

Afsprakenboekje Participatie bij sloop

Hart van Noord, HOORN

Sapmastraat 4/58 (even)

Sapmastraat 1/23, 29/51 (oneven)

Sapmastraat (60/76 (even)

Clement Maertenszstraat 1/69 (oneven)

Clement Maertenszstraat 2A/24 (even)

Vijandtstraat 1/23 (oneven)

Lionestraat 33/101 (oneven)

Johannes Poststraat 34A/60A (even)



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Doelstelling	4
3. Wie doen er mee?	6
4. Onderwerpen van gesprek	7
5. Stappen.....	8
6. Werkafspraken en verwachtingen	11
7. Ondertekening	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding

De afgelopen periode onderzocht Intermaris verschillende mogelijkheden voor de toekomst van het project Hart van Noord. Zoals verduurzaming, renovatie en sloop met vervangende nieuwbouw. Met het onderzoek is het duidelijk geworden dat sloop met vervangende nieuwbouw zorgt voor woningen van goede kwaliteit. En woningen met lagere energielasten, meer woonplezier en verbetering van de wijk. Als we de woningen renoveren, worden deze doelen niet gehaald. De woningen zijn hiervoor te verouderd en in een te slechte staat.

Intermaris is dan ook van plan om haar woningen in het plangebied aan de de Liornestraat, Sappamastraat, Cl. Maertenszstraat, Vijandtstraat en Joh. Poststraat te vervangen door nieuwbouw. Dit betekent dat Intermaris de woningen gaat slopen. De bewoners kunnen verhuizen naar een andere woning of terugkeren naar een van de nieuwbouwwoningen. Alle bewoners die willen terugkeren gaan dan naar een nieuwe woning die goed geïsoleerd en energiezuinig is. En daarmee voldoet aan de eisen van deze tijd.

Naast het algemeen sociaal plan maken we een bijlage Hart van Noord bij het Basis Sociaal Plan Sloop. In de bijlage Hart van Noord nemen we alle extra afspraken op. In het bijlage Hart van Noord leggen we samen afspraken vast over: herhuisvesting, communicatie, ondersteuning en vergoedingen. Hiervoor zoeken we uitbreiding van de huidige bewonerscommissie Hart van Hoorn. We gaan samen een intensieve periode in waardoor het wenselijk is dat de bewonerscommissie uitbreidt.

Intermaris heeft nog geen plan voor de nieuwe woningen. En wil dit plan niet alleen maken, maar in goed overleg met de toekomstige bewoners, gemeente en omwonenden. Hiervoor richten we een aparte meedenkgroep op. De meedenkgroep is alleen bedoeld om mee te denken over de nieuwbouw en de buurt. Op een later tijdstip start Intermaris hiervoor de omgevingsparticipatie op.

Intermaris wil graag in gesprek blijven. Niet alleen om de bewoners goed te helpen in dit ingrijpende proces. Maar ook om samen na te denken over de nieuwe woningen. We noemen dit het participatietraject.

Voor u ligt het afsprakenboekje voor het participatietraject tussen bewonerscommissie Hart van Hoorn en Intermaris. Hiermee geven wij uitleg hoe we het participatietraject van de sloop/nieuwbouw van project Hart van Noord gaan doen. Voordat we beginnen met de inhoud. Participatie doen we volgens een duidelijk proces, met vooraf gemaakte werkafspraken. Als we dan gaan beginnen, ontstaan er over de aanpak en afspraken geen onduidelijkheden meer.

2. Doelstelling

Naast het Basis Sociaal Plan Sloop kunnen we extra afspraken maken voor het project Hart van Noord. Deze afspraken maken we met de Bewonerscommissie Hart van Hoorn, een groep bewoners die namens de wijk spreekt. Deze afspraken zijn altijd minstens in overeenstemming met het Basis Sociaal Plan Sloop. De afspraken nemen we op in de bijlage Hart van Noord en voegen we toe als bijlage bij het Basis Sociaal Plan Sloop. Het Basis Sociaal Plan Sloop en de bijlage Hart van Noord samen vormen het Sociaal Plan Hart van Noord.

Door bewoners actief te laten deelnemen verbetert de kwaliteit van het sociaal plan sloop. Dit komt ook door de aanvulling van de bijlage Hart van Noord bij het Basis Sociaal Plan Sloop. We willen graag weten wat er speelt bij de bewoners. Vooral op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en onderhoud. En wanneer nodig bieden we maatwerk.

We willen graag dat bewoners begrijpen waarom we plannen uitvoeren en dat zij achter deze plannen staan. Het is ook een mooie kans voor bewoners om andere bewoners te ontmoeten. Daardoor voelen meer mensen zich betrokken bij het project en bij elkaar. Ook nadat het project is afgerond. Dit is goed voor de leefbaarheid.

Wij willen het nieuwbouwplan niet alléén maken, maar juist samen met de toekomstige bewoners. Zij kennen de buurt goed en hun wensen voor de toekomst vinden wij belangrijk. We zijn op zoek naar goede ideeën, wensen en tips voor de nieuwe buurt.

Intermaris neemt de bewoners stap voor stap mee in het traject, zodat we samen een nieuwe buurt kunnen creëren. We noemen dit losse onderdeel van het participatietraject het *meedenktraject nieuwbouwplan*. Hiervoor richten we een meedenkgroep op waar de bewoners zich voor kunnen opgeven. De wensen vanuit de meedenkgroep voor het nieuwbouwplan kunnen als advies worden opgenomen in de bijlage Hart van Noord.

Voordat we op het participatietraject verder ingaan, is het goed de afspraken die er al liggen op papier te zetten. Dan ontstaat daar geen onduidelijkheid meer over. De afspraken die tijdens het participatietraject worden gemaakt leggen we ook vast in het bijlage Hart van Noord.

De afspraken die we al hebben gemaakt:

- Huurdersvereniging De Boog en De Woonbond helpt de Bewonerscommissie Hart van Hoorn wanneer dit gewenst is. Bijvoorbeeld bij het uitbrengen van advies, bemiddeling bij verschil van mening of praktische ondersteuning.
- Intermaris helpt de Bewonerscommissie Hart van Hoorn waar nodig, met praktische en/of financiële middelen.
- Het Basis Sociaal Plan Sloop van Intermaris en de afspraken die wij met de Bewonerscommissie Hart van Hoorn maken vormen samen het sociaal plan 'Hart van Noord'.
- Bij onvoldoende steun (minder dan 70% draagvlak) voor het sociaal plan Hart van Noord gaan partijen in overleg met elkaar. Daarnaast wordt de Verenigde Huurdersorganisatie De Boog gevraagd om een advies over de discussiepunten.
- De regels in het Basis Sociaal Plan Sloop zijn in ieder geval gelijk aan de bestaande wet- en regelgeving. Soms geven de regels meer voordeel dan de bestaande wet- en regelgeving, maar

nooit minder. Als er wijzigingen zijn in de wet- en regelgeving, dan voeren we deze direct door in het Basis Sociaal Plan Sloop. En ook in het sociaal plan Hart van Noord, dat met de bewoners is afgesproken. De bewoners krijgen hierover bericht.

- Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw en buurt wordt binnenkort een apart meedenktraject opgezet. Naast de huurders worden ook omwonenden en andere geïnteresseerden betrokken bij dit traject. De initiatiefnemers zijn Intermaris en gemeente Hoorn.

3. Wie doen er mee?

De Bewonerscommissie Hart van Hoorn is de vaste gesprekspartner tijdens het gehele participatieproces.

In het projectgebied zijn de bewoners gemengd in leeftijd en afkomst. We zijn ons ervan bewust dat sommige bewoners een andere benadering en ondersteuning nodig hebben. Wij kijken waar dit nodig is en trekken hierin samen op met BC Hart van Hoorn.

Wij zorgen ervoor dat alle bewoners en andere betrokkenen goede informatie krijgen en betrokken blijven tijdens het hele traject. Andere betrokkenen zijn omwonenden, andere maatschappelijke partijen (welzijnsorganisaties, politie, enzovoorts), de gemeente en onze medewerkers.

Binnen het project Hart van Noord zien we de bewoners als onze eerste doelgroep. De BC Hart van Hoorn spreekt namens de bewoners en de VH De Boog en De Woonbond helpt de bewoners waar nodig is. We brengen onze bewoners op de hoogte via de reguliere communicatiekanalen. Zoals brieven, e-mails, nieuwsbrieven, persoonlijke gesprekken en via overleggen (online en/of live). Intermaris en VH De Boog helpen de BC Hart van Hoorn met hun communicatie met de andere bewoners.

Er zijn ook bewoners die moeite hebben met de Nederlandse taal. Wanneer dit voorkomt zijn mogelijk kinderen en/of de kerk/moskee een mogelijkheid om te betrekken bij de plannen. Zij kunnen dan de bewoners helpen met het begrijpen van de informatie.

Andere doelgroepen zijn gemeente Hoorn, omwonenden en andere partijen (welzijnsorganisaties, politie, enzovoorts). We communiceren met hen via brieven, e-mails en nieuwsbrieven. Deze partijen kunnen als adviseur uitgenodigd worden bij overleggen.

4. Onderwerpen van gesprek

In het Basis Sociaal Plan Sloop staan de wettelijke regels voor verhuurder en huurder benoemd, zoals de verhuiskostenvergoeding. Daarnaast levert Intermaris een groot aantal extra's. Zoals een terugkeervergoeding als je terugkeert naar de nieuwbouw, een keer een vergoeding voor dubbele maandlasten, stadsvernieuwingsurgentie op Woonmatch, aangepaste huurprijs, enzovoorts. Deze afspraken liggen vast. Alle rechten en plichten uit het Basis Sociaal Plan Sloop gelden bij een slooproject vanaf de peildatum (de ingangsdatum van het sociaal plan) tot aan de datum waarop de laatste nieuwbouwwoning aan Intermaris wordt opgeleverd, tenzij daarover expliciet en schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt.

Met de Bewonerscommissie Hart van Hoorn willen we de volgende onderwerpen bespreken en vastleggen in de bijlage Hart van Noord (bijlage bij Basis Sociaal Plan Sloop):

- Wat leeft er bij de huurders nadat de boodschap sloop is verteld? En wat kan Intermaris hierin betekenen? Vooral waar het gaat over leefbaarheid tijdens de komende periode tot het definitief slopen van de woningen. Denk hierbij aan tijdelijke verhuur, oplossen van overlast, veiligheid, schoonhouden van de buurt, enzovoort.
- Hoe gaat Intermaris om met technische klachten van de bewoners? Wat doen we nog wel en welke werkzaamheden worden niet meer gedaan?
- Zijn er bewoners die niet zelf een passende woning kunnen vinden? Hoe kan Intermaris hen helpen bij het vinden van een geschikte woning? Hiervoor leveren we maatwerk.
- Hebben bewoners moeite met de Nederlandse taal? Hoe kan Intermaris ervoor zorgen dat deze bewoners op hetzelfde informatieniveau zijn als de overige bewoners?
- Welke kansen zien de huidige bewoners voor de nieuwbouw? Welke wensen kunnen we meenemen naar het meedenktraject nieuwbouwplan en de buurt?
- Wat is passend wonen / passend toewijzen? Dit punt lichten we verder toe in de bijlage Hart van Noord.
- Tussen het moment van goedkeuring sloopbesluit en peildatum hoeft geen tijd te zitten.
- Vastleggen dat er minimaal 166 sociale huurwoningen terugkomen.
- Afspraken m.b.t. grofvuil aanbieden
- Ook met een inkomen boven de sociale huurgrens €45.014 (2022) kunnen stadsvernieuwingsurgenten verhuizen naar een sociale huurwoning. Hiervoor wordt een uitzondering gemaakt.

Welke onderwerpen staan niet ter discussie:

- De hoogte van de verhuiskostenvergoeding is zoals de wet deze voorschrijft. Intermaris geeft geen extra verhuiskostenvergoeding, anders dan in het Basis Sociaal Plan Sloop staat vermeld.
- Intermaris maakt geen extra afspraken over extra financiële vergoedingen, anders dan in het Basis Sociaal Plan Sloop staan vermeld.
- Intermaris bepaalt de grenzen en voorwaarden voor het meedenktraject nieuwbouw. Hierover volgt meer informatie bij de start van de omgevingsparticipatie.

5. Stappen

Sociaal plan

Het Basis Sociaal Plan Sloop regelt de rechten en plichten van huurders en verhuurder bij de voorgenomen vernieuwing van de buurt. Met de Bewonerscommissie Hart van Hoorn voeren we gespreken over de extra afspraken op het Basis Sociaal Plan Sloop. Deze afspraken worden vastgelegd in de bijlage Hart van Noord (bijlage bij Basis Sociaal Plan Sloop). De bewoners en BC Hart van Hoorn zijn coproductanten van de bijlage Hart van Noord. Dit is stap 2 van mate van invloed op de participatieladder. Intermaris werkt met een handboek Participatie. In het handboek staat uitgelegd hoe Intermaris omgaat met participatie. Hieronder volgt de uitleg over coproduceren vanuit het handboek participatie.

2 Coproduceren

Intermaris en de betrokken bewoners bepalen samen de hindernissen en problemen tijdens een participatietraject. Daarna zoek je samen naar oplossingen. Je kunt bij het uiteindelijke besluit uitleggen waarom het verschilt van de inbreng van de deelnemers. Maar hun betrokkenheid is veel zwaarder dan bij het participatieniveau 'adviseren'. Ook bij dit niveau geldt dat Intermaris van tevoren duidelijk de grenzen moet aangeven.

Om te komen tot de bijlage Hart van Noord dat voor alle partijen akkoord is, zetten we de volgende stappen:

Stap 1: uitbreiden bewonerscommissie in de wijk Hart van Noord. Na de brief aan de bewoners waarin de voorgenomen sloop van de woningen werd bekend gemaakt, heeft een aantal bewoners zich gemeld om mee te denken. De BC Hart van Hoorn wil de andere bewoners vertegenwoordigen in de gesprekken met Intermaris over extra afspraken die horen bij het Basis Sociaal Plan Sloop. De BC Hart van Hoorn wordt geholpen en geadviseerd door VH de Boog.

Stap 2: akkoord afsprakenboekje Hart van Noord. In het afsprakenboekje spreken we af welke onderwerpen we met elkaar bespreken, welke invloed de bewoners hebben op de bijlage Hart van Hoorn, hoe we de afspraken opschrijven, hoe we de bewoners vertellen over de gemaakte afspraken en een globale planning van het participatieproces.

Stap 3: uitleg en bespreken inhoud Basis Sociaal Plan Sloop. En afspraken maken over de besproken onderwerpen voor de bijlage Hart van Noord. De afspraken schrijven we op in een concept bijlage Hart van Noord.

In een Basis Sociaal Plan Sloop komt onder andere aan de orde:

- Herhuisvesting
- Terugkeer
- Ondersteuning
- Wensen van bewoners/maatwerk
- Financiële afspraken
- Gevolgen voor de huurder
- Leefbaarheid
- Onderhoud
- Klachtenprocedure

Over deze onderwerpen maken we samen met de BC Hart van Hoorn afspraken. Verder bespreken we kansen en wensen voor de nieuwbouw en de buurt. Dit levert een bijna gereed bijlage Hart van Noord die hoort bij het Basis Sociaal Plan Sloop.

Stap 4: bijna gereed bijlage Hart van Noord die hoort bij Basis Sociaal Plan Sloop presenteren aan huurders en bestuur Intermaris

De bijna gereed bijlage Hart van Noord die hoort bij Basis Sociaal Plan Sloop presenteren we aan de bewoners. Van de hoofdhuurders moet 70% instemmen met de bijlage Hart van Noord. Bij voldoende akkoord, gaat het plan ter goedkeuring naar het bestuur van Intermaris.

Stap 5: definitief bijlage Hart van Noord die hoort bij Basis Sociaal Plan Sloop

Als de directie van Intermaris ook instemt. Ligt er een bijlage Hart van Noord die akkoord is door alle partijen.

Stap 6: ingangsdatum en het van kracht worden van Sociaal Plan Hart van Noord (bijlage Hart van Noord en Basis Sociaal Plan Sloop)

Daarna volgt een officieel moment van ondertekening. Het moment van ondertekening door beide partijen, BC Hart van Hoorn en IM, is ook de peildatum (ingangsdatum) van het Sociaal Plan Hart van Noord.

Stap 7: beheerplan leefbaarheid en omgeving

De afspraken uit het Sociaal Plan Hart van Noord over leefbaarheid en veiligheid worden vertaald naar een beheerplan. Het beheerplan wordt samen met de BC Hart van Hoorn gemaakt en daarna gedeeld met alle bewoners.

Stap 8: uitplaatsen bewoners en tijdelijke verhuur

Na de peildatum ontvangt iedere hoofdhuurder stadsvernieuwingsurgentie in Woonmatch. De bewoners zoeken zelfstandig naar een passende woning. Intermaris begeleidt de bewoners die wat extra hulp nodig hebben bij het zoeken naar een geschikte woning.

De opgezegde woningen worden via Gapph Vastgoedbeheer in tijdelijke verhuur genomen.

Werkvormen en (interactieve) communicatiemiddelen

Voor iedere stap bepalen we samen de werkvorm en welke communicatiemiddelen we hiervoor gebruiken.

Werkvormen zijn bijvoorbeeld:

- Overleg met Bewonerscommissie Hart van Hoorn
- (online) overleg met mentimeter (tool om mening te vragen van deelnemers)
- Inloop bijeenkomst met presentatie borden
- Meting bij bewoners of zij akkoord zijn met de afspraken

Communicatiemiddelen zijn:

- Brieven (digitaal of via post)
- Nieuwsbrieven
- Bijeenkomsten (live of digitaal)

- Website
- Mentimeter (app / digitaal hulpmiddel om mening te vragen, akkoordmeting)
- Social media
- Enquette
- Informatiepunt in de buurt (inloopwoning)

Planning

Actie	Wanneer gereed
Afsprakenboekje	September 2022
Onderhandelingen bijlage Hart van Noord	Juni -
Concept bijlage Hart van Noord gereed	4 ^e kwartaal 2022
Goedkeuring DT Intermaris	4 ^e kwartaal 2022 onder voorbehoud agenda DT
Bijeenkomst en presentatie concept bijlage Hart van Noord en Basis Sociaal Plan Sloop	1 ^e kwartaal 2023
Akkoordmeting bewoners	1 ^e kwartaal 2023
Ondertekening en bepalen peildatum	1 ^e kwartaal 2023
Uitvoering Sociaal Plan Hart van Noord	2023 - 2025

Planning is onder voorbehoud. Omstandigheden kunnen zorgen voor een aanpassing van de planning. Planning is een vast onderwerp van gesprek met de Bewonerscommissie Hart van Hoorn.

Om samen tot een bijlage Hart van Noord te komen is het nodig om regelmatig overleg met elkaar te hebben. We overleggen 1x per 3 weken. BC Hart van Hoorn overlegt 1 week na het overleg met Intermaris.

Taakverdeling / acties

Samen zorgen wij voor een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid. Dit doen we door bijvoorbeeld te werken met vaste contactpersonen voor de duur van het hele traject. Intermaris richt een lege woning in het projectgebied in als plek om elkaar te ontmoeten en informatiepunt. Bewoners kunnen op afspraak terecht in deze woning. Intermaris zorgt ervoor dat er regelmatig spreekuur is. Het is ook mogelijk om deze woning te gebruiken voor een overleg.

Door coronamaatregelen kunnen we wellicht op een later tijdstip niet fysiek bijeenkomen. We spreken samen af op welke manier wij gaan overleggen. Online overleg is een van de mogelijkheden. Een nieuwe manier van communiceren waar we de bewonerscommissie goed in meenemen en helpen. Naar verwachting kost dit ook meer tijd.

Terugkoppeling

Voor een goed akkoord is het nodig om de bewoners mee te nemen in de stand van zaken. Een regelmatige terugkoppeling mogelijk samen met een akkoordmeting (via mentimeter) van een discussiepunt of gespreksonderwerp zorgt voor betrokkenheid van de bewoners. Samen met de Bewonerscommissie Hart van Hoorn bespreken we dit punt en maken hierover afspraken.

6. Werkafspraken en verwachtingen

We maken graag heldere afspraken met elkaar. Als gemaakte afspraken niet nagekomen worden, treden partijen in overleg.

Bewonerscommissie Hart van Hoorn

- Bestaat uit zeven bewoners (zie onderstaand overzicht met namen)
- Paula Kieftenburg is voorzitter en ook contactpersoon voor Intermaris
- Is in meerderheid aanwezig bij ieder overleg
- Stemt, als zij het op een punt niet eens zijn met elkaar
- Komt op voor de belangen van alle huurders in het projectgebied
- Is zichtbaar voor de bewoners en gaat actief in gesprek
- Haalt informatie, vragen en wensen bij de bewoners op
- Zorgt na overleg met het gehele bestuur dat de nieuwsbrief wordt verspreid onder alle bewoners om ze te vertellen over de stand van zaken.
- Heeft recht op ondersteuning van de huurdersorganisatie
- Vergaderingen onderling met het gehele bestuur vinden plaats 1 week na de vergadering met Intermaris

Intermaris

- Stelt een vast contactpersoon aan vanuit de organisatie -> Anita Snel
- Stelt een vast contactpersoon aan voor de bewoners -> Nika Dijkman
- Geeft duidelijkheid over het proces en de grenzen en voorwaarden
- Ondersteunt de Bewonerscommissie Hart van Hoorn waar mogelijk en nodig
- Geeft reactie vanuit Intermaris
- Zorgt tijdens overleggen voor agenda/actielijsten/verslagen
- Vijf werkdagen na het overleg ontvangt de voorzitter van de BC Hart van Hoorn de notulen.

Bewonerscommissie Hart van Hoorn en Intermaris maken afspraken over

- Hoe vaak zij bijeenkomen
- De tijdsduur
- Wijze van communiceren
- Aanwezigheid en afwezigheid
- Wanneer notulen / opnames van de vergaderingen gedeeld worden met de BC

Deelnemers		
Naam	Straat	Email
Niki Smit	Liornestraat	hartvanhoorn1624@gmail.com
Marcel Miedema	Liornestraat	hartvanhoorn1624@gmail.com
Esther Egging	C. Maertenszstr.	hartvanhoorn1624@gmail.com
Annie van Velthoven	Sapmastraat	hartvanhoorn1624@gmail.com
Johanna van der Rol	Sapmastraat	hartvanhoorn1624@gmail.com
Paula Kieftenburg	C. Maertenszstr.	hartvanhoorn1624@gmail.com
Reinhard Hohne-Sparboth	C. Maertenszstr.	hartvanhoorn1624@gmail.com