Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Map

INFORMATIE VOOR INDIENER:

Zaaknaam:	Stek Oost
Portefeuille (s):	Volkshuisvesting en Asiel
Staf / map:	Bestuursmap 19 december 2023
College / DB:	n.v.t.

Voordracht voor de Map Wethouders Volkshuisvesting en Asiel van 19 december 2023

Portefeuille

Volkshuisvesting en Asiel

Agendapunt

<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp
Update Stek Oost

Gevraagde beslispunten
Kennis te nemen van de stand van zaken Stek Oost

Achtergrond
Voor het zomerreces heeft Stadgenoot aangegeven te willen stoppen met het concept gemengd wonen op Stek Oost.

Op 5 oktober zijn tijdens een bestuurlijk gesprek verschillende varianten besproken.
Stadgenoot is akkoord gegaan met de voorkeursvariant van de gemeente:

- 30% statushouders/70% woonstarters
- Sociaal beheer door een externe specialistische partij

Afspraken
Vanaf november heeft er wekelijks ambtelijke afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente en Stadgenoot om bovenstaande variant uit te werken. Het resultaat hiervan is opgenomen in bijgaande ‘Afsprakenbrief’ tussen gemeente en Stadgenoot (zie bijlage). Inhoudelijk komt de inhoud van de afsprakenbrief overeen met deze update.
De gemeente heeft er vertrouwen in dat we de goede richting op gaan met de stappen die we hebben gezet.

Sociaal beheer en community building
Bestuurlijk is afgesproken dat Stadgenoot het sociaal beheer op Stek Oost levert tot 1 januari 2024. Betrokken servicemedewerker van Stek Oost (van Stadgenoot) is in maart 2023 uitgevallen. De beheertaken zijn

door Stadgenoot verdeeld over andere functionarissen van de corporatie die afwisselend op het complex aanwezig zijn.
Afgesproken is dat de gemeente vanaf 1 januari 2024 de sociaal beheertaken op Stek Oost van Stadgenoot overneemt. In oktober is daarvoor door de gemeente en Stadgenoot een Programma van Eisen opgesteld (concept zie bijlage 1). Hierin is een duidelijk beeld geschetst welke taken er van de sociaal beheerder worden verwacht.

Voor de eerste zes maanden van inzet van een externe sociaal beheer partij door de gemeente wordt een interim invulling gezocht. Deze inzet zal worden gefinancierd met een subsidie. De komende periode wordt onderzocht of de inzet van een partij voor het sociaal beheer voor een langere periode middels een (Europese) aanbesteding moeten lopen of dat de inzet voor langere periode met een subsidie kan.

De gemeente heeft een gesprek gehad met de Academie van de Stad, de partij die de afgelopen jaren de community building op Stek Oost heeft gedaan, voor de interim beheerfase. Deze partij heeft aangegeven niet geïnteresseerd te zijn in deze opdracht.

De gemeente heeft inmiddels een mondeling akkoord bereikt met twee andere partijen om deze rol als sociaal beheerder in duo verband in te vullen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de ervaringen op de gemengd wonen locatie Set IJburg. Belangrijk voor de (interim) invulling van het sociaal beheer is, dat de externe sociaal beheerpartij de fysieke aanwezigheid op de locatie kan waarmaken van een kwartiermaker die stevig in de schoenen staat. Daarnaast verwacht de gemeente van de sociaal beheerder dat deze partij zowel formeel als informeel als coördinator optreedt van de verschillende ondersteunende partijen die actief zijn op de locatie.
Met andere woorden, de gemeente wil niet uitsluitend vanaf papier een partij aanstellen op Stek Oost en is met een aantal voorgenomen partijen die ervaring hebben in de stad in gesprek gegaan hoe zij concreet invulling gaan geven aan het sociaal beheer in de context van deze specifieke locatie.
Dit proces heeft enige tijd gekost. Er is inmiddels een mondeling akkoord met de voorziene externe sociaal beheer partij om te starten per 1 februari 2024 op Stek Oost. Met Stadgenoot is besproken, dat zij tot 1 februari 2024 de sociaal beheertaak blijven uitvoeren in de vorm waarin zij daar op dit moment invulling aan hebben gegeven.

Vooruitlopend op de start van de nieuwe sociaal beheer partij is met de Academie van de Stad besproken dat de gemeente stopt met de inzet van de Academie van de Stad op Stek Oost en daarmee ook met de huidige community builders. De koers is om over te gaan naar een nieuwe vorm van sociaal beheer en dat vraagt ook om een andere wijze van community builden. Dit wordt ingevuld onder coördinatie van de nieuwe sociaal beheer partij.

Huisvesting
Bestuurlijk is afgesproken om vanaf 1 januari 2024 op Stek Oost een percentage van 30% statushouders te huisvesten en 70% woonstarters. Concreet zullen ongeveer 75 statushouders een woonplek krijgen op

Stek Oost.

De gemeente streeft er naar om een evenwichtige groep nieuwe statushouders te huisvesten op Stek Oost. Dat doen we op de volgende manier:

- In het kader van een evenwichtige groep zal de gemeente naar verwachting 30-35 statushouders met de ruggensteunregeling huisvesten op Stek Oost. Deze groep bezit enige jaren woonervaring. De overige statushouders verblijven op dit moment op een opvanglocatie van het COA.
- Onlangs heeft de GGD de opdracht gekregen van wethouder Groot Wassink om iedere aan Amsterdam gekoppelde statushouder uit te nodigen voor een servicegesprek. Deze bestuurlijke opdracht is een aanzienlijke uitbreiding van de eerdere opdracht aan de GGD met uiteraard gevolgen voor de bezetting en voor het interne proces. Het Programma MA&O heeft de GGD gevraagd om de servicegesprekken te starten met de toekomstige statushouders van Stek Oost. GGD zal zich voor deze groep inspannen om hen in januari een servicegesprek aan te bieden. Samen met COA, Wonen en WPI wordt gekeken naar de prioritering van de benadering/gesprekken binnen deze groep toekomstige bewoners.
- Lag bij de pilot van deze service gesprekken de nadruk nog op advisering op gebied van huisvesting, na een juridische check bleek dit niet gegrond en is het doel van het gesprek nu om inzicht te krijgen in de mentale gezondheid van de statushouder en indien nodig al de juiste zorg in te kunnen zetten.
  Uit de servicegesprekken kan blijken dat iemand mogelijk niet zelfredzaam genoeg is om zelfstandig te wonen (op een gemengde woonlocatie). Ook kan blijken dat er een andere wooneis of woonwens is, die de maatschappelijke of geestelijke gezondheid van de statushouder kan verbeteren. In die situaties kan, alleen met toestemming van de statushouder, deze informatie worden gedeeld met Wonen, zodat kan worden gezocht naar een aanpassing in de woonsituatie en/of beter passende huisvesting.
- De gemeente en Stadgenoot hebben ambtelijk de intentie uitgesproken dat zij gezamenlijk vormgeven aan het voeren van welkomst gesprekken met alle nieuwe bewoners van Stek Oost. Hierdoor zullen eventuele zorgen over bewoners vroeg in beeld komen en kan daar maatwerk op worden ingezet.
- Bestuurlijk is afgesproken dat Stadgenoot tot aan de startdatum van de externe sociaal beheer partij geen statushouders inhuist, wel reguliere woonstarters.

Bouwkundige aanpassingen aan gebouw

Ter bevordering van de sociale veiligheid zijn inmiddels extra camera’s geplaatst op Stek Oost.
Verder is een bouwkundige oplossing bedacht om bewoners een alternatieve ingang te bieden voor het geval er spanningen met medebewoner(s) zijn: De bestaande vluchttrap zal gebruikt gaan worden als trappenhuis. Deze oplossing is op korte termijn te realiseren.

Stadgenoot heeft er nog niet mee ingestemd om dit op eigen kosten uit te laten voeren. Zie hierna onder ‘Financiën’.

Financiën
De situatie op Stek Oost heeft tot een aantal additionele kostenposten geleid. De afspraken en voorstellen voor verdeling van deze kosten is als volgt.

Kosten uitvoering sociaal beheer
Op dit moment hebben we nog geen beeld van de kosten van de inzet van de sociaal beheer partij. Stadgenoot kan geen kostenopgave aanleveren voor geschatte kosten beheer, o.a. omdat de taken nu versplinterd verdisconteerd zijn in verschillende functies. Een grove indicatie van de kosten voor sociaal beheer over een periode van 5 jaar is een bedrag tussen de 5.1, 2, b en 5.1, 2, b Deze kosten kunnen hoger of lager uitvallen.
In de kern behoort de uitvoering van het sociaal beheer op een locatie tot de taken van de woningcorporatie. Gelet op de specifieke situatie Stek Oost en de bestuurlijke afspraken over huisvesting statushouders en het sociaal beheer is ambtelijk afgesproken met Stadgenoot om de kosten voor de uitvoering van sociaal beheer Stek Oost te verdelen over Stadgenoot en de gemeente volgens de verdeelsleutel dat beiden 50% van de kosten zullen dragen. Binnen de gemeente wordt de helft van de kosten in beginsel gedragen door het Programma MA&O. De dekking wordt de komende periode verder uitgewerkt.

Gederfde huuropbrengsten
Stadgenoot huisvest tot aan de startdatum van de externe sociaal beheer partij geen statushouders in, wel reguliere woonstarters. Het maken van afspraken met een interim sociaal beheer partij heeft prioriteit binnen de gemeente en een positief resultaat wordt verwacht met als startdatum 1 februari 2024. De gemeente, onderdeel Wonen, neemt de kosten van de gederfde huuropbrengsten van 1 januari 2024 t/m 31 januari 2024 voor haar rekening. Indicatief gaat het om een bedrag van 5.1, 2, b

Kosten plaatsing camera’s
Ter bevordering van de veiligheid op de locatie zijn er door Stadgenoot inmiddels extra camera’s geplaatst op de locatie. De kosten hiervan heeft het stadsdeel op zich genomen.

Kosten extra schoonmaak, afvoer huisraad en terugbrengen van woningen in verhuurbare staat
Stadgenoot en de gemeente delen het beeld dat op de locatie Stek Oost de woningen en gemeenschappelijke ruimte in slechte staat door vertrekkende bewoners worden achtergelaten. Dit is op alle (gemengde) wooncomplexen waar grootschalig woningwisselingen zijn het geval. Achtergelaten huisraad staat op de gangen, woningen zijn vervuild, keukenblokken gesloopt e.d..
Stadgenoot heeft eerder aangegeven te verwachten dat de gemeente een financiële bijdrage zou leveren. Het standpunt van de gemeente is dat Stadgenoot verantwoordelijk is voor het fysiek beheer van de woningen en gemeenschappelijke ruimtes en deze kosten moet dragen.

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Map

Kosten van bouwkundige aanpassing aan gebouw
Door bewoners is eerder aangegeven dat één ingang niet prettig is. Om bewoners een alternatieve ingang te bieden voor het geval er spanningen met medebewoner(s) zijn, is een bouwkundige oplossing tot stand gekomen die op korte termijn te realiseren is. De bestaande vluchttrap zal gebruikt gaan worden als trappenhuis. De bestaande trap blijft behouden, beslag bestaande deuren aanpassen + verlichting, kostenraming 5.1, 2, b exclusief aanpassingen bestrating. Deze kosten horen naar mening van de gemeente bij Stadgenoot als beheerder te landen. Stadgenoot wil hier ambtelijk nog niet mee instemmen.

Samenvattend, voorstel kostenverdeling:

Kostenpost	**Raming kosten**	**Voorstel verdeling kosten**
Uitvoering sociaal beheer	5.1, 2, b - € 5.1, 2, b	50% gemeente (programma MA&O) 50% Stadgenoot
Gederfde huuropbrengsten	5.1, 2, b (indicatief)	Gemeente (Wonen)
Kosten plaatsen camera's	5.1, 2, b	Gemeente heeft al betaald (stadsdeel)
Kosten extra schoonmaak	Niet bekend	Stadgenoot
Kosten bouwkundige aanpassingen	5.1, 2, b- exclusief aanpassingen bestrating	Stadgenoot

Schaalniveau

N.v.t.

Financiële onderbouwing
N.v.t.

Volgende processtappen

N.v.t.

Advies, afstemming en participatie

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Map

De Afsprakenbrief en deze voordracht zijn ter kennisname aangeboden aan Wethouder Pels (Volkshuisvesting), Wethouder Groot Wassink (Opvang) en Carolien de Heer (stadsdeel Oost)

Documenten

Registratienr.	**Naam**
<*automatisch*>	Afsprakenbrief tussen gemeente en Stadgenoot
	Programma van Eisen Sociaal Beheer Stek Oost (concept)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Programma MA&O 5.1, 2, e @amsterdam.nl 5.1, 2, e
Wonen 5.1, 2, e @amsterdam.nl 5.1, 2, e
Stadsdeel Oost 5.1, 2, e @amsterdam.nl 5.1, 2, e

Uitslag

<*automatisch, na afloop staf*>

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar/vertrouwelijk (indien vertrouwelijk, vul dan ook rij 4 t/m 7 in)
2	Wie legt geheimhouding op?	n.v.t.
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	n.v.t.
4	Einddatum	- Tot een bepaalde datum - Tot een bepaald moment (vul dan hieronder de uiterlijke datum in) - Voor onbepaalde tijd
5	Uiterlijke einddatum	[Indien er geen specifieke einddatum kan worden genoemd, hier een uiterlijke einddatum invullen.]
6	Grondslag	[Vul hier het Woo-artikel in op grond waarvan dit stuk niet openbaar is]
7	Motivatie	[Leg in gewone taal uit waarom dit stuk vertrouwelijk is. Wat gaat er mis als deze informatie openbaar wordt? Indien voor onbepaalde tijd, motiveer de lengte van de opgelegde geheimhouding] *vul dit ook in bij de onderbouwing besluit