Opdracht LOLA & SET t.b.v. STEK Oost
sociaal beheer en programmering

Context:
In 2015 is de gemeente Amsterdam vanwege de vluchtelingencrisis op grote schaal en in hoog tempo samen met woningcorporaties gestart met het realiseren van (tijdelijke) gemengde huisvestingslocaties waar jongeren en statushouders gezamenlijk worden gehuisvest.

Op dit moment kent de Gemeente Amsterdam negentien gemengde huisvestingslocaties. Op deze gemengde huisvestingslocaties wonen statushouders samen met woonstarters (Nederlandse jongeren in de leeftijd 18-28 jaar). De gemengde huisvestingslocaties verschillen van omvang. Er zijn in Amsterdam veertien kleine tot middelgrote locaties van 20-150 bewoners en er zijn vijf grotere locaties met meer dan 150 bewoners.

Stek Oost is een wooncomplex waar woningbouwcorporatie Stadgenoot voor een periode van 10 jaar 250 studio’s verhuurt aan jongeren. De studio’s liggen in de Watergraafsmeer, in de buurt van het Station Science Park en naast voetbalclub Zeeburgia. De bewoners van Stek Oost zijn statushouders en Nederlandse jongeren van 18 t/m 27 jaar. Alle bewoners krijgen een jongerencontract (vijf jaar) aangeboden. Het streven is dat eind 2023 alle huidige statushouders bewoners zijn door verhuisd buiten Stek Oost. Per januari 2024 zal de verhouding op Stek Oost bestaan uit 30% statushouders en 70% woonstarters.

De eerste 5 jaar zijn intensief geweest en door de bij STEK Oost betrokken professionals is bepleit dat bij voorzetting van de activiteiten op deze locatie een duidelijke structuur moet worden opgezet waarin ook duidelijk is wie de regie voerder is.

Met Woningcorporatie Stadgenoot is overeengekomen dat het Sociaal beheer door een derde partij uitgevoerd zal worden en niet meer door stadgenoot zelf.

De opdracht zal het sociaal beheer inhouden, daarbij zal er geprogrammeerd worden in de Wereldhuiskamer, de tuin en zal actief de verbinding tussen de bewoners onderling en de omliggende wijk gezocht en gestimuleerd worden.

Op STEK worden zogenaamde monitor en casuïstiek overleggen georganiseerd. Voor alle deelnemende organisaties is deelname aan het monitoroverleg verplicht. Deelname aan het casuïstiek overleg zal in overleg plaats vinden omdat hier in het kader van de AVG nadere afspraken over gemaakt zullen moeten worden.

Samenwerkingspartners STEK Oost

Binnen STEK zijn het Buurtteam (Dynamo) met een brugfunctionaris aanwezig, Stichting Ykeallo met twee medewerkers en heeft het opbouwwerk van Dynamo een doorlopende opdracht m.b.t. de statushouders en het verbinden met de sociale basis en taalaanbod.
Met deze organisaties moeten afspraken gemaakt worden over de samenwerking.

Brugfunctionaris:
De brugfunctionaris richt zich hoofdzakelijk op de zorg en de toeleiding naar de juiste zorg en het monitoren hiervan.

Ykeallo:
Ykeallo heeft op STEK een maal per week een Spreekuur, doet 1 op 1 begeleiding op locatie en biedt noodhulp aan 24 uur per dag 7 dagen per week. In een aantal gevallen biedt Ykeallo Intensieve individuele begeleiding aan jongeren die nog niet zo ver zijn dat zij van het reguliere zorgaanbod gebruik kunnen maken.

Dynamo Opbouwwerk & Sport verbindingsfunctionaris:
- Statushouders aansluiting laten vinden bij de sociale basis in de wijk
- Etc etc……. Opdracht zal voor 2024 nader uitgewerkt worden door Dynamo.

Vluchtelingenwerk Nederland
WPI

Gebiedsmakelaar Stadsdeel
5.1, 2, e e

Projectleider Statushouders Oost
5.1, 2, e 5.1, 2, e

Hoe ver gaan we in het benoemen van de partners?

Fysiek beheer STEK algemene ruimtes

Het onderhoud en uitvoeren van reparaties aan het casco van STEK Oost zal uitgevoerd blijven worden door de woningcorporatie Stadgenoot die tevens huurder is van het gebouw. Het betreft hier een geleased gebouw.
Aanpassingen aan de woonkamer die van definitievere aard zijn moeten te allen tijde in overleg met Stadgenoot uitgevoerd worden. Het schilderen van de ruimte valt hier niet onder.

Schoonmaak:
Wat betreft de woonkamer is LOLA verantwoordelijk voor het dagelijks beheer waar zaken als schoonmaak onder verstaan wordt. De ruimte wordt na elke activiteit gebruiksklaar voor een volgende activiteit achter gelaten.

Veiligheid:
LOLA is verantwoordelijk voor veilig gebruik van de huiskamer en goede zorg voor de inrichting van de huiskamer.
De ruimte kan afgesloten worden van de rest van het gebouw door middel van een sleutelslot.
LOLA is verantwoordelijk voor het door opdrachtnemer of gebruikers meegebrachte/ opgeslagen materialen in de woonkamer.

Sleutelbeheer:
Lola is verantwoordelijk voor het sleutelbeheer en uitgifte aan bewonersinitiatieven/ initiatiefnemers die gebruik willen maken van de ruimte.

Onderdelen van de opdracht

De opdracht op Stek bestaat uit twee onderdelen. Het Sociaal beheer en Programmering van de wereldhuiskamer en de tuin.

LOLA heeft in gesprek aangegeven de eerste periode te willen gebruiken om de opdracht verder aan te scherpen.
De verwachting is dat per 1 januari 2024 gestart zal worden met het inhuizen van nieuwe bewoners. De vraag van het stadsdeel aan LOLA is om naast het aanscherpen van de opdracht aandacht te hebben voor deze inhuizing.

Sociaal beheer opdracht

LOLA zal als hoofdaannemer aanspreekpunt zijn voor de Gemeente Amsterdam. De professionals van SET zijn onderaannemer bij LOLA.
Het samenwerkingsverband LOLA & SET heeft de regie op de locatie STEK Oost. Met de opbouwwerker en Sportverbindingsfunctionaris van Dynamo zullen m.b.t. de uitvoering van activiteiten de taken en verantwoordelijkheden nader afgestemd moeten worden. Dynamo is hier reeds over geïnformeerd en is hiermee akkoord gegaan.

Het doel van sociaal beheer is een veilige, schone en leefbare woonomgeving te bieden aan bewoners van Stek Oost. In dit Programma van Eisen worden de activiteiten beschreven die de gemeente verwacht van de opdrachtnemer in het kader van sociaal beheer en de competenties van het team Sociaal Beheer van opdrachtnemer op de locatie.

Onder sociaal beheer verstaan wij dienstverlening gericht op het opbouwen en onderhouden van een actieve community en het optimaliseren van de leefbaarheid en veiligheid op een schone woonlocatie, in samenhang met de directe omgeving. De dienstverlening bestaat uit betrekken, voorlichten, adviseren en begeleiden van individuele of groepen bewoners en het signaleren van problemen en waar nodig doorgeleiding naar zorg. Daarnaast wordt er samengewerkt met maatschappelijke organisaties en worden (complexe) problemen beleidsmatig/structureel opgelost.

Het doel van opdracht, uitgangspunten en werkzaamheden voor het uitvoeren van sociaal beheer staan hieronder omschreven.

<u>Het doel van de opdracht voor het uitvoeren van sociaal beheer:</u>
- Het realiseren van een schone, leefbare en veilige woonlocatie.
- Het bevorderen van zelfredzaamheid (op allerlei leefgebieden).
  - Het bevorderen van een actieve community van bewoners waarbij bewoners elkaar kennen, samen activiteiten ondernemen en naar elkaar omzien.
- Voorkomen van spanningen en escalaties (inzetten op preventie).
  - Signaleren van problematiek en waar nodig doorgeleiden naar zorg
- Aanspreekpunt voor de directe omgeving rond beheersbaarheid en calamiteiten en veiligheid.

Uitgangspunten sociaal beheer:

· Zo gelijk mogelijk in relatie tot (andere) doelgroepen.
· Alle bewoners zijn medeverantwoordelijk voor een prettig en veilig leefklimaat.
· Bewoners doen zo veel mogelijk zelf voor een prettig en veilig leefklimaat (sociaal beheer is aanvullend, en ondersteunend). Zo zijn zij zelf verantwoordelijk voor het schoon houden van de privéruimtes en gezamenlijk voor de gemeenschappelijke (buiten)ruimten en gaan de bewoners met respect voor elkaars levensovertuiging met elkaar om. De sociaal beheer partij stuurt hierop.
· Gemeente en sociaal beheerpartij werken nauw samen en zijn beschikbaar voor elkaar.
· Dilemma's worden door de opdrachtnemer besproken en proactief opgelost. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van uitvoering sociaal beheer, de partners in de stad (bijv. buurteam) en gemeente.
· Waar mogelijk en verantwoord volgens de sociaal beheerpartij en in overleg met de gemeente, wordt het aantal begeleiders vanuit professioneel sociaal beheer bijgesteld.

Werkzaamheden sociaal beheer partij:

1. Stimuleert en is aanjager van de sociale cohesie binnen de gemengde woonlocatie.
2. Werkt op een cultuur sensitieve manier en houdt dus rekening met de doelgroep en hun wensen.
3. Focust op het zijn van ‘goede buren’.
4. Houdt een oogje in het zeil bij het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes, maar heeft geen taak in de schoonmaak hiervan.
5. Denkt en werkt mee aan het inrichten van het beheer.

Community builders/ Hosts

6. Begeleidt de community builders/ Hosts. Begeleiding bestaat uit coördinatie van de, het verzorgen van trainingen op het terrein van interculturele communicatie en signaalherkenning onbegrepen gedrag. Biedt intervisie aan de community builders onder begeleiding van de sociaal beheer partij.
7. Zorgt ervoor dat per gang twee community builders geworven worden onder bewoners van Stek-Oost. Twee community builders per gang zorgt voor meer continuïteit en lijkt nodig bij de huidige omvang van de gangen.
8. Organiseert evaluatie momenten waarop gangbewoners reflecteren op hoe het gaat met de community (op de gang en daarbuiten) en wat anders kan.

Voorlichting en selectie bewoners

9. Voert welkomstgesprekken met nieuwe bewoners waarin de regels worden uitgelegd

10. Voert individuele gesprekken met alle potentiële nieuwe huurders statushouders en adviseert de gemeente over de geschiktheid van de kandidaat om in een gemengd wonen complex te wonen

Kennismaking bewoners

11. Organiseert voor statushouders op de informatie- en tekendag een kennismakingsactiviteit met hun nieuwe Nederlandse buren.
12. Organiseert kennismakingsactiviteiten per gang (of gedeelte daarvan) en herhaalt dit indien nodig. Bij latere instroom van nieuwe bewoners is het belangrijk om met actieve medebewoners ook een 'welkom' organiseren. Anoniem inhuizen moet voorkomen worden.

Spanningen en escalaties

13. Moedigt melden bij het meldpunt aan, ondanks dat melden altijd vrijwillig is.
14. Signaleert actief problematiek en geleid waar nodig door naar zorg.
15. Meldt de signalen die zij krijgen over zorg en veiligheid op het complex bij het stadsdeel. Speelt ook signalen van zorgwekkende casuïstiek door naar het stadsdeel.

Gewenste competenties en kwaliteiten van het team sociaal beheer op locatie

Aandacht voor interculturele communicatie

· Pro-activiteit (initiatief en verantwoordelijkheid op alle zaken waar je invloed op hebt);
· Flexibiliteit (gemakkelijke aanpassen aan veranderen context);
· Samenwerkingsgericht (de eigen voorkeuren ondergeschikt te maken aan het gezamenlijke doel);
· Improvisatievermogen (in staat zijn om te handelen op een niet vooraf bedachte manier);
· De-escalerend kunnen werken (kalmeren, grenzen -en consequenties aangeven);
· Bewaken van orde en veiligheid;
· Herkennen van mensenhandel of andere vormen van uitbuiting;
· Preventief en signalerend kunnen werken t.b.v. ondersteuningsvragen;
· Kennis van het Amsterdams zorglandschap/ sociaal domein;
· Aansluiten bij de kracht van mensen zelf (empoweren);
· Sensitief op omgaan met verschillen in seksuele oriëntatie, genderdiversiteit en intersekse-conditie (cultuur en LHBTI+).

Programmering

Hoe de programmering vormgegeven zal worden is aan LOLA. Voorwaarde is wel dat er met grote regelmaat activiteiten zijn in de huiskamer en tuin en dat er hierbij aandacht is voor de verbinding van de bewoners van STEK Oost en indien mogelijk ook met de buurt.

- Warm Welkom STEK Oost
- Wereldhuiskamer
- Tuin
- Verbindende activiteiten met de buurt