

Woonstad Rotterdam
t.a.v. Iris Bouwman
Rochussenstraat 21
3015 EA Rotterdam

Rotterdam, 21 februari 2020

Betreft: advies huisvesting uitstroom dak- en thuislozen in Cité

Geachte mevrouw Bouwman,

Op vrijdag 13 november 2020 ontvingen Stichting Huurdersbelang Stadswonen, hierna SHS, en Bewonersvereniging Cité de "adviesaanvraag huisvesting uitstroom dak- en thuislozen in Cité", inclusief de toelichting op deze aanvraag in de memo "versnelde uitstroom nachtopvang (HBD) Cité". Hierin verzocht Woonstad Rotterdam aan SHS en Bewonersvereniging Cité om akkoord te gaan met:

- het inzetten van 30 van de 55 vrijkomende studio's in het complex Cité om invulling te geven aan de gemeentelijke uitvraag versnelde uitstroom nachtopvang;
- de uitgangspunten van het project;
- advisering op de extra initiatieven die SHS en Bewonersvereniging Cité nodig zien om dit project te laten slagen;
- advies over de manier waarop de woningen binnen het gebouw worden verhuurd: geclusterd of verspreid.

In de adviesaanvraag en de bijbehorende memo was duidelijk dat gemeente Rotterdam een uitvraag had gedaan, waarin zij op zoek was naar vastgoed voor een project ten behoeve van versnelde uitstroom van de nachtopvang, waarbij zij zocht naar 30 woningen voor mensen die toebehoren aan de Huisvesting Bijzondere Doelgroep.

SHS en Bewonersvereniging Cité werden in de adviesaanvraag van 13 november en de bijbehorende memo verzocht akkoord te gaan met de volgende uitgangspunten:

- In Q1 2021 30 woningen verhuren aan de HBD doelgroep.
- De 30 huurders krijgen 2 jaarcontracten, zonder kans op verlenging, met behoud van inschrijfduur. Er wordt ingezet op begeleiding naar een woning vóór afloop van het contract.
- De 30 vhe (verhuurbare eenheden) hebben het SVB-label sociaal en behouden de huur tot de eerste aftoppingsgrens. De huurinkomsten zijn in dit scenario gelijk aan de huurinkomsten bij verhuur aan studenten.
- Er is nog geen einddatum voor dit project bepaald, dit is onderdeel van een langere termijn visie HBD (bij Stadswonen), en een evaluatie van het project na 2 jaar.
- Bij vervolg van het project worden deze 30 woningen bij mutatie opnieuw toegewezen aan de adempauze doelgroep, de andere woningen blijven verhuurd aan de Stadswonen-doelgroep.
- In overleg met de gemeente streven we naar een aansluiting van de doelgroep op de zittende bewoners, Stadswonen verzoekt dan ook voornamelijk jongere bewoners te plaatsen.

Daarnaast was hier duidelijk dat er intern bij Woonstad Rotterdam een keuze was gemaakt voor woongebouw Cité door de combinatie van de vrijkomende short stay woningen en dat de locatie van dit woongebouw binnen een groene HBD-zone ligt.

Naar aanleiding van deze aanvraag en grote hoeveelheid informatie die hier nog ontbrak, hebben SHS en Bewonersvereniging Cité een gespreksdocument (een 'verkenning' doch geen advies) op basis waarvan wij met Woonstad wilden overleggen, vooruitlopend op ons uit te brengen advies opgesteld. Dit gespreksdocument hebben wij gezamenlijk op 30 november 2020 per mail naar Woonstad verstuurd.

SHS en bewonersvereniging Cité erkenden in het gespreksdocument het maatschappelijke belang van goede maatschappelijke voorzieningen om dak- en thuislozen op te vangen, evenals de noodzaak dat woningcorporaties in Rotterdam daaraan bijdragen. Wij lieten u weten dat wij niet a priori onwelwillend staan tegenover de huisvesting van mensen die uitstromen uit een opvang voor dak- en thuislozen. Maar wij gaven ook aan dat wij tegelijkertijd een zorgvuldig proces als een noodzakelijke voorwaarde achten om deze opgave mogelijk te kunnen maken. Opvang als maatschappelijk belang zal door de meeste mensen worden ondersteund, maar tegelijkertijd is het voorspelbaar dat bewoners niet direct positief zullen reageren op de huisvesting van dak- en thuislozen in 'hun' woongebouw, en dat het voornemen tot een dergelijke voorziening zelfs kan leiden tot grote onrust en weerstand.

Ten tijden van het schrijven van het gespreksdocumenten waren de inmiddels wel bekende uitgangspunten niet toereikend om een grondig en geïnformeerd advies op te stellen. SHS en bewonersvereniging Cité zetten destijds grote vraagtekens bij het tijdpad. Huisvesting van een bijzondere doelgroep is een proces dat zorgvuldig moet verlopen aan de hand van de kaders zoals vastgesteld in het Convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (HBD). Het realiseren van zo'n project vergt minstens intensieve communicatie tussen de initiatiefnemers, zoals de lokale overheid, de meest betrokken zorginstelling, de faciliterende woningcorporatie en een ruime kring van omwonenden. Dat de betrokken zorgpartner op dat moment nog onbekend was, terwijl deze een centrale rol zou moeten hebben in de planontwikkeling en bij het opstellen van een beheerovereenkomst, baarde ons veel zorgen. Daarnaast hadden wij nog een groot aantal vragen over het project en de borging van randvoorwaarden.

We danken Woonstad dan ook voor haar uitgebreide terugkoppeling "reactie gespreksdocument adviesaanvraag huisvesting uitstroom dak- en thuislozen in Cité" van 3 december 2020, waarin door de beantwoording van onze vragen meer duidelijkheid werd geschapen over de uitgangspunten en randzaken van dit project, inclusief een aanpassing van de uiterste adviesdatum.

In uw reactiedocument werden ook de eerste contouren van de uitgangspunten duidelijk:

- Het project betreft een doorstroomvoorziening voor maximaal 30 mensen vanuit de opvang, die verminderd zelfredzaam zijn maar geen ongeplande hulpvraag hebben.
- De bewoner kan op korte termijn (6 - 9 maanden) de stap naar een reguliere woning maken.
- De nadruk ligt op het op gang brengen van de schuldhulpverlening, opdoen van woonvaardigheden en stabiliseren van inkomen.
- De doelgroep zijn meerjarige jongvolwassenen met een maximale leeftijd van 32 jaar, zodat de betreffende bewoners aansluiting hebben bij de leeftijdsdoelgroep van de reguliere bewoners van Cité.
- De betrokken zorgpartner is het Leger des Heils.

- De problematiek van de beoogde deelnemers en daarmee met een risico op gedrag dat voor overlast zorgt in de omgeving is dusdanig laag dat het convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen uit 2015 niet van toepassing is. In het reactiedocument stond hierover onder meer het volgende over vermeld: *“De regiegroep HBD van de gemeente buigt zich binnenkort over deze vraag, waarbij het ambtelijk advies is dat het formele traject niet nodig is. De uitkomst hiervan wordt met jullie gedeeld”*. Tijdens de daaropvolgende overleggen is meermaals mondeling aan SHS en bewonersvereniging Cité toegezegd dat de regiegroep tot de conclusie is gekomen dat de beoogde doelgroep inderdaad vanwege bovengenoemde redenen niet onder het convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen valt.

Tijdens het gesprek met Woonstad en het Leger des Heils op 22 december 2020 is afgesproken dat het Leger des Heils een toezichtsubsidie zou aanvragen bij gemeente Rotterdam om in de avonduren extra toezicht te bieden. SHS en bewonersvereniging Cité vinden het beiden van groot belang dat bewoners betrokken worden bij dit advies. Tijdens deze bijeenkomst is ook afgesproken dat de deadline van de adviesdatum pas na de eerste bewonersbijeenkomst, destijds vastgesteld op donderdag 14 januari, zou worden gezet om de belangen van bewoners goed mee te kunnen wegen in het advies. Helaas werd deze bijeenkomst vertraagd door gesprekken over de financiering met gemeente Rotterdam. Dit betreuren wij ten zeerste. Gemeente Rotterdam is in eerste instantie de initiatiefnemer van de uitvraag naar dit project bij Woonstad. De vertraging heeft er toegeleid dat de eerste bewonersbijeenkomst met meer dan een maand vertraagd werd. Dit in combinatie met de beoogde startdatum in maart heeft tot veel negatieve gevoelens bij bewoners geleid. Hoewel Woonstad snel volgde met een tweede bijeenkomst voor de bewoners die behoefte hadden aan extra toelichting, zijn wij van mening dat bewoners veel beter meegenomen konden worden in het proces als het project, inclusief de financiering, al in januari rond was geweest. Dit had veel negatieve gevoelens kunnen besparen. Toch willen we benadrukken dat we de bereidheid van Woonstad om af te wijken van de reguliere adviestermijn, en ons daarmee de kans te geven de bezwaren en zorgen van bewoners mee te nemen erg op prijs te stellen.

Bewonersvereniging Cité en SHS kunnen positief adviseren op de volgende uitgangspunten (zoals deze tevens aan de bewoners tijdens de informatiebijeenkomsten gepresenteerd zijn), mits aan enkele randvoorwaarden worden voldaan:

- De betrokken zorgpartner is Leger des Heils.
- Het project betreft een doorstroomvoorziening voor maximaal 30 mensen vanuit de opvang, die verminderd zelfredzaam zijn maar geen ongeplande hulpvraag hebben.
- De nadruk van de zorgbehoefte ligt op het op gang brengen van de schuldhulpverlening, opdoen van woonvaardigheden en stabiliseren van inkomen. Personen met dusdanige psychosociale en/of verslavingsproblematiek waarbij er een reëel risico op overlastgevend gedrag is dat zich in het openbaar en in de directe omgeving kan manifesteren zijn niet geschikt voor plaatsing in Cité.
- Het Leger des Heils heeft ook een kantoor in woongebouw Cité zodat er tijdens kantooruren personeel in het woongebouw aanwezig is.
- Hoewel het een doelgroep betreft met een zekere mate van zelfstandigheid is er op wens van SHS en bewonersvereniging Cité een toezichtsubsidie aangevraagd en toegekend door gemeente Rotterdam, waardoor doordeweeks en in het weekend tot 23.00 uur een medewerker in het gebouw aanwezig zijn.
- De beoogde bewoners die in woongebouw Cité geplaatst worden zijn conform de communicatie naar bewoners minimaal 18 jaar oud en hebben een maximale leeftijd van 32 jaar.

Aanvullende randvoorwaarden uitgangspunten:

- De waarborging van een goede leefbaarheid binnen het woongebouw Cité is essentieel. Hierom verzoeken wij dat het Leger des Heils naast de indicatie van een zorgbehoefte die bij uitgangspunten van dit project past, ook rekening houdt met de potentiële impact van bewoners op de leefbaarheid binnen het gebouw. Het opdoen van woonvaardigen is één van de potentiële hulpvragen waarmee toekomstige bewoners geplaast kunnen worden. Hierbij verwachten wij wel dat potentiële bewoners al voldoende inzicht hebben in het belang van een prettig leefklimaat en waardoor er geen verwachting bestaat dat er bij plaatsing geluidsoverlast of andere vormen van overlast voor de woonomgeving zal worden veroorzaakt.
- Aansluitend zullen de begeleiders van het Leger des Heils ook goede afspraken maken met haar cliënten over het ontvangen van bezoek in het woongebouw en hen actief informeren dat zij verantwoordelijk zijn voor iedereen die zij in het pand binnenlaten. Mocht blijken dat dit in de praktijk lastig is, dan zal het Leger des Heils hierover in gesprek gaan met de betreffende client en daar helder afspraken over maken.
- Indien een bewoner van het Leger des Heils een huisdier wenst mee te nemen dan gelden dezelfde regels als voor een reguliere bewoner van Stadswonen. Dat wil zeggen: maximaal één huisdier en enkel na expliciete toestemming van Stadswonen. Hiernaast is het ook wenselijk dat de medewerkers van het Leger des Heils hier aanvullende afspraken over maken met hun client.
- Het project duurt in eerste instantie maximaal twee jaar. Mocht uit de evaluatie een positief antwoord komen en zowel bewonersvereniging Cité als de klankbordgroep positief instemmen kan het project onder de in dit document gedefinieerde uitgangspunten en aanvullende randvoorwaarden gecontinueerd worden.

Aanvullende randvoorwaarden leefbaarheid Cité

Na bekendmaking van de intentie door Stadswonen Rotterdam om 30 mensen met ambulante zorg van het Leger des Heils te huisvestingen ontstond er onrust in woongebouw Cité. Inmiddels hebben bewoners een duidelijker beeld van de doelgroep waar het in deze situatie om gaat, maar een deel van de bewoners plaatste hun zorgen ook in de context van de leefbaarheid in het woongebouw. Daarom adviseren wij Woonstad en het Leger des Heils akkoord te gaan met de onderstaande randvoorwaarden.

- Het camerasysteem in woongebouw Cité wordt dusdanig uitgebreid dat de liften en verdiepingen (van minimaal het gedeelte van het gebouw waar deze doelgroep wordt gehuisvest) zichtbaar zijn.
- Woonstad gaat in gesprek met de bewonersvereniging Cité en de bewoners van dit pand om tot een plan van aanpak te komen ter verbetering van de algemene leefbaarheid.
- Bij bewonersvereniging Cité zijn enkele bewoners bekend die dusdanig bezorgd zijn over dit project dat dit een negatief effect heeft op hun gemoedsrust en de manier waarop zij de leefbaarheid van het woongebouw ervaren. Indien dit een blijvend negatief effect heeft op de bewoners in kwestie verzoeken wij Woonstad om samen met deze bewoners op zoek te gaan naar een oplossing.
- Indien bewonersvereniging Cité het nodig acht, zal het Leger des Heils zorgdragen voor de aanwezigheid van een medewerker bij gezamenlijke bewonersactiviteiten.

- Het Leger des Heils draagt zorg voor een collectieve aansprakelijkheidsverzekering voor alle bewoners die zij huisvesten in woongebouw Cité. Bij start van het project zal informatie verstrekt worden hoe en bij wie van het Leger des Heils de reguliere bewoners van Cité terecht kunnen indien bewoners dit nodig achten. Dit proces zal in samenspraak met bewonersvereniging Cité en de klankbordgroep worden opgestart en toegevoegd worden aan het beheercovenant.
- Woonstad en het Leger des Heils werken samen aan één registratiesysteem, waarin zowel het Leger des Heils als Stadswonen gezamenlijk incidenten, meldingen van bewoners en andere problemen registreren. Het doel hiervan is om een beter beeld te krijgen van de impact van de nieuwe bewoners op de leefbaarheid in woongebouw Cité en dat beide partijen effectief gezamenlijk kunnen optreden bij overlast.
- Voorafgaand aan de start van het project worden in samenspraak met bewonersvereniging Cité, de klankbordgroep, Woonstad en het Leger des Heils duidelijke afspraken gemaakt over de acties van het Leger des Heils indien één bewoner betrokken is bij meerdere incidenten of meldingen van overlast. Er komt een harde afspraak dat wanneer een bewoner onder begeleiding van het Leger des Heils betrokken is bij meldingen van overlast en incidenten waaruit blijkt dat er een reëel risico op overlastgevend gedrag is dat zich in het openbaar en in de directe omgeving kan manifesteren, niet geschikt is voor wonen in woongebouw Cité, het Leger des Heils proactief opzoek gaat naar een andere woonruimte waar wel passende begeleiding kan worden geboden en in de tussentijd de begeleiding intensiveert.

Aanvullende randvoorwaarden klankbordgroep

- Woonstad zal zich proactief inzetten om actief vrijwilligers te werven voor de klankbordgroep.
- De klankbordgroep heeft minimaal 5 leden die tevens reguliere huurders van Stadswonen in woongebouw Cité zijn. Er wordt gestreefd naar een evenredige verdeling van bewoners in de verschillende delen van het woongebouw Cité en huurders van BOG.
- Indien de klankbordgroep kleiner is dan 5 leden, zal de stem van de bewonersvereniging leiden zijn in de vertegenwoordiging van bewoners.
- Indien het tijdsbeslag van de leden van de klankbordgroep structureel meer dan twee uur per week bedraagt zal Woonstad een tegemoetkoming in de vorm van een vrijwilligersvergoeding bieden.
- Bij de bijeenkomsten van de klankbordgroep zal zowel een medewerker van Woonstad als van het Leger des Heils te zijn.
- Indien kosten worden gemaakt voor de organisatie van de bijeenkomsten van de klankbordgroep, of dat nou digitaal of fysiek is, zullen deze naar redelijkheid vergoed worden door Woonstad. Voorafgaand aan de organisatie van bijeenkomsten zal dit door de klankbordgroep met Woonstad afgestemd worden.
- Indien klankbordleden behoefte hebben aan trainingen, cursussen of extern advies die te relateren zijn aan hun functie, dan zal hier een vergoeding vanuit Woonstad beschikbaar voor worden gesteld.

Aanvullende voorwaarden vrijwilligerswerk

- Zowel Woonstad als het Leger des Heils zullen zich proactief inzetten om actieve vrijwilligers te werven voor zaken ten behoeve van de bewoners die begeleid worden door het Leger des Heils.
- Het Leger des Heils zal deze vrijwilligers begeleiden en dezelfde voorwaarden bieden als bij andere vormen van vrijwilligerswerk bij het Leger des Heils.
- Het doel van deze vrijwilligers is onder meer een bijdrage te leveren aan de verwelkoming van de nieuwe bewoners, evenals ondersteuning bieden aan de bewonersvereniging Cité om zich in te zetten voor een goede leefbaarheid in het pand.

Aanvullende voorwaarden bewonersvereniging Cité

- Indien de klankbordgroep minder dan minimaal 5 leden telt zal de stem van bewonersvereniging Cité leidend zijn.
- Zowel het Leger des Heils als Woonstad zullen er zorg voor dragen dat de aanwezigheid van dit project geen grote impact zal hebben op bewonersvereniging Cité en de tijdsinvestering van haar leden. Indien het nodig is om te voorkomen dat dit project ten koste zal gaan van andere activiteiten van de bewonersvereniging, zal Woonstad meehelpen en zich actief inspannen om extra leden van de bewonersvereniging te werven.
- Indien de bewonersvereniging het nodig acht om cursussen en trainingen te volgen om beter toegerust te zijn op de komst en aanwezigheid van de nieuwe bewoners, zal Woonstad hier een budget voor ter beschikking stellen.
- Indien bewonersvereniging Cité het nodig acht om ten behoeve van dit project zich extern te laten adviseren, zal Woonstad hier budget voor ter beschikking stellen.

Aanvullende voorwaarden beheerconvenant

- Woonstad, het Leger des Heils, de klankbordgroep en de bewonersvereniging werken gezamenlijk aan een beheerconvenant en beheerplan.
- Indien bewonersvereniging Cité dit wenselijk acht, zal SHS hieraan deelnemen.
- Zowel bewonersvereniging Cité als de klankbordgroep kunnen zich indien gewenst extern laten adviseren. Indien nodig, zal Woonstad hier budget voor ter beschikking stellen.
- In het beheerconvenant wordt een escalatieprocedure opgenomen voor omzetting van de klankbordgroep naar een formele beheercommissie met daarin indien nodig ook een rol voor gemeente en politie.

Aanvullende voorwaarden evaluatie doelgroephuisvesting

- Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak ten behoeve van de huisvesting van urgente doelgroepen. Dit komt ook terug in de prestatieafspraken 2020-2021 waarin Woonstad en gemeente Rotterdam in paragraaf 25, 26 en 27 afspraken maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hoewel de groep mensen die in woongebouw gaan wonen onder begeleiding van het Leger des Heils niet onder de noemer HBD zou vallen heeft hun komst wel degelijk impact op de bewoners. We adviseren Woonstad dan ook deze nieuwe bewoners mee te laten rekenen in de ratio van het aandeel dat Woonstad volgens paragraaf 25.1 in de prestatieafpraak op zich moet nemen.

- Hoewel Stadswonen inmiddels ervaring heeft met het plaatsen van studerende statushouders is de plaatsing van 30 cliënten van het Leger des Heils nieuw voor een Stadswonengebouw. Wij adviseren u daarom om geen andere projecten van vergelijkbare schaal of groter waarin sprake is van huisvesting van een bijzondere doelgroep, of andere vorm van huisvesting in combinatie met zorgverlening, in een gebouw van Stadswonen te plaatsen totdat de evaluatie van het project in woongebouw Cité afgerond en waarbij uit de resultaten blijkt dat een dergelijke voorziening binnen een Stadswonengebouw past.
- Wij adviseren u ook om kritisch te kijken naar gemeentelijke uitvragen, inclusief potentiële financiering en de tijdlijn van realisatie van het gewenste project.
- Wij adviseren u ook een evaluatie te doen naar proces rondom de totstandkoming van dit traject en op basis hiervan procesaanpassingen te doen voor de toekomst.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Annedebora van Kooij namens Stichting Huurdersbelang Stadswonen

Roy Post namens bewonersvereniging Cité