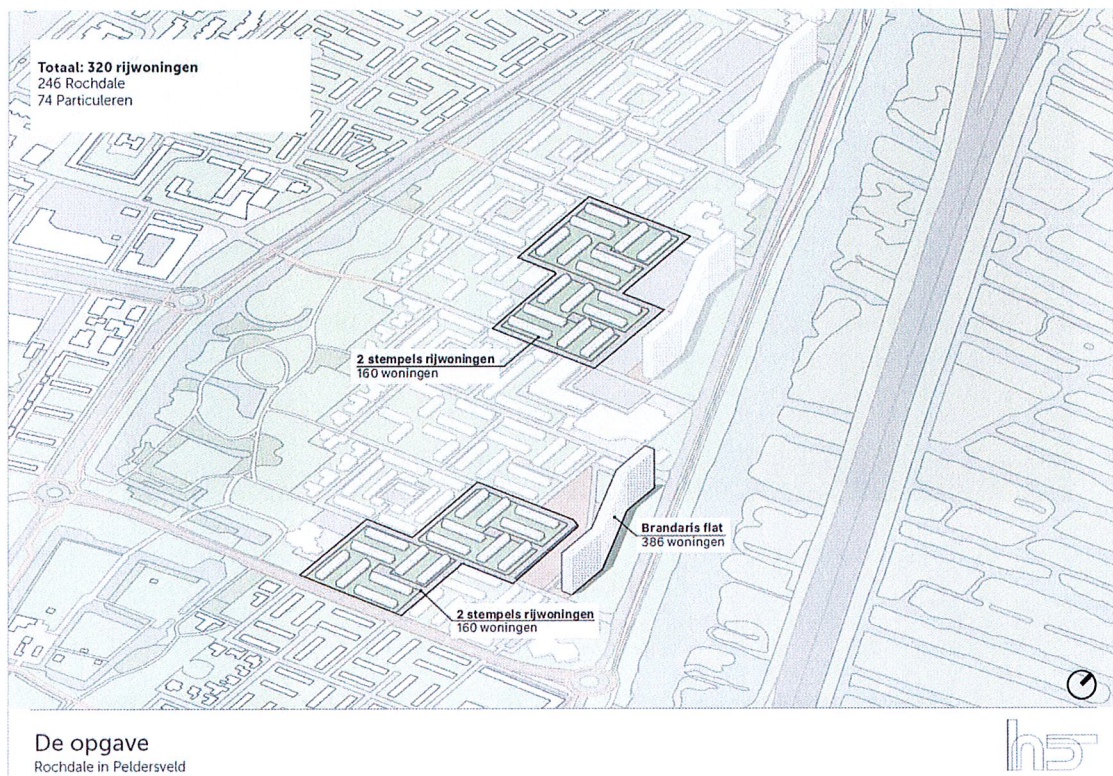
- Brigantijnstraat 2 t/m 6, 10 t/m 30, 34 t/m 40 (even)
- Koopvaardijstraat 1 t/m 3, 5, 8 t/m 12, 14 t/m 20, 24 t/m 36 (even en oneven)
- Korvetstraat 4t/m 10, 14, 18, 24 t/m 36 (even)
- Kraakstraat 2 t/m 4, 8 t/m 10, 14 t/m 22, 26 t/m 30, 34 t/m 40 (even)
- Middellandse zee 1 t/m 4, 7 t/m 9, 11 t/m 19, 22 t/m 29, 34 t/m 34, 36 t/m 38, 40 t/m 50 (even en oneven)
- Pinasstraat 3 t/m 7, 11 t/m 25, 29 t/m 31, 35 t/m 41 (oneven)



1. Inleiding

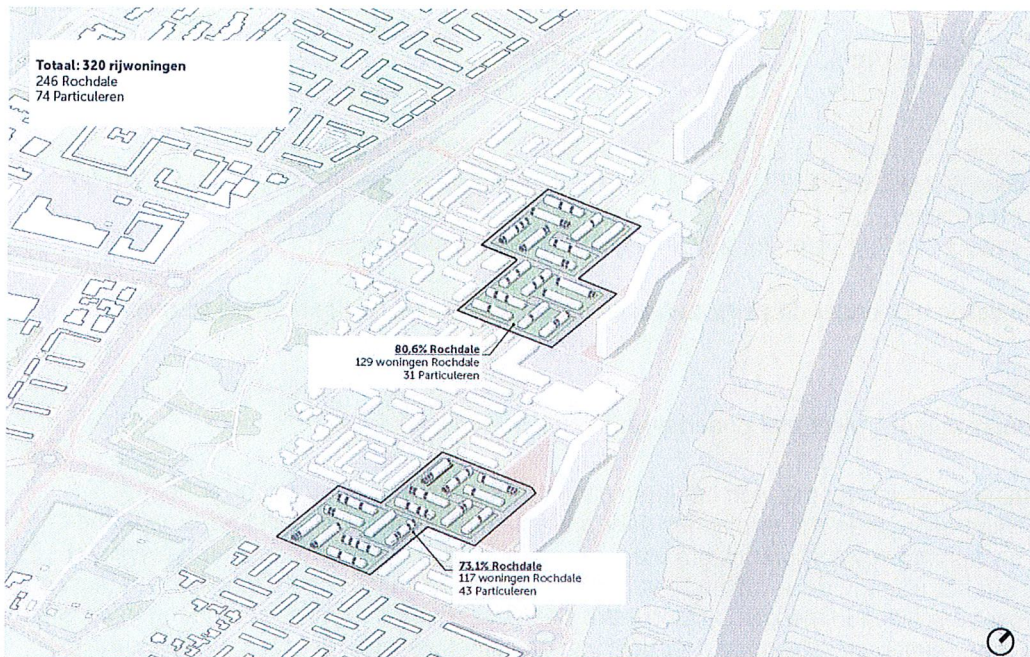
Dit participatieplan is voor huurders met een vast huurcontract in het complex Galjoenstraat 13301-01 en het complex Middellandse Zee 13304-01 in de wijk Peldersveld in Zaandam. Per complex zijn er 16 woonblokken en in totaal 32 (zie afbeeldingen hieronder). In dit plan leggen de projectcommissie en Rochdale de aanpak en afspraken voor communicatie en samenwerking vast om tot gedragen bewonersparticipatie te komen.

Figuur 1 Twee complexen met 16 woonblokken per complex. In totaal worden 32 woonblokken verduurzaamd. Het bovenste complex is Middellandse Zee en het onderste complex grenzend aan de Brandaris flat is Galjoenstraat.





Figuur 2 De gespikkelde woningen zijn de koopwoningen tussen de huurwoningen.



De opgave
Rochdale in Peldersveld



Een actieve bewonersvertegenwoordiging in een wijk of buurt zorgt voor betrokkenheid bij bewoners. Rochdale vindt het belangrijk dat huurders meepraten als ervaringsdeskundigen wanneer we gaan renoveren of slopen. Als woningstichting streven we ernaar bij elk renovatie-, sloop-, verduurzamingsproject een bewonersvertegenwoordiging te activeren. We praten dan met de bewoners over de plannen voor hun woning en woonomgeving.

Projectnaam: Galjoenstraat en Middellandse Zee

Er zijn twee complexen met in totaal 246 eengezinswoningen:

1. Galjoenstraat, complexnummer 13301-01, met 16 woonblokken.
2. Middellandse Zee, complexnummer 13304-01, met 16 woonblokken.

De adressen van de woonblokken zijn:



Complex Galjoenstraat (met 16 woonblokken)

Sociale en vrije sector huurwoningen

- Fluitstraat 2 t/m 6, 10 t/m 12, 16, 20, 26 t/m 28, 32 t/m 40 (even)
- Galjoenstraat 2 t/m 12, 18 t/m 20 (even)
- Galjoenstraat 43 t/m 67, 71 t/m 75, 79, 83, 89 t/m 101 (oneven)
- Hoekerstraat 1 t/m 3, 7 t/m 11, 15 t/m 23, 27 t/m 29, 33, 37, 41 t/m 43, 49 t/m 53, 57 (oneven)
- Noordzee 1 t/m 5, 7 t/m 19, 23 t/m 28, 30 (even en oneven)
- Schoenerstraat 1, 7 t/m 9, 13 t/m 17, 23 t/m 29, 33 (oneven)
- Twiskeweg 65 t/m 79, 83 t/m 89, 93 t/ 97 (oneven)



Complex Middellandse Zee (met 16 woonblokken)

Sociale en vrije sector huurwoningen

- Brigantijnstraat 2 t/m 6, 10 t/m 30, 34 t/m 40 (even)
- Koopvaardijstraat 1 t/m 3, 5, 8 t/m 12, 14 t/m 20, 24 t/m 36 (even en oneven)
- Korvetstraat 4t/m 10, 14, 18, 24 t/m 36 (even)
- Kraakstraat 2 t/m 4, 8 t/m 10, 14 t/m 22, 26 t/m 30, 34 t/m 40 (even)
- Middellandse zee 1 t/m 4, 7 t/m 9, 11 t/m 19, 22 t/m 29, 34 t/m 34, 36 t/m 38, 40 t/m 50 (even en oneven)
- Pinasstraat 3 t/m 7, 11 t/m 25, 29 t/m 31, 35 t/m 41 (oneven)

Bedrijfsruimten vallen niet onder dit participatieplan en die zijn er ook niet in de twee complexen.

Projectsoort

Dit is een verduurzamingsproject met onderhoud (in en buiten de woning).

De verduurzaming komt samen met een integrale aanpak. Deze aanpak komt voort uit het PACT 2020-2040. De komende jaren zijn er plannen voor ondernemers en maatschappelijke organisaties zoals scholen en woningbouwcorporaties om meer samen te werken met bewoners uit de wijk. Zo investeren we om het leven in deze wijken te verbeteren. Een diverser aanbod van woningen (sociaal, vrije sector) voor verschillende mensen bijvoorbeeld. Daarnaast komen er meer activiteiten in de wijk, meer groen en een ruimer winkelaanbod. Het doel van de samenwerking met partnerorganisaties is dat de bewoners en hun kinderen opgroeien op een plek met meer kansen en mogelijkheden. De belangrijkste thema's daarbij zijn: Jeugd, Armoede & Participatie, Fijn en Veilig Wonen. Meer over het PACT en wat dat voor u betekent, kunt u lezen op de website: <https://pactpp.nl>

Werkzaamheden

Er liggen twee scenario's voor de complexen. Tijdens het opstellen van dit participatieplan weet Rochdale nog niet welk scenario het wordt en welke werkzaamheden exact worden uitgevoerd. Dat komt omdat er nog onderzoeken plaatsvinden en overleg met leveranciers, gemeente en partners van de integrale aanpak van het PACT. Het is wel aannemelijk dat de aanpak zich richt op het oplossen van de problemen rondom kou, tocht, vocht en schimmel.

Bij beide scenario's worden de eengezinswoningen verduurzaamd. Dat betekent isolatie en aansluiting op een nieuw warmtesysteem. Afhankelijk van de keuze van het systeem, is hiervoor ruimte in de woning nodig, en dan wordt gekeken of plattegronden aangepast moeten worden. Bij de kleine renovatie gaan woningen over een periode van een paar jaar van het gas. Bij de grote renovatie meteen.

Woonwensenonderzoek

Uit het woonwensenonderzoek in mei-juni 2022 werd o.a. duidelijk dat de bewoners graag een oplossing zien voor de problemen rondom kou, tocht, vocht en schimmel. 24% van de geïnterviewde bewoners was toen voorstander van een kleine renovatie en 48% van een grote renovatie. De volgende werkzaamheden vallen daaronder:

Een kleine renovatie (24%):

- Isoleren van het dak, de gevel en de vloer en het vervangen van het glas door isolatieglas.
- Het plaatsen van een ventilatiesysteem voor frisse lucht in de woning.
- Voorbereidingen treffen om de woning in de toekomst van het gas af te halen en dus alternatieve warmtebron of voorbereiden op het warmtenet (dat dan op korte termijn



aangesloten moet worden).

- Eventueel zonnepanelen.
- Een extra kamer op zolder door een vaste trap te maken.

Een grote renovatie (48%):

- Alle zaken die bij kleine renovatie staan.
- Maar ook het vervangen van de keukens, de badkamers en het toiletten.
- De kozijnen en deuren vervangen.
- De bergingen opknappen.
- De gevel opknappen.
- De woning van het gas af halen en voorbereiden op aansluiting warmtenet of ander duurzaam warmtesysteem (warmtepomp) installeren.
- Zonnepanelen plaatsen.
- Rioleringsproblemen oplossen.
- Zolders mogelijk betrekken bij de woning.

Integrale aanpak PACT

De extra ingrepen zijn:

Samen met de projectcommissie en overige bewoners willen we op zoek gaan naar welke verbeteringen dit kunnen zijn.

Looptijd participatieplan

Dit plan geldt vanaf ondertekening tot de oplevering van de laatste woning in het project. Volgens de huidige planning start de uitvoer in 2025.

2. Participatie in project Galjoenstraat & Middellandse Zee

Doel van de participatie

Het doel van de samenwerking met de projectcommissie Peldersveld is om samen tot een gedragen projectplan inclusief sociaal plan te komen. Voordat er instemming wordt bereikt, is de projectcommissie geïnformeerd over het projectplan, en heeft de commissie advies gegeven op de plannen binnen de afgesproken termijn.

Daarbij stemmen Rochdale en de projectcommissie de communicatie af naar de bewoners over de voorgenomen scenario's en plannen. De projectcommissie participeert door geïnformeerd te zijn over de scenario's en het proces dat we samen aangaan. Hier hoort ook een afstemming met de andere bewoners (achterbanraadpleging) en een advies over het plan (gekwalificeerd advies) bij.

De projectcommissie draagt ook bij door goed op de hoogte te zijn over wat er speelt in de twee woonblokken/complexen én van de wensen en behoeften van bewoners. Op deze manier neemt de projectcommissie haar rol als vertegenwoordiger van alle bewoners in overleggen met Rochdale.

Zaanse Kaderafspraken

De Overlegwet en Zaanse Kaderafspraken (versie 2020-2024) zijn van toepassing op dit project. Als er bepalingen veranderen die van invloed zijn op dit participatieplan, stemmen Rochdale en de projectcommissie hierover af om te bepalen of wijzigingen nodig en/of wenselijk zijn.

Rol van de projectcommissie

Voor het project in Peldersveld is een projectcommissie samengesteld die Rochdale adviseert over de uitvoeringsplannen gedurende het project. In bijlage 2 wordt dit uitgelegd (de projectcommissie staat op niveau 3a van de zogenoemde "participatieladder"). In het kort betekent dit dat we overleggen over de scenario's samen met de bewoners. Rochdale stelt de gespreksagenda op en vraagt de projectcommissie tijdens de planontwikkeling adviezen op basis van de plannen te formuleren. De adviezen zijn niet bindend voor de besluitvorming. Rochdale neemt de adviezen van de projectcommissie geheel of gedeeltelijk over of wijst – met onderbouwing – af.

De projectcommissie bestaat sinds 2022 uit vier leden. Tot juli 2019 was er een bewonerscommissie actief in de wijk (die is in juni 2019 opgeheven).

Er is ook een klankbordgroep die momenteel bestaat uit één lid: Geert van Hoften. Deze klankbordgroep kan uitbreiden met meer bewoners uit de buurt. Dhr. Van Hoften was eerder ook betrokken bij de projectcommissie maar door persoonlijke omstandigheden kan hij niet meer actief zijn. Hij denkt en leest wel graag mee.

Na de oplevering wordt de projectcommissie opgeheven. Eventueel kunnen de leden verder gaan als bewonerscommissie. Indien de projectcommissie of Rochdale besluit de projectcommissie eerder op te heffen, zal dat altijd in onderlinge afstemming gaan.

Externe bewonersondersteuning

De projectcommissie wordt in het participatieproces volgens de Zaanse Kaderafspraken ondersteund door een externe bewonersondersteuner. De bewonersondersteuner adviseert, informeert, coacht en traint de projectcommissie zodat de bewoners goed geïnformeerd hun rol kunnen pakken en vervullen.

De bewonersondersteuner houdt contact met de projectcommissie en samen stemmen ze af hoe vaak en wanneer ze bij elkaar komen voor overleg. De bewonersondersteuner ondersteunt en motiveert de projectcommissie verder op de volgende gebieden:

- Het functioneren als projectcommissie in de rol van belangenbehartiger van alle bewoners;
- Het uitbreiden van de projectcommissie;
- Hoe de projectcommissie bewoners kan informeren met relevante informatie en de mening gedurende het project kan peilen van bewoners;
- Hoe de projectcommissie andere bewoners kan betrekken, sleutelfiguren en de klankbordgroep kan activeren ter ondersteuning van de projectcommissie;
- Het onderhouden van contact met de bewoners (zowel mondeling als schriftelijk);
- Hun rol als gesprekspartner in het overleg met Rochdale;
- Goede en duidelijke bepaling van standpunten;
- Bij de voorgenomen werkzaamheden, het participatieplan en het sociaal plan.

De kosten van de bewonersondersteuning worden gedragen door Rochdale. De bewonersondersteuner zorgt dat Rochdale inzicht krijgt in de gemaakte uren. Ook hebben Rochdale en de bewonersondersteuner contact en overleg met elkaar.

3. Communicatie



Het is belangrijk dat bewoners weten waar ze aan toe zijn en voldoende informatie hebben over de werkzaamheden. Daarom besteedt Rochdale aandacht aan de communicatie.

Doelgroep

De communicatie richt zich binnen het project op huurders met een vaste huurovereenkomst, de 246 huishoudens van de twee complexen Galjoenstraat en Middellandse Zee.

Projectpagina Galjoenstraat en Middellandse Zee

Rochdale creëert bij renovatieplannen een projectpagina. De link van het project 'Galjoenstraat en Middellandse Zee' is <https://www.rochdale.nl/galjoenstraat>. Hier vinden bewoners alle relevante informatie over de voortgang van het project en het participatieproces, zoals: contactgegevens, resultaten van onderzoeken, nieuwsbrieven, een Vraag&Antwoord-lijst, afbeeldingen etc. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de projectpagina geupdate.

Meelezen/meeschrijven

De projectcommissie denkt mee, adviseert en levert input bij bijv. de communicatie-uitingen, het sociaal plan en participatieplan. We stemmen de communicatiemiddelen met elkaar af (Rochdale, pc en bewonersondersteuner). De eindredactie van de content ligt wel bij Rochdale.

De projectcommissie leest mee met de communicatie-uitingen en controleert of:

- de informatie klopt.
- de informatie volledig is.
- de informatie begrijpelijk is.

Algemene communicatie-uitingen van Rochdale naar bewoners worden vooraf aan de projectcommissie gestuurd. Ook de projectcommissie stuurt collectieve schriftelijke communicatie aan de bewoners vooraf naar Rochdale.

Het sturen van de communicatie-uiting is meestal ter informatie. Soms kan/mag/moet de geïnformeerde partij ook inhoudelijk reageren op stukken. In dat geval worden stukken (indien mogelijk) minimaal drie weken van te voren verzonden, zodat inhoudelijke reactie mogelijk is.

Om aan informatie te komen is er een wederzijdse haal- en brengplicht voor Rochdale en de projectcommissie.

Vertrouwelijkheid

Het project is aan veranderingen onderhevig. Rochdale, de projectcommissie en de bewonersondersteuner spreken onderling af wanneer en welke informatie onder embargo valt. We zorgen er samen (mondeling en schriftelijk) voor dat feitelijke informatie bij alle bewoners terecht komen.

Communicatievormen

Mondeling

Bij huisbezoeken, spreekuren en bewonersbijeenkomsten is het doel:

- Bewoners informeren over de plannen zoals besproken met de projectcommissie
- Vragen beantwoorden



- Reacties van bewoners op de plannen peilen

Rol projectcommissie: Met de projectcommissie wordt besproken op welk moment en op welke manier we bewoners informeren.

- **Huisbezoek**

Bij tijdelijke herhuisvesting en technische opnames. Daarnaast afhankelijk van individuele vragen.

- **Spreekuren**

Rochdale heeft op een gegeven moment een bewonersbegeleider beschikbaar voor individuele vragen via telefoon en e-mail. Afhankelijk van de projectdynamiek kan er tijdens de voorbereidingen al een inloopspreekuur starten. Sowieso start het inloopspreekuur vanaf het moment dat het projectplan aan alle bewoners verstuurd is. Het allerlaatste spreekuur is meestal een paar weken na de allerlaatste woningoplevering.

- **Bewonersbijeenkomst/inloopbijeenkomsten**

Aanleiding voor bewonersbijeenkomsten/inloopsessies zit in de toelichting op de plannen. Dat is bijvoorbeeld bij het definitieve projectplan en –indien van toepassing- de proefwoning.

Rol projectcommissie: Rochdale en projectcommissie organiseren samen een inloop- en/of bewonersbijeenkomst

Schriftelijk en digitaal waar mogelijk

- **Nieuwsbrief**

In de Rochdale nieuwsbrief informeren we alle bewoners over de stand van zaken van het project. Ook namen en telefoonnummers van personen die van belang zijn, worden in de nieuwsbrief genoemd. Per fase wordt gekeken of en hoe er wordt gecommuniceerd. Dat hangt namelijk af van de planning en vorderingen. Het streven is om minstens drie keer per jaar bewoners te informeren via een nieuwsbrief.

- **Collectieve brief (mailing)**

Het kan nodig zijn om een groep bewoners tegelijkertijd te informeren over een bepaald onderwerp. Dit doen we dan door middel van (bewoners)brieven die voor die groep bewoners dezelfde inhoud hebben. Ook in deze brief staan namen en de bereikbaarheid van contactpersonen.

- **Individuele brief**

Over onderwerpen die alleen van belang zijn voor één huishouden en niet bestemd zijn voor alle bewoners of een deel van de bewoners, sturen we een persoonlijke brief. Dit kan een brief zijn die antwoord geeft op een vraag die gesteld is of bijvoorbeeld omdat wij graag iets willen laten weten. Vanzelfsprekend wordt in de brief altijd een contactpersoon genoemd.

- **Projectplan & sociaal plan samen**

Het projectplan bevat alle informatie over de werkzaamheden en de gemaakte afspraken met de projectcommissie. Het sociaal plan is integraal opgenomen in het projectplan. Dit pakket geldt als onderlegger voor het behalen van minimaal 70% goedkeuring en dient ook als naslagwerk. De informatie is voor alle bewoners belangrijk.

- **70% Akkoordverklaring**



Op het akkoordverklaringsformulier wordt het volgende opgesomd:

- Voor welke werkzaamheden de bewoners voor akkoord tekenen;

En indien van toepassing:

- Tegen welke huurverhoging en aanpassing servicekosten;
- Vanaf wanneer de huurverhoging en nieuwe servicekosten worden doorberekend.

4. Samenwerking

Voor het hele participatieproces maken de projectcommissie, bewonersondersteuner en Rochdale een aantal samenwerkingsafspraken. Samenwerken doen we vanuit een open houding en communicatie op basis van vertrouwen. We overleggen mondeling en communiceren via e-mail en eventueel telefonisch.

Als er verschillen van mening zijn over de plannen of over andere zaken dan bespreken we dit in een overleg met elkaar. Stukken worden naar alle pc-leden gemaïld en de secretaris stuurt een schriftelijk antwoord.

De belangrijkste doelstellingen van de samenwerking zijn:

- Samen - binnen de financiële en wettelijke kaders — een breed gedragen projectplan en sociaal plan realiseren;
- De mening en kennis van de bewoners als ervaringsdeskundigen van hun woning en woonblok benutten;
- Bewoners zijn gehoord in hun behoeften/zorgen/twijfels, hebben kunnen meepraten, adviseren en geven draagvlak voor het plan.

Samen het projectplan (incl. sociaal plan) uitwerken

In de oriëntatiefase stemmen we het voorkeursscenario af. In de ontwikkelfase stemmen Rochdale en de projectcommissie de inhoud van het projectplan af (ontwerpplan en sociaal plan). Dit zijn de momenten waarop Rochdale de projectcommissie informeert, het plan toetst en advies vraagt en samen met de projectcommissie plannen uitwerkt. Rochdale stelt iedere keer een conceptversie van een plan op dat dan in de vergadering wordt besproken. Op die manier werken we het plan samen uit tot een definitieve versie.

Afwezigheid tijdens overleggen

De voorzitter van de projectcommissie is vast aanspreekpunt voor Rochdale. De voorzitter heeft contact met de senior adviseur projectparticipatie en informeert de overige commissieleden over het gesprek. Rochdale stemt met de voorzitter af of er voldoende deelnemers aanwezig zijn om een overleg door te laten gaan. Het overleg gaat in elk geval door als er minimaal 2 leden van de projectcommissie aanwezig zijn, waaronder de voorzitter of vertegenwoordiger.

Als commissieleden tijdens een overleg niet aanwezig zijn, worden zij bijgepraat door één van de leden. Overige communicatie over bijvoorbeeld het inplannen van een afspraak en het verzenden van documenten gaat per email.

Frequentie overleggen

- De projectcommissie en Rochdale vergaderen indien nodig.
- De commissieleden zijn de oren en ogen in de buurt en stellen bij ieder overleg een vast agendapunt voor: *'Rondje signalen uit de buurt'*.

- Rochdale maakt een samenvatting met actiepunten van het overleg en deelt dit per mail met de projectcommissie.

Verzending stukken en reactietermijn

- Stukken waarop een reactie nodig is zoals een korte mededeling, nieuwbrief/bewonersbrief, worden minimaal 5 werkdagen van tevoren gemaïld. De reactietermijn is binnen 5 werkdagen.
- Bij omvangrijke stukken zoals een projectplan/sociaal plan/ontwerpplan, is de redelijke reactietermijn binnen zes weken. Zie ook de planning/overlegkalender in de bijlage.
- We spreken af dat we ons aan de afgesproken reactietermijn houden, om zo voortgang te houden in het project. Eerder reageren is natuurlijk mogelijk.
- Indien een spoedreactie nodig is, kan hiervan in overleg worden afgeweken. Rochdale verzendt de stukken vooraf per mail naar de commissieleden. De voorzitter reageert na afstemming met alle leden namens de projectcommissie.
- De secretaris verzamelt alle reacties op stukken en reageert in één document.

Rochdale stuurt alle stukken digitaal. De secretaris verspreidt de stukken (op papier) aan betreffende leden die dat graag willen of geen mail hebben. Printkosten en dergelijke kunnen – met een onderbouwing - worden gedeclareerd bij Rochdale.

Verantwoordelijkheden qua participatie

Rochdale, projectcommissie en Stichting !Woon samen:

- Samenwerken vanuit open communicatie en op basis van vertrouwen.
- Betrekken en informeren bewoners (en informeren omwonenden indien van toepassing).
- Periodiek overleg
 - Er wordt naar gestreefd om een keer per maand een afstemmingsoverleg te organiseren. Afhankelijk van de vraag/projectdynamiek kan deze interval aangepast worden naar meer of minder overleggen.
 - Verslaglegging van de overleggen. Pc verzamelt alle reacties op stukken en reageert in 1 document.
 - Collectieve zaken; geen individuele punten. Individuele punten kunnen onder de aandacht gebracht worden maar worden niet verder tijdens het projectoverleg besproken, tenzij blijkt dat er meer huurders hetzelfde punt hebben.

Rochdale:

- Individuele bewonersbegeleiding.
- Afstemming met Stichting !Woon over voortgang ondersteuning.

Projectcommissie:

- Vertegenwoordigen van alle bewoners en vertolken van alle reacties.

Ondersteuner:

- Opleiden projectcommissie
 - Kaderafspraken, wet- en regelgeving enz.
 - Efficiënt vergaderen, actief begeleiden en adviseren enz.
 - Technische kennis overbrengen (tekeningen lezen, rapporten doorgronden enz.).
- Ondersteunen (praktisch en inhoudelijk) projectcommissie
 - Standpunten bepalen, voorbereiden enz.
 - Onderzoeksrapporten uitleggen/duiden.
 - Hulp bij advisering aan Rochdale.



- Zorgen dat de commissie haar rol en verantwoordelijkheden kan pakken.

Bereikbaarheid Rochdale, projectcommissie en Stichting !Woon

Ten tijde van ondertekening van dit participatieplan, zijn de contactpersonen:

- Khalid Boussata, voorzitter projectcommissie
- Cleo Greidanus bewonersondersteuner van Stichting !Woon
- Dusica Vukolic, senior adviseur projectparticipatie Rochdale

Deze partijen hebben elkaars rechtstreekse contactgegevens die alleen voor onderling contact gebruikt worden. Zie bijlage 3. met uitgewerkte contactgegevens.

Voor bewoners is Rochdale bereikbaar via de bewonersbegeleider(s). De contactgegevens worden standaard onderaan bewonersbrieven en brochures gecommuniceerd.

Bewoners kunnen de projectcommissie telefonisch bereiken 06-38351422 via voorzitter Khalid Boussata of via mail projectcommissie-peldersveld@outlook.com

Samenwerking projectcommissie en achterban

Voor de bewoners in de wijk moet duidelijk zijn hoe en wanneer zij de projectcommissie kunnen bereiken. Rochdale faciliteert de projectcommissie in de middelen die hierbij nodig zijn.

o Vertegenwoordiging achterban

De projectcommissie vertegenwoordigt alle bewoners in de twee complexen. Zo peilt de projectcommissie de mening van bewoners en informeert de bewoners in verschillende fasen over de planning, het project en de mogelijkheid om hun mening en wensen te geven over het projectplan. Rochdale en de projectcommissie overleggen over collectieve zaken, niet over individuele gevallen.

o Betrekken en informeren achterban over project

Voor de bewoners van het complex moet duidelijk zijn op welke manier, eventueel waar en wanneer zij de projectcommissie kunnen bereiken.

De projectcommissie doet daarom samen met de bewonersadviseur een voorstel voor:

- Hoe en wanneer zij vindbaar en bereikbaar zijn voor bewoners die vragen hebben en meer informatie willen (contact en informatie).
- Hoe de projectcommissie de overige bewoners gaat betrekken/informeren (participatie). De bewonersondersteuner speelt een rol hierbij en zal de projectcommissie adviseren over verschillende andere manieren om de betrokkenheid en participatie in de twee complexen te versterken. Met de projectcommissie kan eerst worden onderzocht waar de behoefte ligt en wat de wensen zijn van de achterban. En wie de sleutelfiguren zijn in de wijk.

5. Besluitvorming

De besluitvorming aan de bewonerskant van het project bevat onderstaande onderdelen:

Participatieplan

Bij deze.

Voorkeursscenario



Dit is de uitwerking van de meest wenselijke aanpak voor de renovatie. De corporatie informeert de bewonersvertegenwoordiging, de huurders en de huurderskoepel (huurdersorganisatie) over het voorkeursscenario en onderbouwt (schriftelijk) de keuze voor dit scenario. De bewonersvertegenwoordiging kan adviseren over het voorkeursscenario. In de ontwikkelingsfase die volgt op de oriëntatiefase wordt het voorkeursscenario uitgewerkt tot projectplan.

Projectplan & sociaal plan

In het projectplan staan de technische maatregelen en verbeteringen beschreven. Het sociaal plan wordt opgenomen in het projectplan.

In het sociaal plan staan de verschillende regelingen en voorzieningen waar huurders gebruik van kunnen maken. Het sociaal plan gaat in op het moment dat de peildatum ingaat. Een aantal vergoedingen zijn wettelijk geregeld bijvoorbeeld een verhuiskostenvergoeding, een mogelijke vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, een vergoeding bij eventuele materiële schade, en tijdelijke voorzieningen bij werkzaamheden in bewoonde staat.

Als er een huurverhoging en/of aanpassing van de servicekosten is door de geriefsverbeteringen, wordt dat ook toegelicht.

Het projectplan is een naslagwerk voor de bewoners en heeft een juridische grondslag in het akkoordverklaringentraject.

Advies van projectcommissie

Als het projectplan & sociaal plan opgesteld is, zal Rochdale de projectcommissie nadrukkelijk vragen om een schriftelijke reactie erop.

Akkoordverklaring

Wanneer 70% of meer van de bewonersgroep van het complex of woonblok instemt, zal Rochdale de planvoorbereidingen voortzetten. Rochdale informeert de projectcommissie en de bewoners als deze grens is behaald.

Interne besluitvorming

Gaandeweg de voorbereidingen, bij voldoende bewonersdraagvlak om tot uitvoering over te gaan, beslist Rochdale intern over de plannen. Het kan zijn dat daarbij het plan aangepast wordt; dat wordt dan met de projectcommissie besproken.

Evaluatie participatieproces

Na afronding van de oriëntatiefase en uitvoeringsfase van het participatieproces vindt een evaluatie plaats met de projectcommissie. Indien de commissie dit wenst wordt de huurderskoepel uitgenodigd voor beide evaluaties. Ook bestaat de mogelijkheid om, indien gewenst, de gemeente uit te nodigen.

6. Tot slot

Planning participatie

De planning loopt volgens de bijgevoegde overlegkalender in bijlage 1. Deze is besproken met de projectcommissie. Hier kan in overleg en in samenspraak van afgeweken worden. Dit geldt zowel voor de te bespreken onderwerpen als voor de termijnen.

Ondertekening Participatieplan



Onderstaande bewoners vormen de projectcommissie Peldersveld en zij onderstrepen de bepalingen in dit participatieplan. Het plan is vastgesteld in het overleg op **13 maart 2023**, aansluitend is het rondgestuurd voor handmatige ondertekening.

- Voorzitter: Khalid Boussata
- Secretaris: Latifa Ouameur
- Secretaris: Levent Bayar
- Elvira Raino

Namens Rochdale,

Dusica Vukolic

Senior Adviseur Projectparticipatie

Carolien de Vries

Projectmanager Ontwikkeling

Namens projectcommissie,

Khalid Boussata

Voorzitter bewonerscommissie

Cleo Greidanus

Bewonersondersteuner



Bijlage 1. Overlegkalender

Oriëntatiefase, ontwikkelfase (verwachting), realisatiefase (verwachting)

Onderstaande planning is onder voorbehoud want de planning kan verschuiven.
Om de zes maanden wordt opnieuw naar de overlegkalender gekeken en stellen we die bij.

Oriëntatiefase			
Datum	Onderwerp	Rochdale	Pc
2022			
Maart-april	Vaststellen vragenlijst woonwensenonderzoek	x	x
Mei	Start woonwensenonderzoek (af ronding in sept) door onderzoeksbureau (Centrum voor Woononderzoek)		
Mei/juni/juli	Werven extra leden projectcommissie	x	x
September	Rapportage en bespreken uitkomsten woonwensenonderzoek Gesprekken bewonersadviseur met pc, voorgedragen door Rochdale. Opdracht formuleren bewonersondersteuner.	x	x
September	Overleg voortgang project en kennismaking gekozen bewonersadviseur & projectcommissie	x	x
Oktober	Nieuwsbrief versturen met terugkoppeling uitkomsten woonwensenonderzoek	x	
December	Kennismaking pc met nieuwe projectleider Carolien de Vries. Terugkoppeling onderzoeken Bam in woningen (Galjoenstraat/Middellandse Zee). Brief drone onderzoeken (in januari) versturen naar bewoners en omwonenden.	x	x
2023			
Januari-februari	Vaststellen, schrijven en bespreken participatieplan	x	x
	Cursus Zaanse Kaderafspraken		x
	10% woningopname + brief versturen naar bewoners hierover.	x	



Februari-maart	Akkoord en ondertekenen participatieplan, incl. foto voor nieuwsbrief Nieuwsbrief versturen naar alle bewoners	x	x
Maart	Informeren uitkomsten drone onderzoeken	x	
April-mei	Vlaggentocht/bijeenkomst met alle bewoners Informeren en overleggen concept voorkeursscenario: opstellen door Rochdale en bespreken met pc.	x	x
Juni	Vaststellen voorkeursscenario na reactie projectcommissie. Adviesaanvraag voorkeursscenario: Rochdale legt voorkeursscenario ter advies neer bij pc (6wk), + event. achterbanraadpleging die de pc doet.	x	x
Juli-sept	(Voorlopige) schriftelijke reactie op advies (reactietermijn Rochdale 2 wkn) + Besluitvorming Rochdale (PvE notitie). Voorkeursscenario is gereed.	x	
Okt	Evaluatie oriëntatiefase	x	x
Ontwikkelfase	(Verwachting)		
Datum	Onderwerp	Rochdale	PC
Nov 2023-2024			
Nov-jan Q4-Q1	Nieuwe fase waarin projectplan (ontwerpplan) & sociaal plan worden uitgewerkt. In deze fase wordt ook advies gevraagd aan de pc en vindt achterbanraadpleging plaats.	x	x
Febr-maart	Maken concept projectplan & sociaal plan. Onderdelen kunnen zijn: 1.Werkzaamheden - Binnen (keuken, badkamer, toilet) - Buiten (fundering, gevels, ramen en deuren, balkons) - Duurzaamheid (isolatie, mv, zonnepanelen, gasloos) 2.Zelfaangebrachte voorzieningen & individuele opties 3.Financieel a. Aanpassing huur en servicekosten b. 'Verhuiskostenvergoeding' c. Huurtoeslag & huurpunten 4.Herhuisvesting	x	x



	a. Wisselwoning (waar, type, stoffering) b. Stadsvernieuwingsurgentie? c. Hulp?		
	Opstellen achterbanraadpleging (door projectcommissie + Stichting !Woon)	Instemming	x
	Partijen informeren de bewoners	x	x
April-mei	Gekwalificeerd advies op concept-projectplan - Achterbanraadpleging (4 wkn) - Advies aan Rochdale (2 wkn) - Rochdale reageert op advies (2 wkn) Bespreken advies + reactie Rochdale (1 wk)	Advies	
	Bijwerken projectplan tot def. document	x	x
	Projectplan gereed	x	
Realisatiefase	(Verwachting)		
Datum	Onderwerp	Rochdale	PC
...? 2025			
	Akkoordverklaringentraject - Projectplan incl. sociaal plan - Reactietermijn (2 wkn) - Vaststellen 70% - Bezwaartermijn Nee + Onbekend (8 wkn)	Mening geven + laten informeren	x
Okt-nov	Besluitvorming Rochdale (duurt ca. 3 maanden, in aug/sept zit RvC niet bij elkaar)	x	
	Verhuizen naar wisselwoning (2 à 3 wkn)	x	x
	Start uitvoering	x	
	Verwachte laatste oplevering	x	



Bijlage 2: De participatieladder

Dit onderdeel beschrijft de mate van participatie. In dit proces staat de projectcommissie op niveau 3a van de participatieladder: **Adviseren**.

1. Informeren

Participatie begint met informatie uitwisselen. Het vormt de basis om te kunnen participeren. De minimale vorm van participatie is in de rol van toehoorder. In de overlegwet is het recht op informatie bij vernieuwingsprojecten voor bewoners vastgelegd.

2. Raadplegen

Een niveau hoger op de participatieladder hebben de bewoners de rol van geconsulteerde. Tijdens het renovatieproject bepaalt de verhuurder de agenda en consulteert betrokkenen, zoals bewoners en gemeente bij de ontwikkeling van de plannen. Rochdale toetst bij bewoners hoe zij over de plannen denken. De resultaten uit de gesprekken zijn niet bindend voor de besluitvorming. Rochdale neemt de ideeën van de bewonerscommissie geheel of gedeeltelijk over of wijst -met onderbouwing- af.

3a. Adviseren

Op dit niveau van de participatieladder hebben de bewoners de rol van adviseur. Dat houdt in dat de projectcommissie of bewonerscommissie het recht heeft om tijdens het participatieproces advies te geven aan Rochdale. Om ervoor te zorgen dat de commissie hun adviezen kan voorbereiden, verstrekt Rochdale een kalender.

3b. Ontwerpen

Een variant van adviseren is (mee)ontwerpen. Bewoners zijn ervaringsdeskundig en leveren een bijdrage aan de planvorming voor hun buurt of woning. De bijdrage is niet bindend voor de besluitvorming.

4. Meebeslissen

In de rol van medebeslisser betreft Rochdale de bewoners bij de planvorming en heeft het oordeel van de bewoners een bindende rol in de besluitvorming.

5. Samenwerken

Samenwerken is de hoogste vorm van participatie: samen tekenen, samen beslissen, samen uitvoeren en/of samen betalen. Een voorbeeld is een vereniging van eigenaren. In contractvorm leggen partners dan vast wie wat doet en wanneer.



Bijlage 3: Contactgegevens

Projectcommissie Peldersveld

Voorzitter: Khalid Boussata

Externe bewonersondersteuner: Cleo Greidanus

	Naam	Adres	Email	Telefoon	Rol bc
1	Khalid Boussata	Middellandse Zee 23	k.boussata@demasplus.nl	06-38351422	Voorzitter
2	Latifa Ouameur	Hoekerstraat 15	latifahva@hotmail.com	06-19681775	Secretaris
3	Levent Bayar	Koopvaardijstraat 14	levent@idroid.nl	06-14035128	Secretaris
4	Elvira Raino	Koopvaardijstraat 8	elvirasport@hotmail.com	06-53518386	
	Cleo Greidanus		c.greidanus@wooninfo.nl	06-31688804	Bewonersondersteuner Stichting !Woon

Geel = complex Middellandse Zee

Groen = complex Galjoenstraat

Contactpersonen Rochdale

Naam	Functie	Telefoonnummer	Email
Dusica Vukolic	Senior Adviseur Projectparticipatie	06-21858923	dvukolic@rochdale.nl
Carolien de Vries	Projectmanager Ontwikkeling	06-13312040	cdevries@rochdale.nl