

Statuut Leefkwaliteit Palenstein

Concept d.d. 20 februari 2006

0 Inhoudsopgave

0	Inhoudsopgave.....	1
1	De betrokken Partijen.....	1
2	Kader en geldigheid.....	1
3	Doelstellingen.....	2
4	Regie en rollen van betrokken partijen.....	2
5	Samenwerking.....	3
6	Inhoudelijke afspraken.....	3
7	Initiatievenfonds.....	4
8	Communicatie en informatie.....	4
9	Monitoring en evaluatie.....	4
10	Ondertekening.....	4
	BIJLAGE: GLOBALE INHOUD VAN BEHEERPLANNEN VOOR PALENSTEIN.....	5

1 De betrokken Partijen

Opstellers en ondertekenaars van dit statuut leefkwaliteit:

- Huurdersorganisaties die actief zijn in Palenstein, te weten:
 - o In de Goede Woning
 - o Huurdersbelangen Vereniging Vestia Zoetermeer (HBVZ)
 - o Stichting Orgaan Bewonerscommissies Vidomes Zoetermeer (OBC)
- Gemeente Zoetermeer, namens deze:
 - o Projectorganisatie Palenstein
- Corporaties met woningbezit in Palenstein, te weten:
 - o De R.K. Woningbouwstichting "De Goede Woning"
 - o De Stichting Vestia Groep
 - o De Christelijke Woonstichting Vidomes
- Politie Haaglanden

Bij de totstandkoming van het statuut leefkwaliteit is met diverse instanties in overleg getreden.

2 Kader en geldigheid

Het statuut leefkwaliteit heeft betrekking op de vernieuwings- en herstructureringsplannen voor de wijk Palenstein om te komen tot een aantrekkelijker woonmilieu. De plannen voorzien in het slopen of ingrijpend aanpassen van woningen. Tot 2009 worden geen woningen afgebroken. Wel wordt al gestart met de ingrijpende aanpassingen en het hierbij behorende leefstijlenexperiment.

Met dit statuut leefkwaliteit worden alle betrokken partijen gezamenlijk verantwoordelijk voor de leefkwaliteit van de wijk Palenstein, conform de integrale projectgedachte die ten grondslag ligt aan de vernieuwings- en herstructureringsplannen voor de wijk Palenstein. Partijen dragen gezamenlijk zorg voor het borgen van de leefkwaliteit, voor, tijdens en na de vernieuwing.

Het statuut leefkwaliteit geldt vanaf ondertekening van het statuut in 2006 tot afronding van de vernieuwings- en herstructureringsplannen of tot het moment dat de ondertekende partijen gezamenlijk het statuut leefkwaliteit ontbinden.

Het statuut betreft de gehele wijk Palenstein, met speciale nadruk voor de hoogbouw waar de vernieuwings- en herstructureringsplannen betrekking op hebben.

3 Doelstellingen

Dit statuut leefkwaliteit heeft als doel “Instandhouding en waar nodig verbetering van de leefkwaliteit, veiligheid en aantrekkelijkheid van de leefomgeving in Palenstein voor, tijdens en na ontwikkeling en uitvoering van de vernieuwings- en herstructureringsplannen onder het motto “samen, schoon, heel en veilig”.” De leefbaarheid van Palenstein wordt gemeten met de gemeentelijke leefbaarheidmonitor.

Het statuut biedt een samenhangend pakket aan afspraken om dit doel te bereiken, bestaande uit:

- Duidelijkheid verschaffen over de rechten en plichten van de betrokken en overige partijen.
- Opbouwen van samenwerkingsverbanden rondom de thema’s samen, schoon, heel en veilig via het uitvoeren van acties en activiteiten binnen deze thema’s.
- Realiseren van concrete, meetbare resultaten.
- Versterken van het participatieproces van (individuele) bewoners.
- Versterken van de rol, de eigen verantwoordelijkheid en het eigen initiatief van bewoners.
- Tijdig informeren van elkaar over de ontwikkelingen in Palenstein.

4 Regie en rollen van betrokken partijen

De regie voor de leefkwaliteit ligt bij de werkgroep Palenstein Leeft waarin onder andere de ondertekende partijen zitting hebben. Hier worden de lijnen uitgezet, worden de beslissingen genomen en wordt gezorgd voor het informeren van diverse partijen. Aanspreekpunt van Palenstein Leeft is de voorzitter. De volledige samenstelling van de werkgroep is:

- Gemeente Zoetermeer (gebiedsmanager en sociale wijkmanager);
- Woningcorporaties De Goede Woning, Vestia en Vidomes (deze leveren de voorzitter);
- Huurdersvertegenwoordigers In de Goede Woning, HBVZ en OBC;
- Politie Haaglanden (wijkagent);
- MOOI Zoetermeer en omstreken (management en opbouwwerk);
- Eigenaar-bewoners van Sandrinapad en Ambachtsheerenlaan.

De ondertekende partijen zijn elk vanuit hun eigen rol en positie betrokken bij de leefkwaliteit van Palenstein. Hieronder is aangegeven wat de rol en positie van de verschillende partijen is. Uitgangspunt hierbij is, dat partijen hun reguliere werkzaamheden voort zetten voor de wijk Palenstein.

Huurdersorganisaties die actief zijn in Palenstein

De huurdersorganisaties die actief zijn in Palenstein zijn betrokken bij de leefkwaliteit van Palenstein vanuit hun rol als belangenbehartiger van de huurders van de corporaties (IDGW en HBVZ) of van de bewonerscommissies van de huurders van de corporaties (OBC). Als belangenbehartiger adviseren de huurdersorganisaties bij de vernieuwings- en herstructureringsplannen van Palenstein.

Voor het bevorderen van de leefkwaliteit zetten de huurdersorganisaties zich in voor het signaleren, aandragen en desgewenst mede uitvoeren van acties en activiteiten. Ze hebben de bevoegdheid zich uit te spreken over het uitvoeren van acties en activiteiten.

Gemeente Zoetermeer

De gemeente Zoetermeer is vanuit haar rol voor de inwoners van haar gemeente en vanuit haar rol als beheerder van de buitenruimte en de gemeentelijke voorzieningen betrokken bij de leefkwaliteit van Palenstein. Vanuit deze rol geeft de gemeente vorm aan vernieuwingsplannen voor Palenstein. De gemeente zet zich in voor signaleren, inbrengen en uitvoeren van acties en activiteiten, informeren van de inwoners en diverse andere partijen en activeren van de inwoners van Palenstein. Als budgethouder kan de gemeente beslissen over uitvoeren van acties en activiteiten en over beschikbaar stellen van budgetten voor die uitvoering.

Corporaties met woningbezit in Palenstein

De corporaties zijn betrokken bij de leefkwaliteit als eigenaar van de aan te pakken flats in Palenstein en als huurbaas van de inwoners van die flats. . Vanuit deze rol geven de corporaties vorm aan vernieuwingsplannen voor Palenstein.

De corporaties zetten zich in voor signaleren, inbrengen en uitvoeren van acties en activiteiten en informeren en activeren van haar huurders. Als budgethouder kunnen de corporaties beslissen over uitvoeren van acties en activiteiten en over beschikbaar stellen van budgetten voor die uitvoering.

Politie Haaglanden

Politie Haaglanden levert in het kader van integraal veiligheidsbeleid een bijdrage aan de veiligheid in Palenstein. Voor de politie zijn de prioriteiten die volgen uit het politiewerkplan en het wijkactieplan leidend. De wijkpolitie levert, samen met partners:

- probleemgerichte aanpak van ordeproblemen en criminaliteit op basis van gestelde prioriteit;
- professionele hulp bij meldingen van problemen in de wijk;
- de uitvoering van de politietaak in wijkactieplannen (o.a. bij overlast op hangplekken, verkeersknelpunten, drugsoverlast);
- adoptie van scholen;
- toezicht in de wijk en bij evenementen.

Individuele bewoners

Een specifieke groep die aandacht behoeft zijn de individuele bewoners. Zij kunnen zaken die zij signaleren op het gebied van de leefkwaliteit aandragen aan de ondertekende partijen. Daarnaast kunnen zij nieuwe acties en activiteiten aandragen en meedoen aan acties en activiteiten.

Overige partijen

In de toekomst kunnen ook andere partijen, zoals een vertegenwoordiging van winkeliers of ondernemers, deel gaan nemen aan dit statuut en daarmee aan de werkgroep Palenstein Leeft. Voorwaarde voor deelname is dat het gaat om een representatieve vertegenwoordiging van een groep die tot op heden niet vertegenwoordigd is in de werkgroep Palenstein Leeft.

5 Samenwerking

Om de afspraken uit het statuut leefkwaliteit te realiseren, werken de betrokken partijen samen in de werkgroep 'Palenstein Leeft'. Deze werkgroep komt ten minste zes keer per jaar samen.

De werkgroep draagt binnen de thema's samen, schoon, heel en veilig zorg voor:

- Bevorderen participatie en sociale cohesie via het uitvoeren van acties en activiteiten. Hierbij heeft de werkgroep niet alleen oog voor tastbare acties, maar ook voor emoties van de bewoners van Palenstein die een ingrijpend traject als de vernieuwing van Palenstein met zich mee brengen.
- Opzet en uitvoering van nieuwe acties en activiteiten, bewaken van voortgang van de uitvoering en afstemming tussen de acties en activiteiten.
- Opstellen van projectdocumenten per actie of activiteit en deze opnemen in het sociaal actieprogramma 'Palenstein Leeft' en verwerken in een jaarplan met uitvoeringsplan en begroting.
- Ter besluitvorming aanbieden van het jaarplan met uitvoeringsplanning en begroting aan het coördinatieoverleg Palenstein en de stuurgroep Palenstein.

6 Inhoudelijke afspraken

Als uitwerking van dit statuut leefkwaliteit maken de partijen afspraken op het gebied van:

- Beheer van de leefomgeving: een schone, hele, veilige en bereikbare woonomgeving via beheer en onderhoud conform het kwaliteitsniveau B voor woonwijken zoals vastgesteld door de Raad en omschreven in de Beheervisie Openbare Ruimte. Dit in afstemming met het wijkteam.
- Beheer van de plangebieden: Palenstein wordt aangepakt via drie plangebieden. Voor elk gebied wordt door de trekker een apart beheerplan opgesteld waarin de leefbaarheid wordt geregeld.
- Beheer van de leegkomende flats: leegstaande woningen zien er bewoond uit en overlast wordt voorkomen. Hiervoor worden beheerplannen opgesteld door de eigenaar van de flat.
- Toezicht: in een wijk in vernieuwing kunnen overlastsituaties ontstaan. De gezamenlijke partijen zorgen voor het benodigde toezicht om overlast te voorkomen dan wel snel op te kunnen treden. Leefregels vormen hier de basis voor.
- Klachtopvolging: direct reageren op klachten en deze aanpakken (uit te werken in projectorganisatie van het gehele project vernieuwing Palenstein).

De afspraken over beheer komen ook terecht in beheerplannen. In deze plannen worden afspraken opgenomen over onderhoud van woningen tot aan de sloop of de uitvoering van de werkzaamheden en over het onderhoud en beheer van de woonomgeving. In de bijlage is een overzicht opgenomen

van de onderwerpen die in ieder geval in de beheerplannen opgenomen worden. Beheerplannen worden opgesteld in overleg met bewoners en omwonenden en worden tijdens sloop en nieuwbouw zo nodig herijkt op basis van de opgedane ervaringen in de wijk.

7 Initiatievenfonds

Om de activiteiten van bewoners en voor bewoners in Palenstein te stimuleren richten de ondertekende partijen een initiatievenfonds op. Dit fonds wordt gevuld door de gemeente en de gezamenlijke corporaties. Dit fonds wordt door de partijen op 1 januari van ieder jaar (aan)gevuld tot € 20.000,-. Jaarlijks wordt er bekendheid gegeven aan dit fonds en kunnen bewoners initiatieven ter financiering aandragen. Per initiatief wordt maximaal € 2.500,- uitgekeerd. Beheerder van het fonds is werkgroep Palenstein Leeft. De werkgroep stelt de criteria vast waaraan de door bewoners aan te dragen initiatieven moeten voldoen.

8 Communicatie en informatie

De bij de herstructurering betrokken partijen houden elkaar en alle bewoners van Palenstein tijdig op de hoogte van de vernieuwing van Palenstein en van alle activiteiten die in dit kader ondernomen worden. Gezorgd wordt voor altijd actuele informatie. Hiervoor staan in ieder geval tot de beschikking:

- de nieuwsbrieven 'Palenstein Leeft' en 'Palenstein Vernieuwt'
- het informatieborden bij het winkelcentrum en in de flats
- de nog te activeren internet website voor Palenstein Vernieuwt
- de weekbladen en huis-aan-huis bladen van Zoetermeer

De gezamenlijke partijen dragen er zorg voor dat minstens één keer per kwartaal er informatie wordt gegeven over de vernieuwings- en herstructureringsplannen en de stand van zaken ervan.

De corporaties informeren nieuwe huurders / bewoners van Palenstein over de specifieke situatie in Palenstein en over wat er van hen verwacht wordt op het gebied van de leefkwaliteit.

Het is van belang dat de bewoners van Palenstein op een fysieke plek terecht kunnen voor informatie. Hiervoor wordt tijdens de herstructurering een wijkpost of informatiecentrum ingericht. Tot dit er is, kunnen de bewoners terecht bij de gemeente (op de wijkpost) en bij de corporaties op hun kantoor.

9 Monitoring en evaluatie

Jaarlijks wordt de situatie in de wijk gemeten aan de hand van het doel en de doelstellingen van dit statuut leefkwaliteit, van het sociaal actieprogramma Palenstein en van de vernieuwings- en herstructureringsplannen. De op te starten acties en activiteiten en eventuele aanpassingen in dit statuut leefkwaliteit via de evaluatie, worden mede op basis van deze monitor bepaald.

De nulmetingen waaraan deze monitoring afgemeten wordt betreffen:

- Stadsmonitor leefbaarheid en veiligheid 2005
- Enquête woonregels door de werkgroep Palenstein Leeft, 2004 / 2005

Jaarlijks wordt geëvalueerd hoe de betrokken partijen samenwerken en hoe ze voldoen aan dit statuut leefkwaliteit. Tijdens evaluaties kunnen besluiten worden genomen over aanpassingen in het statuut.

10 Ondertekening

Ondertekening vindt plaats door:

- Voorzitters van de huurdersorganisaties die actief zijn in Palenstein
- Wethouders van de gemeente
- Directeuren van de corporaties
- Commissaris van de politie

BIJLAGE: GLOBALE INHOUD VAN BEHEERPLANNEN VOOR PALENSTEIN

Beheerplan voor de woningen (corporaties)

In een beheerplan voor de woningen staat in ieder geval:

- De verhuurders verplichten zich om tot het moment van uitvoering van de werkzaamheden aan de woning er zorg voor te dragen dat de woningen goed bewoonbaar blijven en dat de uitstraling van het wooncomplex geen verloedering in de hand werkt.
- De verhuurder stelt regels op om het vertrek van (tijdelijke) bewoners goed te laten verlopen en communiceert deze regels naar de vertrekkende (tijdelijke) bewoners.
- De verhuurder zorgt voor dagelijks en extra toezicht op de woningen en de directe omgeving daarvan vanaf het begin van de uitplaatsingsfase via (het aanstellen van) de huismeester.
- De huismeester is voor de (tijdelijke) bewoners het eerste aanspreekpunt tijdens de uitplaatsingsfase. De bewoners kunnen bij hem terecht met vragen en klachten en hij spreekt de bewoners indien nodig aan op hun gedrag. De huismeester onderhoudt nauwe contacten binnen de corporatie zelf en met de andere partijen, zoals gemeente, politie, brandweer en nutsbedrijven.
- Woningen die leeg komen alvorens de aanpak start, worden zoveel mogelijk tijdelijk verhuurd. Het aantrekken van tijdelijke huurders kan een belangrijke bijdrage leveren aan het leefbaar houden van het gebied in de maanden voor de sloop. De betreffende verhuurder neemt het initiatief hiertoe en overlegt dit met de betreffende huurdersorganisatie. Om tijdelijke verhuur mogelijk te maken is een vergunning vanuit de gemeente nodig. Deze kan aangevraagd worden na het nemen van het sloopbesluit.
- De verhuurders zorgen ervoor dat leegstaande woningen er zoveel mogelijk bewoond uitzien. Deze woningen worden dichtgezet om te voorkomen dat er onveilige situaties ontstaan. De verhuurder maakt hierover afspraken met in ieder geval de nutsbedrijven en de brandweer.
- De verhuurders zullen in de periode voorafgaand aan de aanpak zo nodig extra aandacht besteden aan het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimte van de wooncomplexen. Over de noodzaak hiertoe overlegt de verhuurder met de bewonersvertegenwoordigers.
- Als onderdeel van het beheerplan voor de woningen wordt gekeken naar risico en aansprakelijkheid. Hiervoor wordt een regeling opgesteld voor de afhandeling van eventuele vervolgschades bij de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. Bij het opstellen van het beheerplan wordt in het verlengde hiervan nut en noodzaak van het schouwen van nabijgelegen woningen voorafgaand aan sloop of nieuwbouw bezien.
- Bij sloop houden de uitvoerders rekening met het voorkomen van onnodige overlast voor de omwonenden. Hierbij krijgt ongediertebestrijding speciale aandacht.

Beheerplan voor de woonomgeving (corporaties en gemeenten)

In een beheerplan voor de woonomgeving staat in ieder geval:

- De verhuurders en de gemeente maken afspraken over het ophalen en afvoeren van (grof)vuil gedurende de periode van verhuizingen teneinde de woonomgeving netjes te houden. De verhuurder of de Dienst Reiniging zal zo nodig containers (laten) plaatsen tijdens de periode van verhuizingen.
- Bewoners worden gedurende de periode van verhuizingen extra geïnformeerd over de plaatsen waar en tijdstippen waarop men het grofvuil buiten kan zetten. In deze periode vindt hier ook extra handhaving op plaats om de woonomgeving netjes te houden.
- De verhuurder en de gemeente zorgen voor extra toezicht op woonomgeving vanaf het begin van de uitplaatsingsfase via (het aanstellen van) de huismeester en via de wijkmanager.

- De gemeente en de politie maken afspraken over eventuele extra inzet van de politie vanaf het begin van de uitplaatsingsfase en tijdens de sloop en nieuwbouw of de ingrijpende aanpassingen. De verhuurder houdt contact met de politie over de inzet van extra personeel teneinde de veiligheid in de buurt te garanderen en om vervuiling tegen te gaan.
- Wanneer de laatste bewoner een aan te pakken complex heeft verlaten wordt er een hek om het complex geplaatst. De verhuurder is verantwoordelijk voor de situatie in het gebied binnen het hek tijdens sloop en nieuwbouw. Hij zorgt voor toezicht op het gebied binnen het hek.
- Het beheer buiten de hekken wordt tijdens de werkzaamheden door de gemeente op het kwaliteitsniveau B voor woonwijken gehouden, zoals omschreven in het beeldkwaliteitplan en de beheervisie voor de openbare ruimte.
- Na afronding van de werkzaamheden zorgen gemeente en verhuurder er gezamenlijk voor dat ook de nieuwe openbare ruimte weer voldoet aan het door de gemeente vastgestelde kwaliteitsniveau B voor woonwijken.
- Gemeente en verhuurder dragen er gezamenlijk zorg voor dat de bereikbaarheid in Palenstein en de bereikbaarheid van Palenstein vanuit het omliggende gebied ook tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden goed blijft. Daarbij dragen de partijen er gezamenlijk zorg voor dat er voldoende parkeergelegenheid is in de wijk, ook tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden. De partijen houden hiermee rekening bij het bepalen van de plek van bouwketen en van sloop- en bouwroute.
- Bij het bepalen van de plek van de bouwketen, van de sloop- en bouwroute en van de hekken in de wijk wordt rekening gehouden met het aspect veiligheid.
- Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden wordt gezorgd voor goede informatievoorziening naar alle bewoners in en in de nabijheid van Palenstein. In het beheerplan wordt opgenomen hoe en wanneer bewoners en omwonenden geïnformeerd worden.

Proces om te komen tot een beheerplan

Het opstellen van het beheerplan (geschatte doorlooptijd 6 maanden) is een onderdeel van het ontwikkelingsproces om te komen tot een definitief plan voor een de deelgebieden. Bij het opstellen van een beheerplan worden diverse belanghebbenden betrokken. De betreffende corporatie borgt het tijdig opstellen van het beheerplan door dit op te nemen in de planning van de ontwikkeling van een plan. Bij de herstructureringsactiviteiten in Palenstein zijn 3 ingrepen relevant voor een beheerplan:

1: Sloop/Nieuwbouw

Voor de locaties waar sprake is van sloop en nieuwbouw is het begin van de herhuisvesting van de bewoners het moment waarop het beheerplan operationeel wordt. Dit houdt in dat het beheerplan klaar moet zijn als het besluit tot sloop door de betreffende corporatie wordt genomen (zie hiervoor ook het Sociaal Statuut Palenstein d.d. oktober 2005), op dat moment begint het herhuisvestingsproces. Dit moment licht minimaal 2 jaar voor het daadwerkelijke begin van de sloop. Op het moment van het sloopbesluit is de ontwikkeling van de nieuwbouw niet afgerond. Pas kort voor de start van de sloop/nieuwbouw is een goede inschatting van de effecten van de bouwlocatie en bouwuitvoering bekend. Dit houdt in dat het beheerplan herijkt en aangepast moet worden voor de start van de sloop/nieuwbouw. Het initiatief hiervoor ligt bij de betreffende corporatie.

2: Ingrijpende aanpassing

Vestia kiest, als onderdeel van het project "eigen stijl wonen" voor een ingrijpende aanpassing van haar complexen. Het beheerplan hiervoor moet klaar zijn op het moment dat de bouwkundige werkzaamheden starten. Het opstellen van het beheerplan maakt onderdeel uit van de planvorming.

3: Nieuwbouw Brede School

In de situatie van de brede school is sprake van een nieuwbouw locatie. De gemeente levert in de bestaande wijk een bouwrijp terrein aan De Goede Woning waarop nieuwbouw plaatsvindt. Voor het opstellen van het beheerplan zijn met name de direct omwonenden belangrijk. Voor het beheerplan zijn alleen de elementen relevant voor de fase nieuwbouw. Hierbij gaat het vooral om de impact van de bouwlocatie op de woonomgeving, en de maatregelen die nodig zijn om overlast te beperken. Het beheerplan wordt opgesteld voor de start van de bouw. Het initiatief ligt bij de Goede Woning.