Annotatie voor wethouder Pels voor BO Stek Oost

Donderdag 5 oktober 2023
08.30 tot 9.15 uur
Online via MS-Teams

Aanwezig
Gemeente Amsterdam
Zita Pels
Carolien de Heer
5.1, 25.1, 2, e
5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 25.1, 2, e
5.1, 2, e

Stadgenoot
Anne Wilbers
5.1, 2, e
5.1, 2, e 5.1, 2, e

Agenda

1. **Opening en inleiding**
   - *Terugblik overleg 18 september jl.*
   - *Doel van het overleg*

2. **Korte termijnacties voor rust en duidelijkheid**
   a) *Herhuisvesten bewoner irt conflicten*
   b) *Vervolg huisvesting huidige statushouders*

3. **Voorkeursscenario's**
   - *Voorkeursscenario: nieuwe verdeling 30-70 en sociaal beheer externe partij*
   - *Voorkeursscenario: nieuwe doelgroepen mix*

4. **Vervolg**

5. **Rondvraag en afsluiting**

Op managementniveau is afgestemd dat de uitkomst van het gesprek kan zijn dat Stadgenoot er mee kan leven dat Stek Oost beschikbaar blijft voor de huisvesting van statushouders met een aangepaste verdeling van 30% statushouders en 70% jongeren, met de voorwaarde dat een externe partij het sociaal beheer op zich neemt.

Geannoteerde agenda

1) **Opening en inleiding**
   - Terugblik overleg 18 september jl.

Voorgestelde inbreng:
We hebben op 18 september met elkaar gesproken over Stek Oost. Aanleiding hiervoor was het signaal van Stadgenoot in juli 2023 dat Stadgenoot wil stoppen met de huisvesting van statushouders op Stek Oost. Er is toen over 5 scenario's gesproken en afgesproken is dat de voorkeursvariant van de gemeente en van Stadgenoot beide zouden worden uitgewerkt.

De aanleiding voor dit overleg komt voort uit de boodschap die vanuit Stadgenoot in juli 2023 kenbaar is gemaakt aan Zita Pels. Hierbij gaf Anne Wilbers aan dat de eerdere overleggen en vele pogingen om zaken op Stek Oost ten positieve te veranderen, niet hebben geresulteerd in een andere beleving bij Stadgenoot en de bewoners op Stek Oost. In het overleg op 18 september 2023 is besloten om een tweetal scenario's nader uit te werken en hierover op 5 oktober 2023 tijdens een vervolgoverleg een definitief besluit te nemen.

- Doel van het overleg:
  1) Een stap zetten om op korte termijn rust en duidelijkheid te brengen op Stek Oost;
  2) De 2 voorkeursscenario's bespreken
     Hierbij weten we dat de gemeente een andere voorkeur heeft dan Stadgenoot.
  3) Afspraken maken over het vervolg.

2) **Korte termijnactie om rust te creëren**
   a) Herhuisvesten bewoner irt conflicten
   b) Vervolg huisvesting huidige statushouders

a) Herhuisvesten bewoner irt conflicten

Voorgestelde inbreng:
Om de rust terug te laten keren op Stek Oost is het wenselijk dat de bewoner van Stek Oost waar de meeste conflicten mee zijn op korte termijn wordt geherhuisvest. Onze voorkeur gaat uit naar herhuisvesting via de Nieuwe Kansregeling in een woning van Stadgenoot. We begrijpen dat hiervoor het traject in gang is gezet.5.1, 2, e
.

Achtergrond:
Voor een nadere toelichting over opties voor herhuisvesting wordt verwezen naar bijlage 1.

5.1, 2, e
t. Gezien de vele conflicten is het ongewenst dat hij terugkeert naar Stek Oost.5.1, 2, e

5.1, 2, e

Nieuwekans regeling in het kort
De Nieuwe Kansregeling is onderdeel van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG). Iemand gaat dan wonen met een huurcontract op naam van de instelling bijvoorbeeld het Leger des Heils, en moet zich dan minimaal 1 jaar houden aan zorgafspraken. Daarna kan het huurcontract omgeklapt worden naar een contract op eigen naam.

Hiervoor is nodig dat een huurder moet instemmen met het wonen via een zorgaanbieder. De betreffende persoon accepteert hulp en er is een gesprek met de GGD geweest om in te kunnen schatten welke zorg en of hulpvraag er is.

Voordeel hiervan is dat aanvullende afspraken worden gemaakt. Stadgenoot faciliteert dit door mee te werken en te herhuisvesten in een woning van de eigen corporatie. Aangeraden wordt om dit te checken bij Stadgenoot tijdens het BO.

b) Vervolg huisvesting huidige statushouders

Voorgestelde inbreng:
In het vorige overleg hebben we gesproken over de statushouders die op dit moment op Stek Oost wonen en waarvan de meeste contracten in december 2023 aflopen. Er is toen gesproken over de optie om alle huidige statushouders bewoners, waar mogelijk via de ruggensteunregeling te herhuisvesten. Hiermee is geborgd dat een nieuwe samenstelling van statushouders op Stek Oost mogelijk is.

Het herhuisvesten van alle huidige statushouders is besproken in het vorige overleg en we willen dit overleg benutten om aan elkaar te bevestigen dat alle huidige statushouders worden herhuisvest.

Achtergrond
Voor de nieuwe statushouders, uiteindelijk circa75 personen (30%), die worden gehuisvest op Stek Oost kan samen met de corporatie naar een zoveel mogelijk gemêleerde samenstelling worden gestreefd. Dit maakt het mogelijk om niet alleen statushouders van hetzelfde land van herkomst te plaatsen. Dit is ook de algemene inzet bij herhuisvesting n.a.v. de evaluatie van gemengd wonen.

Het staat woningcorporaties vrij ruggensteunkandidaten jonger dan 28 jaar opnieuw in dezelfde locatie te huisvesten.

3. Voorkeursscenario's
- *Voorkeursscenario: nieuwe verdeling 30-70 en sociaal beheer externe partij*
- *Voorkeursscenario: nieuwe doelgroepen*

Voorgestelde inbreng:

Wij hebben het scenario “nieuwe verdeling 30-70 en sociaal beheer externe partij” uitgewerkt.
Stek Oost blijft een jongerenhuisvestingslocatie met 30% jonge statushouders en 70% woonstarters, waarbij het sociaal beheer wordt uitbesteed aan een derde partij.

We hebben in het vorige overleg afgesproken dat we binnen ons eigen netwerk zouden inventariseren welke specialistische partijen het sociaal beheer op zich zouden kunnen nemen. Wij hebben tot nu toe met Socius gesproken en Socius heeft aangegeven het beheer op zich te kunnen nemen. Socius verzorgde het sociaal beheer op gemengd wonen complexen Riekerhaven, Karmijn en Lohuizen en kan zich naast sociaal beheer ook inzetten op het gebied van community building.

Daarnaast vindt ook nog een gesprek plaats met Academie van de Stad, die op veel gemengde wooncomplexen de community building doet en op dit moment ook actief is op Stek Oost op het gebied van de begeleiding van de community builders. Uitgevraagd wordt of deze partij eventueel het sociaal beheer op zich zou kunnen nemen.

Tot slot, maakt het positief beïnvloeden van het veiligheidsgevoel van bewoners van Stek Oost onderdeel uit van onze voorkeursvariant. Dit bestaat uit 2 delen: maatregelen rondom veiligheid en toezicht en aanpassingen aan het gebouw.

Ten aanzien van veiligheid en toezicht:
Uitbreiding van cameratoezicht op Stek Oost kan een goede bijdrage leveren aan de feitelijke veiligheid en de veiligheidsbeleving. Belangrijke voorwaarde is dat het beheer beter op orde komt. Wij krijgen het signaal dat een belangrijk deel van het negatieve veiligheidsgevoel komt doordat er na incidenten niemand aanwezig was en de indruk gewekt werd ‘alsof er niks gebeurd is’.

In eerste instantie zien wij geen nieuwe aanleiding voor de inzet van een toezichthouder, 24-uurs beveiliging. Dit is een uiterst redmiddel, dat je niet in een woningbouwcomplex zou moeten willen, waar de incidenten geen aanleiding voor geven, zeker niet als het beheer niet op orde is. De inzet van particulier toezicht zou dan in belangrijke mate de rol van beheerder invullen en dat is onwenselijk. Als particulier toezicht ingezet wordt, moet duidelijk zijn dat dit een tijdelijke maatregel is.

Aanpassingen aan het gebouw:
We willen aanvullend hierop de optie verkennen om aanpassingen aan het gebouw te doen omdat de huidige indeling van het gebouw van invloed is op de dynamiek tussen bewoners en het gevoel van veiligheid van de bewoners. Van Stadgenoot hebben we begrepen dat eerder is gekeken naar aanpassingen aan het gebouw door het op te delen in 4 delen en dat dit enkele tonnen kost. Wij willen kosten voor aanpassingen in beeld brengen waarbij gekeken wordt naar het toevoegen van een extra in- en uitgang. Mogelijk kan een externe beheerder ook meekijken en hierop adviseren.

Bij het vorige agendapunt hebben we al stilgestaan bij een andere verdeling van bewoners op Stek Oost. Onze inschatting is dat de combinatie van een nieuwe mix van bewoners in combinatie met een externe beheerpartij en aanpassingen aan het gebouw, leidt tot de gewenste verbeteringen.

De kosten voor dit scenario zijn nog niet volledig in beeld gebracht en daarom willen we toewerken naar een procesafspraak of principe afspraak. Wij stellen voor dat de kosten voor het sociale beheer door een externe partij worden gedeeld. We gaan er vanuit dat Stadgenoot kosten maakt voor het huidige beheer. Dit valt weg wanneer een externe partij dit overneemt. Als de kosten voor het externe sociaal beheer hoger zijn dan de personele kosten, is de gemeente is bereid om bij te dragen. De kosten voor het aanpassen van het gebouw vallen onder de verantwoordelijkheid van Stadgenoot. Er zijn immers afspraken gemaakt en er is een subsidie van bijna € 1,975 miljoen verleend.

Achtergrond:
Voor een uitgebreide toelichting op het voorkeursscenario nieuwe verdeling 30-70 en sociaal beheer externe partij wordt verwezen naar bijlage 2.

Voor een uitgebreide toelichting op veiligheid en toezicht wordt verwezen naar bijlage 3.

Voorkeursscenario: nieuwe doelgroepen
Naast voorkeursscenario 1 zal Stadgenoot hun voorkeursscenario mondeling toelichten. Hiervoor hebben we geen stukken ontvangen. Aangegeven is dat in hun voorkeursscenario ingezet wordt op het huisvesten van een mix van andere doelgroepen: studenten, jonge PhD’ers en beroepsgroepen.

4. Vervolg

Voorgestelde inbreng:
We willen graag een aantal vervolgafspraken maken:

- We zetten gezamenlijk in op herhuisvesten van de bewoner die betrokken is bij de meeste conflicten, via de Nieuwekans regeling/ met omklapcontract in een woning van Stadgenoot.
- Voorkeursscenario: nieuwe verdeling 30-70 en sociaal beheer externe partij wordt nader uitgewerkt. De gemeente neemt het initiatief hiertoe.
- Er worden nadere afspraken gemaakt over de inzet van maatregelen om het gevoel van veiligheid van bewoners positief te beïnvloeden.
- Afgesproken wordt dat alle huidige statushouders bewoners van Stek Oost, waar mogelijk via de ruggensteunregeling, worden geherhuisvest.
  Communicatie hierover wordt gezamenlijk afgestemd. Hierbij is Stadgenoot penvoerder voor de communicatie richting de bewoners en de gemeente penvoerder richting de gemeenteraad.
- Ten aanzien van de financiën:
  - Kosten sociaal beheer door externe partij worden gedeeld. Uitgangspunt is het verschil tussen de huidige (personele) kosten van Stadgenoot en de eventuele meerkosten van het sociaal beheer door een externe partij.
  - Kosten voor aanpassingen aan het gebouw zijn voor rekening van Stadgenoot. Het gaat hierbij om aanpassingen die de veiligheidsbeleving positief beïnvloeden.

5. Rondvraag en afsluiting

Geen bijzonderheden en afhankelijk van verloop van het overleg.

Bijlagen:

Bijlage 1: Mogelijkheden herhuisvesten
Bijlage 2a: Uitwerking voorkeursscenario nieuwe verdeling 30/70
Bijlage 2b: Memo BO 18 september 2023
Bijlage 3: Veiligheid