Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost
t.a.v. 5.1, 2, e , e

Betreft: Offerte Stichting LOLA i.s.m. Team SET t.b.v. STEK Oost
Sociaal beheer en programmering
Versie 2

Amsterdam, 22 december 2024

Geachte heer 5.1, 2, e

Hierbij bieden wij u deze offerte aan voor het Sociaal Beheer en programmering van Stek Oost tussen januari 2024 en juli 2024. Hiervoor is Stichting LOLA een samenwerking aangegaan met het team van Set, te weten 5.1, 2, 5.1 5.1, 2, e 5.1, 2 5.1, 2, e en 5.1, 2, e 5.1, 2, e Zij delen hun visie en aanpak met LOLA en hebben in de praktijk van Set op IJburg een bijzondere werkvorm ontwikkeld voor het sociaal beheer van dit wooncomplex voor jongeren en statushouders. Hun visie is gedeeld in de bijlage. Met dit team verwachten we een betekenisvolle invulling te kunnen geven aan de opdracht voor het sociaal beheer van Stek Oost die de cohesie binnen het complex overstijgt.
De teamleden zullen als zzp'er en onderaannemer van LOLA invulling geven aan de opdracht.
Ondergetekende is namens opdrachtnemer aanspreekpunt voor de zakelijke aspecten van de opdracht en betrokken bij de afstemming, evaluatie en budgetbewaking.

Onderdeel van de offerte is een opdrachtbeschrijving van de gemeente, een aantal uitgangspunten, de omschrijving van de werkzaamheden, de randvoorwaarden richting de gemeente en Stadgenoot en een begroting. Wij kunnen deze opdracht uitvoeren voor een bedrag van 5.1, 2, f **excl. btw**.

Graag vernemen wij of deze offerte akkoord wordt bevonden. We zien uit naar de samenwerking!

Met vriendelijke groet,

Mede namens 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Simon van Dommelen
Directeur

NB: n.a.v. mailcontact is de offerte op een paar punten aangepast

Stichting Leegstand Oplossers Amsterdam
Post: Willem Beukelsstraat 34-1
1097 CT Amsterdam

E 5.1, 2, e @leegstandoplossers.nl
T: 5.1, 2, e
W: www.leegstandoplossers.nl

KvK: 63586819
BTW 5.1, 2, e
IBAN: 5.1, 2, 5.1, 2, e

1. Contextschets (door de gemeente)

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 (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 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 regievoerder 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 aan Stichting LOLA i.s.m. het team van SET betreft het sociaal beheer, en daarnaast programmering in de Wereldhuiskamer en de tuin waarbij actief de verbinding tussen de bewoners onderling en de omliggende wijk gezocht en gestimuleerd zal 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.

Aan de opdrachtnemer (zie hieronder) is gevraagd om het **sociaal beheer en de programmering** en de **regievoering** daarvan vanaf 1 januari 2024 tot 1 juli 2024 op zich te nemen. Zowel de gemeente als LOLA i.s.m. team SET hebben de intentie om het sociaal beheer ook na deze periode voort te zetten tot het einde van de looptijd van STEK (minimaal 4,5 jaren).

Sociaal Beheer
Het doel van sociaal beheer is een veilige, schone en leefbare woonomgeving te bieden aan bewoners van Stek Oost. In deze offerte worden de activiteiten beschreven die aansluiten bij het Programma van Eisen opgesteld door de opdrachtgever in het kader van sociaal beheer en de competenties van het team Sociaal Beheer van opdrachtnemer op de locatie.

Onder sociaal beheer wordt verstaan 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.

Programmering
De programmering zal nader worden vormgegeven en ingevuld door LOLA/SET. Uitgangspunten zijn dat de invulling zoveel mogelijk plaatsvindt samen met de community builders en bewoners, dat er met grote regelmaat activiteiten zijn in de huiskamer en tuin. Een belangrijk doel van de activiteiten is onderlinge verbinding van de bewoners van STEK Oost en indien mogelijk ook met de buurt. De programmering betreft in ieder geval:

- Warm Welkom activiteiten STEK Oost in de huiskamer en in de Tuin
- Verbindende activiteiten met de buurt
- Samen tuinieren
- Maatschappelijke programmering (voortkomend uit Warm Welkom)

2. Doel, uitgangspunten en werkzaamheden sociaal beheer

<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.
· Zoveel mogelijk 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.

<u>Uitgangspunten sociaal beheer:</u>

· 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 schoonhouden 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), gemeente en Stadgenoot.
· Waar mogelijk en verantwoord volgens de sociaal beheerpartij en in overleg met de gemeente, wordt het aantal begeleiders vanuit professioneel sociaal beheer bijgesteld.

3. Opdrachtbeschrijving

Opdrachtnemer zal daartoe - conform de uitvraag- het volgende uitvoeren:

1. Stimuleren en aanjagen van de sociale cohesie binnen de gemengde woonlocatie.

2. Op een cultuur sensitieve manier werken en rekening houden met de doelgroep en hun wensen.
3. Focus op het zijn van 'goede buren'.
4. Een oogje in het zeil houden bij het beheer van de gemeenschappelijke verkeersruimtes, maar heeft geen taak in de schoonmaak hiervan.
5. Meedenken en -werken aan het inrichten van het beheer.

Community builders/ Hosts

6. Begeleiding van de community builders/ Hosts (bewoners). Begeleiding bestaat uit coördinatie van de community builders en 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. Het sociaal beheer team kan gezien worden als het community-management. De community builders krijgen een vrijwilligerscontract waarin de taken worden beschreven.
7. Uitkering van vrijwilligersvergoedingen (bekostigd door gemeente/Stadgenoot) bij voorkeur door het sociaal beheer team zelf om daarmee de regie over de afspraken te behouden.
8. Zorgdragen voor de werving van community builders onder bewoners van Stek-Oost. Twee community builders per gang is het streven en zorgt voor meer continuïteit.
9. Organiseren van 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

10. Sociaal beheer team is betrokken bij de selectie van nieuwe bewoners, en voert welkomstgesprekken met nieuwe bewoners waarin de regels, activiteiten en mogelijkheden worden uitgelegd

Kennismaking bewoners

11. Organiseren van een kennismakingsactiviteit met de nieuwe buren, voor statushouders op de informatie- en tekendag.
12. Organiseren van kennismakingsactiviteiten per gang (of gedeelte daarvan) en herhaalt dit indien nodig. Bij latere instroom van nieuwe bewoners zal met actieve medebewoners ook een 'welkom' georganiseerd worden. Het streven is om anoniem inhuizen te voorkomen.
13. Het coördineren en verzorgen van activiteiten in het kader van Warm Welkom. Betreft met name materiële kosten:
    a. Sleuteldagen inclusief welkomsttas met info en klein kadootje voor alle bewoners
    b. Meet & greets met hapje / drankje / catering

Spanningen en escalaties

14. Informeren en aanmoediging bewoners om spanningen, zorgen en escalaties te melden bij het meldpunt, dit ondanks dat melden altijd vrijwillig is.
15. Actieve signalering van problematiek en waar nodig doorgeleiding naar zorg.
16. Melden van signalen die zij krijgen over zorg en veiligheid op het complex bij het stadsdeel. Speelt ook signalen van zorgwekkende casuïstiek door naar het stadsdeel.
17. De-escaleren m.b.v. vertrouwenspersonen
18. Uitlezen camerabeelden bij (vermoeden van) incidenten.

19. Dossiervorming bij overlast en wangedrag. Onder voorbehoud van goede afspraken met Stadgenoot, o.a. in het kader van privacy.

Fysiek beheer

20. (her)inrichting van de huiskamer, keuken en stilteruimte i.s.m. bewoners. Uitgangspunt is het creëren van een sfeervolle ruimte waar men graag verblijft.
21. Dagelijks beheer van de huiskamer, incl. schoonmaak.
22. Agendabeheer en sleutelbeheer. Opdrachtnemer heeft de regie over het gebruik van de huiskamer.
23. Toezicht en veiligheid huiskamer.
24. (her)inrichten, aanleggen en beheren van de tuin als community-garden i.s.m. de bewoners. E.e.a. in afstemming met Stadgenoot t.a.v. de huidige opdracht aan een hovenier.

Activiteiten

25. In afstemming met community builders, bewoners en buurtbewoners realiseren van een activiteiten aanbod in de gemeenschappelijke ruimtes en tuin. O.a. bijeenkomsten op thema: veiligheid, interculturele communicatie etc. Inzet trainers/begeleiders is mogelijk nodig op sommige thema's. Indien niet toereikend wordt aanvullend budget geworven via bewonersbudgetten.
26. Aanspreekpunt voor en verbinden naar externe partners tbv activering van de bewoners, o.a. samenwerking Zeeburgia en andere sportclubs uit De Meer.
27. Communicatie van de activiteiten, en de mogelijkheid tot organisatie. O.a. smoelenboek, flyer/brochure, geprinte brieven en agenda's, opzetten communicatiesysteem.

4. Randvoorwaarden

Randvoorwaarden richting opdrachtgever:

1. Benutten van de eerste periode om de afspraken verder aan te scherpen. Hiervoor wordt in januari een gesprek gepland met de gemeente, Stadgenoot en andere belangrijke stakeholders.
2. De community builders / bewoners ontvangen een vrijwilligersvergoeding voor hun werk, of huurkorting of dergelijke.
3. Het is belangrijk dat alle betrokken partijen (inclusief contactpersoon van Stadgenoot) en het sociaal beheer deelneemt aan het monitor overleg. De precieze invulling hiervan dient nog nader te worden uitgewerkt.
4. Op korte termijn zullen er heldere afspraken gemaakt moeten worden over de mogelijke inzet Yekeallo, Dynamo (brugfunctionaris, opbouwwerk en sport) voor afstemming taken en de overdracht van taken
5. Opdrachtnemer zal een signalerende rol vervullen en, indien nodig doorverwijzen, maar heeft uitdrukkelijk geen verantwoordelijkheid ten aanzien van individuele zorgvraagstukken van bewoners.
6. Opdrachtnemer heeft een signalerende rol t.a.v. de veiligheid op het terrein en treedt op als bemiddelaar om te de-escaleren bij conflicten. Opdrachtnemer is niet verantwoordelijk voor het *waarborgen* van de veiligheid en het veiligheidsgevoel, indien deze in het geding is.

Randvoorwaarden richting Stadgenoot

1. Heldere samenwerkingsafspraken: o.a. een vast contactpersoon voor Sociaal Beheer team bij Stadgenoot die ook aanwezig is bij monitor- en veiligheidsoverleg

2. Er dienen goede afspraken te komen over de selectie en intake van de Nederlandse bewoners.
3. Het sociaal beheer team dient toegang te krijgen tot de contactgegevens van bewoners om te kunnen infomeren, uit te nodigen en te activeren.
4. Een goede samenwerking met afdeling huurzaken onder meer over betalingsachterstanden is essentieel om de vroegsignalering-taak uit te kunnen voeren en escalaties te kunnen voorkomen.
5. Uitgangspunt is dat er een basisvoorraad aan apparatuur en keukenspullen aanwezig is bij oplevering. De aanwezige spullen zijn in goede staat en de apparatuur (keuken) werkt. Zo niet dan kan het sociaal beheer team daar zorg voor dragen. Aanschaf en reparaties zijn nu niet opgenomen in de begroting.
6. De inboedel is of wordt meeverzekerd bij Stadsgenoot.
7. Het sociaal beheer team krijgt een eigen postbus op STEK

5. Begroting

Sociaal Beheer en programmering STEK OOST
Februari 2024 - augustus 2024

Sociaal beheer	*maand*		*6 maanden*	
Uren aanjagen, kwartiermaken (252 uur 5.1, 2, f ; eerste 6 weken	€	5.1, 2, f	€	5.1, 2, f
Uren sociaal beheer/community building (840 uur 5.1, 2, f	€	5.1, 2, f	€	5.1, 2, f
Warm Welkom activiteiten			€	5.1, 2, f
Subtotaal			**€**	5.1, 2, f

Beheer- en organisatiekosten				
Schoonmaak algemene ruimtes en overige beheerskosten	€	5.1, 2, f	€	5.1, 2, f
Zakelijke coördinatie	€	5.1, 2, f	€	5.1, 2, f
Administratie	€	5.1, 2, f	€	5.1, 2, f
Subtotaal			**€**	5.1, 2, f

Inrichtings- en activiteitenkosten				
opknappen en (her)inrichten huiskamer / keuken			€	5.1, 2, f
opknappen en (her)inrichten stilteruimte			€	5.1, 2, f
aanleggen, herinrichten tuin, eerste fase			€	5.1, 2, f
Activiteitenbudget buurtinitiatief (buurt, community builders)	€	5.1, 2, f	€	5.1, 2, f
Subtotaal			**€**	5.1, 2, f

Totaal (exclusief btw)	**€**	5.1, 2, f
BTW 21%	€	5.1, 2, f
Totaal inclusief btw	€	5.1, 2, f

Bijkomende voorwaarden:

1. Werkzaamheden worden in twee delen van 50% gefactureerd. Bij aanvaarding van de opdracht en halverwege de projectperiode, eind maart.
2. Facturen dienen binnen 2 weken te worden voldaan.

Bijlage 1

Visie Team SET
De belangrijkste inhoudelijke vertrekpunten in onze werkwijze zijn integratie en inclusie. Integratie is voor ons de symbiose tussen individuen en bevolkingsgroepen, waarbij wederzijdse omarming centraal staat. Inclusie betekent voor ons dat iedereen, ongeacht hun achtergrond, capaciteiten of identiteit, zich welkom en gewaardeerd voelt en volledig kan deelnemen aan een gemeenschap, organisatie of samenleving.
Om daar te komen is het allereerst van cruciaal belang om een veilige omgeving te creëren waar iedereen zich welkom voelt. Waar alle ervaringen openhartig gedeeld kunnen worden en waar we kunnen luisteren naar elkaars verhalen waardoor er een identificatie ontstaat die vaak verrassend uitpakt. Hoe groter de verschillen, hoe rijker en leerzamer de ontmoetingen. Deze ontmoetingen openen deuren naar talloze mogelijkheden, geven inspiratie, motivatie en nieuwe inzichten. Dit stelt ons in staat om stereotype beelden over elkaar en het heersende gevoel van onmogelijkheid ("kan niet, lukt niet, hoort niet, we hebben er geen geld voor…" etc.) te doorbreken en samen in actie te komen.

Vanuit dit vertrekpunt volgen we vier rode lijnen waarop ons maatschappelijk programma is gebaseerd:

1) Ontmoeting en verbinding
2) Taal en cultuur
3) Ontwikkeling en een gezonder leven
4) Gezamenlijke organisatie en beheer

Deze vier rode lijnen zijn nauw met elkaar verbonden; ze zorgen ervoor dat bewoners kunnen samenkomen in een veilige, inclusieve en democratische omgeving, ze ervaringen kunnen uitwisselen en zich met elkaar en de Nederlandse samenleving kunnen verbinden en kunnen groeien. Hierdoor ontstaan nieuwe netwerken die de sociale humuslaag van onze gemeenschap versterkt.

Ad 1 Ontmoeting en verbinding
Contact maken is erg belangrijk voor zowel 'oude' als 'nieuwe' Amsterdammers. Dat kan de hele dag door en op allerlei manieren. Door samen in de moestuin te werken, mee te eten met een buurtdiner of door gewoon te ontspannen op een bankje in de tuin. Omdat de bewoners afkomstig zijn uit verschillende culturen organiseren en faciliteren we heel verschillende activiteiten waarbij verbinding tussen bewoners kan worden gelegd, zoals dialoog/discussie, samen eten, dansen, thema-avonden etc. Voor diegenen die de Nederlandse taal nog niet zo goed beheersen bieden deze activiteiten een goede mogelijkheid om samen de taal te leren, elkaar te helpen ontwikkelen en een nieuw netwerk op te bouwen.

Ad 2 Taal en cultuur
Om goed te kunnen integreren in de Nederlandse maatschappij moet je de Nederlandse taal goed onder de knie krijgen en de West-Europese cultuur leren begrijpen. Dit is niet alleen belangrijk voor het inburgeringsexamen van de statushouders maar zeker ook om mee te kunnen doen, je verbonden te voelen en een toekomst op te kunnen bouwen in Nederland.
In de gemeenschappelijke ruimten is het oefenen van taal en het kennismaken met elkaars cultuur verweven in alle activiteiten waardoor het Nederlands op verschillende manieren geoefend en verbeterd kan worden. Daarnaast kunnen we speciale cultuuravonden organiseren waarop we ingaan op de culturele verschillen maar vooral op de vele overeenkomsten.

Maar belangrijker nog is de dagelijkse omgang met elkaar. Onze voertaal is Nederlands en mensen worden gestimuleerd om in de tuin of huiskamer Nederlands te praten. Vaak vinden deelnemers via de activiteiten ook een eigen taalmaatje. Indien nodig matchen wij maar vaak gaat het als vanzelf.

Ad 3 Ontwikkeling en een gezonder leven
Naast meedoen is begrijpen, meedenken en je gehoord voelen van cruciaal belang om je echt thuis en verbonden te voelen. Ook voor je toekomst is het belangrijk om meer te weten te komen over elkaars cultuur en achtergrond en de actuele situatie, zowel in de wijk als op wereldniveau. Om de ontwikkeling en het zelfvertrouwen van mensen te stimuleren en de zelfredzaamheid zetten we veel creativiteit en culturele activiteiten in en organiseren we bijvoorbeeld cultuuravonden waarbij iedere keer een ander land het podium krijgt en thema-avonden. We zien vaak dat de mensen die meedoen aan activiteiten sneller hun motivatie terugvinden om, bijvoorbeeld, een afgebroken studie weer op te pakken of zelf achter een stageplek aan te gaan.

Ad 4 Gezamenlijke organisatie en beheer
Om onze ontmoetingsplekken (de huiskamer en de tuin) optimaal te laten functioneren in samenwerking met de communitybuilders/bewoners moet er flink wat werk worden verzet. Naast de uitvoering en coördinatie van de activiteiten, is er beheer, schoonmaak, buurtdiner, het aanbieden van koffie en thee, het verspreiden van flyers en het organiseren van bijeenkomsten.
We streven daarbij naar zo veel mogelijk zelfbeheer door de bewoners.
Het sociaal beheer team zorgt ervoor dat iedereen zich veilig voelt en dat er goed wordt samengewerkt.