

# Projectplan

## Pilot

### Doorstroomhulp

7 juli 2023

5.1, 2, e  
2, e

5.1, 2, e  
, e

## 1. Aanleiding voor het project

“Als we alle bewoners van Amsterdam een weekendje naar de Veluwe sturen en vervolgens terug laten komen naar een passende woning in Amsterdam, is het woonprobleem opgelost”, zei wethouder Reinier van Dantzig onlangs in een commissievergadering. Veel bewoners van Amsterdam wonen niet in een passende woning. Denk aan grote gezinnen die in een twee- of driekamerwoning wonen en alleenstaande ouderen die in een ruime eengezinswoning wonen. Deze mismatch veroorzaakt veel stress. Jongeren hebben geen privacy en kunnen niet rustig studeren en ouderen kunnen de schoonmaak van hun grote woning niet bijhouden. Daarbovenop komt het feit dat een te drukke woning leidt tot schimmelproblematiek en een verhoogde kans op huiselijk geweld. In de coronaperiode is dat laatste probleem in de spotlights komen te staan. Alle redenen dus om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen.

Elk stadsdeel is uniek. Er is dus geen garantie dat een aanpak die in Amsterdam-Oost heeft gewerkt ook succesvol zal zijn in Amsterdam Nieuw-West. Met name in Osdorp en Geuzenveld wonen veel mensen die geen Nederlands verstaan, de mogelijkheden niet kennen en weinig of geen vertrouwen hebben in de gemeente en woningbouwcorporaties. Hierdoor blijven kansen liggen en stopt de doorstroom. Gelukkig is Nieuw-West ook een stadsdeel waarin veel mensen actief zijn die bewoners kunnen begeleiden en ondersteunen. Hier ligt de oplossing. Als onderdeel van de Actiegroep Wildemanbuurt hebben wij honderden buurtbewoners leren kennen alsmede de vele verschillende soorten situaties waarin ze zich bevinden. We hebben gemerkt hoe belangrijk het is om mensen te benaderen op een manier die het beste bij hen past. Indien die persoonlijke benadering ontbreekt, haken mensen af.

Wij hebben de afgelopen jaren een groot aantal mensen geholpen en daarbij maatwerk gebruikt. Uit die ervaring is deze plan van aanpak tot stand gekomen. We willen maatwerk integreren in de standaardprocedure.

## 2. Doelstelling

“Eerst zien, dan geloven”. Zo kan de houding van de mensen in Osdorp en Geuzenveld worden samengevat. Lange, abstracte procedures schrikken mensen af. Mensen krijgen snel de indruk dat het allemaal loze beloftes zijn en dat er niets zal gebeuren. Dat de sloop- en nieuwbouw in de Wildemanbuurt decennia is uitgesteld heeft daarbij een grote rol gespeeld. Het is daarom van groot belang om mensen bij de aanvang van het proces direct perspectief en duidelijkheid te bieden.

Het hoofddoel is om een solide doorstroomprocedure te ontwikkelen waarbij sprake is van een snelle, persoonlijke aanpak. Het is hierbij van groot belang dat de voordelen van de doorstroom direct duidelijk worden en dat de bewoner bij de aanvang van het proces huizen kan bezichtigen. Alleen op die manier kan snelheid en vertrouwen gecreëerd worden.

Ter ondersteuning van de hoofddoelstelling is het verder van groot belang dat er gratis verhuishulp is. Verhuizen kost geld en moeite. Gezinnen die minder geld te besteden hebben en ouderen die minder mobiel zijn hebben moeite met verhuizen. Ze dienen bij de aanvang van het proces gerustgesteld te worden. Aangeven dat er gratis verhuishulp beschikbaar is zal aanmoedigend werken en het vertrouwen verder vergroten.

### 3. Werkwijze

Centraal staat de oprichting van een “doorstroomhulp”. Als doorstroomhulp gaan wij ten eerste veldwerk verrichten. Het veldwerk wordt verricht middels enquêtes en huisbezoeken. Dit is een werkwijze die wij ook de afgelopen jaren op een succesvolle manier in de Wildemanbuurt hebben toegepast. Het doel is het verzamelen van de volgende informatie:

- Zijn er mensen die ontevreden zijn met hun huidige woonsituatie?
- Wat is niet goed aan hun huidige woonsituatie en wat is hun gewenste woonsituatie?
- Wat hebben mensen al geprobeerd om hun huidige woonsituatie te verbeteren en waar lagen de eventuele knelpunten?
- Is doorstroom een potentiële oplossing voor hun probleem? Hierbij wordt informatie verstrekt over de doorstroomhulp en wordt direct perspectief geboden. Dus men krijgt te horen dat er gratis verhuishulp is en dat men op korte termijn een woning kan bezichtigen.

Het kan zijn dat men tijdens deze onderzoeksfase praktische vragen stelt over bijvoorbeeld de kosten van de woningen waar ze naar kunnen doorstromen, de veiligheid in de buurt van die woningen en de voorzieningen nabij die woningen. De doorstroomhulp is in staat om deze vragen te beantwoorden.

Om een snel proces waarbij men op korte termijn een huis kan bezichtigen mogelijk te maken dienen woningbouwcorporaties van tevoren een lijst met huizen beschikbaar te stellen voor doorstroom. Bij deze pilot gaan we uit van drie woningen: een benedenwoning met tuin voor senioren (zoals die van Rochdale aan de Louis Davidsstraat), twee seniorenappartementen met lift (zoals die in de Emmikhovenflat die voor senioren is bestemd). Het gaat hierbij om een tweekamerwoning en een driekamerwoning.

Daarnaast dient stichting !Woon ondersteuning te bieden. !Woon heeft subsidie gekregen voor zogenaamde “wooncoaches”. De creatie van de “doorstroomhulp” maakt dat echter overbodig. Daarom zou het beter zijn als !Woon de taak van verhuishulp op zich neemt, zodat mensen die hulp nodig hebben bij de verhuizing doorverwezen kunnen worden naar !Woon.

Ten slotte dient de gemeente medewerking te verlenen. Om het plan van aanpak mogelijk te maken dient de gemeente eventuele hobbels in de regulering weg te nemen. Als voorbeeld hebben wij in de Wildemanbuurt te maken gekregen met bewoners die wilden doorstromen, maar dat niet konden omdat hun eigen woningen twee vierkante meter te klein waren daarvoor in aanmerking te komen. Uiteindelijk hebben we middels overleg met de gemeente en Stadgenoot ervoor kunnen zorgen dat de regels voor deze mensen zijn versoepeld waardoor de doorstroom alsnog kon plaatsvinden.

Indien de woningbouwcorporaties, !Woon en de gemeente de vereiste medewerking verlenen, kan de “doorstroomhulp” aan de slag. Zodra een bewoner is doorgestroomd naar een van de drie woningen, stelt een woningbouwcorporatie een nieuwe woning met dezelfde kenmerken beschikbaar. Zo kan de doorstroomhulp altijd de eerdergenoemde drie soorten woningen aanbieden. Hoe meer senioren op deze manier doorstromen naar een passende woning, hoe meer grote woningen beschikbaar komen voor (grote) gezinnen. Op die manier kan de mismatch worden opgelost.

### 4. Projectfasering

Het project is opgedeeld in fases. In iedere fase vinden processen plaats die een bijdrage leveren aan het bereiken van het project resultaat. Iedere fase wordt afgesloten met een evaluatie met de gemeente en de woningcorporaties.

## **A. Initiatiefase**

Tijdens het schrijven van het projectplan is al een start gemaakt aan de werkzaamheden van de initiatiefase. Er zijn uitvoerige gesprekken gevoerd met de stakeholders Stadgenoot, gemeente Amsterdam en diverse portefeuillehouders van het bestuur van de gemeente Amsterdam. In deze initiatiefase wordt hier verder over uitgeweid om voor de betrokkenen verder inzichtelijk te maken wat het project behelst, de afbakening van het project en de betrokken partijen.

- Projectplan vertalen naar een procesdocument en structuurplanning;
- Draagvlak creëren voor het initiatief bij stakeholders:
  - o Gemeente Amsterdam;
  - o Woningbouwcorporaties;
  - o !WOON;
  - o Commerciële woningverhuurders.
- Het opstellen van werkafspraken met alle betrokken partijen.

## **B. Voorbereiding**

- In voorbereiding op de uitvoering van het project zal een inventarisatie plaatsvinden om de bewoners die in aanmerking komen voor doorstroomhulp. Er worden criteria opgesteld die afgestemd zullen worden met de stakeholders die betrokken zijn bij dit project. Op basis van die criteria zal inzichtelijk worden gemaakt hoeveel huishoudens voldoen aan de gestelde selectiecriteria.
- Inzichtelijk maken hoeveel woningen beschikbaar zijn.
- Aan de hand van één casus een procesplanning opstellen om richting bewoners duidelijkheid te kunnen scheppen over de duur van het traject, de benodigde handelingen en een concreet stappenplan te verschaffen.

## **C. Uitvoering**

Na de benodigde voorbereidingen zal contact worden gelegd met de bewoners die in aanmerkingen komen voor een projectgebied. Het contact leggen met de bewoners zal in twee vormen geschieden:

- Schriftelijke vooraankondiging van het bezoek aan huis door het team van Doorstroomhulp;
- Op de gecommuniceerde data zal Doorstroomhulp fysiek langsgaan bij de bewoners.
- In het projectgebied zal niet het hele gebied in één keer worden aangeschreven, maar dat zal partieel geschieden per bouwblok of een aantal portieken.
- Het fysieke veldwerk is essentieel om in contact te komen met bewoners. Laaggeletterdheid zorgt ervoor dat veel bewoners niet reageren. De schriftelijke vooraankondiging in combinatie met een fysiek bezoek moet ertoe leiden dat er op een adequate manier contact wordt gelegd met de bewoners. De fysieke bezoeken zorgen voor vertrouwen dat niet bewerkstelligd kan worden met communicatie op afstand.
- Afhankelijk van het aantal beschikbare woningen en positieve respondenten zullen andere bewoners aansluitend worden aangeschreven. Bij veel positieve respondenten in combinatie met een beperkt aanbod van woningen zal dat resulteren

in een uitstel van benadering van andere bewoners. Met de positieve respondenten zal eerst het volledige traject in gang worden gezet alvorens andere bewoners te contacteren. Op deze wijze kunnen we de verwachtingen goed managen en beloftes waarmaken. Tevens zorgen we middels deze werkwijze voor snelle resultaten: het beschikbaar stellen van woningen voor de juiste doelgroepen.

- Het veldwerk van Doorstroomhulp geschiedt altijd in koppels van twee. Het is belangrijk dat bewoners altijd in contact kunnen komen met de veldmedewerkers.

#### 4.1 Doorlooptijden

Fase	Duur
A. Initiatieffase	2 maanden
B. Voorbereiding	3 maanden
C. Uitvoering	19 maanden
Totale doorlooptijd project	24 maanden

#### 6. Risicoanalyse

1. De snelheid waarmee Doorstroomhulp te werk gaat hangt voor een groot deel af van de beschikbare woonruimte. Indien er onvoldoende woonruimte beschikbaar wordt gesteld, is Doorstroomhulp niet in staat bewoners woningen aan te bieden.  
Beheersmaatregel: Dit risico wensen wij te ondervangen door met de samenwerkende partijen te werken met actuele prognoses. Dit zal tevens onderdeel moeten worden van de werkafspraken met betreffende woningcorporaties.
2. Het succes van dit project kan leiden tot onrust onder de bewoners wegens de selectieve werkwijze. Doorstroomhulp zal aanvangen met het project met een beperkte werkcapaciteit.  
Beheersmaatregel: Door tussentijds te evalueren met lokale bestuurders, projectmanagers binnen de gemeente en woningbouwcorporaties proberen wij tijdig signalen op te vangen. Zodoende kan besloten worden om wel/niet over te gaan tot opschalen van het project.
3. Om beloftes te kunnen waarmaken richting bewoners zullen alle stakeholders de benodigde inspanningen moeten leveren. Bij het niet nakomen van benodigde werkzaamheden en/of handelingen van de stakeholders komt het project van Doorstroomhulp in onzekerheid.  
Beheersmaatregel: Om dit te ondervangen is het noodzakelijk om duidelijke werkafspraken te maken met waarin tevens doorlooptijden worden opgenomen.

## 7. Financiële projectbegroting

Het honorarium is als volgt opgebouwd:

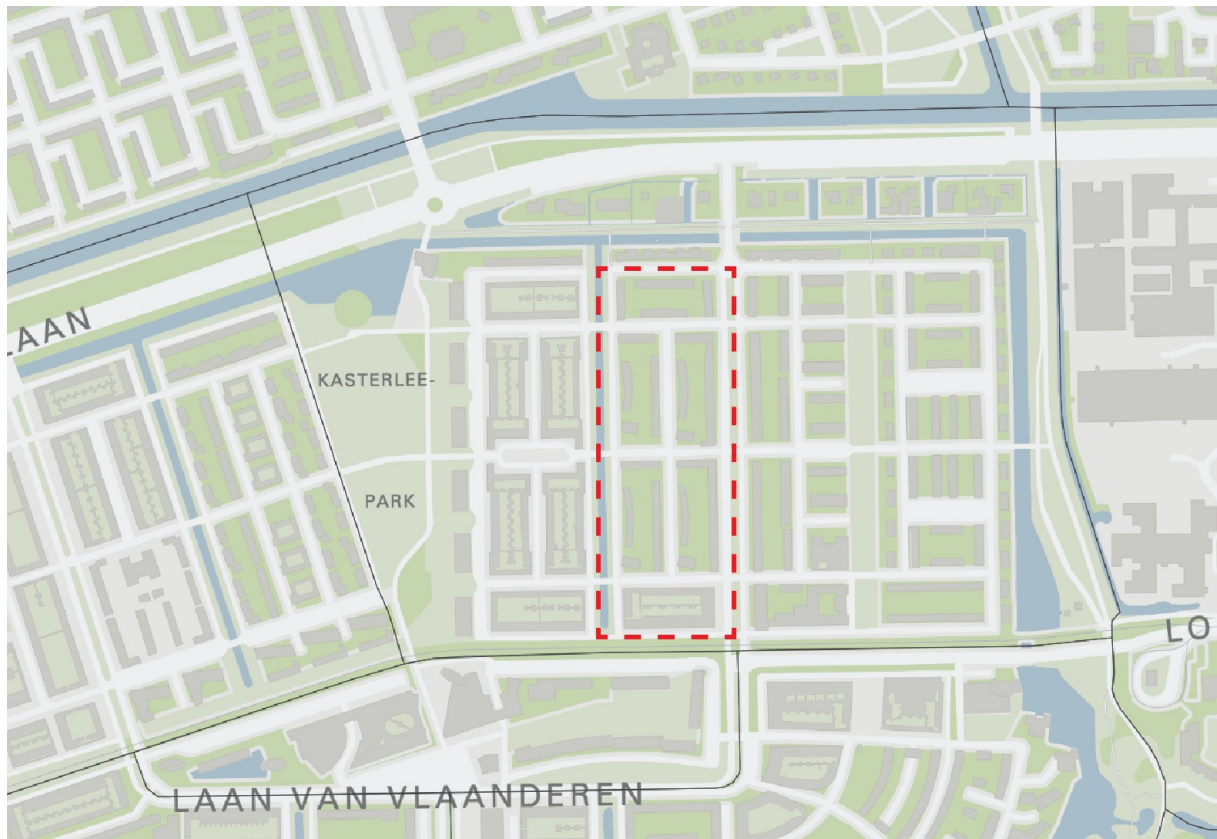
Bezetting medewerkers (aantal):	2
Uurtarief (excl. btw):	5.1, 2, b
Totale looptijd project:	2 jaar
Uren per week (p.p.):	28 uur
Waarvan weken per jaar (p.p.):	49 weken
Totale projectbegroting in uren (p.p.):	1372 uur
Totale projectbegroting per jaar: 2*(1372 x 75) financieel (ex. BTW):	5.1, 2, b
<b>Totale projectbegroting gedurende twee jaar:</b>	<b>5.1, 2, b</b>

### Bijlagen:

1. Huidig projectgebied: Wildemanbuurt
2. Mogelijk projectgebied: Botteskerkbuurt
3. Mogelijk projectgebied: Nieuw Sloten



Figuur 2 Mogelijk projectgebied 2: Botteskerkbuurt



Figuur 3 Mogelijk projectgebied 3: Nieuw Sloten