CONCEPT Overzicht acties en uitgangspunten n.a.v. ambtelijk overleg Stek Oost

	Wat	Afspraak	Actie	Wie	Toelichting
	Uitkomsten Bestuurlijk Overleg				
1)	70-30 scenario N.a.v. gesprekken tussen de Gemeente en Stadenoot over de toekomst van Stek Oost is de uitkomst van het bestuurlijk overleg een mix van 70% jongeren en 30% statushouders.	X			Voorwaarden van dit scenario: a) De Gemeente gaat het beheer aanbesteden bij een externe partij (er komt een tussenvariant en langere termijn variant); b) Stadgenoot regelt z.s.m. extra cameratoezicht; c) Stadgenoot onderzoekt het toevoegen van een extra ingang (uitvoering pas als beheer geregeld is); d) De kosten voor aanpassingen en beheer door externe partij worden in nadere afstemming verdeeld tussen Stadgenoot en Gemeente.
	Beheer				
1)	Stadgenoot doet het sociaal beheer tot 31 december 2023	X			I.v.m. ingewikkelde casuïstiek is het niet opportuun om voor de resterende 2 maanden van 2023 een tijdelijke beheerder aan te stellen. Het uitgangspunt is dat Stadgenoot tot 1 januari het huidige beheer voortzet. Per die datum is er een andere beheerder door de Gemeente aangesteld en draagt Stadgenoot de beheertaken over. Het uitgangspunt vanaf 1 januari 2024 is dat Stadgenoot de verhuringen en het onderhoud verzorgt, maar niet meer dan dat. Annotatie 30-11-2023: Stadgenoot wil op basis van de huidige stavaza rondom de puzzel die door de gemeente gelegd wordt om het beheer op Stek Oost te organiseren, waarbij het onvermijdelijk lijkt dat de datum van 1 januari

					niet wordt gehaald, bestuurlijk escaleren en vraagt om een gesprek met wethouder Pels. ACTIE: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e laten z.s.m. weten op welke termijn een gesprek haalbaar is. Indien dat niet voor het kerstreces lukt, we sturen aan op een gesprek in de week van 11 december, dan is als alternatief voorgesteld om een telefonisch gesprek tussen Anne en wethouder Pels te organiseren omdat er op korte termijn een klap moet worden gegeven op het niet halen van bestuurlijke afspraken en wat de gevolgen daarvan zijn.
2)	De gemeente zorgt ervoor dat er een interim sociaal beheerder wordt aangesteld vanaf 1 januari 2024, voor de duur van maximaal 6 maanden	X	X	Gemeente	De Gemeente heeft een gesprek gehad met de Academie van de Stad, thans voor de interim beheerfase. Zij hebben aangegeven niet meer geïnteresseerd te zijn in deze opdracht. Gemeente is met twee andere partijen in gesprek. In week 48 moet er duidelijkheid zijn over a) de keuze voor partij voor interim sociaal beheer en b) inzet per 1 januari. Voor de fase erna zet de gemeente een aanbestedingstraject uit. Annotatie 23-11-2023: Wat betekent het als de datum van 1 januari opschuift? 1. Woningen voor statushouders blijven leeg staan. Afspraak om huurderving van deze lege woningen doorbelasten aan Gemeente Amsterdam is in principe akkoord. 2. Beheer wordt nog niet overdragen. Hoe overbruggen? Beiden partijen hebben hier ruggenspraak over. Gemeente en Stadgenoot gaan op zeer korte termijn met elkaar in gesprek over de situatie die

					ontstaat als per 1 januari geen vaste of tijdelijke nieuwe beheerder door de Gemeente is aangesteld. Zie boven. Annotatie 30-11-2023: Het stadsdeel voert gesprekken om de puzzel rondom het sociaal beheer te leggen. Daarbij wordt nu ingezet op een combinatie van partijen: partij die ook de woon-community op Set IJburg organiseert, Lola leegstandsbeheer en de Regenbooggroep. Er hangen nog een aantal zaken in de lucht, dus de definitieve puzzel wordt pas in de loop van week 49 gelegd. Vlg. week is er definitief duidelijkheid op de puzzel. Dan moet ook nog uitgezocht worden of de financiering loopt via de sociale basis subsidieregeling (vraag is of er eisen gesteld kunnen worden aan een gesubsidieerde partij, moet de gemeente nog juridisch finetunen).
	De gemeente zet een aanbestedingstraject uit voor het sociaal beheer voor de periode 1 juli 2024 tot aan de sluiting van Stek Oost.	X	X	Gemeente	Annotatie 23-11-2023: Er zijn twee opties, draait mee met een grotere aanbesteding (Europese aanbesteding) of losse aanbesteding (Onderhandse aanbesteding). In principe is de Onderhandse aanbesteding geen optie omdat deze financieel niet toereikend is. Stadgenoot kan geen kostenopgave aanleveren voor geschatte kosten beheer, o.a. omdat de taken nu versplinterd verdisconteerd zijn in verschillende functies. In week 48 moet er duidelijkheid zijn over de route van aanbesteding. Actie ligt bij 5.1, 2, e en 5.1, 2, e Annotatie 30-11-2023: Geen update over gegeven.

3)	Instroom nieuwe statushouders wordt pas opgestart als de nieuwe fase met beheer ingaat.	X			Annotatie SGN 23-10-2023: Stadgenoot huisvest tot aan 1 januari geen statushouders in, wel reguliere jongeren. Na 1 januari huisvesten wij pas statushouders als er een andere beheerder is. Is dat na 1 januari dan volgt een nader gesprek met de Gemeente. Annotatie 30-11-2023: Voor de instroom van nieuwe statushouders werd eerder verwezen naar de inzet van de GGD en het servicegesprek. Omdat het servicegesprek gaat over mentale zorg en niet te koppelen is aan huisvesting geeft het servicegesprek geen antwoord op de vraag van een goede selectie aan de poort. Vanwege 10-0 achterstand is er wel een wens om meer aan de voorkant op de vroegsignalering in te zetten of misschien zelfs de omslagroute (tien werkafspraken) in te zetten en te zoeken naar een samenwerking met een zorgpartij. Het door Stadgenoot gemaakte spikkelprogramma kan t.z.t. met de zorgpartij(en) gedeeld worden.
4)	Constructie inkopen extern beheer	X	X	Gemeente	De gemeente Amsterdam zet een aanbestedingstraject uit voor sociaal beheer voor de jaren tot sluiting van Stek Oost.
5)	Opdrachtgeverschap	X	X	Gemeente	De gemeente besteed aan en is contractueel opdrachtgever.
6)	PvE extern beheer	X	X	Gemeente en Stadgenoot	Uitgezocht moet worden wat extern beheer betekent qua rollen en verantwoordelijkheden, hoe dit juridisch en contractueel zit en welke afspraken moeten worden gemaakt. Annotatie SGN 23-10-2023: Er is sprake van een niet overdraagbare juridische aansprakelijkheid waardoor Stadgenoot juridisch aanspreekbaar

					blijft in geval van slecht huurderschap zaken. Er is in het PvE gekozen voor een knip op het moment waarop een dossier juridisch van aard wordt. Hiertoe wordt door Stadgenoot nog een instructie toegevoegd aan het PvE. Annotatie 23-11-2023: De gemeente en Stadgenoot hebben in gezamenlijkheid een Programma van Eisen opgesteld. Openstaande acties PvE - Werkinstructie Stadgenoot (actie 5.1, 2, e) - Coördinatie van partijen (actie 5.1, 2, e
7)	Overdracht beheer		X	Gemeente en Stadgenoot	Bepalen wat er moeten worden overgedragen, aan wie en door wie.
8)	Betrokken partijen		X	Gemeente en Stadgenoot	Bepalen welke partijen betrokken zullen zijn na 1 januari waarbij het uitgangspunt is om te voorkomen dat teveel partijen met kleine stukjes in de keten bezig zijn. Annotatie 23-11-2023: Na afronding interim beheer moet helderheid komen over de inzet van CB'ers, dit is het sluitstuk. Kans bestaat dat AvdS geen capaciteit meer heeft om de opdracht straks op te pakken. CB'ers zijn nog niet op de hoogte, behoudens het feit dat er nog geen vervolgopdracht is. Tip: nalopen verlenging huidige opdracht voor bijv. 3 maanden. 5.1, 2, e neem dit mee. Annotatie 30-11-2023: Stadsdeel informeert binnen nu en twee weken (uiterlijk week 51) wat het definitieve besluit is rondom de community building en inzet AvdS. Voorgenomen besluit is

					om over de gehele linie te stoppen met de AvdS en daarmee ook met de huidige CB'ers. De lijn is, we gaan over naar een nieuwe vorm van beheer en dat vraagt ook om een andere vorm van community building.
	Communicatie				
1)	Er is gezamenlijk afgesproken om niet groots te communiceren. Als er gecommuniceerd wordt, dan is dat per stap.	X			
2)	Communicatie met de huidige bewoners van Stek Oost.		X	Stadgenoot	Stadgenoot stelt brief op om bewoners te informeren over het besluit dat niemand een nieuw contract op Stek Oost. De brief is opgesteld en verzonden op 23-10. Stadgenoot heeft n.a.v. de raadsbrief een brief naar de bewoners verzonden om ze te informeren over het besluit dat het beheer per 1 januari overgaat naar een andere partij. De brief is verzonden op 21-11.
3)	Communicatie met de gemeenteraad		X	Gemeente	Raadsinformatiebrief – update over gemengd wonen complexen. De informatie over Stek Oost wordt vooraf afgestemd met Stadgenoot. Annotatie 23-11-2023: Brief ligt bij Zita, volgt vrijdag 24/11 in Dagmail. Annotatie 30-11-2023: Dit is uitgesteld en staat voor behandeling commissie SED van 13 december.
	Herhuisvesting				
1)	Frisse start: Er is gekozen voor een frisse start.	X			

	Afspraak is zoveel mogelijk nieuwe instroom. Dat betekent dat niemand langer dan 5 jaar op het complex mag wonen en er geen interne verhuizingen worden toegestaan. Het doel is een nieuwe groep zonder verleden op Stek. Bewoners met een huureinde vanaf 2024 of daarna worden niet actief benaderd om te verhuizen.				
2)	Herhuisvesten statushouders i.r.t. conflicten: Nieuwe kans traject, 2 dossiers a) Nieuwe Kans traject is ingezet conform werkwijze Tien werkafspraken 'Thuis in de wijk'. b) Nadat de betreffende bewoners in WoningNet staan, huisvest Stadgenoot de bewoners binnen de eigen voorraad met omklap contract bij een zorgverlener. Directe bemiddeling, 1 dossier a) Directe bemiddeling is ingezet voor WMB. b) Nadat de betreffende bewoner akkoord is, huisvest Stadgenoot de bewoner binnen de eigen voorraad met omklap contract bij een zorgverlener Detentie, 1 dossier		X X X X	Gemeente en Stadgenoot Stadgenoot Stadgenoot Stadgenoot	Annotatie 2-11-2023: Gemeente en Stadgenoot zijn het nieuwe kans traject gestart. Werkwijze is conform de Tien werkafspraken 'Thuis in de wijk'. Er is nog steeds geen officieel besluit vanuit de overlegtafel. Dit kan gaan knellen omdat er mogelijk niet op tijd een andere woningen aangeboden kunnen worden. Annotatie 23-11-2023: Het Groot Overleg heeft nog steeds geen besluit genomen over de twee nieuwe kans dossiers. Er moet opnieuw worden geëscaleerd. Ernst checkt de uitkomst van het Groot Overleg en schaalt op richting Joost danwel richting directie GGD. Er dient uiterlijk in week 48 een besluit genomen te worden willen we deze statushouders op tijd herhuisvesten. Het risico is nu al dat dat niet meer op tijd lukt. Annotatie 30-11-2023: Kort besproken, meeste dossiers zijn inmiddels linksom of rechtsom opgepakt.
3)	Herhuisvesten huidige statushouders: a) Waar mogelijk worden huidige statushouders wanneer hun contract afloopt via de ruggensteun geherhuisvest.		X X	Gemeente Gemeente	Eerste inventarisatie 2b: 2024 --> 4 personen 2025 --> 3 personen 2026 --> 3 personen

	b) Planning inzichtelijk maken wanneer de contracten statushouders aflopen. c) Dossier statushouders compleet maken d) Statushouders die geen gebruik kunnen maken van de ruggensteun in kaart brengen. e) Opties in kaart brengen herhuisvesting.		X X X	Gemeente Gemeente Gemeente	Eerste inventarisatie 2d: 3 à 4 personen in totaal inclusief de 2 personen met nieuwe kans traject Annotatie 23-11-2023: Er zijn 15 dossiers – waarvan 13 statushouders – die niet akkoord zijn met de huuropzegging. Deze dossiers moet naast de inventarisatielijst gelegd worden. Er volgt begin week 48 een afspraak met 5.1, 2, e e 5.1, 2, e 5.1, 2, e De openstaande vraag is besproken of het mogelijk is om verzoeken van achterblijvende statushouders die vervroegd om herhuisvesting vragen, onder de ruggensteunregeling in behandeling nemen. Het antwoord daarop is nee dat kan niet, behoudens eventueel maatwerk. Annotatie 30-11-2023: Dit loopt. Er is een apart gesprek geweest waarin de bijzondere dossiers zijn doorgesproken. Punt van aandacht is de hoeveelheid huisraad die door vertrekkende statushouders wordt achtergelaten in en om het complex. Dit kan leiden tot onveilige en brandgevaarlijke situaties. Ingrijpen is daarom noodzakelijk. Stadgenoot pakt dit actief op maar vraagt wel om het kostenplaatje wat hieraan hangt mee te nemen in de andere kostenverdelingsvraagstukken.
4)	Contractverlengingsverzoeken: a) Verlengingsverzoeken jongeren op basis van startpunten: aanvragen i.v.m. startpunten worden afgewezen. Stek Oost is een tijdelijk		X	Stadgenoot	

	complex. Om die reden wordt afgewezen. b) Verlengingsverzoeken jongeren in geval van een schrijnende situatie: aanvragen i.v.m. schrijnende situaties is maatwerk. Gaat het om een statushouder, dan kan de bewoner geen verlenging aanvragen.		X	Stadgenoot	
	Inhuizen nieuwe bewoners				
1)	a) Er is afgesproken dat Stadgenoot kan starten met verhuren van woningen op Stek Oost aan jongeren (niet aan statushouders) tot de 70% is bereikt. Inhuizen van nieuwe jongeren gebeurt per direct, zodra de woningen verhuur gereed zijn b) Instroom van nieuwe statushouders gebeurt pas als de nieuwe fase met beheer ingaat. Inhuizen van nieuwe statushouders gebeurt op 1 moment, na 1 januari 2024.	X			Annotatie 30-11-2023: Punt van aandacht is de selectie van nieuwe statushouders. Vraag die gesteld wordt is of het COA aan de voorkant een go of no go wil organiseren voor geschiktheid op het wonen op een gemengd wooncomplex.
2)	Spikkelprogramma: Stadgenoot heeft besloten om een nieuw vast spikkelprogramma te maken voor de inhuizing van nieuwe bewoners. Zo is aan de voorkant helder welke woningen gelabeld zijn voor jongeren en statushouders.		X	Stadgenoot	
3)	Verhuur gereed maken woningen: Stadgenoot is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de woningen (en blijft dat ook na 1 januari). Stadgenoot schakelt met de technisch beheerder De Meeuw/Nezzt om alle lege woningen te		X	Stadgenoot	Annotatie 30-11-2023: Dit loopt behoorlijk in de kosten. Gemiddeld zijn de kosten 5.1, 2, f er woning.

	laten opnemen en de werkzaamheden uit te laten voeren. De woningopnamen kunnen al snel uitgevoerd worden. Het uitgangspunt voor de verhuring is dat wordt gestart met wat snel kan.				
4)	Screening bewoners: a) De gemeente is verantwoordelijk voor een evenwichtige selectie van kandidaten onder statushouders. b) Stadgenoot is verantwoordelijke voor de selectie van kandidaten onder woonstarters en doet dat in de regel op basis van rangorde inschrijving WoningNet waarna met input van de sociaal beheerpartij, de CB'ers, en een dienstverlenende partner op de locatie een selectieproces doorlopen wordt. Een voorbeeld van zo'n selectieproces is in het PvE ingevoegd.		X X	Gemeente Stadgenoot	M.b.t. het selecteren van bewoners is het uitgangspunt dat er buiten de selectieprocedure om geen voordrachten plaatsvinden en dat Stadgenoot verantwoordelijk is voor de toewijzingen. Een ander uitgangspunt in het kader van de frisse start, is dat kandidaten niet eerder op Stek mogen hebben gewoond. Dit wordt voor de duidelijkheid ook opgenomen in de advertentietekst. Annotatie 23-11-2023: de Gemeente Amsterdam zet in op servicegesprekken met de GGD voor alle aan Amsterdam gekoppelde statushouders. Er is nog geen uitgewerkt beleid. Er moet nog een protocol komen hoe er opvolging wordt gegeven aan de uitkomst van de servicegesprekken, bijv. als een statushouder niet geschikt wordt bevonden om zelfstandig te wonen, of om te wonen op een gemengd complex (een prikkelrijke omgeving). Annotatie 30-11-2023: De gemeente zoekt uit of: 1. de GGD er klaar voor is om nu al te starten met de servicegesprekken zodat– wanneer het beheer ingeregeld is – er in januari gestart kan worden met gescreende statushouders. 2. zij tijdig beleid kunnen formuleren voor de opvolging van de screening (er zijn nu een

					aantal juridische beperkingen waardoor het niet mogelijk is om informatie uit het servicegesprek te delen met de gemeente waardoor niet zelfredzame statushouders alsnog in de module gezet worden voor koppeling). 3. Of het COA een rol in de screening kan spelen (selectie voor geschiktheid wonen op een gemengde locatie) 4. Of de Omslagroute ingezet kan worden.
5)	Contract + allonge		X	Stadgenoot	Stadgenoot past het contract/bijlage aan voordat er nieuwe contracten worden afgesloten, waarbij rekening gehouden wordt met de toekomstige beheersituatie o.b.v. het opgestelde PvE.
	Veiligheid				
1)	Toezicht op locatie Behoudens extra inzet van bestaande partners zet de gemeente nu geen bewaking of beveiliging in op Stek Oost. Wel onderzoekt de gemeente/stadsdeel de mogelijkheden voor extra inzet en begeleiding in ieder geval tot aan de nieuwe beheersituatie.		X	Gemeente c.q. Stadsdeel	Zoekt de gemeente uit. Annotatie SGN 23-10-2023: Inzet kan bijv. in de vorm van versteviging van bestaande inzet instanties op proactieve begeleiding en hulpverlening (Buurtteam, WPI, Dynamo en Ykeallo, 5.1, 2, e etc.).
2)	a) Uitbreiding cameratoezicht: Er is afgesproken dat Stadgenoot z.s.m. extra camera's plaatst op Stek Oost. De kosten hiervoor worden vergoed door de gemeente/stadsdeel. b) VWO: De nieuwe sociaal beheerpartij wordt Subverwerker en kan in het kader van toezicht en veiligheid camerabeelden uitlezen (niet verwerken). Er wordt een VWO afgesloten met de (interim)	X	X X	Stadgenoot en Gemeente Stadgenoot	Annotatie SGN 23-10-2023: Voor de uitbreiding van cameratoezicht wordt gebruik gemaakt van de kostenraming die reeds gemaakt was in het kader van brandveiligheid. De kosten zijn ca. 3100 euro. Annotatie SGN 2-11-2023: De plaatsing van camera's heeft op 6-11-2023 plaatsgevonden. De factuur wordt doorgestuurd naar de gemeente.

	beheerpartij.				
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. 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.				Te bespreken.
	Bouwkundige aanpassingen gebouw				
1)	Aanpassingen aan het gebouw: Afgesproken is dat Stadgenoot onderzoekt welke bouwkundige aanpassingen aan het gebouw gedaan kunnen worden. Uitvoering van deze werkzaamheden vinden pas plaats	X			

	wanneer de nieuwe beheerpartij is aangesteld. Over een kostendeling moet nog gesproken worden				
2)	Keuze maken uit opties voor bouwkundige aanpassingen en afspraken maken over kostendeling. Varianten: a) Variant 1; gebruik bestaande vluchttrap als trappenhuis b) Variant 2; vervangen bestaande vluchttrap voor stalen bordestrap c) Variant 3; aanbouwen nieuw trappenhuis d) Optie; compartimentering en extra of verplaatsen vluchttrap		X	Gemeente en Stadgenoot	Stadgenoot heeft een kostenraming laten maken van alle varianten (prijs per trappenhuis): a) Variant 1: De “korte termijn” oplossing. Kan vrij snel geregeld worden. Bestaande trap behouden, beslag bestaande deuren aanpassen + verlichting, 5.1, 2, b exclusief aanpassingen bestrating b) Variant 2: De “tussenvariant”. Niet snel uitvoerbaar i.v.m. noodzaak fundatie. Bestaande spiltrap vervangen voor bordestrap, beslag bestaande deuren aanpassen, 5.1, 2, b c) Variant 3: De “dure variant”. Niet snel uitvoerbaar en kostentechnisch minst interessant i.v.m. beperkte resterende looptijd tot aan de sluiting van Stek Oost. Maken nieuwe entree van 8 nieuwe units incl. binnentrap & nieuwe fundatie 5.1, 2, b d) Optie: Alleen mogelijk i.c.m. variant 1, 2 of 3. Compartimenteren en trap verplaatsen, 5.1, 2, b Annotatie 23-11-2023: Er is afgesproken om tijdens een nieuw overleg in week 48 een keuze te maken uit de voorgestelde opties van bouwkundige aanpassingen. De keuze wordt opgenomen in de ambtelijke afsprakenbrief. Annotatie 30-11-2023: Er is gekozen voor variant A en om dit bij 1 trappenhuis (parallel aan de huidige ingang) toe te passen. Dit vind iedereen de meest logische optie om een alternatief te

					bieden bij spanningen, de postkasten blijven op zijn plaats. Uitvoering vindt sowieso pas plaats in het nieuwe jaar wanneer het beheer geregeld is. Het kostenvraagstuk wordt apart opgepakt.
3)	Keuze maken aantal extra ingangen				Het is mogelijk om voor twee extra ingangen te kiezen. Er zijn nu twee nooduitgangen, beiden kunnen worden ingezet als extra ingang. Er zijn evt. aanvullende aanpassingen nodig in de openbare ruimte (aanpassing van groenstrook en verlichting). Zie boven.
	Financiën				
1)	Huurderving (vanaf 1 januari 2024)				
2)	Kostenverdeling aanpassingen gebouw				
3)	Kosten schoonmaak bij uithuizing statushouders				
4)	Kosten mutatieonderhoud statushouders				
5)	Kosten beheer				
6)	Budget community				Kunnen we dit budget anders alloceren, bijv. inzetten voor schoonmaak gebouw?