CONCEPT Overzicht acties en uitgangspunten n.a.v. ambtelijk overleg Stek Oost bijgewerkt t/m 30 september 2024

	Wat	Afspraak	Actie	Wie	Toelichting
	Beheer				
1)	De gemeente werkt een tijdelijke opdracht (6 mnd.) uit voor het beheer door Lola, waarbij het PVE het uitgangspunt is. De gemeente trekt hierbij gezamenlijk op met Stadgenoot v.w.b. de inhoud. De intentie is om de tijdelijk opdracht voort te zetten tot aan het eind van Stek Oost.	X	X	Gemeente	8/2/24 Opdracht Sociaal Beheer Stek Oost is inmiddels verleend door de gemeente. 30/9/24 Opdracht voor deel 2 aan LOLA is verstrekt door gemeente: - Looptijd is van 1 augustus 2024 tot 1 januari 2025 (5 maanden) - 44 uur sociaal beheer is als volgt opgebouwd: 36 uur aanwezigheid op locatie en 8 uur coördinatie sociaal beheer, overleg, vroeg signalering, toeleiding etc. (zie offerte)
2)	Financiële afspraken tijdelijke opdracht Lola. De afspraak is dat we scherp zijn op de scheiding tussen community building en sociaal beheer. Het uitgangspunt is dat de kosten voor community building voor rekening van de gemeente zijn.	X			29/2/24 Verdeling kosten Sociaal Beheer en eenmalige kosten tussen Stadgenoot en gemeente is afgesproken. Zie Excel Kostenverdeling Stek Oost 30/9/24 - Financiële verdeling kosten inzet LOLA periode 2 (van 1 augustus 2024 tot 1 januari 2025) tussen Stadgenoot en Gemeente 50%/50%: € 5.1, 2, b ,- kosten SB € 5.1, 2, b - zakelijke kosten € 5.1, 2, b - administratie - Kosten bewonersteam: Maximale vergoeding € 5.1, 2, b tot einde jaar is bestemd voor vergoeding aan hosts. Deze kostenpost neemt de gemeente vooralsnog voor haar rekening. De inzet

					van hosts is een essentieel onderdeel van Sociaal Beheer. Daarom vraagt de gemeente aan Stadgenoot om deze kosten voor 50 % te betalen vanaf 1 januari 2025. We gaan uit van maximaal 10 hosts en een vergoeding per host van €[5.1, 2, b] per maand. Actie: [5.1, 2, e] komt hier op terug. - De overige kostenposten worden nader toegelicht door de gemeente voor overleg met Stadgenoot over de kostenverdeling. Beeld van Stadgenoot is dat er kosten zijn die betaald kunnen worden uit het bewonersbudget (bijvoorbeeld kosten incidentele schoonmaak na een activiteit). Actie [5.1, 2, e]
3)	Constructie inkopen extern beheer. De gemeente zoekt uit hoe de periode vanaf 1-7 gaat lopen via inkoop of subsidie.	X	X	Gemeente	29/2/24 Opdracht aan Lola loopt tot 1 augustus 2024. 21/3/24 Gemeente is voornemens om opdracht met 6 maanden te verlengen, tot 1 februari 2025. In deze periode worden de kaders subsidieregeling Programma MA&O uitgewerkt. Zodra dit staat kunnen we beoordelen of het sociaal beheer op Stek Oost onder deze nieuwe subsidieregeling thuishoren. 30/9/24 Verlengde opdracht (deel 2) aan LOLA loopt tot 1 januari 2025. Voor de periode vanaf 1 januari 2025 tot 28 april 2028 gaat de gemeente een meervoudig onderhandse aanbesteding uitvoeren. De planning is gedeeld. Het PvE is leidraad geweest voor de uitvraag. De gemeente verwacht een jaarlijks bedrag van €130.000 per jaar aan kosten Sociaal Beheer. In uitvraag kan dit als plafondbedrag worden

					meegegeven. Dit bedrag voor de eerstkomende twee jaar, daarna afbouwen in inzet. Welke rol ziet Stadgenoot voor zichzelf in dit aanbestedingsproces (denk aan partijen die benaderd worden en beoordelen offerte(s)). De gemeente wil hierin samen optrekken met Stadgenoot. Actie: 5.1, 2, e komt hierop terug
4)	Overdracht beheer		X	Gemeente en Stadgenoot	8/2/24 Uitvoering van Sociaal Beheer door 5.1, 2, e is gestart per 1 februari. De eerste signalen van de uitvoerende afdelingen bij Stadgenoot, Wonen en het stadsdeel zijn positief. Vanaf nu geen reden voor de stuurgroep om betrokken te zijn bij de uitvoering. Indien nodig kan bij structurele issues worden opgeschaald bij de stuurgroep. 29/2/24 Vanuit het veld is de behoefte aan een startgesprek om taken en rollen te verduidelijken. Stadsdeel organiseert een overleg met Lola, de uitvoering van Stadgenoot en gebiedsmanager. Bespreekpunten: - Camera's: van Lola wordt niet verwacht dat zij continu camerabeelden uitkijken of terugkijken. Wel heeft Lola het instrument van de camerabeelden tot zijn beschikking om bij een signaal of incident de camerabeelden terug te kijken vanuit hun rol in het aanspreken en bespreken. In de (hopelijk zeldzame) gevallen dat een gebeurtenis escaleert, is het afhankelijk van de situatie en dus maatwerk in overleg met Stadgenoot wie welke rol oppakt m.b.t. camerabeelden, aangiftes etc. - Uitgifte sleutels individuele woningen: Is een

	21/3/24 Terugkoppeling Stadgenoot n.a.v. discrepanties in kick-off overleg: - Lola heeft aangegeven onder sociaal beheer te verstaan dat zij enkel aanspreekpunt is als het gaat om activiteiten voor bewoners, beheren tuin, meet en greet nieuwe bewoners, aansturen community builders, voeren kennismakingsgesprekken en sleutelbeheer algemene ruimten. - Lola ziet geen rol voor zichzelf als het gaat beheer schoon, heel en veilig, aanspreken bewoners op niet goed huurderschap bijv. roken, oppakken last en overlast kwesties etc. - Lola wil bovendien samen met Stadgenoot blijven optrekken en daarin met Stadgenoot good cop/bad cop methode hanteren. - Lola wil dat Stadgenoot beheertaken blijft uitvoeren als het gaat om aanspreken van bewoners en zorgen voor de leefbaarheid en veiligheid op Stek Oost. In dat kader willen Lola en 5.1, 2, e dat de wijkbeheerder van Stadgenoot op Stek Oost blijft. - Lola vindt verder dat zij niet verantwoordelijk zijn voor het beheer van de algemene ruimten (alleen de				taak van Stadgenoot. - Uitgifte sleutels gemeenschappelijke ruimtes: Het uitgeven en terugvragen van sleutels van gemeenschappelijke ruimtes is een taak van Lola, bijv. in die gevallen dat Lola sleutels uitgeeft/doorgeeft aan bewoners voor activiteiten. - Inhuizen nieuwe bewoners gaat in kleine plukjes door het opleveren van de woningen in plukjes. Uitvoerende partijen stemmen dit goed op elkaar af om anoniem inhuizen te voorkomen. 21/3/24 Signaal van Stadgenoot: - Het overleg 12 mrt met Lola was bedoeld als finale overdracht, maar niet iedereen heeft hetzelfde beeld bij de uitkomsten en de afdronk van dat gesprek is wisselend. - In de opdracht aan Lola is de essentie van het PVE samengevat. Stadgenoot vraagt of er daardoor grijze gebieden zitten tussen het papier en de uitvoering. - 5.1, 2, e deelt de punten uit de mail waarin geconcretiseerd staat over welke beheertaken een verschil van inzicht is tussen 5.1, 2, e en Stadgenoot (zie linker kolom). Het startgesprek, bedoeld om in de overdrachtsfase de taakverdeling Stadgenoot/Lola aan de hand van de praktijk scherp te krijgen, heeft plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig Lola (5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e , Stadgenoot (5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e), Stadsdeel (5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e). Beleving van Stasdeel en Lola van dit gesprek is

	sleuteluitgifte ervan). - Lola wil geen rol hebben in dossieropbouw bij overlastzaken of incidenten, wil geen camerabeelden uitlezen wanneer daar aanleiding toe is en geen rol hebben in het doen van aangiftes bij incidenten in de algemene ruimtes en het gebouw. Ter verduidelijking: - Stadgenoot houdt zich aan de rolverdeling zoals deze is vastgesteld in het PvE. Stadgenoot doet het technisch beheer en de verhuur, meer niet. - Het PvE omvat alle verwachtingen die er vanuit Stadgenoot en de gemeente zijn over het sociaal beheer op Stek Oost. Stadgenoot gaat ervan uit dat de taken die hierbij in het PvE opgesomd zijn in de opdracht van de gemeente aan Lola zijn verankerd. Daar waar onduidelijkheid op is, ligt een taak voor de gemeente om deze op te helderen. - Er komt geen extra overlegstructuur, zoals een maandelijks beheerteam overleg, tussen Stadgenoot en Lola nodig in kader van het sociaal beheer. Stadgenoot heeft geen rol meer in het sociaal beheer. Tot slot: Stadgenoot voert nu nog 8 uur beheer op Stek Oost uit, wat meer is dan is afgesproken want we zouden al				geweest dat het positief en constructief was en dat na afloop van het gesprek er een gedeeld beeld was over taakverdeling. Uit het signaal blijkt dat Stadgenoot een andere beleving heeft gehad en zich er niet gerust op voelt dat zaken nu goed door Lola opgepakt worden. Daarom: - 5.1, 2, e organiseert een vervolgoverleg met Lola waarin aan de orde komen: - Klopt het dat er een grijs gebied is rondom de sociaal beheertaken waardoor Lola taken niet wil uitvoeren. Zo ja, wat staat daar dan over in het PvE (de afspraken tussen gemeente en Stadgenoot) en hoe wil de gemeente dit oplossen (zonder taken terug te leggen bij Stadgenoot)? Voorstel: Tijdens volgend ambtelijk overleg nodigen we een afgevaardigde van Lola uit als er uit het gesprek tussen 5.1, 2, e en Lola nog zaken zijn waar onduidelijkheid op is. 09-04: Afgesproken dat 5.1, 2, e komende week een voorzet mailt met concrete situaties waarover nu in de uitvoering onduidelijkheid is ontstaan wat betreft verantwoordelijkheden. Afspraken zijn dan wel vastgelegd in het PvE maar hier blijkt toch een verschil van inzicht over te zijn in de praktijk. Concrete praktijksituaties worden in volgend overleg besproken. Tevens besloten dat uitvoering van Stadgenoot en Lola niet worden uitgenodigd voor ambtelijk overleg maar uitkomst via leden stuurgroep naar hen gecommuniceerd wordt.

	volledig weg zijn. Dit wordt binnenkort verder wordt afgebouwd naar alleen op piep (bij technische gebreken).				23/5/23 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e komen tot overeenstemming over de rollen en taken sociaal beheerpartij en verhuurder StekOost. De besproken notitie die daarbij als hulpmiddel kan dienen komt als hamerstuk terug in dit ambtelijk overleg. 30/9/24 Werkafspraken samenwerking Sociaal Beheer <=> Facilitair & Technisch beheer - Stand van zaken: in de praktijk nu geen bijzonderheden - Procesafspraak om dit punt af te ronden (Excel overzicht met taakverdeling is gereed): Actie: 5.1, 2, e hecht dit af met Stadgenoot en hoor van 5.1, 2, e wie hiervoor contactpersoon is
5)	Betrokken partijen		X	Gemeente en Stadgenoot	29/2/24 De gebiedsmakelaar van stadsdeel Oost heeft de coördinatie over de verschillende partijen die op Stek Oost betrokken zijn op het gebied van de ondersteuning en begeleiding van de bewoners. Vanuit die rol organiseert de gebiedsmakelaar een eenmalig overleg/kick off met alle betrokken partijen.
	Communicatie				
1)	Behandeling of actualiteiten uit commissies of persvragen?				23/5/24 Voor het zomerreces informeren we het bestuur hoe het gaat op Stek Oost (onderdelen: bewonerstevredenheid, bezetting/leegstand, ervaringen externe sociaal beheerpartij, verder?)
	Herhuisvesting				
1)					
	Inhuizen nieuwe bewoners				
1)	a) Stadgenoot is gestart met verhuren van woningen op Stek Oost aan	X			Annotatie SdJ 14-12-2023: De training ‘zelfstandig wonen’ aanbieden aan alle nieuwe

	jongeren (niet aan statushouders) tot de 70% is bereikt. Inhuizen van nieuwe jongeren gebeurt in fases, zodra de woningen verhuur gereed zijn (dit is afhankelijk van de planning mutatieonderhoud door de technisch beheerder) b) Instroom van nieuwe statushouders gebeurt pas als de nieuwe fase met beheer ingaat. Voor het inhuizen van alle nieuwe statushouders koersen we op 1 februari 2024. c) Huisvesting nieuwe statushouders				bewoners en benoemen dat de verwachting is dat men daaraan deelneemt, t.z.t. door Lola. Ad a) 30/9/24 In het totale complex staan 36 woningen leeg. Hiervan zijn er 13 gereed voor verhuur en de overige woningen zijn in mutatieonderhoud Stand van zaken jongeren woningen: 22 leegstand 8 woningen momenteel in verhuur 14 woningen komen na mutatieonderhoud in verhuur Daarmee is het hele complex bewoond. In afsprakenbrief worden toelatingsgesprekken genoemd. Bedoeld wordt een kennismakingsgesprek met LOLA en Stadgenoot. Uitgangspunt is namelijk dat er geen mensen (statushouders en jongeren) ‘anoniem’ inhuizen. 8/2/24 Gederfde huurinkomsten statushouders in januari 2024 komen niet ten laste van de gemeente, omdat de woningen voor statushouders niet gereed waren. Om geen onduidelijkheid hierover te krijgen, gelet op de inhoud van de afsprakenbrief, bevestigt Stadgenoot dit per mail aan Wonen. Ad c) 29/2/24: Stadgenoot heeft de inspanningsverplichting om de woningen bestemd voor statushouders op te leveren in maart 2024. Eind maart levert Stadgenoot een stand van zaken aan. 21/3/24 Er zijn voldoende woningen voor

					statushouders beschikbaar. Het inhuizen van nieuwe statushouders verloopt met ongeveer 10 per maand. Dit komt door de benodigde capaciteit die voor het inhuizingsproces nodig is 09/04: Geen verandering t.o.v. bovenstaande; inhuizing ruggensteuners vergt meer tijd door weigeringen, bezichtigingen, onderlinge afstemming meerdere partijen etc. Of verhouding ruggensteuners/AZC-ers is aangepast nu niet bekend. Waarschijnlijk wel volgorde van plaatsing aangepast. 23/5/24 Signaal van Stadgenoot aan Wonen gegeven dat inhuizen statushouders vertraging oploopt door moeizame planning van de tekenmomenten en weigeren door enkele statushouders van woningen. 5.1, 2, e zoekt dit signaal verder uit en komt met een overzicht van de stand van zaken inhuizing nieuwe statushouders. 30/9/24 Stand van zaken: 61 woningen zijn verhuurd aan statushouders Nog 14 woningen beschikbaar voor statushouders, 5 statushouders kunnen direct gekoppeld worden en 9 kunnen worden aangemeld. Actie 5.1, 2, e
2)	Servicegesprekken		X	Gemeente	8/2/24, de GGD heeft 38 mensen gesproken en teruggekoppeld aan Wonen 29/2/24 GGD komt nog met een evaluatie van deze servicegesprekken

					30/9/24 aspirant bewoners (statushouders) worden gesproken door GGD (met zorgtoeleiding indien nodig), gegevens worden vooralsnog niet gedeeld. Stadgenoot kan op deze basis de inhuizing van statushouders voortzetten
	Veiligheid				
1)	Veiligheid en toezicht op locatie Hoe gaat Lola dit in kader van sociaal beheer invullen?		X	Gemeente c.q. Stadsdeel	
2)	Cameratoezicht: a) VWO: Lola wordt Subverwerker en kan in het kader van toezicht en veiligheid camerabeelden uitlezen (niet verwerken). Er wordt een VWO afgesloten Lola.		X	Stadgenoot	Verwerkersovereenkomst is afgesloten.
3)	Overige (nog niet besproken) a) Verzoek is om te kijken naar voorrang van meldingen Stek Oost bij MWZO. b) In kader van veiligheid moet extra aandacht zijn voor het aanspreken van niet-bewoners (onder statushouders zoeken bewoners en niet-bewoners elkaar veel op, stellen hun woningen aan elkaar en anderen beschikbaar, maken gebruik van voorzieningen, zijn moeilijk aanspreekbaar, en blijven slapen in de gemeenschappelijke ruimten. Voor overige bewoners geeft het een onveilig gevoel). c) Er is behoefte aan meer regie bijv. via een aparte casemanager voor Stek Oost die in te zetten is bij incidenten maar ook bij preventie.				Voor gemeente om te bespreken met Lola.

	d) Er is behoefte aan een protocol voor snel kunnen schakelen/ingrijpen bij incidenten waarbij het is nodig dat men over eigen procedures heen stapt. Je wil binnen het doorbraakteam een snelle beslissing.				
	Extra investeringen				
1)	Aanpassingen aan het gebouw: De gemeente en Stadgenoot hebben een voorkeur voor Variant 1; gebruik bestaande vluchttrap als trappenhuis en om dit bij 1 trappenhuis (parallel aan de huidige ingang) toe te passen. Over de uitvoering kijken we of en wanneer we dit uitvoeren. Kosten komen voor rekening van Stadgenoot.	X			8/2/24 De uitvoering van deze aanpassing wordt meegenomen in de afspraken over de financiële verdeling hieronder. 29/2/24 Variant 1 wordt uitgevoerd en in gang gezet door Stadgenoot. 30/9/24 Actie 5.1, 2, e nagaan of de vluchtdeur is aangepast Actie 5.1, 2, e rappel, sleutels gemeenschappelijke ruimtes terugvragen bij bewoner door Stadgenoot
2)	Investeringen keuken en tuin: We hebben afgesproken dat we in de eerste periode geen extra investeringen doen in de keuken en tuin. Aanpassingen aan de keuken moeten t.z.t. vanuit bewonersbudget bekostigd worden. Aanpassingen aan de tuin moeten iom met de huidige hovenier i.v.m. onderhoudscontract (aanpassing van de tuin betekent daarnaast mogelijk een aanpassing van de servicekosten en moet dus altijd in overleg met de				

	bewoners.				
	Financiën				8/2/24 voorstel financiële verdeling a.d.h.v. onderscheid tussen eenmalige kosten en structurele sociaal beheer kosten besproken. Stadgenoot werkt dit uit op papier, inclusief een doorrekening voor de totale looptijd van 5 jaar. 29/2/24 29/2/24 Verdeling kosten Sociaal Beheer en eenmalige kosten tussen Stadgenoot en gemeente is afgesproken. Zie Excel Kostenverdeling Stek Oost
1)	Huurderving woningen statushouders (vanaf 1 januari 2024 tot 1 februari)				8/2/24 Gederfde huurinkomsten statushouders in januari 2024 komen niet ten laste van de gemeente, omdat de woningen voor statushouders niet gereed waren. Om geen onduidelijkheid hierover te krijgen, gelet op de inhoud van de afsprakenbrief, bevestigt Stadgenoot dit per mail aan Wonen.
2)	Kosten vrijwilligersvergoeding CB				8/2/24De vrijwilligersvergoeding komt t.z.t. voor rekening van de Gemeente. Op dit moment zijn er geen bewoners die de rol van Community Building uitvoeren, dus geen betaling van vrijwilligersvergoedingen. De gemeente maakt afspraken met Lola/Set over de hoogte van de individuele vergoedingen.
3	Inzet bewonersbudget				T.z.t. door Lola in te zetten 30/9/24 Ontsluiten van bewonersbudget, daarvoor is bewonerscommissie nodig. Actie Stadgenoot 5.1, 2, e