Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de map van 12 december 2023 Portefeuille Asiel, Migratie & Huisvesting kwetsbare groepen

Onderwerp

Update stand van zaken Stek Oost

De wethouder wordt gevraagd:

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

Bestuurlijke escalatie
Stadgenoot wil op basis van de huidige stand van zaken, waarbij het onvermijdelijk lijkt dat de datum van 1 januari 2024 niet wordt gehaald als ingangsdatum sociaal beheer door een externe partij, bestuurlijk escaleren en vraagt om een gesprek met wethouder Pels.
Dit overleg is op vrijdag 15 december. Deze update is de annotatie ten behoeve van het overleg.

Bestuurlijke bespreekpunten zijn de start datum van een externe partij die het sociaal beheer uitvoert en de verdeling van additionele kosten.
We verwachten dat de externe sociaal beheer partij zal kunnen starten per 1 februari 2024. 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.

Samenvattend is het voorstel voor de kostenverdeling:

Kostenpost	**Raming kosten**	**Voorstel verdeling kosten**
Uitvoering sociaal beheer	Nog niet bekend	50%/50%
Gederfde huuropbrengsten	5.1, 2, e?	Gemeente
Kosten plaatsen camera’s	€3.000	Gemeente heeft al betaald
Kosten extra schoonmaak	Niet bekend	Stadgenoot

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de map van 12 december 2023 Portefeuille Asiel, Migratie & Huisvesting kwetsbare groepen

Kosten bouwkundige aanpassingen	5.1, 2, f ,- exclusief aanpassingen bestrating	Stadgenoot

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 5.1, 2, e 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.

Het inhuren van een partij voor het sociaal beheer zal middels een Europese aanbesteding moeten lopen aangezien de verwachting is dat het drempelbedrag boven de €250.000,- zal liggen. Naar verwachting zal de aanbesteding zeker zes maanden in beslag nemen. De gemeente onderzoekt daarom ook of het mogelijk is om een partij middels een subsidie in te zetten. In ieder geval wordt voor de tussenliggende periode een interim invulling gezocht.
Tegelijkertijd is de gemeente een Europese aanbesteding gestart voor beheertaken op opvanglocaties voor Oekraïners. Onderzocht wordt of de sociaal beheer taken Stek Oost hier vanaf eind 2024 ook onder gebracht kunnen worden of dat inzet via de subsidieregeling Sociale Basis blijf verlopen.

De gemeente heeft een gesprek gehad met de Academie van de Stad voor de interim beheerfase. Deze partij heeft aangegeven niet geïnteresseerd te zijn in deze opdracht. De gemeente is op dit moment met twee andere partijen in gesprek om deze rol 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 hoe zij concreet invulling gaan geven aan het sociaal beheer in de context van deze specifieke locatie.

Dit proces kost tijd. We verwachten dat de externe sociaal beheer partij zal kunnen starten per 1 februari 2024. 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 van community builden. Dit wordt ingevuld onder coördinatie van de nieuwe sociaal beheer partij.

Subsidiering interim activiteiten sociaal beheer middels subsidieregeling sociale basis
De invulling van het sociaal beheer vanaf 1 februari 2024 wordt gefinancierd middels de subsidieregeling Sociale Basis voor de periode van een half jaar. De beheerpartij zal bij de subsidieaanvraag de activiteiten opnemen die zij gaat uitvoeren op Stek Oost. Deze periode kan verlengd worden indien daar aanleiding toe is.

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.

Stadgenoot stelt dat er een bestuurlijke afspraak is gemaakt, dat nieuwe statushouders gescreend worden door de gemeente of zij wel of niet geschikt zijn om te wonen op een gemengd wonen complex. Het is ambtelijk niet duidelijk hoe deze afspraak precies luidt. Het kan zijn dat Stadgenoot daarbij doelt op de pilot servicegesprekken die op dit moment verder wordt uitgerold. Servicegesprekken zijn geen screeningsgesprekken. I

De gemeente en Stadgenoot streven er gezamenlijk naar om een evenwichtige groep nieuwe bewoners te huisvesten op Stek Oost. Dat doen we op de volgende manier:

- Onlangs heeft de GGD de opdracht gekregen van wethouder Groot Wassink om iedere aan Amsterdam gekoppelde statushouder uit te nodigen voor een servicegesprek. Lag bij de pilot van deze 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.
Mocht uit dit gesprek naar voren komen dat er problemen worden verwacht bij het zelfstandig wonen, kan er, alleen met toestemming van de statushouder, een advies gegeven worden aan Wonen op het gebied van geschikte huisvesting.
Deze bestuurlijke opdracht is een aanzienlijke uitbreiding van hun eerdere opdracht met uiteraard gevolgen voor de bezetting en voor het interne proces. Desondanks heeft MA&O de GGD gevraagd om de servicegesprekken te starten met de toekomstige statushouders van Stek Oost. De GGD heeft toegezegd de mogelijkheden hiertoe te onderzoeken maar dit wordt lastig gezien hun huidige capaciteit en binnen de korte tijd die nog rest voor de geplande start van inhuizing van statushouders (1-02-2024). Mogelijkheden om op andere manier aan informatie te komen waarop een advies m.b.t. huisvesting gegeven kan worden, worden momenteel onderzocht.

- 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.
- 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.
- 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. Het voorstel voor verdeling van deze kosten is als volgt.

<u>Kosten uitvoering sociaal beheer</u>
Op dit moment hebben we nog geen beeld van de kosten van de inzet van de sociaal beheer partij. Een inschatting wordt nog gemaakt door partijen. Stadgenoot

kan geen kostenopgave aanleveren voor geschatte kosten beheer, o.a. omdat de taken nu versplinterd verdisconteerd zijn in verschillende functies.
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 het voorstel 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. Welk onderdeel van de gemeente gaat dat financieren, het stadsdeel?

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. Akkoord 5.1, 2, e?

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 is verantwoordelijk voor het fysiek beheer van de woningen en gemeenschappelijke ruimtes en zal deze kosten moeten dragen. Dit is ambtelijk voorgelegd aan Stadgenoot en hier kwam geen reactie op.

Kosten van bouwkundige aanpassing aan gebouw
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, f,- 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:

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de map van 12 december 2023 Portefeuille Asiel, Migratie & Huisvesting kwetsbare groepen

Kostenpost	Raming kosten	Voorstel verdeling kosten
Uitvoering sociaal beheer	Nog niet bekend	50%/50%
Gederfde huuropbrengsten	5.1, 2, e?	Gemeente
Kosten plaatsen camera's	€3.000	Gemeente heeft al betaald
Kosten extra schoonmaak	Niet bekend	Stadgenoot
Kosten bouwkundige aanpassingen	5.1, 2, f,- exclusief aanpassingen bestrating	Stadgenoot

---

Schaalniveau

N.v.t.

Financiële onderbouwing

K zou **Juridische onderbouwing**

Bijlagen
Programma van Eisen Sociaal Beheer Stek Oost (concept)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
5.1, 2, e @amsterdam.nl 5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl 5.1, 2, e

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de map van 12 december 2023 Portefeuille Asiel, Migratie & Huisvesting kwetsbare groepen

Versie 1.1, 20201006