Aanpassingen in de:

Borgingsovereenkomst Indische Buurt

Bijlage 4 en Bijlage 5

Bijlage 4: Visiedocument

Herzien en vastgesteld op:

Het Convenant Vernieuwing Indische Buurt bevat uitgangspunten die van betekenis zijn voor de maatschappelijke voorzieningen en de wijze waarop deze voorzieningen geaccommodeerd kunnen worden; voor het maatschappelijk vastgoed dus. In dit visiedocument zijn deze uitgangspunten verder geconcretiseerd. Dit visiedocument is onderdeel van de Borgingsovereenkomst en vervult wezenlijke rol in het jaarlijkse borgingscyclus zoals in bijlage 6 wordt beschreven.

Actualisering Visiedocument: aanleiding en doel

Het Visiedocument en Afsprakenschema zijn sinds de ondertekening in 2010 niet meer aangepast. Niettemin hebben zich belangrijke veranderingen voorgedaan, zowel in het sociaal domein als op de vastgoedmarkt, die een actualisering noodzakelijk maken. De Borgingsovereenkomst is een overeenkomst die is opgesteld om op maatschappelijk vastgoedvoorraad te sturen vanuit een gezamenlijke visie; waar heeft de Indische Buurt behoefte aan en wat betekent dat op hoofdlijnen voor het maatschappelijk vastgoed?
Deze visie wordt vervolgens vertaald in een Afsprakenschema waarbij de corporaties vrij zijn om deze te vertalen op pandniveau.

Centrale ambities maatschappelijke voorzieningen Indische Buurt

De volgende centrale ambities zijn nog steeds van kracht:

- De structuur van maatschappelijke voorzieningen weerspiegelt zo veel mogelijk het karakter van de Indische Buurt als een levendige wijk die een grote variëteit aan leefstijlen, huishoudentypen en inkomensgroepen telt.
- Beoogd wordt de beschikbaarheid van voldoende kwalitatief en kwantitatief vastgoed dat voldoende flexibiliteit biedt voor verschillende activiteiten en voldoende uitnodigend is voor buurtbewoners.
- De dynamiek van Indische Buurt vraagt om 'slimme' multifunctionele accommodaties op strategische, centrale plekken waarmee voortdurend ingespeeld kan worden op wisselende behoeften en nieuwe initiatieven.
- Uit sociaal, economisch en milieutechnisch oogpunt is het gewenst dat het beschikbare vastgoed intensief en efficiënt wordt gebruikt, waarbij zo veel mogelijk verbinding wordt gelegd met de natuurlijke ontmoetingsfunctie van de openbare buitenruimte. Hiermee wordt het stedelijke en levendige karakter van de Indische Buurt versterkt.
- Voorzieningen als scholen, kinderopvang, huisartsen worden evenwichtig gespreid over de vier kwadranten van de Indische Buurt met veiligheid en toegankelijkheid als twee basiskwaliteiten.

Definities maatschappelijk vastgoed

In deze actualisering is het onderscheid van het maatschappelijk vastgoed in verschillende functies losgelaten. Daarvoor in de plaats wordt een algemene definitie voor alle maatschappelijke panden in de Indische Buurt gehanteerd:
Vastgoed dat wordt gebruikt voor activiteiten die maatschappelijk van meerwaarde zijn voor de Indische Buurt en waarvoor op de reguliere markt geen of onvoldoende plaats is.

Binnen het maatschappelijk vastgoed is een zevental panden aangemerkt als IJzeren voorraad. Het doel hiervan is het waarborgen dat een bepaald aantal m2 maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt beschikbaar blijft tegen een in de borgingsovereenkomst vastgelegde huurprijs.

Vanwege het loslaten van de koppeling maatschappelijk vastgoed en bijbehorende functies is ook het Afsprakenschema (bijlage 5) overeenkomstig aangepast.

Actuele ontwikkelingen sociaal domein

(Voormalig) stadsdeel Oost heeft in 2011 de kadernota Versterking Sociaal Domein (VSD) vastgesteld. In deze kadernota zijn uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot sociale accommodaties, waaronder de verplichting van multifunctioneel gebruik van de accommodaties: organisaties die subsidie ontvangen moeten maatschappelijke ruimten delen met andere organisaties of initiatieven om zoveel als mogelijk is leegstand te voorkomen.

Op 5 januari 2016 is door de gemeente Amsterdam het Stedelijk kader Afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen 2017-2018 vastgesteld . Daarmee is het begrip "basisvoorziening", zoals oorspronkelijk gebruikt in de borgingsovereenkomst, gewijzigd van de functie van een pand (school, kinderopvang) naar een meer inhoudelijke betekenis. Onder basisvoorzieningen worden nu de ondersteunende voorzieningen verstaan die in alle wijken noodzakelijk geacht worden voor het goed functioneren van de dragende samenleving. Deze basisvoorzieningen zijn voor alle bewoners, waarbij speciale aandacht voor bewoners die minder zelfredzaam zijn. In het Stedelijk kader worden de volgende basisvoorzieningen genoemd:

- Versterking ontwikkeling jeugdigen
- Versterking vrijwillige inzet
- Activering en participatie
- Mantelzorgondersteuning
- Maatschappelijke dienstverlening
- Ruimte voor maatschappelijk initiatief

De bestuurscommissies zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van de basisvoorzieningen. Het nieuwe stedelijke- en stadsdeelbeleid is dat de activiteiten van de basisvoorzieningen zoveel mogelijk op locatie in de wijk worden aangeboden. De consequentie is de druk op de beschikbare maatschappelijke ruimten toeneemt waardoor het nog belangrijker wordt het maatschappelijk vastgoed zo efficiënt mogelijk te gebruiken.

Ontwikkelperspectief

Het stedelijke vernieuwingsprogramma is nog niet klaar en uitvoering hiervan zal dan ook de komende jaren nog zichtbaar zijn. Corporaties, stadsdeel en bewonerscommunities blijven zich gezamenlijk verantwoordelijk voelen voor de maatschappelijke opgave in de Indische Buurt, specifiek het tegengaan van tweedeling op twee vlakken:

1. Kansrijk versus Kwetsbaar
2. Culturele tegenstellingen

De Indische Buurt loopt al jarenlang voorop als het gaat om vergaande betrokkenheid van bewoners en bewonerscommunities. Er is veel ervaring opgedaan met nieuwe vormen van partnerschap tussen bewoners, ondernemers, overheid en andere organisaties in het gebied.
Voorbeelden zijn het beheer van panden door buurtorganisatie de Meevaart Ontwikkelgroep en de kerngroep bij Buurthuis Archipel, en de ervaringen met maatschappelijk aanbesteden ('buurtbesteden').

Deze ervaringen bouwen we de komende jaren verder uit. Daarbij gaan we met alle partners aan de slag met de gezamenlijke maatschappelijke opgave. We gaan concreet uitwerken welke volgende stappen we kunnen zetten om de buurt nog meer een rol te laten spelen bij thema's als bijvoorbeeld werkgelegenheid, zorg en ondernemerschap.

Opgave van het gebied

<u>Gebiedsanalyse</u>
Dat de Indische Buurt inmiddels af is van het imago 'onveilige achterstandswijk', betekent nog niet dat de buurt geen achterstandspositie meer heeft. Op een aantal gebieden scoort de Indische Buurt nog onder het gemiddelde van Amsterdam en stadsdeel Oost. Met name in de Makassarpleinbuurt, de Sumatraplantsoenbuurt en de Ambonpleinbuurt liggen nog grote opgaven.

Op het fysieke vlak gaat er in de transformatie van de woningvoorraad en in de kwaliteit van de openbare ruimte veel gebeuren de komende jaren. Veel bewoners geven aan dat zij groen missen in de buurt.

Naast de fysieke opgave liggen er vooral op het sociale vlak grote opgaven. De werkloosheid is hoog, met name in de Ambonpleinbuurt. Nog te veel kinderen verlaten het onderwijs zonder startkwalificatie; er is dan ook veel jeugdwerkloosheid. Er wordt veel overlast ervaren van jongeren. Bewoners geven vaak aan zich zorgen te maken over de ontwikkelkansen van de jongeren in de buurt. Armoede is in grote delen van de Indische Buurt hoog en veel kinderen groeien op in een minimumhuishouden.

Ook is de Indische Buurt een van de 'dikste buurten' van Amsterdam. Het percentage kinderen (0-4 jaar) dat te maken heeft met overgewicht en obesitas is ruim anderhalf keer zo hoog als het gemiddelde van Amsterdam. Kijkend naar kinderen op 10-jarige leeftijd blijkt dat één op de drie kinderen al overgewicht of obesitas heeft.

Het aandeel mensen dat aangeeft zich eenzaam te voelen, ligt hoger dan het Amsterdams gemiddelde. Zo'n 19% zit in een sociaal isolement en is daardoor niet of moeilijk in staat om deel te nemen aan het maatschappelijk leven.
Ondanks dat de bewoners tevreden zijn met hun buurt en dat er veel actieve bewoners zijn, scoort de Indische Buurt op sociale cohesie een onvoldoende. Om te zorgen dat de bewoners wel prettig blijven wonen, zal stadsdeel Oost hier de komende tijd aandacht aan besteden.

<u>De prioriteiten/ opgaven voor de Indische Buurt:</u>

1. **Meer ontwikkelkansen voor jeugd in een achterstandspositie, met focus op meer stageplaatsen, beter pedagogisch klimaat en minder overgewicht/ een actievere levensstijl**
2. **Minder armoede en werkloosheid, meer benutten van lokaal maatwerk in de uitvoering, minder regelgeving.**
3. **Betere sociale-, fysieke en vertrouwde leefomgeving van oudere en kwetsbare buurtbewoners, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.**
4. **Meer actief burgerschap stimuleren voor zowel kwetsbare groepen als groepen die al actief zijn. Daarbij maatschappelijke opgaven steeds meer in partnerschap realiseren.**
5. **Minder inbraken, spanningen onderling en overlast door jeugdgroepen om zo het veiligheidsgevoel te vergroten.**
6. **Meer en beter groen in de buurt. Onveilige en verloederde openbare ruimte aanpakken en duurzaamheid stimuleren bij zowel bewoners als ondernemers.**
7. **Het stedelijke vernieuwingsprogramma voortzetten met de partners uit de buurt, met als doel een prettigere en gemengdere buurt en een aantrekkelijker ondernemersklimaat.**

<u>Van Opgave naar vraag Vastgoed</u>

Gezien de opgave in de Indische Buurt is het duidelijk dat er veel behoefte is aan laagdrempelige voorzieningen. Deze zitten over het algemeen in het maatschappelijk vastgoed. Momenteel is er voldoende maatschappelijk vastgoed aanwezig in de Indische Buurt om de gewenste activiteiten te kunnen faciliteren. Wel is duidelijk dat een aantal locaties wat 'verstopt' in de wijk liggen en hierdoor minder goed gevonden worden voor activiteiten. Dit geldt bijvoorbeeld voor het maatschappelijkvastgoed in de Sumatraplantsoenbuurt. Daar zijn twee speeltuingebouwtjes waar ook veel activiteiten plaatsvinden. Deze liggen helaas niet aan het plein maar in de straten die naar het plein toelopen. Zaak is om zorgen dat bewoners deze locaties goed weten te vinden zodat ook deze locaties optimaal gebruikt worden en dat bewoners elkaar daar ook echt treffen.

Bijlage 5: Afsprakenschema

Herzien en vastgesteld op:

Hieronder volgt het Afsprakenschema met toetsbare afspraken over kwantitatieve en kwalitatieve beschikbaarheid van het maatschappelijk vastgoed en de maatregelen die daar uit volgen.
Voortvloeiend uit het loslaten van de koppeling maatschappelijk vastgoed en bijbehorende functies is het Afsprakenschema overeenkomstig aangepast. Het enige onderscheid dat in het Afsprakenschema wordt gemaakt betreft de panden uit de IJzeren voorraad (zie bijlage 2)

Deze afspraken zijn gerelateerd aan de Gebouwenlijst zoals vermeld in artikel 1.1, die aan deze bijlage is toegevoegd.

Maatschappelijk vastgoed - IJzeren voorraad	
Omschrijving	Het waarborgen dat een bepaald aantal m2 maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt beschikbaar blijft tegen een in de borgingsovereenkomst vastgelegde huurprijs.
Kwantiteit	Huidige aantal m² BVO is 4.337 m²; 100 % duurzaam behouden.
Kwaliteit	Het huidige kwaliteitsniveau wordt gehandhaafd.
Ligging	Nieuwe algemene ontmoetingsruimten worden gelokaliseerd op centrale, goed zichtbare plekken verspreid door Indische Buurt.
Gebruik	Vrijkomende ruimten worden aangeboden aan: • Partijen aangewezen door het stadsdeel tenzij de betrokken corporatie zwaarwegende bezwaren heeft.
Prijs	Voor de IJzeren Voorraadpanden geldt dat de huurprijs zoals benoemd in bijlage 2 (prijspeil 2009) wordt gehandhaafd.
Maatregelen	• Partijen onderzoeken het functioneren van panden in dit segment (waaronder onderzoek naar toegankelijkheid, gastvrijheid en bezettingsgraad); • Partijen onderzoeken regelmatig of de panden geschikt zijn voor het gewenste gebruik en nemen maatregelen indien dit niet het geval is.

Maatschappelijk vastgoed - overig	
Omschrijving	Vastgoed dat wordt gebruikt voor activiteiten die maatschappelijk van meerwaarde zijn voor de Indische Buurt en waarvoor op de reguliere markt geen of onvoldoende plaats is.
Kwantiteit	Huidige aantal m² BVO is 9.038 m², waarvan 1.481 m2 100% blijft behouden voor kleine en startende ondernemers, kunstenaars, andere creatieve professionals, non-profitorganisaties, enzovoort.
Kwaliteit	Het huidige kwaliteitsniveau wordt gehandhaafd.
Prijs	Het afgetopte huurniveau is voor kunstenaars gelijk aan het door bureau Broedplaatsen aangegeven maximum huurniveau (prijspeil 2009 € 512b per m²).
Maatregelen	• Partijen onderzoeken het functioneren van panden in dit segment (waaronder onderzoek naar toegankelijkheid, gastvrijheid en bezettingsgraad); • Partijen onderzoeken regelmatig of de panden geschikt zijn voor het gewenste gebruik en nemen maatregelen indien dit niet het geval is.

Overige afspraken
Wanneer corporaties ervoor kiezen een huurder(s) uit een pand te plaatsen, dan verplichten zij zich om in goed overleg met de huurders, zorg te dragen voor vervangende ruimte tegen acceptabele en, met de in de borgingsovereenkomst overeengekomen afspraken, vergelijkbare condities

Gebouwenlijst maatschappelijk vastgoed
Hieronder de gebouwenlijst zoals benoemd in de Borgingsovereenkomst. Het betreft een aan verandering onderhevige en voortdurend te actualiseren lijst waarop de gebouwen zijn aangegeven met behulp waarvan de corporaties invulling geven aan de garantie als geformuleerd in artikel 3 lid 6. De Gebouwenlijst maakt onderdeel uit van het Afsprakenschema.

adres	gebruik	eigenaar	IJzeren voorraad	kleinsch. bedrijvigh. en kunstenaars	overig maatschapp. vastgoed	totaal
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard			5.1,2,b	5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	De Alliantie	5.1,2,b			5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard			5.1,2,b	5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard			5.1,2,b	5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard			5.1,2,b	5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	De Alliantie	5.1,2,b			5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard		5.1,2,b		5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard	5.1,2,b			5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	De Alliantie		5.1,2,b		5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	De Alliantie	5.1,2,b			5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard	5.1,2,b			5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e 5.1,2,e	Eigen Haard	5.1,2,b			5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	De Alliantie	5.1,2,b			5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	Ymere			5.1,2,b	5.1,2,b
5.1,2,e	5.1,2,e	Ymere			5.1,2,b	5.1,2,b
		Totalen	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b

per corporatie				
De Alliantie	5.1,2,b	5.1,2,b		5.1,2,b
Eigen Haard	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b
Ymere			5.1,2,b	5.1,2,b
Totalen	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b