

11 januari 2002

Participatieplan renovatieproject Grubbehoeve

Inleiding

In juni 2001 is het Plan van Aanpak Grubbehoeve/Grunder aangenomen door de Stadsdeelraad Zuidoost. De flat Grunder wordt geheel gesloopt. De ontstane ruimte wordt ingevuld met nieuwbouw.

Van de flat Grubbehoeve worden 60 woningen gesloopt voor nieuwbouw bij Grunder. 90 woningen worden geherpositioneerd en verkocht in het kader van 'Koop je eigen Bijlmer' (KJEG). De resterende woningen worden ingrijpend gerenoveerd.

Dit participatieplan geeft aan wanneer en hoe Patrimonium huidige en toekomstige bewoners wil betrekken (inspraak) en informeren bij het renovatieproject.

Planontwikkeling

De plannen voor de herpositionering en renovatie van Grubbehoeve worden ontwikkeld in het Projectteam (PJT) Grubbehoeve. Het PJT wordt voorgezeten door de manager Gebiedsontwikkeling van Patrimonium, in een later stadium wordt dit overgenomen door een Projectleider van de afdeling Technische Zaken. Deze zal zich met de uitvoering van de renovatie bezighouden. Het PJT bestaat verder uit vertegenwoordigers van betrokken afdelingen van Patrimonium en het Stadsdeel.

In het PJT worden de Nota van Uitgangspunten (NvU), het Programma van Eisen (PvE) en het Voorlopig Ontwerp (VO) voorbereid.

Inspraak Bewonerspanel Grubbehoeve

Binnen Grubbehoeve zijn een drietal bewonersgroepen actief.

*De vereniging *Koop Je Eigen Bijlmer (KJEB)* is de initiatiefnemer van het concept '(ver)bouw in eigen beheer'. Overleg heeft geresulteerd in een intentieovereenkomst met KJEB, nu KJEG, als gegadigde voor de ontwikkeling van het cluster herpositionering. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen Patrimonium en KJEB-bestuur over het renovatieproject. KJEB is geen gewone bewonersgroep maar als mede-opdrachtgever rechtstreeks vertegenwoordigd in het PJT.

*De *bewonerswerkgroep Grubbehoeve (BWG)* houdt zich bezig met beheer en vernieuwing van de flat. BWG heeft regelmatig overleg over beheer met Patrimonium (rayon) en is vertegenwoordigd in de Bijlmer Bewonersraad. De groep onderhoudt contact met de KJEG. BWG zegt zelf geen afspiegeling te zijn van de bewoners van de flat. BWG kent geen gekozen vertegenwoordiging.

*De *Representatieve Bewoners Vereniging Grubbehoeve (RBVG)* is geen erkende overlegpartner van Patrimonium. Patrimonium heeft de indruk dat bij de RBVG een lossere structuur is en de nadruk meer ligt op culturele activiteiten dan bewonersoverleg. De RBVG zegt minstens 100 bewoners als leden te hebben en claimt representatief te zijn. Dit is echter nooit bewezen.

Zowel de BWG als de RBVG weigeren gezamenlijk om de tafel te zitten en samen te werken.

Na onderzoek komt Patrimonium tot de volgende conclusie. **KJEG** is als mede-opdrachtgever automatisch lid van het PJT en wordt daar op de hoogte gehouden van de renovatie.

BWG en **RBVG** sluiten gezamenlijk overleg uit en zijn niet representatief.

Na verschillende vruchteloze pogingen om bewoners te werven en te mobiliseren tot het opstarten van een representatieve bewonersvereniging, is er in samenwerking met een aantal bewoners, een **bewonerspanel** geformeerd.

Het panel fungeert als klankbordgroep waar bewoners van Grubbehoef aan deel kunnen nemen op basis van vrijwilligheid en op persoonlijke titel. Die vrijwilligheid moet wel aan een aantal voorwaarden voldoen; na 3x afwezigheid van een panellid, wordt deze niet meer als panellid beschouwd en uit het panelbestand verwijderd. Van panelliden wordt actieve inzet verwacht in de vorm van aanwezigheid, voorbereiden van de panelbijeenkomsten en inbreng.

Gedurende de loop van de renovatie mogen andere geïnteresseerde bewoners onder bovengenoemde voorwaarden deelnemen aan het panel.

Het panel wordt gezien als spreekbuis of afspiegeling van wat er leeft in de flat.

Status panel

Het panel is geen gekozen vertegenwoordiging van de bewoners. Patrimonium heeft bewonersparticipatie hoog in het vaandel en op basis daarvan betreft Patrimonium het panel bij het proces van planvorming door middel van panelbijeenkomsten.

Daarin worden voorstellen voor de vernieuwingsplannen besproken. Het panel krijgt de tijd een opinie te vormen en eventueel commentaar te leveren op de voorstellen. Tijdens het overleg wordt gestreefd naar overeenstemming, maar mocht dit onverhoopt niet bereikt worden, dan neemt de opdrachtgever- Patrimonium - de uiteindelijke beslissing. Eventuele op- of aanmerkingen worden voor zover mogelijk weer meegenomen in het PJT.

Panelliden zijn niet vertegenwoordigd in het PJT. De participatiemedewerker van Patrimonium is verantwoordelijk voor inbreng en terugkoppeling van standpunten panel.

Naast Patrimonium bespreekt de Projectgroep Ganzenhoef de ontwikkeling van het plan voor de directe omgeving (maaiveld) met het panel. Tot en met vaststelling van het PvE wordt dit tijdens de panelbijeenkomsten gedaan.

Ondersteuning van het panel

De afspraak tussen panel en Patrimonium is dat zowel Patrimonium als het panel bewoners informeert over de stand van zaken. Om het panel hierin tegemoet te komen, komt het in aanmerking voor een tegemoetkoming van f 3.000,-. De uitgaven die hiervan gedaan worden moeten aan Patrimonium verantwoord worden. Ook kan het panel een beroep doen op Patrimonium voor vergaderruimte en -faciliteiten.

De mogelijkheid van externe ondersteuning kan aangeboord worden als het panel kan aantonen de ondersteuning nodig te hebben. Het inhuren van externe deskundigheid wordt alleen door Patrimonium vergoed als hierover vooraf afspraken gemaakt zijn. Concrete afspraken worden in overleg met het rayon gemaakt.

Ondersteuning Vereniging KJEB

Patrimonium heeft gezorgd voor externe ondersteuning van KJEG op gebied van proces (procesbegeleider) en planvorming (vooronderzoek door architectenbureau CASA-architecten). KJEG is vertegenwoordigd als mede-opdrachtgever in het PJT Grubbehoef. De architect overlegt apart met het KJEG-bestuur over het renovatieproject. Het KJEG-bestuur is zelf verantwoordelijk voor het betrekken van haar leden bij de planvorming en promotie van KJEG binnen en buiten Grubbehoef. Hierbij zal zij gesteund worden door een extern Communicatie-bureau.

Planproces renovatieproject

Renovatieproject algemeen

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) wordt aangegeven hoe de problemen van het gebouw en het beheer opgelost moeten worden. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de

gewenste marktpositie van een complex, het toekomstig beheer, de wensen van de zittende bewoners, de technische noodzakelijke ingrepen etc.

Op basis van de NvU wordt een Programma van Eisen (PvE) geschreven. Dit PvE is het contractstuk voor en het werkdocument van de architect.

Op basis van het PvE maakt de architect een Voorlopig Ontwerp (VO).

Na het vaststellen van het VO begint de fase van het bestek en de technische voorbereiding. In het bestek worden de verplichtingen van de aannemer m.b.t. de werktijden, het beperken van overlast e.a. zaken duidelijk beschreven.

Tijdens de hierboven beschreven fasen worden bewoners op de hoogte gehouden van de stand van zaken door middel van brieven en informatieavonden.

Inspraak bewoners

Patrimonium betreft bewoners gedurende alle fasen van het renovatieproces. Daartoe krijgen bewoners geregeld schriftelijke informatie en worden bij belangrijke beslismomenten informatieavonden georganiseerd. Het bewonerspanel voorziet de achterban ook van informatie via Nieuwsbrieven.

Na afronding van het VO wordt een informatiebrochure gemaakt waarin de renovatieplannen officieel aan alle bewoners wordt voorgelegd. Door middel van het tekenen van een akkoordverklaring kunnen bewoners hun toestemming verlenen op het plan voor het gebouw en de aanpassing aan de CV-installatie.

Voor het inpandig onderhoud hoeven bewoners geen akkoord te geven; dit zijn standaardwerkzaamheden die uitgevoerd moeten worden.

Over de individualisering van de CV, aanpassingen aan entrees, bergingen, de bouw van begane grond woningen e.d. wordt een speciale voorlichtingsbijeenkomst voor de bewoners georganiseerd. De aanpassingen aan de CV zijn in een modelwoning te bezichtigen.

In de loop van vaststelling VO of DO (**planning!**) worden de akkoordverklaringen verspreid. Dit gebeurt na voorlichtingsbijeenkomst en bezichtiging van de modelwoning.

Zodra een ruime meerderheid van de bewoners akkoord is geldt dat de rechter op verzoek van Patrimonium beslist of de tegen-/niet-stemmers de werkzaamheden moeten gedogen.

Informereren bewoners

De bewoners worden tijdens de planvorming en de uitvoering schriftelijk, mondeling en via voorlichtingsbijeenkomsten geïnformeerd.

In Grubbehoeve heeft 20 % van de hoofdbewoners in Nederlandse achtergrond, 36% een Surinaamse en 7% een Antilliaanse achtergrond. Een aanzienlijk deel, 37% komt uit een niet-geïndustrialiseerd land, meer dan de helft daarvan komt uit Ghana.

De verscheidenheid aan culturen en talen maakt de voorlichting aan de bewoners niet eenvoudig. Om de toegankelijkheid tot de informatie te vergroten wordt alle schriftelijke informatie in Nederlands en Engels opgesteld. Daarnaast wordt de schriftelijke informatie zoveel mogelijk met illustraties en foto's verlevendigd.

In het algemeen wordt getracht de informatie-stroom zo gestructureerd mogelijk te laten verlopen. Een overvloed aan informatie moet voorkomen worden. De kans bestaat dat bewoners hun interesse in de vernieuwing anders gaandeweg verliezen.

Brieven

Brieven met een algemeen karakter worden met de aanhef "Aan de bewoners van ..." verstuurd.

Brieven met informatie over werkzaamheden in de woning en andere belangrijke informatie worden altijd op naam verstuurd.

Nieuwsbrieven

Op belangrijke momenten tijdens het planproces worden alle bewoners via Nieuwsbrieven geïnformeerd over het verloop van de vernieuwing van de flat. In overleg met KJEG komt er

in de Nieuwsbrieven een apart hoofdstuk dat de ontwikkeling rondom het KJEG-cluster behandelt. Dit ter informatie voor alle bewoners. Patrimonium heeft de eindverantwoordelijkheid voor de inhoud van de Nieuwsbrieven.

Video

Streven van Patrimonium is het maken van een video, speciaal gericht op bewoners van de Bijlmer die belangstelling hebben om een flat te kopen in de Bijlmerhoogbouw. Participatie ziet hier een kans om toekomstige eigenaar-bewoners te interesseren voor Grubbehoefte. Momenteel loopt in Hogevecht een pilot met een verkoopvideo naast een verkoopbrochure. Afhankelijk van de resultaten wordt bekeken of Grubbehoefte ook een verkoopvideo krijgt.

Muurkrant

Tijdens de uitvoering van het project worden bewoners met een muurkrant op de hoogte gehouden van de werkzaamheden in de flat. Op deze muurkrant staat steeds een actuele tijdschema van het werk in de algemene ruimten. De muurkrant komt op meerdere plaatsen in de flat te hangen.

Spreekuur

De participatiemedewerker heeft dagelijks telefonisch spreekuur van 9.00 uur tot 12.00 uur. Verder verzorgt zij alle schriftelijke communicatie met de bewoners en lost zij problemen van individuele bewoners op. Tijdens de uitvoering is er een wekelijks spreekuur in Grubbehoefte, daar zijn naast de participatiemedewerker ook de projectopzichter en de huismeester aanwezig om knelpunten van de renovatie met de bewoners aan te pakken.

Brochure

Bij de presentatie van het VO of DO ontvangen de bewoners een brochure met de uitgewerkte plannen voor het gebouw.

Website

Zowel KJEG als de Bewonerswerkgroep hebben een website waarop de laatste ontwikkelingen op de renovatie en dagelijks reilen en zeilen van de flat op geplaatst worden. Patrimonium heeft op bovengenoemde website geen eigen pagina.

Herhuisvesting

De bewoners van de sloopdelen en van het deel dat als cluster verkocht wordt krijgen persoonlijke begeleiding bij herhuisvesting van Patrimonium. Dit traject verloopt via de afdeling Herhuisvesting.

Deze bewoners worden verder niet betrokken bij het renovatieproject omdat zij Grubbehoefte zullen verlaten.

Uitzondering zijn bewoners die aangeven hun huurwoning te willen kopen in het cluster of die willen verhuizen naar het deel van Grubbehoefte dat blijft staan om daar een woning te gaan kopen of huren. Informatie hierover verloopt via Herhuisvesting en/of rayon.

Aandachtspunten tijdens uitvoering

Voor bewoners zijn aanspreekpunten belangrijk tijdens de uitvoering. Met betrekking tot de participatie van bewoners is het centrale aanspreekpunt de Participatie medewerker. In tweede instantie is dit de algemeen projectopzichter.

Om misverstanden in de communicatie te voorkomen wordt in overleg met alle betrokken partijen van Patrimonium (projectleider, participatiemedewerker, projectopzichter, hoofd beheer, huismeester en de verhuurmedewerker) en het bewonerspanel schriftelijk vastgelegd, wie welke taak heeft en in welke overleggen men zitting heeft.

Dit plan is geschreven voor alle betrokkenen bij de renovatie van Grubbehoefte. Het plan wordt in het panel ingebracht. Na hun commentaar wordt het plan waar nodig aangevuld.

Mocht tijdens het planproces blijken dat dit participatieplan niet volledig is, dan wordt het •–
voor zover mogelijk - aangepast.