**Opgave maatschappelijk vastgoed Dapperbuurt (Oud-Oost)**

Versie 29-10-20

**Aanleiding**

De Dapperbuurt in Oud-Oost is een levendige buurt met een smeltkroes van culturen. Met de Dappermarkt als het kloppende hart, het ruime aanbod aan horeca en detailhandel en de aanwezigheid van maatschappelijk betrokken bewoners/organisaties zit er ontzettend veel potentie in de buurt. Helaas staat de Dapperbuurt tegelijkertijd ook te boek als een kwetsbare buurt. De buurt heeft te kampen met sociale problematiek zoals eenzaamheid, armoede en gebrek aan saamhorigheid, criminaliteit en onveiligheid. De bevolking in de buurt kent relatief veel minimahuishoudens, uitkeringsgerechtigden met een grote afstand tot de arbeidsmarkt en kwetsbare jeugd. Het nijpende tekort aan maatschappelijk accommodaties waar (kwetsbare) bewoners van uiteenlopende leeftijden terecht kunnen voor maatschappelijke hulpvragen of dagbesteding maakt het extra gecompliceerd. De Dapperbuurt heeft om de hiervoor genoemde redenen een hoge (bestuurlijke) prioriteit is vanwege diens kwetsbaarheid ook aangewezen als focusbuurt.

**Opgave**

Om buurtbewoners uit de Dapperbuurt zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn is het van groot belang dat het aanbod van maatschappelijke accommodaties wordt verruimd. Het ontwikkelen van nieuw vastgoed in de Dapperbuurt lijkt gezien de dichtheid van de buurt moeilijk haalbaar en is het huidige aanbod - voornamelijk leegstaande winkelpanden - niet geschikt als maatschappelijke accommodatie. Op dit moment wordt door een samenwerking tussen Ymere en Gemeentelijk Vastgoed een aantal maatschappelijke organisaties tijdelijk gehuisvest in leegstaande winkelpanden. Het doel is echter om een duurzame oplossing te vinden voor het huisvestingsvraagstuk van de volgende doelgroepen:

1. Mensen met psychiatrische achtergrond

Met de wijkgerichte brede aanpak ‘GGZ in de wijk’ streeft de gemeente om samen met zorg – en welzijnsorganisaties en ervaringsdeskundigen sociale inclusie van mensen met een GGZ-achtergrond (geestelijke gezondheidszorg) te verbeteren. Zij zetten zich samen in om GGZ-vriendelijke wijken te realiseren door een wijkgerichte aanpak met als doel mensen met psychische en psychiatrische problematiek  volwaardig mee te kunnen laten doen. De Dapperbuurt is in Oost de aangewezen buurt om dit project uit te rollen, omdat juist in deze buurt veel overlast wordt ervaren vanuit de doelgroep.  Het doel is om een veilige laagdrempelige huiskamer te creëren waar iedereen welkom is en zich welkom voelt.

1. Kwetsbare volwassenen

Uit onderzoek dat is uitgevoerd door Dynamo (2020) is gebleken dat er grote behoefte bestaat aan betere ontmoetingsruimte voor kwetsbare volwassenen. De huidige locaties zijn klein en sluiten onvoldoende aan bij de behoefte. De naastgelegen Indische Buurt biedt beperkte mogelijkheden (Meevaart), bovendien is er de tussenliggende psychologische barrière in de vorm van het spoorwegtalud.

1. Jongeren

Momenteel hebben jongeren uit de Dapperbuurt geen accommodatie om elkaar te ontmoeten en te verblijven. Naast een plek voor jongeren waar ze zich gastheer voelen in plaats van gast, is het voor de gemeente en samenwerkingspartners een belangrijke opgave om deze jongeren op locatie en in een vertrouwde omgeving de maatschappelijke hulp te bieden die zij nodig hebben. Een vaste locatie voor deze doelgroep zou daarom bevorderlijk zijn. De bestuurlijke prioriteit voor deze doelgroep is hoog.

**De opgave is middels een studie alle mogelijkheden te inventariseren teneinde extra maatschappelijke accommodaties te realiseren in de Dapperbuurt waarin onderscheid wordt gemaakt tussen de korte termijn en de lange termijn:**

**Korte termijn**

Voor de doelgroepen op zoek gaan naar een tijdelijke voorziening binnen de Dapperbuurt waarbij leegstaande (winkel)panden als maatschappelijke accommodatie fungeren. Dit is snel en met incidenteel geld te realiseren.

**Lange termijn**

Inzet op veelzijdiger gebruik van (bestaande) accommodaties voor met een minimale duur van 10 jaar. Zowel het langdurig huren als nieuw te ontwikkelen vastgoed behoren tot de mogelijkheden.

De studie moet helder krijgen:

* Welke wensen de doelgroepen hebben ten aanzien van maatschappelijk vastgoed (denk aan randvoorwaarden rondom dubbelgebruik, voorwaarden locatie en dergelijke);
* Wat de concrete mogelijkheden zijn binnen bestaande maatschappelijke accommodaties (ook die in bezit zijn van derden) en de voor – en nadelen;
* Welke mogelijkheden er zijn in tijdelijk leegstaand (commercieel) vastgoed (in overleg met GV en corporaties);
* Welke mogelijkheden er zijn met het oog op duurzaam omvormen van leegstaand of vrijkomend (commercieel) vastgoed en hoe dit passend gemaakt kan worden binnen het bestemmingsplan;
* Welke mogelijkheden zijn er om nieuwbouw te realiseren binnen de Dapperbuurt;
* Welke mogelijkheden er zijn voor (tijdelijke) nieuwbouw binnen de Dapperbuurt naar voorbeeld van het Tugelahuis of tijdelijke containers;
* Welke mogelijkheden de opties bieden voor wat betreft de vervanging van bestaande accommodaties;
* Welke financiën gemoeid zijn met de voorstellen;
* Wat de mogelijkheden zijn voor (zelf)beheer van de accommodatie.

Op basis van de verzamelde informatie kan er tot een concrete locatie en daarbij behorende investerings – en exploitatievoorstel worden gekomen. Hiermee kan een Programma van Eisen worden gerealiseerd dat als basis kan dienen voor een businesscase voor Vastgoed en hiermee voor een kredietaanvraag en/of programmamiddelenaanvraag voor VJN 2021.

**Complexiteit**

Het accommodatievraagstuk in de Dapperbuurt is een complex vraagstuk. Naast de verschillende type doelgroepen die gehuisvest moeten worden, zijn er ook andere externe factoren die de opgave extra gecompliceerd maken. Gebrek aan openbare ruimte voor nieuwbouw, vigerend beleid van Economische Zaken (Dapperbuurt staat bekend om het grote aanbod commercieel vastgoed), beperkingen binnen de bestemmingsplannen, draagvlak binnen de buurt en beperkte financiën zijn hier voorbeelden van. De bestuurlijke prioriteit tezamen met de ambtelijke kennis binnen stadsdeel Oost over de doelgroepen en opgaven werken daarentegen bevorderlijk.