

# Projectvoorstel herstart Community Builders project Stek Oost

januari 2022



**Academie  
van de  
Stad**

## Introductie

### Doel van het project

Focusgebieden Community Builders

### Rolverdeling

Rol Community Builders

Creëren van een community

Signalen opvangen en doorgeven

Rol Academie van de Stad

Projectcoördinatie

Teambegeleiding

Persoonlijke begeleiding

Marketing & communicatie rondom het project

Rol Stadgenoot

Rol Stadsdeel Oost

### Overlegstructuur

### Planning

### Afspraken naar aanleiding van evaluatie

Zelfstandig team

Werving Community Builders

Startbijeenkomst

Nieuwsbrief

Rolverdeling

Overlegstructuur

Verantwoordelijkheden Community Builders

Bewonersvereniging

## Introductie

De huisvesting van statushouders is een grote maatschappelijke opdracht. De Gemeenteraad van Amsterdam heeft eind 2015 het huidige meerjarenbeleidskader vluchtelingen vastgesteld en daarnaast een actieplan van Economische Zaken. Dit heeft geresulteerd in de Amsterdamse Aanpak Statushouders. Deze aanpak geldt voor de gehele gemeente Amsterdam en is leidend om statushouders versneld naar werk, opleiding of participatie te brengen.

Mede vanuit deze aanpak is ook Stek Oost ontstaan, opgeleverd in 2018: Stek Oost is een wooncomplex waar Stadgenoot voor een periode van tien 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 vijfjarencontract aangeboden en zetten zich minimaal één uur in de week in voor de community (Stadgenoot, 2022).

De menging van statushouders en Nederlandse jongeren biedt een kans maar vraagt ook aandacht en een bijzondere benadering van de betrokken partijen. Vanaf de oplevering eind 2018 tot de zomer van 2021 heeft Academie van de Stad een actieve rol gehad in het begeleiden van de Community Builders die het sociaal beheer uitvoeren. Met als doel om het complex een plek te maken waar bewoners prettig met elkaar samen wonen en leven, een plek waar bewoners elkaar kennen en elkaar helpen als dat nodig is. Een complex waar activiteiten worden georganiseerd om ontmoetingen tot stand te brengen. Per januari 2022 pakt Academie van de Stad deze rol weer op.

Voordat deze keuze gemaakt is, hebben de betrokken partijen eerst gezamenlijk en transparant geëvalueerd. De belangrijkste punten uit deze evaluatie zijn in dit voorstel verwerkt. De partijen hebben naar elkaar uitgesproken de herstart van dit project ook echt als nieuwe kans te beschouwen. Woningcorporatie Stadgenoot en Stadsdeel Oost van Gemeente Amsterdam zetten daarom een gezamenlijke opdracht uit aan Academie van de Stad om het sociale beheer op Stek Oost te versterken middels een Community Builders project.

## Doel van het project

Het doel van Community Builders project Stek Oost is om van Stek Oost een plek te maken waar bewoners prettig met elkaar samen wonen en leven, waar bewoners elkaar kennen en elkaar helpen als dat nodig is. Een complex waar activiteiten worden georganiseerd om ontmoetingen tot stand te brengen.

De invulling die aan dit doel wordt gegeven is het versterken van het sociaal beheer op Stek Oost door Dynamo en Academie van de Stad. Onder sociaal beheer binnen dit project worden de volgende onderdelen verstaan:

- Leefbaarheid binnen het complex vergroten;
- Signaleren behoeften en kwaliteiten bewoners;
- Activiteiten binnen en rondom het complex organiseren;
- Verbinding tussen complex en de buurt stimuleren;
- Ondersteuning bij doelen gericht op schoon, heel, veilig;
- Invulling programma gemeenschappelijke ruimten.

Onderstaand voorstel richt zich op het aandeel van Academie van de Stad in het versterken van dit sociaal beheer. Academie van de Stad is verantwoordelijk voor de begeleiding van de groep Community Builders, Dynamo kan aanvullend werken middels advies en praktische ondersteuning bij activiteiten, organiseren van themabijeenkomsten op vraag van bewoners en zorgen voor verbinding met de buurt (vrijwilligerswerk, informatie en over buurtactiviteiten, informeel taal aanbod enz.) Deze samenwerking wordt ook opgenomen in de overlegstructuur.

### Focusgebieden Community Builders

Om het bovenstaande streven te realiseren wordt een team van bewoners geworven die zich als community builder inzetten voor het complex. Er wordt gestreefd naar 1 Community Builder per gang oftewel 8 Community Builders, maar de teamsamenstelling en motivatie hebben hogere prioriteit. Dit betekent dat we ook kunnen starten met 6 Community Builders die niet alle gangen representeren, starten met 5 is hierbij het minimum. In ruil voor een passende vrijwilligersvergoeding van €100,- per maand zetten deze Community Builders zich vier uur per week in ten behoeve van Stek Oost. De focus hiervan is de community building en het vervullen van een signalerende functie.

## Rolverdeling

### Rol Community Builders

Community Builders hebben als taak om het complex een plek te maken waar bewoners prettig met elkaar samen wonen, leven en elkaar helpen als dat nodig is. Een complex waar activiteiten worden georganiseerd om ontmoetingen tot stand te brengen. Ze zijn de oren en ogen van het complex. Zij verwelkomen nieuwe bewoners, zijn aanspreekpunt, controleren en stimuleren de leefbaarheid en organiseren activiteiten die de communityvorming bevorderen. Het resultaat is een prettig woonklimaat voor alle bewoners in het complex. Bewoners voelen zich er thuis. Er wordt op tijd gesignaleerd als bewoners niet mee kunnen komen, zij worden via de corporatie doorverwezen naar de juiste hulpverlenende instanties of samenwerkende organisaties in de buurt.

De taken en activiteiten die de Community Builders uitvoeren zullen gericht zijn op:

#### *Creëren van een community*

- Ontmoeting stimuleren, activiteiten voor bewoners aanjagen en organiseren in de gemeenschappelijke ruimte;
- Opzetten commissies aan de hand van bewonersinitiatieven (groen, feest, GR, etc.);
- Het stimuleren van het uur per week community inzet zoals in alle contracten van bewoners vermeld;
- Welkomsgesprekken houden met alle nieuwe bewoners; waarin zij op de hoogte worden gebracht van belangrijke dingen die komen kijken met het wonen in het wooncomplex. Denk hierbij aan OV, winkelvoorzieningen, sociaal aanbod, leefregels, etc.
- Leefregels uitdragen en indien nodig aanpassen i.s.m. Stadgenoot;
- Beheer gemeenschappelijke ruimte: het openen en sluiten - 10.00 - 22.00 uur;
- Inrichting gemeenschappelijke ruimten, ten alle tijden i.s.m. Stadgenoot;
- Maandelijkse nieuwsbrief voor interne communicatie;
- Het simuleren van verbinding met de buurt door organisaties en personen te ondersteunen bij het organiseren van activiteiten in de buurt en in de gemeenschappelijke ruimte van het complex;
- Het mogelijk maken van kennismaking en verbinding met de buurt en buurtvoorzieningen. Aansluiten op bestaand aanbod (bv groepsgewijs op bezoek gaan bij taalaanbod, sport, maatschappelijk dienstverlener, culturaanbod, vrijwilligerswerk in de wijk).

### **Signalen opvangen en doorgeven**

- Community Builders zijn de oren en ogen van het complex;
  - In geval van **overlast**: eerst onderling proberen op te lossen, burens om hulp vragen, dan [Beter Buren](#) raadplegen, tenslotte servicebeheerder Stadgenoot inschakelen.
  - In geval van **zorg**: bewoners doorverwijzen naar Meldpunt Zorg & Overlast van Gemeente Amsterdam en servicebeheerder Stadgenoot hierover informeren
  - In geval van **problemen met woning**: bewoners reparatieverzoek laten indienen bij de Meeuw: <sup>5.1.2.e</sup> [@demeeuw.com](mailto:@demeeuw.com)
  - In geval van problemen met **gemeenschappelijke ruimten**: melden bij de servicebeheerder, die meldt dit dan bij de Meeuw.
- Signaleren van behoeften en kwaliteiten van bewoners en doorverwijzen en koppelen n.a.v. deze behoeften en kwaliteiten. (faciliteren en stimuleren)

De Community Builders doen het niet alleen. Zij stemmen hun werkzaamheden waar nodig af met de Stadgenoot, Stadsdeel Oost en sociale partijen Dynamo, Ykeallo, VluchtelingenWerk en overige gemeentelijke instanties.

De Community Builders zijn geen hulpverleners, maar kunnen wel signaleren en mensen verder helpen. Ze hebben een goed overzicht van de betrokken partijen en weten daarom goed met welke vraag bewoners bij welke partij terecht kunnen.

Daarnaast worden de verantwoordelijkheden en thema's aan het begin van het project goed verdeeld onder het team. Hierbij valt te denken aan een verantwoordelijke voor de financiën, communicatie, contactpersoon gemeenschappelijke ruimten en activiteiten.

### **Rol Academie van de Stad**

Academie van de Stad richt zich op de begeleiding van de Community Builders binnen het complex. Vanuit Academie van de Stad is er een projectcoördinator betrokken die verantwoordelijk is het begeleiden van de Community Builders.

Onder deze begeleiding vallen o.a. de volgende taken:

#### ***Projectcoördinatie***

- Begeleiding projectactiviteiten;
- Bewaken voortgang projectdoelen;
- Verantwoordelijk voor organisatie kwartaalevaluatie;
- Uitwisseling met andere community builder projecten van Academie van de Stad;
- Uitwisseling met andere betrokken partijen op het project (Dynamo, Ykeallo, VluchtelingenWerk, overige gemeentelijke instanties);
- Aanwezigheid maandelijkse monitor overleg met bovenstaande partijen ter representatie van de Community Builders;
- Werving en selectie van Community Builders;
- Community Builders ondersteunen in het vinden van hun rol.

#### ***Teambegeleiding***

- Wekelijkse begeleiding Community Builders (persoonlijk contact en/of vergadering);
- Contract, vergoeding uitbetalen en inwerktraject nieuwe Community Builders;

- Toezicht op nakomen afspraken en organisatie van de projectactiviteiten en deze tijdig onder de aandacht brengen bij opdrachtgevers;
- Financiële verantwoording op projectbudget van Community Builders;
- Bemiddeling bij frictie of conflicten Community Builders onderling;
- Organisatie teambuilding activiteiten.

### *Persoonlijke begeleiding*

- Persoonlijke doelstellingen en functioneren Community Builders;
- Functionerings- en evaluatiegesprekken Community Builders;
- Vertrouwenspersoon voor Community Builders.

### *Marketing & communicatie rondom het project*

- Communicatie over het project binnen het complex (ism opdrachtgevers);
- Persberichten en marketing over het project naar buiten toe (ism opdrachtgevers);
- Toezicht sociale media project (m.n. Instagram).

### Rol Stadgenoot

- Input leveren en mede oog houden op projectdoelen
- Servicebeheerder: betrokken bij de selectie van nieuwe Community Builders
- Servicebeheerder: eerste aanspreekpunt namens corporatie voor Community Builders en projectcoördinator Academie van de Stad; bereikbaar en responsief
- Voorlopig: selectie nieuwe bewoners
- Fysiek beheer, o.a. schoonmaak gangen uitbesteden
- Gebiedsbeheer: aanspreekpunt BewonersCommissie, inclusief kascontrole
- Aanwezigheid kwartaalevaluaties, feedback op plannen

### Rol Stadsdeel Oost

- Input leveren en mede oog houden op projectdoelen
- Klikgesprek nieuwe team Community Builders
- Bereikbaar en responsief zijn voor projectcoördinator Academie van de Stad
- Aanwezigheid kwartaalevaluaties, feedback op plannen

### **Overlegstructuur**

Om de betrokken partijen hun rollen goed uit te kunnen laten voeren is een goede overlegstructuur nodig. Ons voorstel is als volgt:

- Wekelijks overleg tussen Community Builders en Academie van de Stad, servicebeheerder Stadgenoot sluit hierbij aan in ieder geval gedurende fase 1;
- Tweewekelijks overleg tussen servicebeheerder Stadgenoot, Academie van de Stad, Dynamo en Stadsdeel Oost;
- Korte maandelijks schriftelijke update van Community Builders naar opdrachtgevers;
- Tussenevaluatie per kwartaal met opdrachtgevers, Community Builders en Academie van de Stad;
- Maandelijks monitor overleg met Academie van de Stad, Stadgenoot (Stek Oost), SD Oost, Rochdale (Spark), Dynamo, Vluchtelingenwerk, WPI, Meldpunt, Ykeallo.

## Planning

Fase	Invulling
<i>Fase 1 - Januari</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Werving nieuwe Community Builders door Academie van de Stad en Stadgenoot</li> <li>- Individuele gesprekken met oud Community Builders die aangeven door te willen gaan, Academie van de Stad en Stadgenoot</li> <li>- Afspraken samenwerking/rolverdeling Dynamo</li> </ul>
<i>Fase 1 - Februari</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teambuilding Community Builders</li> <li>- Plannen uitwerken voor het komende jaar, Community Builder Handboek opstellen</li> <li>- Opstellen individuele leerdoelen Community Builders</li> <li>- Samenwerkingsafspraken BewonersCommissie</li> </ul>
<i>Fase 1 - Maart</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Startbijeenkomst met alle betrokkenen, voorstel = <i>donderdag 8 maart van 15:30-17 uur</i></li> <li>- Start community building en activiteiten</li> <li>- Herinrichting gemeenschappelijke ruimte</li> <li>- Inventarisatie behoefte training van team Community Builders (bijv. cultuursensitiviteit, bewaken van grenzen, etc.)</li> <li>- Eind maart eerste schriftelijke update opdrachtgevers</li> </ul>
<i>Fase 2 - April t/m juni</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doorstart community building</li> <li>- Oprichten commissies</li> <li>- Start nieuwsbrief</li> <li>- Maandelijks schriftelijke update opdrachtgevers</li> <li>- Eerste kwartaal evaluatie, voorstel = <i>donderdag 12 mei van 15:30-17 uur</i></li> </ul>
<i>Fase 3 - Juli t/m september</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voortgang community building</li> <li>- Halfjaarlijkse persoonlijke evaluatie gesprekken met Community Builders en Academie van de Stad</li> <li>- Maandelijks schriftelijke update opdrachtgevers</li> <li>- Tweede kwartaal evaluatie, voorstel = <i>donderdag 15 september van 15:30-17 uur</i></li> <li>&gt; tevens moment om overname selectie bewoners weer te bespreken</li> <li>&gt; tevens moment voor besluit omtrent eventuele verlenging project vanaf 2023</li> </ul>
<i>Fase 4 - Oktober t/m december</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voortgang community building</li> <li>- Afspraken zelfstandig functioneren (vaste rolverdeling, kennisborging, inwerktraject)</li> <li>- Indien van toepassing evaluatie selectie bewoners</li> <li>- Maandelijks schriftelijke update opdrachtgevers</li> <li>- Laatste kwartaalevaluatie, voorstel = <i>donderdag 8 december van 15:30-17 uur</i></li> <li>&gt; Indien overname Stadgenoot: overdracht</li> <li>&gt; Indien verlenging project: formuleren nieuwe projectdoelen</li> </ul>

## **Afspraken naar aanleiding van evaluatie**

In de evaluatie zijn verschillende punten aan bod gekomen. De afspraken die hierover zijn gemaakt zijn zo veel mogelijk meegenomen in dit projectvoorstel. Hieronder een aantal aandachtspunten die naar voren zijn gekomen nogmaals benoemd.

### Zelfstandig team

Er is behoefte aan een zo zelfstandig mogelijk team, hier wordt het komende jaar actief aan gewerkt. Omstreeks september 2022 wordt geëvalueerd of er nog ondersteuning en zo ja vervolg van het project nodig is. Om te zorgen voor een zelfstandig team wordt er voor 1 maart 2022 een handboek voor de rol van community builder op Stek Oost opgesteld. De Community Builders geven dit samen met Academie van de Stad vorm. Hiermee blijft de rol van de CB's ten alle tijden duidelijk voor zowel henzelf, de opdrachtgevers en de bewoners.

### Werving Community Builders

Het is belangrijk dat er snel een nieuw Community Builders team staat. Zoals in de planning terug te vinden is wordt in februari 2022 de werving afgerond. Hierbij wegen teamsamenstelling en motivatie zwaarder dan het aantal. Bewoners die de rol van community builder eerder hebben vervuld of nog steeds officieus vervullen worden betrokken bij deze selectie, per persoon wordt besproken of zowel de oud community builder zelf, als Academie van de Stad als de opdrachtgevers vertrouwen hebben in een frisse start binnen het nieuwe team.

### Startbijeenkomst

We beginnen graag met een helder beeld van het komende jaar met alle neuzen dezelfde kant op. Daarom vindt er in maart 2022 er een startbijeenkomst plaats op Stek Oost. Tijdens de startbijeenkomst presenteert het nieuwe team Community Builders hun plannen inclusief jaarplanning aan de opdrachtgever.

### Nieuwsbrief

De Community Builders starten dit jaar met het maken van een maandelijkse nieuwsbrief om de interne communicatie op Stek Oost een positieve impuls te geven. Dit wordt afgestemd met de BewonersCommissie, die hier eerder verantwoordelijk voor zijn geweest.

### Rolverdeling

Het is belangrijk verwachtingen af te stemmen van onderlinge, een heldere rolverdeling te hebben en helder te communiceren. Dit voorstel heeft als doel de rollen per partij helder te maken en te houden, zodat we een gezamenlijke structuur bieden waarbinnen de Community Builders kunnen werken aan het nastreven van de projectdoelen. Mochten er onverhoopt toch verschillen zijn in verwachtingen dan is het belangrijk dat deze tijdig besproken worden, hiervoor is een goede overlegstructuur nodig.

### Overlegstructuur

Het Community Builders project heeft de grootste kans van slagen met betrokken en geïnformeerde opdrachtgevers, zodat er voldoende tijd en ruimte is om het project gezamenlijk te evalueren en waar nodig tijdig bij te sturen. In dit projectvoorstel is een overlegstructuur voorgesteld om dit te waarborgen.

### Verantwoordelijkheden Community Builders

De rol van de Community Builders is gericht op het stimuleren van positief contact tussen bewoners.

- Fysiek beheer: Voor de rol van de Community Builders is het schadelijk als zij te veel op de fysieke beheer taak zitten. Ze kunnen hier wel in ondersteunen maar zullen geen beheerszaken (schoon, heel, veilig) meer oplossen en de gangen niet meer schoonmaken.
- Sociaal beheer: De Community Builders zijn geen zorgverleners en ook geen medewerkers van Stadgenoot. Ze kunnen wel signalen doorgeven maar deze niet oplossen, denk hierbij aan problematiek rondom overlast en conflicten of psychische zorg verlenen.
- Selectie van bewoners: De selectie van de bewoners was in de vorige samenwerking een knelpunt daarom wordt deze voorlopig uitgevoerd door Stadgenoot. In het tweede kwartaal overleg wordt dit geëvalueerd en mogelijk weer bij de Community Builders ondergebracht.

### Bewonersvereniging

Academie van de Stad heeft de Bewonersvereniging (geleid door de BewonersCommissie) op Stek Oost helpen opzetten, sinds 2020 opereren zij zelfstandig en zonder begeleiding van Academie van de Stad. Er zijn signalen geuit door Stadgenoot dat de BewonersCommissie behoefte heeft aan ondersteuning, onder andere met betrekking tot hun financiële verantwoordelijkheid. Er is afgesproken dat Stadgenoot dit zelf oppakt met de BewonersCommissie en deze begeleiding gedurende het jaar voortzet.