Nummer VN2024-010926
Directie Werk, Participatie en Inkomen

Gemeente Amsterdam

Map wethouder Groot Wassink **Map**

Voordracht voor de Map wethouder Groot Wassink van 16 juli 2024

Portefeuille
Volkshuisvesting (43)
Opvang (MO/BW, Ongedocumenteerden en Vluchtelingen) (15)

Agendapunt
B1

Onderwerp

Update Stek Oost, zomer 2024

Gevraagde beslispunten

Kennis te nemen van de stand van zaken Stek Oost

Onderbouwing beslispunten

Achtergrond

Voor het zomerreces 2023 heeft Stadgenoot aangegeven te willen stoppen met het concept gemengd wonen op Stek Oost.

Op 5 oktober 2023 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

In februari 2024 is gestart met de uitvoering van het Sociaal beheer door LOLA als externe beheerpartij. Langs deze weg geven we een update van de laatste stand van zaken op Stek Oost op de onderwerpen algemene beeld, sociaal beheer, inkoopprocedure, financiën en huisvesting.

Vanaf nu zal informatie over de StekOost via de algemene raadsbrief gemengde wooncomplexen verlopen, tenzij er sprake is van vermeldenswaardige ontwikkelingen.

Algemene beeld

De sfeer is op dit moment goed en enorm verbeterd na verhuizing van een groot aantal van de eerdere bewoners na afloop van hun tijdelijke huurcontracten.

Er zijn voor het komende kwartaal wervingsavonden voor hosts (i.p.v. community builders) gepland en hiermee zal het nieuwe sociaal beheer volledig vorm krijgen. De samenwerking met de maatschappelijke organisaties Dynamo en stichting Ykeallo verloopt goed. Iedere ca. 6 weken vindt via het monitoroverleg afstemming plaats en wordt casuïstiek besproken.

Sociaal Beheer door externe partij

In februari 2024 is gestart met een nieuwe vorm van sociaal beheer. Dit wordt nu uitgevoerd door een externe beheerpartij (LOLA). De werkwijze komt overeen met die van SET IJburg, waar dat succesvol verloopt. Het eerste halfjaar is een oriënterende fase geweest aangezien niet alle woningen gevuld waren en er in relatieve rust gekeken werd naar de werkende elementen van het bestaande sociaal beheer.

Tot februari 2024 werd het Sociaal beheer op Stek Oost uitgevoerd door de verhuurder, Stadgenoot. In dat kader was er een medewerker van Stadgenoot op de locatie beperkt aanwezig als aanspreekpunt voor bewoners voor sociaal en ook fysieke beheer zaken. Een gevolg van de nieuwe afspraken is, dat er geen medewerker van Stadgenoot meer op locatie is. Dit wordt door de bewoners als gemis ervaren, het contact met de verhuurder en fysiekbeheer is op afstand gestandaardiseerd. Wel zijn er medewerkers van de Sociaal beheerpartij LOLA op Stek Oost aanwezig en voor de bewoners aanspreekbaar. Op dit moment is de gemeente met Stadgenoot en LOLA in gesprek over de invulling van taken en rollen van de Sociaal beheerpartij en de verhuurder. Op hoofdlijnen is de rolverdeling duidelijk, we zijn nog bezig met de puntjes op de i te zetten aan de hand van praktijkvoorbeelden die zich voordoen op het terrein van het fysiek beheer (samenwerking bij melding gebreken en communicatie over voortgang onderhoud en reparaties aan bewoners).

Inkoopprocedure extern Sociaal beheer

De huidige opdracht Sociaal beheer aan LOLA loopt af per 01-08-2024. Vanaf dat moment moet er dus verlengd worden. Na veelvuldig overleg met de inkoop- en aanbestedingsjuristen is er conform het juridisch advies besloten dat:

- Het eerst komende half jaar; dus van 01-08-2024 t/m 31-01-2025 verlengd kan worden zonder afwijkingsbesluit, mits het totaal bedrag van het eerste jaar in totaal onder de €175.000 blijft.
- Van 31-01-2025 tot einde huurperiode er meervoudig onderhands aanbesteed moet worden (mits het totaalbedrag onder de €750.000 blijft) . Wat inhoudt dat drie (Amsterdamse) partijen officieel benaderd gaan worden met de vraag of zij een offerte willen uitschrijven op de opdracht van het Sociaal beheer van Stek Oost. Dit is inclusief de huidige Sociaal beheerpartij LOLA.

Financiën

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 worden de kosten tot en met 2026 gedragen door het Programma MA& O, het stadsdeel neemt de eenmalige kosten voor haar rekening. Voor de dekking vanaf 2027 wordt in de Voorjaarsnota 2025 een voorstel gedaan.

Kostenverdeling (exclusief btw)

Gemeente	Terugkerend	Eenmalig
Eerste 6 maanden (1-2-2024 t/m 31-7-2024)	5.1, 2, b	€5.1, 2, b
Tot einde looptijd (1-8-2024 t/m 4-4-2028)	5.1, 2, b	

Stadgenoot	Terugkerend	Eenmalig
Eerste 6 maanden (1-2-2024 t/m 31-7-2024)	5.1, 2, b	

Tot einde looptijd (1-8-2024 t/m 4-4-2028)	5.1, 2, b	

*Deze bedragen zijn indicatief, gebaseerd op de inzet in de eerste 6 maanden.

Huisvesting

Onderstaande tabel geeft de stand van zaken huisvesting statushouders weer op Stek Oost per 1 juli 2024. De verwachting is dat alle huurcontracten voor woningen voor statushouders de komende periode conform afspraken zullen worden getekend.

Capaciteit Stek Oost voor statushouders	Getekende huurovereenkomsten statushouders uit AZC	Getekende huurovereenkomsten statushouders ruggensteunregeling	In behandeling
75 woningen	31	20	2 ruggensteunkandidaten

Volgende processtappen

n.v.t.

Advies, afstemming en participatie

Deze voordracht is ter kennisname aangeboden aan Wethouder De Jager (Volkshuisvesting), Wethouder Groot Wassink (Opvang) en Carolien de Heer (stadsdeel Oost).

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-046545	Map wethouder Groot Wassink Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (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

E Voor kennisgeving aangenomen