

Van: [redacted]
Verzonden: 31-03-2020 15:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Communicatie 50-jaren buurt

Hoi [redacted]

Op 20 april staat er een overleg ingepland voor ons met [redacted] Ik heb contact gehad met [redacted] communicatieadviseur van Mozaiek Wonen om e.e.a. voor te bereiden.
Zij hebben destijds al een plan opgezet (zie bijlage).

Ik stuur je uiterlijk donderdag een opzet hoe we dit aan kunnen vliegen. Als jij je daarin dan kunt vinden, werk ik dat verder uit, zodat we dat na jouw akkoord 20/4 kunnen aftikken.
Oké?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Communicatieadviseur



T 0180 - 330 300 M [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Moordrecht, participatie- en communicatieplan
Mozaïek Wonen



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
1. Introductie	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Waarom een participatie en communicatieplan?	5
1.3 Wat is participatie?	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Participatie: een proces van bewoners, overheid en marktpartijen	7
2.1 Participatie vanuit de gouden driehoek	7
2.2 Participanten in de 50-er jaren wijk	8
2.3 Voorbereidende werkzaamheden: oprichten organisatiestructuur	10
3. Participatie op basis van de ladder	11
4. Herstructurering 50-er jaren wijk Moordrecht: fasen en projecten	12
4.1 Initiatieffase	14
4.2 Voorbereidingsfase	17
4.3 Realisatiefase	19
4.4 Beheerfase	21
4.5 Fasen uitgesplitst naar participatie- en communicatiemomenten	23
Bronvermelding	24
Bijlage 1: Participatie en communicatietools tijdens het herstructureringsproces	25
Bijlage 2: De participatietoolkit	38

1. INTRODUCTIE

1.1 Aanleiding

Mozaïek Wonen is een middelgrote woningcorporatie in het Groene Hart. Ze verhuren bijna 10.000 voornamelijk sociale huurwoningen in Gouda, Bodegraven, Nieuwerbrug en Moordrecht. De missie van Mozaïek Wonen is het bieden van goede en betaalbare huisvesting aan mensen -van jong tot zeer oud- met een smalle beurs en aan mensen die voor hun huisvesting bijzondere aandacht en zorg nodig hebben. Dit doen zij ook in Moordrecht. Daar is Mozaïek Wonen eigenaar van 175 sociale huurwoningen in de 50-er jarenwijk. Vanwege de verouderde technische staat van de woningen (de fundering is slecht en de woningen zijn energetisch achterhaald) en de ruimtelijke opgave (kwaliteitsimpuls van de wijk) bestaat het voornemen het gebied te herstructureren. De herstructurering betekent sloop van 175 sociale huurwoningen en het terug bouwen van circa 185 nieuwe woningen.

In 2016 is door Mozaïek Wonen het Bestuurlijke besluit genomen om de wijk te herstructureren. Op basis daarvan is in juni 2016 door BDP Khandekar een ontwerpstudie en stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan dient als startpunt van het gebiedsontwikkelingsproces. Bewoners, de huurdersbelangenvereniging en/of andere stakeholders hebben echter niet of nauwelijks in dit plan geparticipeerd. Daarnaast is het plan weliswaar op ambtelijk niveau afgestemd met de gemeente, maar heeft het nog geen formele status gekregen om daadwerkelijk te starten met de concrete planvorming en herstructurering. Ook is het plan en het daaruit volgende procesplan nog niet besproken met belanghebbenden.

1.2 Waarom een participatie en communicatieplan?

Om de participatie en communicatie tijdens de voorbereiding, definitieve planvorming en uitvoering van de herstructurering van de 50-er jarenwijk goed te laten verlopen, is dit communicatie- en participatieplan opgesteld. Participatie en communicatie gaat immers over transparant samenwerken. Daarvoor moeten heldere procesafspraken met elkaar worden gemaakt. Het gaat hier o.a. over de verantwoordelijkheden van de verschillende betrokken partijen; wie werkt wanneer samen? Dit plan vormt de basis voor alle communicatie- en participatieacties voor het herstructureringsproces gedurende de gehele periode. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met Mozaïek Wonen, Gemeente Zuidplas en de Huurdersbelangenvereniging.

1.3 Wat is participatie?

In de praktijk wordt het begrip participatie op diverse manieren en verschillende situaties gebruikt. Begrippen als (formele) inspraak, communicatie, besluitvorming en participatie worden nogal eens door elkaar gebruikt. Een aantal randvoorwaarden die bij participatie cruciaal zijn:

- Participatie lukt niet zonder perspectief. Dit betekent dat er vooraf duidelijkheid moet zijn over fasen, projecten, rechten, zeggenschapsstructuur en verwachtingen van betrokkenen.
- Participatie komt alleen van de grond als de betrokken partijen hier ruimte voor bieden: financieel en qua beleid, planning, capaciteit en commitment.
- Participatie betreft zowel individuele als georganiseerde partijen (in commissies of huurdersbelangenverenigingen).

1.4 Leeswijzer

Dit participatie en communicatieplan is geschreven voor alle partijen die betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling van de 50-er-jaren wijk in Moordrecht. De behoefte aan dit plan komt voort uit het ingrijpende karakter van de opgave en het besef dat communicatie en participatie in onderlinge samenwerking tussen bewoners, gemeente en marktpartijen onmisbaar is om het proces goed te doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt dieper op de verschillende participanten en de samenwerking hiertussen ingegaan. Deze participanten kunnen een bepaalde zeggenschap hebben, die per fase en project anders kan zijn. De zeggenschap is gebaseerd op de participatieladder, welke in hoofdstuk 3 verder wordt uitgewerkt.

Het participatieplan is bedoeld als houvast om in het gebiedsontwikkelingsproces tot een gezamenlijk plan, besluitvorming en realisatie te komen dat breed gedragen wordt. Aangezien herstructurering een dynamisch proces is, zal het plan regelmatig bijgesteld moeten worden in onderling overleg tussen de verschillende betrokken partijen. De sloop en nieuwbouw wordt vanwege de noodzakelijke herhuisvesting van de huidige bewoners, gefaseerd uitgevoerd en bestrijkt vanaf de eerste sloop tot de laatste oplevering naar verwachting zes tot acht jaar. Deze periode is opgesplitst in 4 verschillende fasen, welke in hoofdstuk 4 uitgebreid met de bijbehorende projecten worden besproken.

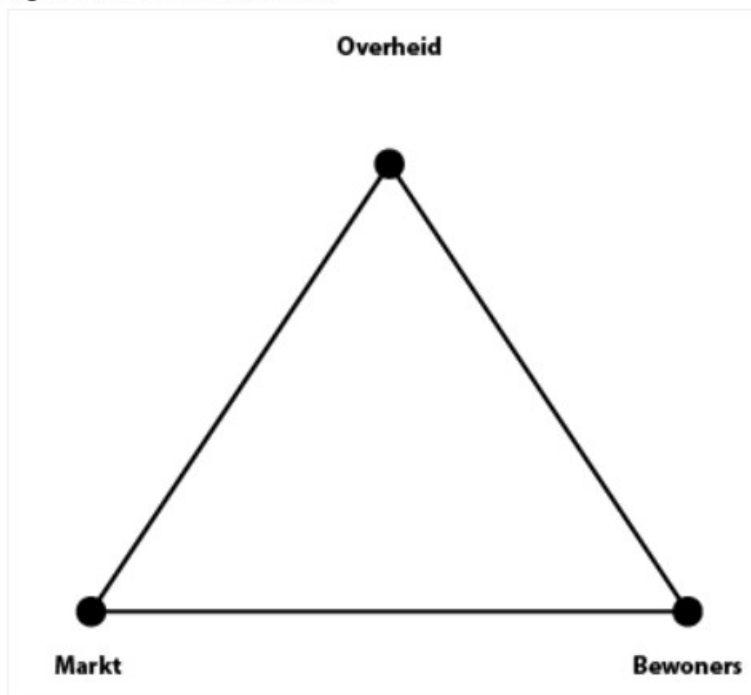
Bijlage 1 betreft een uitgebreide fasering waarin de participatie- en communicatiemomenten, de betrokken partijen, het participatieniveau en de beoogde middelen per project en fase uiteen worden gezet. In bijlage 2 zijn een aantal voorbeelden van participatietools gegeven en uitgewerkt.

2. PARTICIPATIE: EEN PROCES VAN BEWONERS, OVERHEID EN MARKTPARTIJEN

2.1 Participatie vanuit de gouden driehoek

Participatie en communicatie gaat over samenwerken tussen diverse partijen. Deze partijen zijn grofweg te vatten in drie 'hoeken': overheid, markt en bewoners, ook wel de Gouden Driehoek genoemd. Mozaïek wordt in deze gouden driehoek gezien als marktpartij.

Figuur 2.1: Gouden driehoek



Bij een langlopend proces van een gebiedsontwikkeling is het cruciaal oog te houden voor de samenwerking vanuit de gouden driehoek. In dat tijdsvlak zullen personen bij alle partijen wisselen. Bij een wisseling van personen is het van belang om de verbondenheid tussen de partijen te waarborgen. Een goed participatieproces heeft immers meerwaarde voor alle betrokken partijen. Gedurende het hele proces zal er aandacht en tijd besteed moeten worden aan de onderlinge relaties. Daarin is het cruciaal dat alle partijen elkaars belangen en drijfveren in het proces kennen. Bij aanvang van het proces dienen dus alle partijen hun belangen en drijfveren kenbaar te maken en te erkennen. Openheid naar elkaar toe zal doorslaggevend zijn voor het succes van het participatieproces.

2.2 Participanten in de 50-er jaren wijk

Participatie en communicatie gaat over samenwerking. Het omvat een intern en extern proces. Voor het interne proces is samenwerking en communicatie tussen diverse afdelingen bij Mozaïek Wonen noodzakelijk. Bij het externe proces gaat het om de samenwerking tussen overheid, markt en bewoners (de gouden driehoek). Hieronder zijn de belanghebbenden en hun belangen voor zowel het interne als externe proces in kaart gebracht.

Intern participatie- en communicatieproces

Mozaïek Wonen is initiatiefnemer en trekker van de gebiedsontwikkeling en heeft het voornemen om de 50-er jaren wijk in Moordrecht te herstructureren. Het belang van de organisatie is: bedrijfseconomisch, sociaal-maatschappelijk en wettelijk.

Vanuit Mozaïek Wonen zijn diverse afdelingen bij de gebiedsontwikkeling betrokken. Ieder met hun eigen belangen. Onderlinge afstemming, samenwerking en overeenstemming over de herstructurering is noodzakelijk voordat afstemming met externe partijen wordt gezorgd.

- Afdeling Woonservicepunt
Belang: sociaal-maatschappelijk (leefbaarheid) en bedrijfseconomisch (verhuur)
- Rayons
Belang: sociaal-maatschappelijk (leefbaarheid) en bedrijfseconomisch (verhuur)
- Afdeling vastgoedontwikkeling
Belang: financieel, technisch en wettelijk
- Afdeling vastgoedbeheer
Belang: financieel, technisch en wettelijk
- Communicatie
Belang: politiek - bestuurlijk, sociaal-maatschappelijk
- Bestuur
Belang: politiek - bestuurlijk, bedrijfseconomisch

Om de afstemming tussen de interne afdelingen goed te kunnen coördineren, is het advies om een projectteam op te richten. Zo kunnen ideeën, ervaringen en communicatie gedurende het gehele project worden geborgd. Van belang is het om vooraf taken en verantwoordelijkheden af te spreken én aan te geven wie projectleider en dus eindverantwoordelijk is voor het gebiedsontwikkelingsproces.

Extern participatie- en communicatieproces

Om te komen tot een succesvol participatieproces is het noodzaak dat alle betrokken partijen, met elk hun eigen belangen en doelstellingen, goed en open met elkaar samenwerken. Hierin kunnen we een onderscheid maken tussen de partijen die een primaire rol en een secundaire rol hebben. Daarmee wordt bedoeld de partijen waarmee intensief en gedurende het gehele proces moet worden samengewerkt of afgestemd (primaire belanghebbenden) en de partijen waarmee op gezette momenten moet worden samengewerkt (secundaire belanghebbenden). De belanghebbenden en hun belangen zijn hieronder op een rij gezet.

Bewoners

Belangen: persoonlijk, sociaal en financieel.

Tot de groep bewoners behoren de volgende afzonderlijke partijen:

- | | |
|--|-----------|
| • Bewoners van de 50-er jaren wijk | Primair |
| • Omwonenden van de 50-er jaren wijk | Secundair |
| • Huurdersbelangenvereniging | Primair |
| • Klankbordgroep bewoners/ omwonenden 50-er jaren wijk | Primair |
| • Vereniging van eigenaren overzijde Sluislaan | Secundair |
| • Peuteropvang het Kwetternest | Secundair |

Overheid

Belangen: politiek-bestuurlijk, sociaal-maatschappelijk en economisch.

Tot de overheid behoren de volgende afzonderlijke partijen:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| • Gemeente Zuidplas | Primair |
| • Provincie Zuid-Holland | Secundair |

Overige marktpartijen

Belangen: bedrijfseconomisch, sociaal-maatschappelijk en wettelijk.

Tot de groep marktpartijen behoren de volgende afzonderlijke partijen:

- | | |
|----------------------------|-----------|
| • BDP Khandekar | Secundair |
| • Externe ontwikkelaars | Secundair |
| • Aannemers/onderaannemers | Secundair |
| • BRO | Secundair |

Om de afstemming met de externe partijen goed te kunnen coördineren is het advies om een Klankbordgroep op te richten. Hierin sluit een afvaardiging van bewoners en omwonenden aan. Deze Klankbordgroep is bedoeld om signalen vanuit de belanghebbenden en de wijk maar ook de afstemming over voortgang en benodigde communicatie en participatie gedurende het gehele project te borgen (met als basis het participatie en communicatieplan). Van belang is om vooraf aan te geven wat de rol is van deze externe Klankbordgroep en ook het verwachtingsmanagement duidelijk te maken.

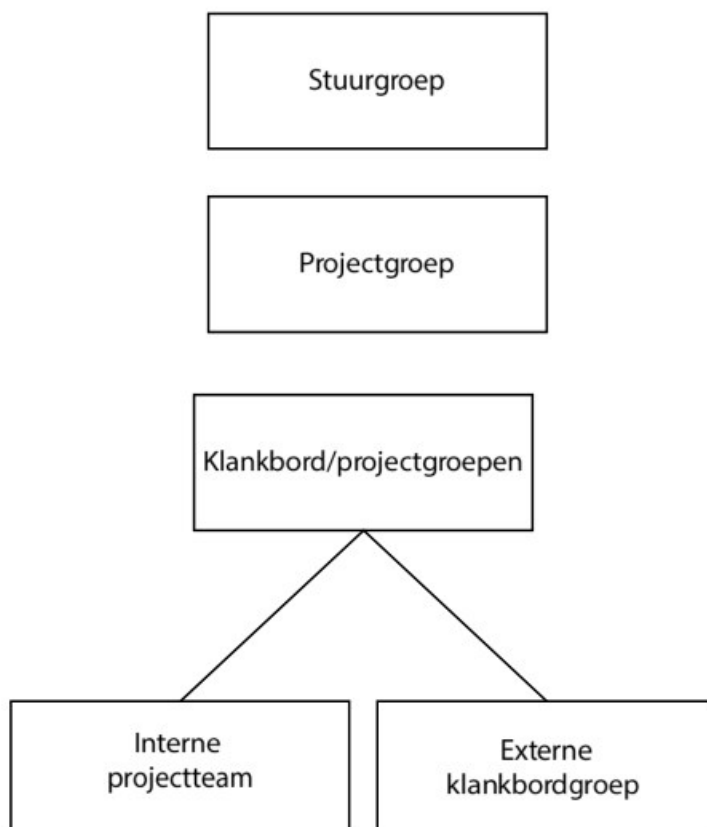
2.3 Voorbereidende werkzaamheden: oprichten organisatiestructuur

Voordat gestart kan worden met het proces is het van belang om de projectorganisatie op te richten en voor te bereiden. De projectorganisatie bestaat uit:

1. Een stuurgroep
Bestaande uit de Directeur-Bestuurder Mozaïek wonen, Wethouder Wonen, en ambtelijke ondersteuning van projectleiders.
2. Een projectgroep
Bestaande uit projectleider Gemeente Zuidplas, projectleider Mozaïek Wonen. Afhankelijk van fase en actualiteit wordt de projectgroep aangevuld met experts.
3. De Klankbordgroepen
 - a. Een intern projectteam
 - b. Een externe klankbordgroep (van bewoners/ omwonenden).

De projectleider van Mozaïek Wonen neemt het voortouw in het samenstellen van deze organisatiestructuur. Van belang is niet zozeer de representativiteit van deze projectorganisatie en de verschillende groepen, maar met name de zekerheid dat de verschillende belangen van de betrokken partijen voldoende vertegenwoordigd zijn.

Figuur 2.2: Organisatiestructuur



3. PARTICIPATIE OP BASIS VAN DE LADDER

In het gebiedsontwikkelingsproces en de projecten vinden diverse vormen van participatie en communicatie plaats. De participatieladder is een eenvoudige methodiek waarmee aangegeven wordt wat het niveau van zeggenschap is van de participanten. Een mogelijke indeling in treden (van beneden naar boven), gezien vanuit de participant is:

- Informeren
- Raadplegen
- Adviseren
- Coproduceren
- (mee)beslissen

(Mee)beslissen biedt participanten de meeste invloed op het proces; er is gelijkwaardigheid tussen de partijen. De participanten beslissen zelf (binnen de randvoorwaarden). In het geval van coproductie doen partijen dat gezamenlijk. Bij adviseren en raadplegen mogen participanten wel meepraten, maar in beide gevallen beslist een bestuur. Bij adviseren kunnen participanten alternatieven inbrengen. Bij raadplegen kan alleen een mening worden gegeven. Bij informeren krijgen bewoners eenzijdig informatie aangereikt. Hieronder zijn de verschillende niveaus verder uitgewerkt.

Informeren

Aan de basis van alles staat het informeren van de stad over de plannen. Omdat in elke nieuwe planfase het plan weer een stuk concreter wordt, zal informeren steeds belangrijker worden. Alle stakeholders moeten goed op de hoogte gehouden worden van de plannen en de verschillende processtappen die de komende tijd gezet gaan worden. Door goed en stelselmatig te informeren kan Mozaïek Wonen inzicht geven in het gehele proces, wat de volgende stappen zijn en wat het eindpunt gaat worden.

Raadplegen / adviseren

Naast het informeren is het ook van belang om belanghebbenden zoals hierboven beschreven voldoende te blijven betrekken bij de voortgang en de invulling van het project en het proces. De belanghebbenden kunnen middels een participatietraject de ruimte krijgen om in te spreken en mee te denken. Concrete vraagstukken kunnen worden voorgelegd en nieuwe (en bestaande) input kan worden gebruikt en heroverwogen.

Coproduceren

Coproduceren levert ideeën op voor gezamenlijke problemen van Mozaïek Wonen en belanghebbenden. Vervolgens wordt samen naar oplossingen gezocht.

Meebeslissen

Meebeslissen is met name weggelegd voor de belangrijkste stakeholders en belanghebbenden van het project. Mozaïek Wonen en gemeente Zuidplas zijn hiervoor twee belangrijke partijen. Ook de huurdersbelangenvereniging is hierin een belangrijke partij. Op basis van de input uit het participatietraject en op basis van eigen inzichten kunnen gegronde en te beargumenteren beslissingen worden genomen.

4. HERSTRUCTURERING 50-ER JAREN WIJK MOORDRECHT: FASEN EN PROJECTEN

In een gebiedsontwikkelingsproces kan een onderscheid gemaakt worden tussen diverse fasen en projecten. Voor de jaren 50 wijk in Moordrecht onderscheiden we 4 projectfasen met daaronder uiteenlopende deelprojecten. We bakenen de 4 projectfasen af door ervoor te zorgen dat iedere projectfase wordt afgesloten met een beslisdocument.

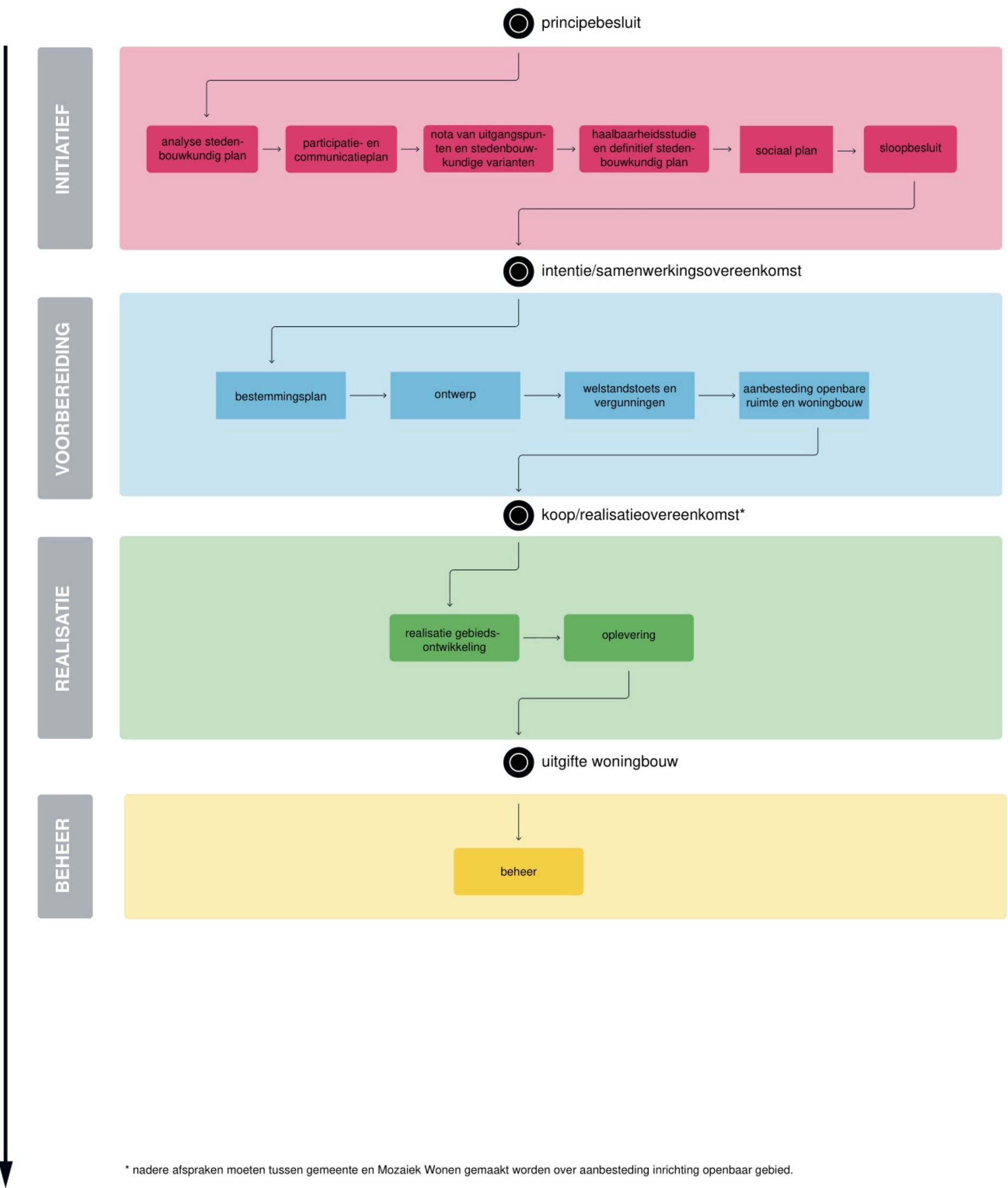
Figuur 4.1: Fasen herstructurering



In een eerder stadium is de zogenoemde strategiefase al doorlopen. Dat wil zeggen dat Mozaïek Wonen gezien de problematiek, het beleid en de mogelijkheden zorgvuldig gekeken heeft of het zinvol en wenselijk is om een gebiedsontwikkeling te gaan starten. De eerste grove lijnen zijn hierin verkend. Op basis hiervan heeft Mozaïek Wonen een strategiebepsluit genomen. Dit is het besluit om te starten met het gebiedsontwikkelingsproces waarin de 50-er jaren wijk wordt geherstructureerd. Op basis hiervan is door BDP Khandekar een stedenbouwkundig plan voor de wijk gemaakt, waarin de huidige wijkstructuren en kenmerken en het vernieuwingsplan zijn opgenomen.

Bij een veelomvattend proces als de herstructurering van de 50-er jarenwijk in Moordrecht is participatie en communicatie van groot belang. Binnen een participatieproces kan de participatievorm per fase en zelfs per deelproject verschillen. Naast de fase en projectspecifieke deelprojecten is het van belang om een continue communicatiestroom naar alle betrokkenen te houden. Vandaar dat nieuwsbrieven en een website een continu communicatieproject is, waardoor alle belanghebbenden van de herstructurering 50-er jaren wijk op de hoogte worden gehouden van de algehele gebiedsontwikkelingen. Vandaar dat het proces is ingedeeld in fasen en projecten. Deze fasen met bijbehorende projecten zijn weergegeven in figuur 4.1 en worden verderop in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Processchema fasen herstructurering 50-er jarenwijk Moordrecht



4.1 Initiatieffase

De initiatieffase start met een principebesluit op basis waarvan gemeente Zuidspas, Mozaïek Wonen en de huurderbelangenvereniging hun medewerking vastleggen binnen het initiatief: de herstructurering van de 50-er jaren wijk in Moordrecht. Dit wordt aan het einde van de initiatief-fase bekrachtigd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen. In het tijdpad naar deze formele afrondingen van de fasen vinden diverse deelprojecten plaats.

4.1.1 Principebesluit

Het startpunt van de initiatieffase is het principebesluit dat is genomen door Mozaïek Wonen. Dit is ook gedeeld voor het verkrijgen van principemedewerking van gemeente Zuidspas en de huurdervereniging. Ook zij moeten het besluit ondersteunen om de herstructurering van de 50-er jaren wijk te herstructureren.

4.1.2 Analyse stedenbouwkundig plan

Vervolgens kan in afstemming met de gemeente en huurdersvereniging het stedenbouwkundige plan dat is opgesteld door BDP Khandekar verder worden verfijnd en afgestemd. Het stedenbouwkundige plan is in het verleden al eens met bewoners, huurdersbelangenvereniging en enkele stakeholders gedeeld. Mozaïek Wonen heeft BRO gevraagd om de haalbaarheid van het plan te beoordelen, rekening houdend met de huidige en gewenste situatie, kwaliteiten, knelpunten, randvoorwaarden en meningen over het gebied.

4.1.3 Participatie- en communicatieplan

Daarnaast wordt participatie en communicatie in het gebiedsontwikkelingsproces essentieel gevonden. Op basis hiervan is dit participatie- en communicatieplan opgesteld. Dit plan wordt gedeeld en afgestemd met de twee belangrijkste belanghebbenden in het proces: gemeente en huurdersbelangenvereniging. Dat betekent dat partijen kunnen reageren op geschetste aanpak en inhoud van het plan.

4.1.4 Nota van uitgangspunten en stedenbouwkundige varianten

Op basis van het participatie- en communicatieplan wordt vervolgens een participatiemoment opgestart om het stedenbouwkundig plan verder af te stemmen met de externe belanghebbenden en interne afdelingen. De resultaten hiervan worden in een analyse/ nota van uitgangspunten verwerkt, waarna een aantal stedenbouwkundige varianten volgen. De uitkomsten worden besproken met Mozaïek Wonen.

4.1.5 Haalbaarheidsstudie en definitief stedenbouwkundige plan

Op basis van het nieuwe plan wordt de uiteindelijke financiële haalbaarheid van de varianten door Mozaïek Wonen beoordeeld en worden gesprekken met huurdersbelangenvereniging, maar voornamelijk gemeente Zuidspas gestart over de verdere samenwerking in de gebiedsontwikkeling. Op basis hiervan volgt een definitieve stedenbouwkundige variant. Het resultaat wordt gedeeld met de eerder betrokken en overige belanghebbenden van de 50-er jarenwijk.

4.1.6 Sociaal plan

Nadat de haalbaarheidsstudie en het definitieve stedenbouwkundig plan zijn opgesteld wordt gestart met gesprekken voor de herhuisvesting van de bewoners van de 50-er jarenwijk. Met de invoering van de Woningwet is het een verplichting dat woningcorporatie een sociaal plan opstellen voor de betrokkenheid en rechten van huurders bij de herstructurering van een wijk.

Hiervoor is overleg met de huurdersbelangenvereniging en gemeente Zuidplas noodzakelijk (conform wetgeving). Ook wordt geadviseerd om hierbij de klankbordgroep van bewoners te betrekken. Het proces van het opstellen van het sociaal plan wordt afgesloten met een draagvlakmeting onder de bewoners (met een contract voor onbepaalde tijd). Het percentage van 70% van de bewoners geldt als minimale norm voor voldoende instemming met de plannen.

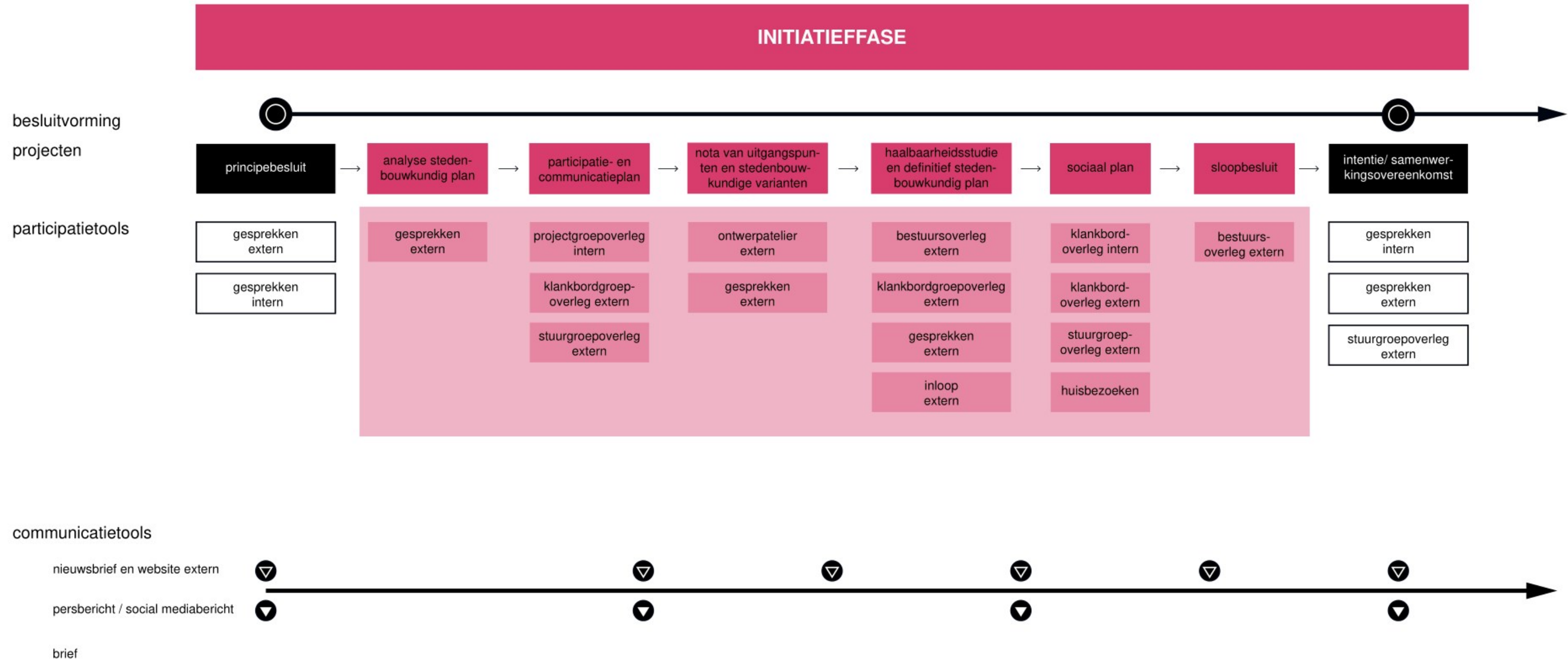
4.1.7 Sloopbesluit

Op basis van de haalbaarheidsstudie, het definitieve stedenbouwkundige plan en het sociaal plan kan het peilmoment voor sloopbesluit worden vastgesteld. Dit is van belang voor het sociaal plan. Op basis daarvan kunnen gesprekken voor de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Zuid en de start van de herhuisvesting (met bijbehorend sociaal plan) worden geïnitieerd.

4.1.8 Intentie/ samenwerkingsovereenkomst

De gemaakte afspraken, vanuit het nieuwe stedenbouwkundige en eventueel sociaal plan, worden bekrachtigd in een intentie of samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen. Het stedenbouwkundige plan wordt als bijlage van de samenwerkingsovereenkomst opgenomen en vormt de grondslag voor het verdere proces.

Processchema initiatieffase herstructurering 50-er jarenwijk Moordrecht



4.2 Voorbereidingsfase

De voorbereidingsfase start met de ondertekende samenwerkingsovereenkomst waarin gemeente Zuidplas, Mozaïek Wonen en de huurderbelangenvereniging voor de verdere samenwerking voor de herstructurering van de 50-er jaren wijk hebben vastgelegd. Dit wordt aan het einde van de voorbereidingsfase bekrachtigd in een koop/realisatieovereenkomst tussen Mozaïek Wonen en gemeente Zuidplas. Tussen deze formele afrondingen van de fasen vinden diverse deelprojecten plaats. Hieronder is een overzicht van de voorbereidingsfase weergegeven met daarin de faseovereenkomsten, deelprojecten en participatie- en communicatiemomenten.

4.2.1 Bestemmingsplan

In samenwerking met de gemeente wordt middels een bestemmingplanprocedure het stedenbouwkundige plan verder mogelijk gemaakt. De Raad moet zich bij de besluitvorming voor het plan houden aan haar inspraakverordening, waarbij belanghebbenden en andere partijen formeel inspraakmogelijkheid hebben.

4.2.2 Ontwerp

Op basis van het eerder geaccordeerde stedenbouwkundige plan en een nader op te stellen programma van eisen vanuit Mozaïek wonen en gemeente Zuidplas wordt het ontwerp voor de woningen en openbare ruimte gemaakt. Ook vindt inspraak van belanghebbenden plaats.

4.2.3 Welstandstoets en vergunningen

Het ontwerp wordt besproken met belanghebbenden en de gemeente Zuidplas vanuit een welstandstoetsing. Ook worden de vergunningen voor de plannen bij gemeente Zuidplas aangevraagd.

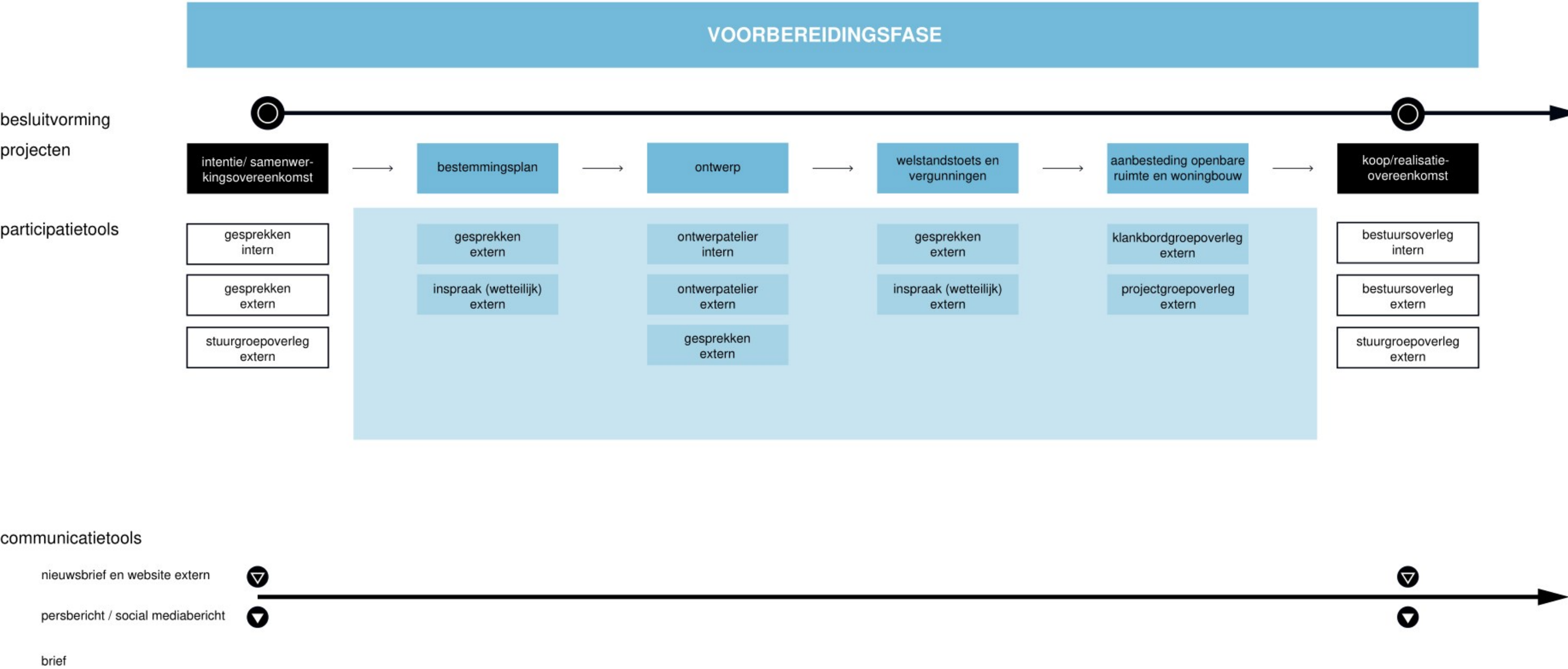
4.2.4 Aanbesteding openbare ruimte en woningbouw

Nadat de vergunningen zijn geregeld kan de aanbesteding van de openbare ruimte en de woningen plaatsvinden. Op basis hiervan worden de bouwovereenkomsten met uitvoerende partijen getekend.

4.2.5 Investeringsbesluit en koop/realisatieovereenkomst

Op basis van het definitief ontwerp worden de eerder opgestelde investeringsraming en exploitatieopzet bijgesteld en volgt een investeringsbesluit. Zo committeert Mozaïek Wonen zich aan de plannen en het nader te volgend proces en de investering. De fase eindigt met een koop/realisatieovereenkomst tussen gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen, waarin de afspraken, taken en verantwoordelijkheden tussen de partijen voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling zijn geformaliseerd.

Processchema voorbereidingsfase herstructurering 50-er jarenwijk Moordrecht



4.3 Realisatiefase

De realisatiefase start met de ondertekende exploitatieovereenkomst waarin gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen de afspraken voor de realisatie van herstructurering in de wijk hebben vastgelegd. Dit wordt aan het einde van de voorbereidingsfase bekrachtigd in een opleverovereenkomst tussen Mozaïek Wonen en gemeente Zuidplas. Tussen deze formele afrondingen van de fasen vinden diverse deelprojecten plaats. Hieronder is een overzicht van de voorbereidingsfase weergegeven met daarin de faseovereenkomsten, deelprojecten en participatie- en communicatiemomenten.

4.3.1 Realisatie gebiedsontwikkeling

Na aanbesteding zijn de uitvoerende partijen bekend, derhalve kan het realiseren van het project beginnen. De realisatiefase begint met de voorbereiding op de uitvoering door de aannemer. De directie tijdens de voorbereiding, de uitvoering en de oplevering kan door Mozaïek Wonen of door een door hen hiertoe gemandateerd bedrijf worden uitgevoerd.

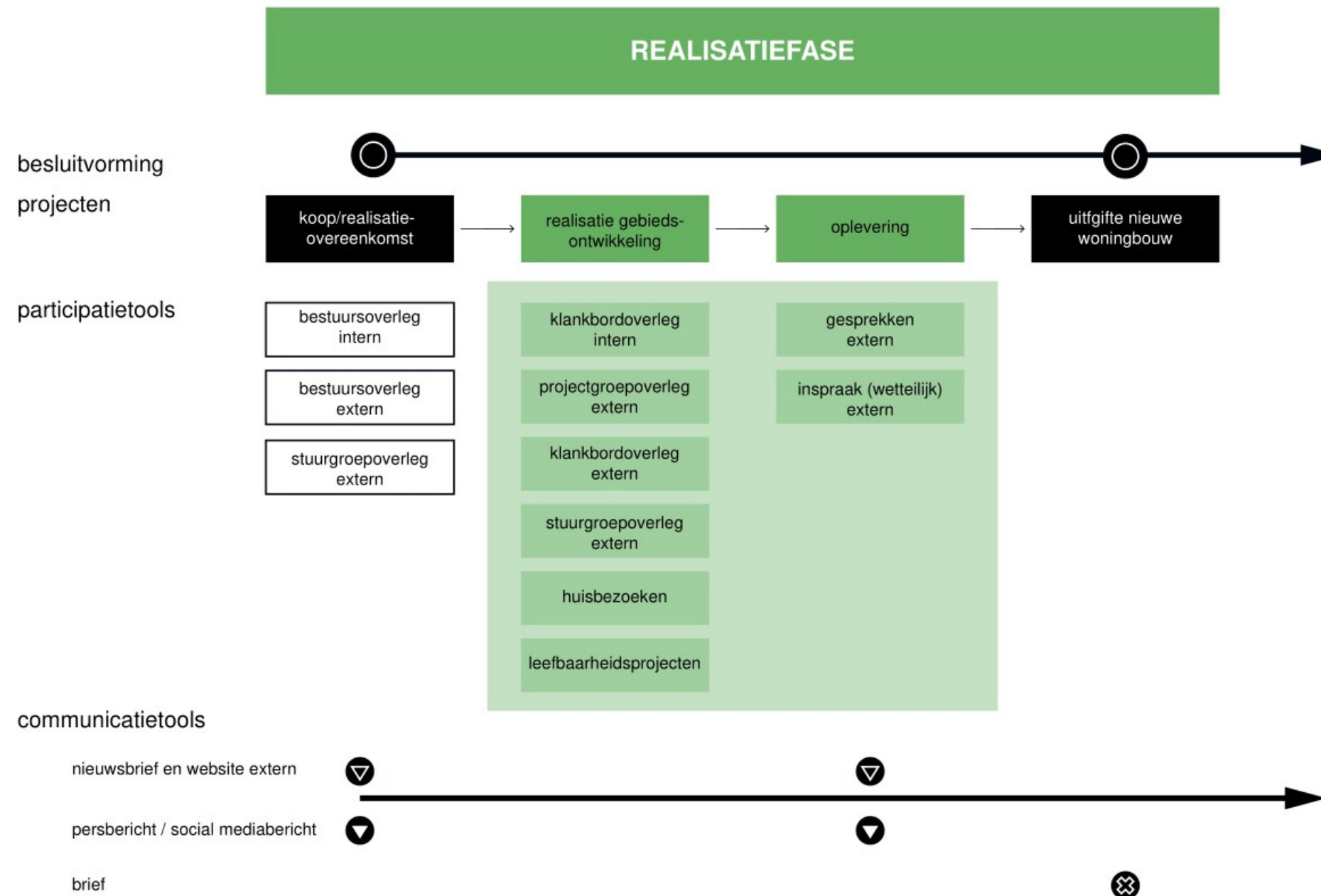
4.3.2 Oplevering

De realisatie van de herstructurering eindigt nadat iedere fase en uiteindelijk het gehele gebied wordt opgeleverd. Aan het opleveren van iedere fase en het gehele gebied kan een feestelijk moment van de wijk worden gekoppeld.

4.3.3 Uitgifte nieuwe woningbouw

Na oplevering kan de uitgifte van de nieuwbouwwoningen aan de huurders plaatsvinden. Op basis van het sociaal plan kunnen enkele huurders wellicht nog terug verhuizen naar de wijk.

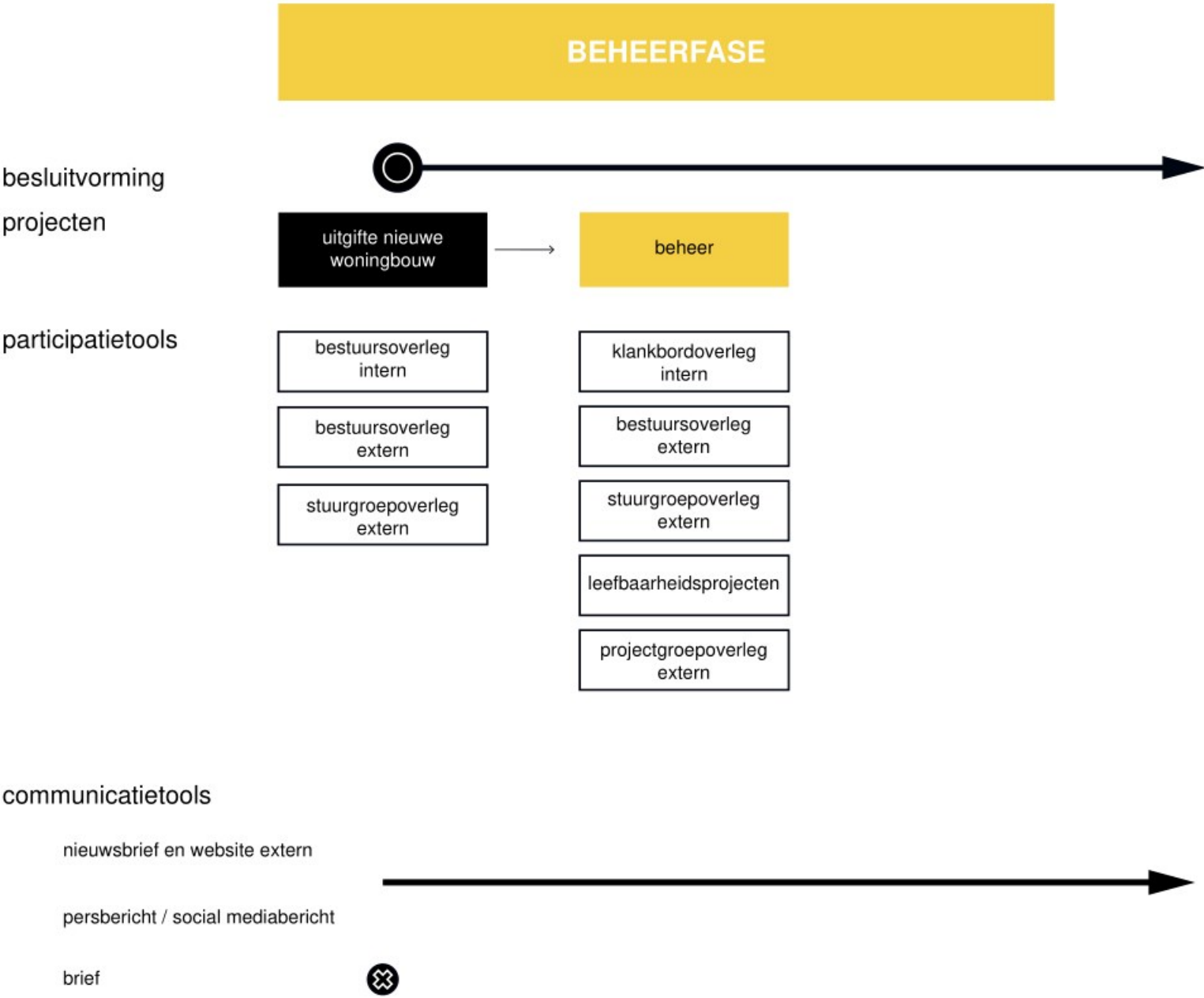
Processchema realisatiefase herstructurering 50-er jarenwijk Moordrecht



4.4 Beheerfase

De beheerfase start nadat de nieuwbouwwoningen zijn uitgegeven aan oud bewoners of nieuwe huurder van de 50 er jaren wijk en eindigt met de beheerovereenkomst tussen gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen. In deze fase (wordt indien nodig een beheerovereenkomst getekend en) vindt het reguliere beheer plaats, conform beleid van de woningcorporatie en gemeente Zuidplas. Een eerste zetje in het leefbaar maken van de wijk is hierbij voornaam, door middel van leefbaarheidsprojecten.

Processchema beheerfase herstructurering 50-er jarenwijk Moordrecht



4.5 Fasen uitgesplitst naar participatie- en communicatiemomenten

Binnen de verschillende fasen en projecten vinden de verschillende participatiemomenten met interne afdelingen bij Mozaïek Wonen en de externe belanghebbenden plaats. Bij de manier van participatie en/of communicatie is een duidelijke keuze gemaakt over het zeggenschapsniveau van de participanten vanuit de participatieladder, dat onderscheid maakt tussen beslissen, coproduceren, adviseren, raadplegen en informeren. Daarbij zijn het doel van de participatie of communicatievorm, de initiator en de betrokkenen belanghebbenden inzichtelijk gemaakt.

In bijlage 1 zijn de participatie- en communicatiemomenten per fase en project inzichtelijk gemaakt, uitgesplitst naar participatieniveau, -doel, initiator en betrokkenen. De communicatiemiddelen zijn in dit overzicht cursief weergegeven. De voorgestelde participatietools worden verder uitgelicht in bijlage 2.

BRONVERMELDING

Rapporten

- Toolkit participatie bij fysieke projecten, gemeente Rotterdam;
- Checklist herstructurering, een agenda voor projectontwikkelaars, Neprom, 2004.

Websites

- www.handleidingparticipatieplan.nl
- www.mozaïekwonen.nl

BIJLAGE 1: PARTICIPATIE EN COMMUNICATIETOOLS TIJDENS HET HERSTRUCTURERINGSPROCES

5.1 Initiatieffase

5.1.1 Principebesluit

Inhoud: Principemedewerking van gemeente Zuidplas en de huurderbelangenvereniging voor de herstructurering van de 50-er jaren wijk.
Resultaat: Principebesluit

Gesprekken intern

Participatieniveau: Raadplegen
Participatiedoel: Interne afstemming over het sloop- en principebesluit
Initiator: Afdeling Vastgoedontwikkeling Mozaïek Wonen
Betrokkenen: Bestuurder

Gesprekken extern

Participatieniveau: Raadplegen
Participatiedoel: Nav het principebesluit de eerste stappen zetten voor het herstructureringsplan
Initiator: Mozaïek Wonen
Betrokkenen: Gemeente Zuidplas en huurdersbelangenvereniging

Nieuwsbrief en website extern

Participatieniveau: Informeren
Participatiedoel: Informeren belanghebbenden over het principebesluit, die het commitment voor de herstructurering van partijen bevestigd
Initiator: Mozaïek Wonen
Betrokkenen: Alle belanghebbenden

5.1.2 Analyse stedenbouwkundig plan

Inhoud: Verfijnen stedenbouwkundig plan door BRO, in samenwerking met direct betrokkenen.
Resultaat: Analyse en verbetervoorstellen

Gesprekken extern

Participatieniveau: Raadplegen / adviseren
Participatiedoel: Bespreken van de analyse van het bestaande stedenbouwkundige plan en mogelijke verbeterpunten
Initiator: BRO
Betrokkenen: Mozaïek Wonen, BDP Khandekar

5.1.3 Participatie- en communicatieplan

Inhoud:	Opstellen participatie- en communicatieplan en afstemmen met belanghebbenden.
Resultaat:	Participatie en communicatieplan

Projectgroepoverleg intern

Participatieniveau:	Meebeslissen
Participatiedoel:	Intern bespreken participatie en communicatieplan
Initiator:	Mozaïek Wonen / BRO
Betrokkenen:	Afdeling vastgoedbeheer Mozaïek Wonen, afdeling vastgoedontwikkeling Mozaïek Wonen, communicatie, rayon.

Klankbordgroepoverleg extern

Participatieniveau:	Adviseren
Participatiedoel:	Extern bespreken participatie en communicatieplan met primaire belanghebbenden
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Gemeente Zuidspas en huurdersbelangenvereniging.

Stuurgroepoverleg extern

Participatieniveau:	Meebeslissen
Participatiedoel:	Vaststellen van het participatie en communicatieplan
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Gemeente Zuidspas, huurdersbelangenvereniging

Nieuwsbrief en website extern

Participatieniveau:	Informeren
Participatiedoel:	Extern informeren over de inhoud en afspraken vanuit het opgestelde participatie- en communicatieplan
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Alle belanghebbenden van de 50-er jaren wijk

Persbericht / social mediabericht.

Participatieniveau:	Informeren
Participatiedoel:	Informeren belanghebbenden over de inhoud en afspraken vanuit het opgestelde participatie- en communicatieplan
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Alle belanghebbenden van de 50-er jaren wijk

5.1.4 Nota van uitgangspunten en stedenbouwkundige varianten

Inhoud:	Afstemming van het stedenbouwkundig plan met externe belanghebbenden
Resultaat:	Nota van uitgangspunten en stedenbouwkundige varianten

Ontwerpatelier extern

Participatieniveau:	Coproduceren
Participatiedoel:	In samenwerking met belanghebbenden de kwaliteiten, knelpunten, randvoorwaarden, meningen van partijen en haalbaarheid van oplossingen onderzoeken vanuit een bestaand stedenbouwkundig plan. Dit wordt vertaald naar een aangepaste nieuwe stedenbouwkundige variant, waarin keuzes over al dan niet slopen, het soort woningen, de parkeeroplossingen, groenvoorzieningen e.d. zichtbaar worden.
Initiator:	BRO
Betrokkenen:	Gemeente Zuidplas, huurdersbelangenvereniging, klankbordgroep bewoners, klankbordgroep omwonenden.

Gesprekken extern

Participatieniveau:	Raadplegen
Participatietool:	Delen van de opgehaalde informatie middels een notitie en aangepaste stedenbouwkundige variant
Initiator:	BRO
Betrokkenen:	Mozaïek Wonen

Nieuwsbrief en website extern

Participatieniveau:	Informeren
Participatiedoel:	Extern informeren over de ontwerpateliers en uitkomsten op hoofdlijnen
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Alle belanghebbenden van de 50-er jaren wijk

5.1.5 Haalbaarheidsstudie en definitief stedenbouwkundige plan

Inhoud:	Beoordelen (financiële) haalbaarheid van de stedenbouwkundige varianten in overleg met gemeente Zuidplas en huurdersbelangenvereniging. Op basis hiervan volgt de definitieve stedenbouwkundige variant, die wordt gedeeld met betrokkenen en overige belanghebbenden.
Resultaat:	Haalbaarheidsstudie en definitief stedenbouwkundig plan.

Bestuur- en klankbordgroepoverleg intern

Participatieniveau:	Raadplegen
Participatiedoel:	Terugkoppeling interne klankbordgroep over opgehaalde resultaten van ontwerpateliers. In samenwerking het proces en inhoud voor de haalbaarheidsstudie en het definitieve stedenbouwkundige plan uitwerken.
Initiator:	Afdeling vastgoedontwikkeling Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Bestuurder, afdeling vastgoedbeheer Mozaïek Wonen, communicatie, rayon.

Gesprekken extern

Participatieniveau:	Raadplegen / adviseren
Participatietool:	Onderzoeken en afwegen van de haalbaarheid en medewerking op basis van de stedenbouwkundige variant
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Gemeente Zuidplas, huurdersbelangenvereniging

Nieuwsbrief extern

Participatieniveau: Informeren

Participatietool: Informeren over het proces, de stedenbouwkundige variant en de informatiebijeenkomst die volgt.

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Alle belanghebbenden van de 50-er jaren wijk

Inloopavond extern

Participatieniveau: Informeren

Participatietool: Inloopavond, waarin de plannen worden gepresenteerd aan alle belanghebbenden. Op basis van gesprekken kunnen reacties worden verzameld, die geborgd kunnen worden in het verdere proces.

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Alle belanghebbenden van de 50-er jaren wijk.

Persbericht / social mediabericht.

Participatieniveau: Informeren

Participatiedoel: Informeren over de inloopavond, waarbij de plannen voor de 50-er jaren wijk zijn gepresenteerd.

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Alle belanghebbenden

5.1.6 Sociaal plan

Inhoud: Opstellen en vaststellen sociaal plan waarin de rechten van de huurders zijn vastgelegd vanwege de herstructurering van de wijk.

Resultaat: Sociaal plan met behaald draagvlak van ten minste 70%

Klankbordgroepoverleg intern

Participatieniveau: Raadplegen

Participatiedoel: Basisvoorwaarden voor het sociaal plan bepalen

Initiator: Rayon

Betrokkenen: Bestuurder, afdeling vastgoedbeheer Mozaïek Wonen, afdeling vastgoedontwikkeling Mozaïek Wonen

Klankbordgroepoverleg extern

Participatieniveau: Raadplegen

Participatiedoel: Basisvoorwaarden voor het sociaal plan bepalen

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Gemeente Zuidplas, huurdersbelangenvereniging, klankbordgroep bewoners.

Stuurgroepoverleg extern

Participatieniveau:	Meebeslissen
Participatiedoel:	In afstemming met partijen komen tot een samenwerkingsovereenkomst
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Gemeente Zuidplas en huurdersbelangenvereniging

Nieuwsbrief en website extern

Participatieniveau:	Informeren
Participatiedoel:	Informeren belanghebbenden over de hoofdlijnen en vaststelling van het sociaal plan
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Alle belanghebbenden

Huisbezoeken

Participatieniveau:	Raadplegen
Participatiedoel:	Bezoek aan de huurder (met een definitief huurcontract), waarin gesproken wordt over de herstructureringsplannen, het Sociaal Plan en de woonwensen. Tevens wordt goedkeuring voor het sociaal plan opgehaald om de voldoen aan de draagvlakeis voor de vaststelling van het sociaal plan.
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Huurdersvereniging, gemeente Zuidplas en alle bewoners van de te herstructureren woningen.

Persbericht / social mediabericht.

Participatieniveau:	Informeren
Participatiedoel:	Informeren belanghebbenden over het sociaal plan en opgehaalde goedkeuring vanuit bewoners.
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Alle belanghebbenden

5.1.7 Sloopbesluit

Inhoud:	Op basis van sociaal plan en de stand van zaken wordt het peilmoment sloopbesluit vastgesteld.
Resultaat:	Peilmoment sloopbesluit

Stuurgroepoverleg extern

Participatieniveau:	Beslissen
Participatiedoel:	Formele vaststellen van de sloop van de 175 woningen in de 50-er jaren wijk en de realisatie van het definitieve stedenbouwkundig plan, inclusief vaststellen peildatum.
Initiator:	Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Gemeente Zuidspas, huurdersbelangenvereniging

Nieuwsbrief en website extern

Participatieniveau: Informeren

Participatietool: Informeren over de inloopavond en het sloopbesluit.

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Alle belanghebbenden van de 50-er jaren wijk

5.1.8 Intentie / samenwerkingsovereenkomst

Inhoud: Het stedenbouwkundig plan en sociaal plan en daarbij behorende afspraken over taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden worden vastgelegd in een intentie/ samenwerkingsovereenkomst tussen Mozaïek Wonen, gemeente Zuidspas en huurdersbelangenvereniging

Resultaat: Samenwerkingsovereenkomst

Gesprekken intern

Participatieniveau: Raadplegen

Participatiedoel: Interne afstemming over het proces en de inhoud van de overeenkomst

Initiator: Afdeling Vastgoedontwikkeling Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Bestuurder

Gesprekken extern

Participatieniveau: Raadplegen

Participatiedoel: In afstemming met partijen komen tot een faseovereenkomst

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Gemeente Zuidspas en huurdersbelangenvereniging

Stuurgroepoverleg extern

Participatieniveau: Meebeslissen

Participatiedoel: In afstemming met partijen komen tot een samenwerkingsovereenkomst

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Gemeente Zuidspas en huurdersbelangenvereniging

Nieuwsbrief en website extern

Participatieniveau: Informeren

Participatiedoel: Informeren belanghebbenden over de getekende samenwerkingsovereenkomst, die het commitment voor de herstructurering van partijen bevestigt (gemeente Zuidspas, huurdersbelangenvereniging en Mozaïek Wonen)

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Alle belanghebbenden

Persbericht / social mediabericht.

Participatieniveau: Informeren

Participatiedoel: Informeren belanghebbenden over de getekende samenwerkingsovereenkomst, die het commitment voor de herstructurering van partijen bevestigt (gemeente Zuidplas, huurdersbelangenvereniging en Mozaïek Wonen)

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Alle belanghebbenden

5.2 Voorbereidingsfase

5.2.1 Bestemmingsplan

Inhoud: Doorlopen bestemmingsplanprocedure voor het mogelijk maken van het stedenbouwkundig plan.

Resultaat: Vastgesteld bestemmingsplan

Gesprekken extern

Participatieniveau: Raadplegen

Participatiedoel: Afstemming over bestemmingsplan en procedure

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Gemeente Zuidplas

Inspraak (wettelijk) extern

Participatieniveau: Raadplegen

Participatiedoel: Formele inspraak en bezwaar op de plannen, conform inspraakverordening

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Alle belanghebbenden

5.2.2 Ontwerp

Inhoud: Maken ontwerp woningen en openbare ruimte in samenspraak met belanghebbenden

Resultaat: Voorlopig ontwerp geaccordeerd door welstand

Ontwerpatelier intern

Participatieniveau: Coproduceren

Participatiedoel: In samenwerking met de intern betrokkenen van Mozaïek Wonen en gemeente Zuidplas de basisvoorwaarden voor het ontwerp voor de woningen en openbare ruimte bepalen, op basis van het vastgestelde stedenbouwkundige plan en bestemmingsplan

Initiator: Mozaïek Wonen

Betrokkenen: Gemeente Zuidplas

Ontwerpatelier extern

Participatieniveau:	Coproduceren
Participatiedoel:	In samenwerking met belanghebbenden de kwaliteiten, knelpunten, randvoorwaarden, meningen van partijen en haalbaarheid van oplossingen onderzoeken voor het ontwerp van de woningen en de openbare ruimte vanuit bestaande ontwerpvarianten. Dit wordt vertaald in definitieve ontwerpvarianten, passend binnen het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.
Initiator:	Mozaïek Wonen en gemeente Zuidplas
Betrokkenen:	Huurdersbelangenvereniging, klankbordgroep bewoners, klankbordgroep omwonenden.

Gesprekken extern

Participatieniveau:	Raadplegen
Participatiedoel:	In samenwerking het ontwerp voor de woningen en openbare ruimte bepalen, op basis van het vastgestelde stedenbouwkundige plan en bestemmingsplan
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Gemeente Zuidplas

5.2.3 Welstandstoets en vergunningen

Inhoud:	Op basis van de definitieve ontwerpen wordt het vergunningstraject gevolgd
Resultaat:	Welstandsgoedkeuring en vergunning woningen

Gesprekken extern

Participatieniveau:	Raadplegen
Participatiedoel:	Afstemming over ontwerp en procedure
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Gemeente Zuidplas

Inspraak (wettelijk) extern

Participatieniveau:	Raadplegen
Participatiedoel:	Formele inspraak en bezwaar op de woningbouwplannen en inrichting openbare ruimte, conform inspraakverordening
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Alle belanghebbenden

5.2.4 Aanbesteding openbare ruimte en woningbouw

Inhoud:	Nadat de vergunningen zijn geregeld kan de aanbesteding van de openbare ruimte en de woningen plaatsvinden. Op basis hiervan worden de bouwovereenkomsten met uitvoerende partijen getekend.
Resultaat:	Aanbestedingsresultaat en bouwovereenkomst

Klankbordoverleg intern

Participatieniveau:	Raadplegen
Participatiedoel:	Op basis van de investeringsraming, de exploitatieopzet, het ontwerp en de toelichting van het plan wordt een investeringsbesluit genomen voor nieuwbouw van de woningen.
Initiator:	Afdeling vastgoedontwikkeling Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Afdeling vastgoedbeheer Mozaïek Wonen, rayon, afdeling woonservicepunt

Projectgroepoverleg extern

Participatieniveau:	Raadplegen
Participatiedoel:	Op basis van de investeringsraming, de exploitatieopzet, het ontwerp en de toelichting van het plan wordt een investeringsbesluit genomen voor nieuwbouw van de woningen.
Initiator:	Afdeling vastgoedontwikkeling Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Afdeling vastgoedbeheer Mozaïek Wonen, rayon, afdeling woonservicepunt

5.2.5 Investeringsbesluit en exploitatieovereenkomst

Inhoud:	Op basis van de definitieve ontwerpen en het aanbestedingsresultaat wordt een investeringsraming en exploitatieopzet gemaakt en volgt een investeringsbesluit voor zowel de woningen als de openbare ruimte. De fase eindigt met een exploitatie overeenkomst tussen gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen, waarin de afspraken, taken en verantwoordelijkheden tussen de partijen voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling zijn geformaliseerd.
Resultaat:	Vastgesteld investeringsbesluit en ondertekende exploitatieovereenkomst voor de woningen en openbare ruimte

Bestuuroverleg intern

Participatieniveau:	Beslissen
Participatiedoel:	Op basis van de investeringsraming, de exploitatieopzet, het ontwerp en de toelichting van het plan wordt een investeringsbesluit genomen voor nieuwbouw van de woningen.
Initiator:	Afdeling vastgoedontwikkeling Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Afdeling vastgoedbeheer Mozaïek Wonen, rayon, afdeling woonservicepunt

Bestuuroverleg extern

Participatieniveau:	Beslissen
Participatiedoel:	Op basis van de investeringsraming, de exploitatieopzet, het ontwerp en de toelichting van het plan wordt een investeringsbesluit genomen de inrichting van de openbare ruimte.
Initiator:	Gemeente Zuidplas
Betrokkenen:	Gemeente Zuidplas

Stuurgroepoverleg extern

Participatieniveau: Meebeslissen
Participatiedoel: In afstemming met partijen komen tot een exploitatieovereenkomst
Initiator: Mozaïek Wonen
Betrokkenen: Gemeente Zuidplas

Nieuwsbrief en website extern

Participatieniveau: Informeren
Participatiedoel: Informeren belanghebbenden over de getekende exploitatieovereenkomst, die het commitment voor de herstructurering van partijen bevestigt (gemeente Zuidplan, huurdersbelangenvereniging en Mozaïek Wonen)
Initiator: Mozaïek Wonen
Betrokkenen: Alle belanghebbenden

Persbericht / social mediabericht.

Participatieniveau: Informeren
Participatiedoel: Informeren belanghebbenden over de getekende exploitatieovereenkomst, die het commitment voor de herstructurering van partijen bevestigt (gemeente Zuidplan, huurdersbelangenvereniging en Mozaïek Wonen)
Initiator: Mozaïek Wonen
Betrokkenen: Alle belanghebbenden

5.3 Realisatiefase

5.3.1 Realisatie gebiedsontwikkeling

Inhoud: Na aanbesteding zijn de uitvoerende partijen bekend, derhalve kan het realiseren van het project beginnen door de aannemer.
Resultaat: Opleverde deelprojecten

Klankbordoverleg intern

Participatieniveau: Raadplegen
Participatiedoel: Frequent afstemming over voortgang en realisatie van de projecten
Initiator: Afdeling vastgoedontwikkeling Mozaïek Wonen
Betrokkenen: Bestuurder, afdeling vastgoedbeheer Mozaïek Wonen, rayon, afdeling woonservicepunt, afdeling communicatie

Projectgroepoverleg extern

Participatieniveau: Raadplegen
Participatiedoel: Frequent afstemming over de voortgang en realisatie van de herstructureringsprojecten
Initiator: Mozaïek Wonen
Betrokkenen: Gemeente Zuidplas, huurdersvereniging (op afroep)

Klankbordgroepoverleg extern

Participatieniveau:	Raadplegen
Participatiedoel:	Frequente afstemming over de voortgang en realisatie van de herstructureringsprojecten
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Gemeente Zuidplas, huurdersvereniging, klankbordgroep bewoners, klankbordgroep omwonenden.

Stuurgroepoverleg extern

Participatieniveau:	Informeren en meebeslissen
Participatiedoel:	Frequente afstemming en besluiten inzake de voortgang en realisatie van de herstructureringsprojecten
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Gemeente Zuidplas en huurdersvereniging (op afroep)

Huisbezoeken

Participatieniveau:	Raadplegen
Participatiedoel:	Een tweede ronde huisbezoeken volgt na schriftelijke bekendmaking van de datum van sloop van de woningen. Hierbij worden afspraken gemaakt op basis van het Sociaal Plan.
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	bewoners (met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd)

Leefbaarheidsprojecten

Participatieniveau:	Coproduceren
Participatiedoel:	In afstemming met belanghebbende partijen komen tot projecten die de leefbaarheid of betrokkenheid van de wijk bevorderen tijdens de realisatie.
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Gemeente Zuidplas, huurdersvereniging, klankbordgroep bewoners, klankbordgroep omwonenden.

5.3.2 Oplevering

Inhoud:	De realisatie van de herstructurering eindigt nadat iedere fase en uiteindelijk het gehele gebied wordt opgeleverd.
Resultaat:	Opleverde nieuwbouwwoningen en openbare ruimte

Leefbaarheidsproject

Participatieniveau:	Meebeslissen
Participatiedoel:	In afstemming met belanghebbenden wordt een wijkfeest in het kader van de officiële opening en presentatie van de wijk gehouden. Ook kan in samenwerking of middels een prijsvraag een nieuwe naam (ipv 50-er jaren wijk) worden bedacht voor de wijk.
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Gemeente Zuidplas en huurdersbelangenvereniging (op afroep), klankbordgroep bewoners, klankbordgroep omwonenden

Nieuwsbrief en website extern

Participatieniveau:	Informeren
Participatiedoel:	Informeren belanghebbenden over de oplevering van fasen en de totale herstructurering
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Alle belanghebbenden

Persbericht / social mediabericht.

Participatieniveau:	Informeren
Participatiedoel:	Informeren belanghebbenden over de oplevering van fasen en de totale herstructurering
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Alle belanghebbenden

5.3.3 Uitgifte nieuwe woningbouw

Inhoud:	Na oplevering kan de uitgifte van de nieuwbouwwoningen aan de huurders plaatsvinden. Op basis van het sociaal plan kunnen enkele huurders wellicht nog terug verhuizen naar de wijk.
Resultaat:	Verhuurde woningen

Brief

Participatieniveau:	Informeren
Participatiedoel:	Oud bewoners van de wijk vanuit het sociaal plan informeren over de uitgifte van de nieuwe woningen
Initiator:	Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	(Oud) Bewoners van de 50-er jaren wijk

5.4 Beheerfase

5.4.1 Beheerovereenkomst en beheer

Inhoud:	Op basis van de totale oplevering van het gebied wordt een beheerovereenkomst opgesteld tussen gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen. Hierin wordt het eigendom en beheer van gronden op basis van de definitieve grondposities afgerond. Vervolgens kan het reguliere beheer van de 50-er jaren wijk conform beleid van de woningcorporatie en gemeente Zuidplas worden uitgevoerd.
Resultaat:	Beheerovereenkomst tussen gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen

Klankbordgroep intern

Participatieniveau:	Beslissen
Participatiedoel:	Overleg over beheerovereenkomst
Initiator:	Afdeling vastgoedontwikkeling Mozaïek Wonen
Betrokkenen:	Afdeling vastgoedbeheer Mozaïek Wonen, rayon, afdeling woonservicepunt

Bestuuroverleg extern

Participatieniveau: Beslissen
Participatiedoel: Op basis van de realisatie en oplevering komen tot een beheerovereenkomst.
Initiator: Gemeente Zuidplas
Betrokkenen: Gemeente Zuidplas

Stuurgroepoverleg extern

Participatieniveau: Meebeslissen
Participatiedoel: In afstemming met partijen komen tot een beheerovereenkomst
Initiator: Mozaïek Wonen
Betrokkenen: Gemeente Zuidplas

Leefbaarheidsprojecten

Participatieniveau: Coproduceren
Participatiedoel: In afstemming met belanghebbende partijen komen tot projecten die de leefbaarheid of betrokkenheid van de wijk bevorderen na oplevering. Denk hierbij aan tuinprojecten, speeltoestellen etc.
Initiator: Mozaïek Wonen
Betrokkenen: Gemeente Zuidplas, huurdersvereniging, klankbordgroep bewoners, klankbordgroep omwonenden.

Projectgroepoverleg extern

Participatieniveau: Raadplegen
Participatiedoel: Afronding en evaluatie van het herstructureringsproject tussen de samenwerkende partijen
Initiator: Mozaïek Wonen
Betrokkenen: Gemeente Zuidplas, huurdersvereniging

BIJLAGE 2: DE PARTICIPATIETOOLKIT

Voor de verschillende participatie- en communicatiedoeleinden kunnen diverse middelen ingezet worden. In de bijlagen zijn enkele voorbeeld bijgevoegd voor de invulling van de informatiebijeenkomst.

Informeren

- **Nieuwsbrief / brief**
Een nieuwsbrief of brief heeft als doel het informeren van de betrokken over een specifiek project en/of de stand van zaken. De doelgroep betreft alle belanghebbenden, maar in het bijzonder de doelgroep bewoners.
- **Website**
Een website heeft als doel 24 uur per dag informeren van de betrokken over de herstructurering en bundelt alle informatie. Voornaamste doelgroep zijn de groep bewoners.
- **Persbericht / social mediabericht.**
Een persbericht kan in vergelijking met een nieuwsbrief een andere doelgroep aanspreken. Dit is wel afhankelijk van het medium waarop het persbericht gepubliceerd wordt. Met social media, lokale media en lokale dag/weekbladen kan een groot gedeelte van het publiek benaderd worden.
- **Informatiebijeenkomst**
Door middel van een informatiebijeenkomst kunnen direct betrokken geïnformeerd worden over de laatste stand van zaken rondom het project. Dit biedt – anders dan een nieuwsbrief – ook de mogelijkheid om op een relatief eenvoudige manier vragen te stellen en meer specifieke informatie op te vragen. Informatiebijeenkomsten kunnen worden ingepland conform de projectplanning.
- **Open huis / inloopavond**
Er wordt een ruimte ingericht, een open huis, waar bewoners naar binnen kunnen gaan om, met of zonder uitnodiging, te komen kijken en informatie in te winnen. Binnen kunnen ze reageren op de informatie die wordt gepresenteerd. Daarnaast kunnen op basis van gesprekken en participatievormen reacties worden verzameld door de organisatoren.

Raadplegen / adviseren

- **Klankbordgroep**
Een Klankbordgroep kan dienen als klankbord en om draagvlak te creëren bij de betrokken partijen en kan zorgen voor een goede interne terugkoppeling per betrokken doelgroep. Ook dient een Klankbordgroep om ideeën en initiatieven op te halen en te toetsen aan de belangen van de verschillende betrokken partijen, zonder iedereen uit te

hoeven nodigen. Onderscheid wordt gemaakt tussen een interne Klankbordgroep (vanuit afdelingen van Mozaïek Wonen) en een externe Klankbordgroep (vanuit primaire belanghebbenden).

- **Enquête / peiling**
Middels een enquête of peiling kan een representatief deel van een doelgroep gevraagd worden naar hun mening over bepaalde onderwerpen. De doelgroep is vrij te bepalen, maar voor dit project zal de enquête of peiling fungeren als input voor het betreffende onderwerp. Het is van belang om goede vragen op te stellen en afspraken te maken over de wijze van uitzetten van de enquête en de peiling.
- **Gesprekken**
Door middel van een een-op-een-gesprek kunnen achterliggende motivaties achterhaald worden. Dit is een tijdsintensief proces, maar biedt wel de mogelijkheid om persoonlijke belangen boven tafel te krijgen. Daarnaast schept het een band met de betrokkenen uit het plangebied en kunnen conflicten mogelijk sneller en gemakkelijker worden opgelost.
- **Huisbezoeken**
Bezoek aan de huurder (met een definitief huurcontract), waarin gesproken wordt over de herstructureringsplannen, het Sociaal Plan en de woonwensen. Een tweede ronde huisbezoeken volgt na schriftelijke bekendmaking van de datum van sloop van de woningen. Hierbij worden afspraken gemaakt op basis van het Sociaal Plan.
- **Interactieve werkvorm**
Bij een interactieve werkvorm hebben belanghebbenden invloed op de plan-, proces- of besluitvorming rondom een specifiek onderwerp. Dat geldt natuurlijk des te meer als de doelgroepen ook zijn betrokken bij het ontwerpen van de mogelijke oplossingen, invullingen, aanpakken e.d. De interactieve werkvorm is bedoeld om ideeën te genereren, inzicht te krijgen in wat er in de samenleving speelt en het verleiden tot actieve deelname. Diverse interactieve werkvormen zijn mogelijk.
- **Inspraak (wettelijk)**
Belanghebbenden hebben het recht op inspraak bij diverse te nemen besluiten van de gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen. Daarbij is inspraak, bezwaar en/of hoger beroep mogelijk.

Coproduceren

- **Inspiratiebezoek**
Bij een inspiratiebezoek gaat een groep deelnemers vanuit de doelgroep een of meerdere relevante voorbeeldprojecten bezoeken. Belangrijk is dat er veel voor de doelgroep belangrijke aandachtspunten aan bod komen en daarmee zichtbaar serieus genomen worden. Bijkomend voordeel is dat men uit de eigen situatie is en dat een dergelijk bezoek en bijbehorende busreis vaak een informeel karakter hebben en daardoor ruimte bieden aan het uitwisselen van persoonlijke verhalen en zo bij kunnen dragen aan een groepsproces. Het kan een goed idee zijn om in het geval van een conflictsituatie beide partijen een voorbeeldproject te laten uitkiezen.

- **Ontwerpatelier**
In een ontwerpatelier gaan de deelnemers zelf aan de slag met de invulling van een bepaald gebied. Binnen de gegeven kaders en randvoorwaarden werken de deelnemers in kleine groepjes aan een deelaspect (water en groen, hoogbouw versus laagbouw, infrastructuur, etc.) of aan het gehele vraagstuk. Deze werkvorm bevordert het begrip voor de verschillende standpunten en maakt bijzondere en vernieuwende oplossingen mogelijk. De uitwerking kent vele varianten, zoals het maken van een schets (heel vrij) tot het leggen van een puzzel uit van tevoren opgestelde varianten (bijvoorbeeld een gebied in drieën knippen en van tevoren voor elk van de drie gebieden verschillende inrichtingsvarianten opstellen).
- **Leefbaarheidsprojecten**
Bij start maar ook gedurende de realisatie van de gebiedsontwikkeling wordt in samenwerking met belanghebbenden diverse projecten worden geïnitieerd en opgepakt om de wijk gedurende de jaren leefbaarheid te houden. Hierbij kan gedacht worden aan bouwdoeken die in samenwerking met het kinderdagverblijf worden gemaakt of het inrichten van een wijkkantoor met inloopspreekuur waardoor de afstand van belanghebbenden tot Mozaïek Wonen verkleind wordt
- **Wijkprojecten**
Ook kunnen na de oplevering van de tussenfasen en het totale gebied kunnen enkele projecten worden opgepakt om de wijk van begin af aan een goede en leefbare uitstraling te geven. Denk daarbij aan een voortuinenproject, speeltoestellen voor de wijk of andere wijkinitiatieven.

Meebeslissen

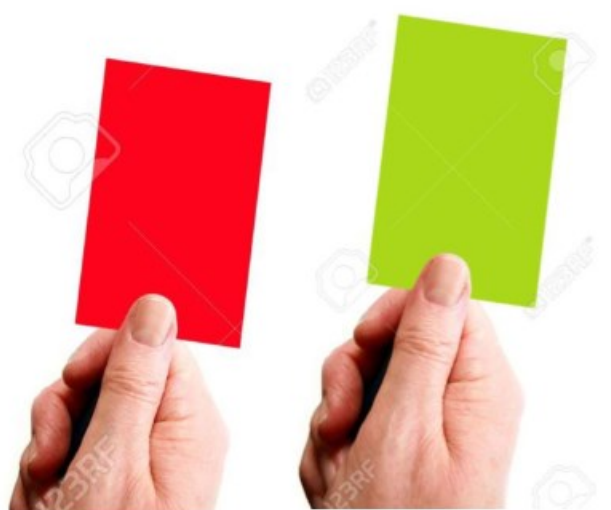
- **Bestuursoverleg**
Intern overleg van de desbetreffende organisatie tussen het ambtelijk apparaat en het Bestuur.
- **Stuurgroep**
De stuurgroep is de opdrachtgever voor de realisatie van het project. De opdrachtgeversrol ontslaat de stuurgroep allerm minst van haar verantwoordelijkheid voor het succesvol uitvoeren van het project. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee dat de stuurgroep participeert in het project en niet de vorderingen van de projectgroep vanaf de zijlijn gadeslaat. Het is haar rol om acties te sturen bij het nemen van beslissingen die moeten bijdragen aan het behalen van de gebiedsontwikkeling. In de stuurgroep zijn de gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen aangesloten. Van belang is om mensen met bevoegd gezag aan tafel te hebben; de beslisser. Vanuit gemeente Zuidplas is dat de portefeuille houdende wethouder en vanuit Mozaïek Wonen betreft dit de Bestuurder. Daarnaast bestaat de stuurgroep uit secondanten. Dat zijn de mensen die daadwerkelijk bij het project betrokken zijn en die vaak ook al lid van een projectteam zijn. Dit gebeurt om de inhoud van het project te kunnen borgen en de juiste inhoudelijke en/of procesmatige afwegingen te kunnen maken.

- **Projectgroep**
De Projectgroep is primair verantwoordelijk voor het procesmanagement en de integrale aansturing van de deelprojecten. Opdrachtgever is de Stuurgroep. Zij legt verantwoording aan de Stuurgroep af en adviseert deze bij besluiten. De projectgroep is opdrachtgever voor de Klankbordgroepen voor de deelprojecten. De voorzitter van de projectgroep is meestal de projectleider. De andere projectgroepleden zijn verantwoordelijk voor de producten die het project moet opleveren of voor de controle op de inhoud of kwaliteit van die producten.
- **Faseovereenkomst**
In de faseovereenkomst leggen gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen hun afspraken, verplichtingen en verantwoordelijkheden vast. Iedere overeenkomst kan worden bekrachtigd met een principebesluit vanuit het college. In de gebiedsontwikkeling maken we onderscheid tussen een intentieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, exploitatieovereenkomst en beheerovereenkomst.



Rode en groene kaart

Participatietools



Beschrijving

Deelnemers kunnen door het opsteken van een rode of groene kaart hun mening geven over een bepaalde stelling.

Groepsomvang



Kleine groep
(< 30 personen)



Grote groep
(> 30 personen)

Doelstelling

- A. Informatie ophalen / Brainstromen**
- B. Scenario's bepalen**
- C. Keuzes maken**
- D. Bewustwording andere belangen
- E. Omzetten keuzes naar acties
- F. Toetsen van keuzen**



Geld inzetten

Participatietools



Beschrijving

Iedere deelnemer krijgt een aantal fiches die gelijk staan aan een bepaald geldbedrag. Op de tafel liggen stellingen, oplossingen of scenario's. Deelnemers wordt gevraagd om daar geld op in te zetten. Op basis van deze verdeling wordt de discussie gevoerd aan de tafel.

De methode geeft in een kort tijdsbestek weer waar de voorkeur van de deelnemers ligt (max. 15 personen per groep). Door resultaten van alle doelgroepen te combineren kan plenair een discussie worden gevoerd.

Groepsomvang



Kleine groep
(< 30 personen)



Grote groep
(> 30 personen)

Doelstelling

- A. Informatie ophalen / Brainstormen
- B. Scenario's bepalen**
- C. Keuzes maken**
- D. Bewustwording andere belangen
- E. Omzetten keuzes naar acties
- F. Toetsen van keuzen



Barometer / cijfers geven

Participatietools



Beschrijving

Iedere deelnemer geeft per onderdeel aan hoe hij of zij terugkijkt op een bepaalde ervaring of periode. Dit kan ook via het geven van cijfers.

Groepsomvang



Kleine groep
(< 30 personen)



Grote groep
(> 30 personen)

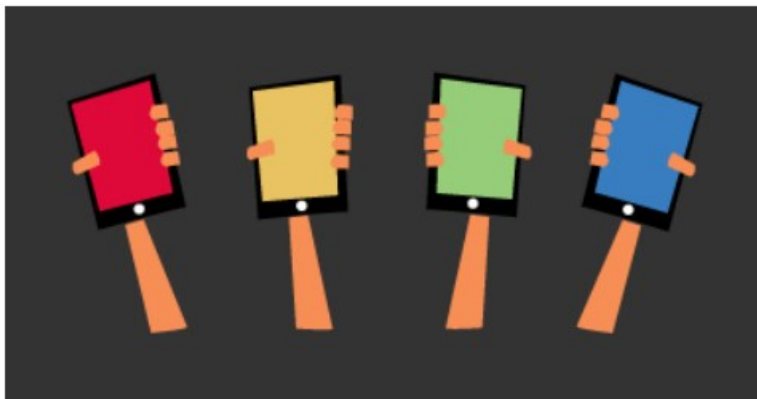
Doelstelling

- A. Informatie ophalen / Brainstromen
- B. Scenario's bepalen
- C. Keuzes maken
- D. Bewustwording andere belangen
- E. Omzetten keuzen naar acties
- F. Toetsen van keuzen**



Digitaal stemmen (Kahoot)

Participatietools



Beschrijving

Deelnemers moeten via hun telefoon inloggen om mee te spelen aan de quiz. Tijdens de quiz worden de belangrijkste keuzen voorgelegd aan de deelnemers.

www.getkahoot.com

Groepsomvang



Kleine groep
(< 30 personen)



Grote groep
(> 30 personen)

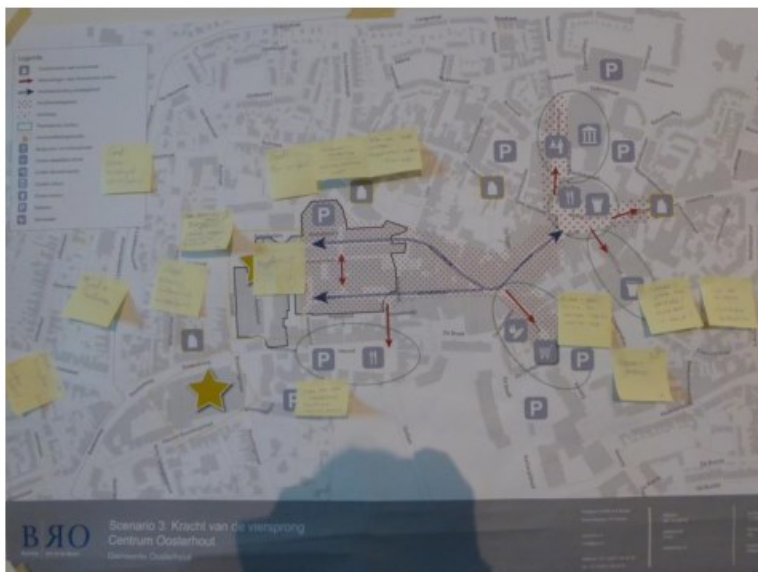
Doelstelling

- A. Informatie ophalen / Brainstormen**
- B. Scenario's bepalen**
- C. Keuzes maken**
- D. Bewustwording andere belangen
- E. Omzetten keuzen naar acties
- F. Toetsen van keuzen**



Post its

Participatietools



Beschrijving

Aan de hand van het plakken van post its informatie en ideeën ophalen, bijvoorbeeld met betrekking tot de kwaliteit van een wijk, leefomgeving of straat. Post its kunnen thematisch geplakt worden of op een kaart. Nadien eventueel prioriteren aan de hand van stickers.

Groepsomvang



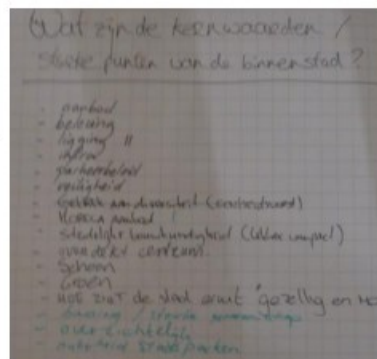
Kleine groep
(< 30 personen)



Grote groep
(> 30 personen)

Doelstelling

- A. Informatie ophalen / Brainstromen**
- B. Scenario's bepalen
- C. Keuzes maken**
- D. Bewustwording andere belangen
- E. Omzetten keuzes naar acties**
- F. Toetsen van keuzen



Beschrijving

Vraag deelnemers om een bepaalde zin af te maken. Deelnemers kunnen dit tijdens de inloop of een koffiepauze op flipovers schrijven. Deze input wordt gebruikt voor een verdere discussie.

Voorbeelden:

Ik woon graag in ..., omdat

Ik zou willen verhuizen uit ..., omdat

In mijn woonwijk mis ik..., omdat....

Wat zijn de kernwaarden/DNA van?

Groepsomvang



Kleine groep
(< 30 personen)

Grote groep
(> 30 personen)

Doelstelling

- A. Informatie ophalen / Brainstromen
- B. Scenario's bepalen
- C. Keuzes maken
- D. Bewustwording andere belangen
- E. Omzetten keuzen naar acties
- F. Toetsen van keuzen



Toekomstverhaal schrijven

Participatietools



Beschrijving

Deelnemers worden gevraagd een kort en bondig toekomstverhaal te schrijven over de woonwijk/leefomgeving. Deze dienen de deelnemers voorafgaand aan de bijeenkomst in te leveren. De geschreven toekomstverhalen over de woonwijk/leefomgeving vormen het vertrekpunt voor een discussie en het maken van scenario's.

Bruikbaar bij (zeer) kleine groepen bijvoorbeeld een begeleidingscommissie.

Groepsomvang



Kleine groep
(< 30 personen)



Grote groep
(> 30 personen)

Doelstelling

- A. Informatie ophalen / Brainstromen**
- B. Scenario's bepalen**
- C. Keuzes maken
- D. Bewustwording andere belangen
- E. Omzetten keuzen naar acties
- F. Toetsen van keuzen



Omzetten naar acties

Participatietools

Beschrijving

Geef een groep deelnemers een opdracht mee.
Bijvoorbeeld 'geef aan wat jij in jouw wijk zou veranderen'.

De deelnemers moeten hierbij op zoek naar een goede oplossing en moeten daarbij ook de acties omschrijven. De belangrijkste vraag is daarbij: wat ga ik doen om de oplossing te realiseren?

Groepsomvang



Kleine groep
(< 30 personen)



Grote groep
(> 30 personen)

Doelstelling

- A. Informatie ophalen / Brainstromen
- B. Scenario's bepalen
- C. Keuzes maken
- D. Bewustwording andere belangen
- E. Omzetten keuzen naar acties**
- F. Toetsen van keuzen



Boodschappenlijstje maken

Participatietools

BRIO
Ruimte om in te leven



Beschrijving

De deelnemers krijgen een boodschappenlijstje uitgedeeld. Tijdens het verstrekken van de informatie noteren zij op het lijstje de boodschappen die relevant zijn voor hun werkpraktijk / actie of wat zij zelf morgen (deze week/deze maand) gaan doen om het probleem op te lossen.

Groepsomvang



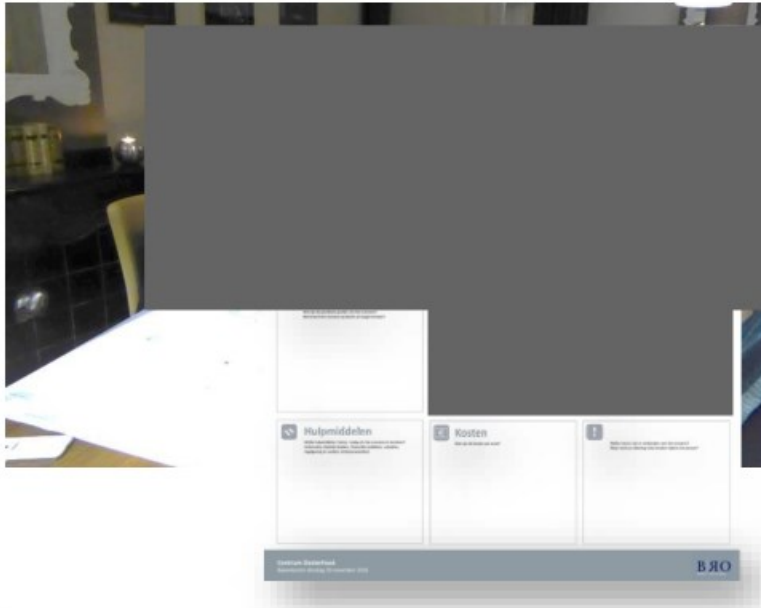
Kleine groep
(< 30 personen)



Grote groep
(> 30 personen)

Doelstelling

- A. Informatie ophalen / Brainstromen
- B. Scenario's bepalen
- C. Keuzes maken
- D. Bewustwording andere belangen
- E. Omzetten keuzes naar acties**
- F. Toetsen van keuzen



Beschrijving

Het canvas wordt ingezet voor concretisering van problemen. Vragen die bijv. beantwoord worden zijn:

- Wie is probleemeigenaar?
- Wie heeft welke rol?
- Welke stappen moeten gezet worden?
- Welke hulpmiddelen zijn nodig?

Voordeel van deze werkvorm is dat de deelnemers in een kort tijdsbestek gedwongen met elkaar keuzes concreet maken. Een gemengde samenstelling van de groepen (max. 8 personen) is van belang.

Groepsomvang



Kleine groep
(< 30 personen)



Grote groep
(> 30 personen)

Doelstelling

- A. Informatie ophalen / Brainstormen
- B. Scenario's bepalen
- C. Keuzes maken
- D. Bewustwording andere belangen
- E. Omzetten keuzes naar acties**
- F. Toetsen van keuzen