Gemeente Amsterdam

# Business case

## Beschermt Wonen Ditlaar
## Ditlaar 3-75, Amsterdam




Opgesteld door: 5.1, 2, e & 5.1, 2, e
Projectadviseurs
Maatschappelijke Voorzieningen


16 juni 2026
Versie 1.0

Gemeente Amsterdam

| Revisie geschiedenis | | |
|---|---|---|
| *Datum* | *Versie* | *Samenvatting wijzigingen* |
| 08-06-2026 | 0.1 | Eerste concept |
| 10-06-2026 | 0.2 | Opmerkingen screening verwerkt |
| 16-06-2026 | 1.0 | Definitieve versie |

**Distributie**
Dit document is verstuurd aan

| *Naam* | *Versie* | *Rol* |
|---|---|---|
| 5.1, 2, e | 0.1 | Beleidsadviseur afdeling Zorg |
| 5.1, 2, e - 5.1, 2, e | 0.1 | 5.1, 2, e afdeling Zorg |
| 5.1, 2, e | 0.1 | 5.1, 2, e dviseur MV |
| 5.1, 2, e | 0.1 | 5.1, 2, e org MV |
| 5.1, 2, e | 0.1 | 5.1, 2, e MV |
| 5.1, 2, e | 0.1 | 5.1, 2, e dviseur MV |
| 5.1, 2, e | 0.1 | Adviseur 5.1, 2, e MV |
| 5.1, 2, e 5.1, 2, e | 0.1 | Juridisch Adviseur |
| 5.1, 2, e | 0.1 | Juridisch Adviseur 5.1, 2, e |
| 5.1, 2, e | 0.1 | Coördinato 5.1, 2, e GV |
| 5.1, 2, e | 0.1 | 5.1, 2, e GV |
| 5.1, 2, e | 0.1 | 5.1, 2, e V |
| 5.1, 2, e | 0.1 | 5.1, 2, e anager GV |

**Goedkeuring**
Dit document heeft de volgende goedkeuring nodig

| *Naam* | *Versie* | *Rol* |
|---|---|---|
| 5.1, 2, e | 1.0 | 5.1, 2, e MV |
| 5.1, 2, e | 1.0 | 5.1, 2, e V |
| 5.1, 2, e | 1.0 | 5.1, 2, e anager Zorg |

Gemeente Amsterdam

## Inhoudsopgave


**1 Samenvatting** ..... **4**

**2 Aanleiding** ..... **5**

**3 Huidige situatie** ..... **6**

*Omgeving, voorzieningen en leefbaarheid* ..... *6*

*Omgevingsplan, toegestane activiteiten* ..... *8*

*Huidige staat en indeling van het pand* ..... *8*

**4 Omschrijving project** ..... **9**

*Fase 1. Aanhuur en onderzoek naar aankoop* ..... *10*

*Fase 2. Aankoop* ..... *14*

*Communicatie en participatie* ..... *15*

**5 Overwogen alternatieven** ..... **15**

**6 Verwachte voordelen** ..... **16**

**7 Verwachte nadelen** ..... **17**

**8 Doorlooptijd** ..... **17**

**9 Investeringsanalyse** ..... **18**

*Investering en dekking fase 1* ..... *18*

*Investering en dekking voor fase 2* ..... *19*

**10 Investeringsbeoordeling** ..... **20**

**11 Juridische consequenties** ..... **20**

**12 Risico's** ..... **22**

**13 Bijlagen** ..... **23**

Gemeente Amsterdam

# 1 Samenvatting

Deze businesscase is de onderbouwing voor de aanhuur van het pand aan de Ditlaar 3 - 75 in Sloten, Nieuw-West om deze op korte termijn in te zetten als 24 uursopvang en onderzoek te doen naar de mogelijke aankoop voor de inzet op lange termijn. Met als directe aanleiding de vervangingsopgave voor de Jan Rebelstraat.

Voor de aanhuur is een intentieovereenkomst (Letter Of Intent/ LOI) met exclusiviteitspositie gesloten met de eigenaren van het pand. De intentieovereenkomst eindigt indien niet uiterlijk voor 1 juli 2026 bestuurlijke goedkeuring is verkregen voor aanhuur van het pand. Op basis van deze LOI is de concept huurovereenkomst uitonderhandeld. Onderdeel van de huurovereenkomst is een exclusieve optie tot aankoop van het pand.
Bestuurlijke goedkeuring vindt plaats in twee stappen. Fase 1; Aanhuur van het pand en onderzoek naar aankoop. En fase 2; Aankoop van het pand. Hoofdreden voor deze gefaseerde besluitvorming is verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning om het pand te kunnen gebruiken in afwijking van het omgevingsplan, wat randvoorwaardelijk is aan de aankoop. Deze business case is de onderbouwing voor fase 1.
Bij een positief besluit om de locatie aan te huren is het noodzakelijk/ randvoorwaardelijk om een gedoogbeschikking te verkrijgen om de locatie te kunnen verbouwen en gebruiken als 24 uursopvang op de korte termijn.

De eenmalige kosten, onder andere om het pand geschikt te maken als opvanglocatie, bedragen € 1.750.000,- incl. btw. Dekking van deze kosten komen gedeeltelijk uit de resterende middelen van het programma van de Integrale Aanpak voor opvang & huisvesting van kwetsbare groepen en gedeeltelijk uit de begroting van Zorg.

De huurprijs voor de locatie bedragen 5.1, 2, b m2 per m2 vvo.
De zorgaanbieder ontvangt vanuit Zorg een vast bedrag als vergoeding voor huisvestingslasten, welke door Zorg zijn vastgesteld op een bedrag van ca. 5.1, 2, b
Er is daarmee een tekort tussen de huurprijs en vergoeding voor huisvestingslasten van €280.000,-. Gelijktijdig met het besluit tot aanhuur wordt direct het besluit genomen om middels een algemeen belang besluit onder de kostprijs te verhuren aan de zorgaanbieder. Volgens de omrekensystematiek betekent dit dat een bedrag van 5.1, 2, b onrendabele investeringsruimte JZB ingezet dient te worden voor dekking van de extra benodigde structurele begrotingsruimte.

In de eerste fase wordt tevens de koopoptie van de Ditlaar nader onderzocht. Voor dit proces worden interne en externe kosten gemaakt, welke geraamd worden op ca. 5.1, 2, b incl. btw. De beoogde dekking van deze investering komt in eerste instantie uit het budget Onderzoek en Advies van de directie MV en zal bij aankoop meegenomen worden in de investering.

## 2 Aanleiding

**Behoefte 24 uurs opvanglocatie**
Er is een grote behoefte aan nieuwe permanente locaties voor MOBW (Maatschappelijke Opvang Beschermd Wonen) 24 uursopvang in de stad. De gemeente heeft de wettelijke taak voor de opvang van cliënten die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychosociale of psychiatrische problematiek. Deze taak valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Een deel van deze opvang vindt plaats op 24 uurs opvanglocaties: beschermd verblijf. Zorgaanbieders zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor de huisvesting.
Met alle gecontracteerde zorgaanbieders is een overzicht gemaakt van 24 uurs opvanglocaties die vervangen moeten worden om daarmee MOBW beleidsdoelen te realiseren: schaalverkleining, betere spreiding in de stad en betere verbinding met de wijk. Daaruit is een overzicht gekomen van 8 locaties bij 3 van de gecontracteerde aanbieders (HVO Querido, PerMens en Cordaan). In het strategisch huisvestingsplan (2019) zijn 10 locaties opgenomen, dit zijn de 8 vervangingslocaties, een locatie voor een MOBW special en een locatie in het kader van de groei van de stad. Voor deze 10 locaties zijn plekken geclaimd in de ontwikkelgebieden van G&O.

De realisatie van nieuwe locaties in de gebiedsontwikkeling duurt langer dan verwacht waardoor het aantal vervangingen niet in het benodigde tempo door kan gaan. Tot heden zijn voor slechts twee voorzieningen realisatieafspraken gemaakt in de gebiedsontwikkeling. Daarnaast zijn het Mirror Center en de Ruysdaelkade aangekocht in de bestaande stad. Voor de overige zes locaties is wel een ontwikkelgebied benoemd, maar zijn nog geen specifiek ontwikkelafspraken gemaakt. In de huidige markt vertraagt een groot deel van de gebiedsontwikkeling, ook een deel van de plangebieden die als beoogde locaties zijn aangemerkt. Deze kunnen dus nog wel worden ontwikkeld, maar het duurt jaren langer dan voorzien.

**Doelgroep**
Beschermd Verblijf is voor Amsterdammers vanaf 18 jaar die weinig zelfredzaam zijn, niet in staat zijn om zelfstandig te wonen en die (tijdelijk) 24-uurs ondersteuning nodig hebben. Bij Beschermd Verblijf wordt de cliënt intensief begeleid door professionals. De ondersteuning is gericht op herstel, op het vergroten van de zelfredzaamheid, het voorkomen en oplossen van crisissituaties en waar het kan toewerken naar zelfstandiger wonen. De doelgroep bestaat uit mensen bij wie:
- Er sprake is van meervoudige complexe problematiek op het gebied van psychiatrie en/of psychosociaal (bijv. voormalig dakloosheid), en/of verslaving en/of een (licht) verstandelijke beperking en/of forensische achtergrond;
- Die niet in staat zijn om zelfstandig te wonen en in groepsverband kunnen functioneren,
- (Tijdelijk) bescherming en toezicht van een 24-uurs voorziening nodig is;
- Er een intensieve begeleidingsbehoefte is (7,5-12 uur/week).

Door deze doelgroep wordt de voorziening door de omgeving soms ervaren als overlastgevend. Met daarbij direct de kanttekening dat het uit ervaring blijkt in veel gevallen vooral te gaan om beeldvorming.

**Urgentie opgave**
De situatie rondom de locatie Jan Rebelstraat (één van de vervangingsopgaven 5.1, 1, c
5.1, 1, c
5.1, 1, c

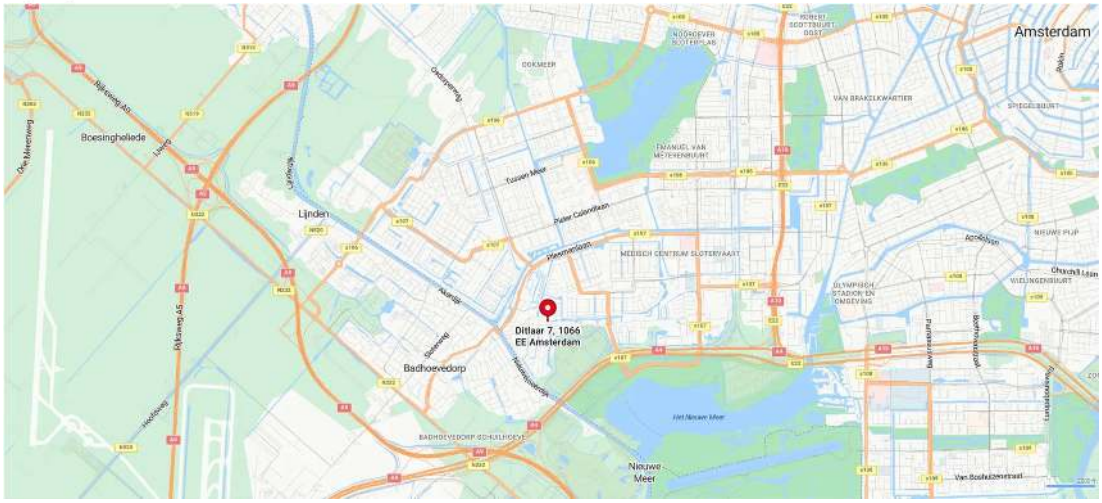



# 3 Huidige situatie

Het in 2020 gebouwde pand is als laatste gebruikt als een hotel met in totaal 36 short-stay appartementen, nevenfuncties, verkeersruimtes en 18 parkeerplaatsen.

## Omgeving, voorzieningen en leefbaarheid

Ditlaar ligt aan de rand van het oude Sloten, een van de oudste dorpskernen van Amsterdam. De sfeer is rustig en dorps, er is veel laagbouw en er zijn relatief veel gezinswoningen en villa's. Er is veel groen en water in de omgeving.






(Algemene) omgevingskenmerken;

- Dorp Sloten telt 730 inwoners in 2025 en 360 huishoudens van gemiddeld 2,1 personen.
- Er zijn 490 adressen: 75% van de woningen in de buurt is een koopwoning. De woningen hebben een gemiddelde WOZ-waarde van €621.000.
- In 2025 was de herkomst van de inwoners als volgt verdeeld: herkomst uit Nederland: 73%, herkomst uit Europese landen: 12% en herkomst uit landen buiten Europa: 15%.
- De locatie is de buurt van Sportpark Sloten waar zo'n 10 sportverenigingen actief zijn.
- Er is geen horeca en uitgaansleven in de directe omgeving.
- De meeste winkels in de buurt (zoals voor dagelijkse boodschappen) liggen rond het Belgiëplein, dit is ongeveer een kwartier lopen vanaf Ditlaar.
- De locatie ligt nabij openbaar vervoer zoals bushalte Ditlaar (voor de deur), station Lelylaan, tramverbindingen en de A4/A9 en A10.

Gezien de doelgroep is de Ditlaar 3-75 een kans voor herstel trajecten van de doelgroep. Ditlaar is een tastbaar en hoogwaardig voorbeeld van een duurzame woonomgeving met hoogwaardige architectuur met eigen groen/ buitenruimte. En kan juist daardoor een waardevolle rol spelen voor

de hersteltrajecten van kwetsbare doelgroepen. In die zin biedt Ditlaar niet alleen een duurzaam pand, maar ook een ondersteunende omgeving die kan functioneren als stevige basis binnen trajecten gericht op herstel en doorstroming van kwetsbare doelgroepen.

## Omgevingsplan, toegestane activiteiten

De toegestane activiteit van de locatie is Kantoor. Op 20 augustus 2018 is een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het omgevingsplan teneinde een kleinschalig appartementenhotel/ short stay mogelijk te maken.




Aanduiding: STN02-E-3194 STN02-E-3196

## Huidige staat en indeling van het pand

Het pand in 2020 is opgeleverd en voldoet daarmee aan de destijds geldende en relatief actuele bouwregelgeving. Gezien de jonge leeftijd van het pand is in deze fase geen aanvullend onderzoek gedaan naar de constructieve, bouwkundige en installatietechnische staat van het pand. Het pand, ca. 2.220 m2 bvo, heeft vier bouwlagen;

- Een souterrain met 8 zelfstandige appartementen, 1 zelfstandig appartement bestemd voor een conciërge ruimte, technische ruimtes, een gemeenschappelijke ruimte, een opslagruimte en een wasmachine ruimte.

- Een begane grond/ beletage met 7 zelfstandige appartementen zonder eigen buitenruimte en 7 zelfstandige appartementen met een eigen buitenruimte.
- Een eerste verdieping met 14 zelfstandige appartementen aanwezig waarvan 9 appartementen met entresol.

De zelfstandige appartementen hebben ieder een eigen huisnummerbeschikking.

Door het moderne ontwerp ontstaat een woon- en leefomgeving die niet alleen comfortabel en toekomstbestendig is, maar ook rust en voorspelbaarheid biedt. Juist in hersteltrajecten, waar stabiliteit, structuur en een gezonde leefomgeving essentieel zijn, kan Ditlaar bijdragen aan herstel en zelfstandigheid.

**Duurzaamheid**
De 36 zelfstandige appartementen beschikken niet over een eigen Energie Prestatie Label (EPA)label. Wél is er voor het pand een notitie duurzaamheid opgesteld, met op hoofdlijnen;
Het ontwerp heeft een EPC-score van 0,67 en een $CO_2$-reductie van ongeveer 14.000 kg per jaar, wat zich vertaalt in een Energielabel A+++. Het pand is gasloos/ all-electric, voorzien van een bodemwarmtepomp voor verwarming en koeling en energiezuinige LED-verlichting.

Het dak is volledig uitgerust met zonnepanelen bedoeld voor eigen energieopwekking. Echter zijn deze niet in bedrijf. Het toegepaste indak-systeem, waarbij de zonnepanelen direct de dakbedekking vormen, is op last van de verzekeraar uitgeschakeld. Het toegepaste indak-systeem heeft een verhoogd risico op brandgevaar, waardoor het pand niet verzekerd kan worden wanneer de zonnepanelen in gebruik zijn.
Wat het uitschakelen van de zonnepanelen betekent voor de hierboven genoemde EPC-score/ uiteindelijke EPA-labels en dus ook de exploitatiekosten, is onduidelijk en dient in een volgende fase uitgezocht te worden.

**Energie aansluitingen/ risico netcongestie**
Het betreft een bestaand pand met bestaande energieaansluitingen. De zelfstandige woningen hebben ieder een eigen aansluiting, de 29 kleinere appartementen een 3x25A aansluiting en de 5 grotere appartementen (op de eerste verdieping) en 2 kleinere appartementen (in het souterrain en begane grond) een 3x50A aansluiting.
Voor de algemene ruimtes en gemeenschappelijke technische installaties is een energieaansluiting aanwezig van 3x 250A. Het gecontracteerde vermogen op deze aansluiting is beduidend lager dan de aanwezige aansluiting, 32 kW. Om te kunnen bepalen of het gecontracteerde vermogen toereikend is voor de gemeenschappelijke installaties (en met name de centrale verwarmingsinstallatie) is extern advies ingewonnen. Uitkomst is dat ook het gecontracteerde vermogen zoals aanwezig toereikend is, waardoor er geen risico van netcongestie is.

## 4 Omschrijving project

Bestuurlijke instemming voor dit project vindt plaats in twee stappen. Fase 1; Aanhuur van het pand en onderzoek naar aankoop. En fase 2; Aankoop van het pand. Hoofdreden voor deze gefaseerde besluitvorming is verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning om het pand te kunnen gebruiken in afwijking van het omgevingsplan (wat randvoorwaardelijk is voor aankoop).

Gemeente Amsterdam

## Fase 1. Aanhuur en onderzoek naar aankoop

Voor de aanhuur van het pand is een intentieovereenkomst (Letter Of Intent/ LOI) met exclusiviteitspositie gesloten met de eigenaren van het pand, toegevoegd als bijlage 1.

De intentieovereenkomst eindigt indien niet uiterlijk voor 1 juli 2026 bestuurlijke goedkeuring is verkregen voor aanhuur van het pand. Op basis van deze LOI is de concept huurovereenkomst uitonderhandeld, welke na bestuurlijke instemming kan worden aangegaan.

De belangrijkste voorwaarden uit de concept huurovereenkomst;

- De ingangsdatum van de huurovereenkomst is 1 juli 2026. De huur wordt aangegaan voor een periode van 5+5 jaar, met na de eerste 5 jaar een opzegmogelijkheid voor alleen de gemeente.
- De kale huurprijs bedraagt 5.1, 2, b per jaar. Deze huurprijs wordt vermeerderd met een 4% voor btw-compensatie. De totale huurprijs bedraagt 5.1, 2, b per jaar.
- Aanpassingen aan het pand zijn nodig om deze goed te kunnen gebruiken voor het beoogde doel. De gemeente betaalt de realisatiekosten voor deze aanpassingen aan de verhuurder in de vorm van een eenmalige huurdersbijdrage. De huurdersbijdrage bedraagt ca. 5.1, 2, b incl. btw[1].
- Verhuurder heeft de verplichting om deze aanpassingen uit te voeren. De aanpassingen aan het pand zijn op 1 november 2026 gereed en op turnkey niveau zodat het pand gereed voor gebruik is.
- Een deel van de gewenste aanpassen dienen bij het einde van de huurovereenkomst te worden teruggebracht in huidige staat. De gemeente betaalt bij het aangaan van de huurovereenkomst een huurdersbijdrage om deze verplichting af te kopen. Deze huurdersbijdrage bedraagt ca. 5.1, 2, b incl. btw prijspeil juli 2031. Wanneer de gemeente een beroep doet op de optie tot koop (zie hieronder verder toegelicht) wordt dit deel van de huurdersbijdrage in mindering gebracht op de koopsom.
- De gemeente betaalt bij aanvang van de huur een eenmalig bedrag van ca. 5.1, 2, b als vergoeding voor de btw-compensatie die de eigenaar misloopt.
- Verhuurder geeft toestemming aan de gemeente om het pand onder te verhuren aan een gecontracteerde zorgaanbieder voor de exploitatie van een 24 uurs opvanglocatie.
- De gemeente heeft gedurende een periode van 2,5 jaar het exclusieve recht om het pand aan te kopen, de koopoptie. In deze periode heeft de gemeente de gelegenheid om onderzoek te doen naar een mogelijk permanente 24 uurs opvanglocatie in het pand. Afspraken in verband met de koopoptie:

a. 5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b

[1] Deze huurdersbijdrage is getoetst door een externe kostendeskundige en is (behoudens optimalisatie) marktconform bevonden.

b. Na overeenstemming over de koopsom zullen de voorwaarden voor de koop nader worden vastgelegd in een allonge welke wordt toegevoegd aan de huurovereenkomst.
c. De gemeente zal een omgevingsvergunning aanvragen om af te wijken van de regels in het gemeentelijke omgevingsplan. Verhuurder verleent haar medewerking om een dergelijke vergunning te verkrijgen.

**Verbouwingsplan voor inzet van het pand als 24 uursopvang**
Het pand is ontworpen als een logiesfunctie waarbij gedurende het ontwerp rekening is gehouden met een eventuele transformatie naar woningen voor jongeren en/of ouderen in de toekomst. Het verbouwingsplan is erop gericht om het pand voor lange termijn in te zetten als 24 uurs opvanglocatie, en bestaat op hooflijnen uit:

- het toevoegen van een gemeenschappelijke verblijfsruimte met afsluitbare gemeenschappelijke keuken;
- het realiseren van overzichtelijk en ondersteunende functies inclusief kantoor-, receptie- en medicatieruimten dichtbij de entree;
- het toevoegen van opslag-, was- en linnenruimten;
- het optimaliseren van de bestaande wooncapaciteit binnen de huidige gebouwstructuur;
- het verbeteren van de interne indeling en functionaliteit van de woonvoorziening.
- Het verbeteren van het eigen terrein, om een aantrekkelijke buitenruimte voor bewoners te creëren met voldoende ruimte voor verblijf en beweging.

Het totale verbouwingsplan is toegevoegd als bijlage 2.
Het pand heeft een BVO van ca. 2220 m². Na bovengenoemde aanpassingen heeft het pand een VVO van 1735 m² (opgaaf Studio Aiscube), en is daarmee een stuk groter dat een 24 uursopvang volgens het richtlijnen PvE.

**Duurzaamheid**
Hoewel het pand een modern en duurzaam ontwerp heeft, is aanvullende aandacht voor de duurzaamheid noodzakelijk.
Er zijn problemen geconstateerd met de in-dak PV-panelen, waardoor de energieopwekker – die 40% van de elektriciteitsbehoefte van het pand zou moeten dekken – niet functioneert.
Onderzocht dient te worden hoe de energieprestaties kunnen worden afgestemd op het oorspronkelijke ontwerp en welke aanpassingen hiervoor nodig zijn. Onderzoek en uitwerking hiervan vindt plaats tijdens de eerste fase, de uitvoering na aankoop in de tweede fase.

**Omgeving in combinatie met veiligheid**
De gemeente heeft de ambitie om opvangvoorzieningen zo goed mogelijk te spreiden over de stad. Deze ambitie is er enerzijds om ervoor te zorgen dat de cliënten in een opvangvoorziening in een omgeving wonen waar niet te veel mensen in een opvangvoorziening wonen. Anderzijds is deze ambitie er om eventuele overlast vanuit een voorziening zo veel mogelijk te spreiden over de stad.

Om te kunnen beoordelen of een 24 uurs opvanglocatie in deze omgeving goed en veilig is in te passen, is het Dagelijks Bestuur (DB) van stadsdeel Nieuw-West gevraagd om het college te adviseren;

Het stadsdeel Nieuw-West adviseert positief over de komst van een 24-uurs zorglocatie op de Ditlaar, met inachtneming van een aantal randvoorwaarden om ervoor te zorgen dat de voorziening goed kan landen in de wijk.

Het advies van het stadsdeel is gebaseerd op de urgentie van het probleem en de zorgplicht die de gemeente heeft om te voorkomen dat een kwetsbare groep Amsterdammers dakloos raakt. Met het vertrek van de 24- uurs voorziening op de Jan Rebelstraat verdwijnt een grootschalige opvanglocatie uit een kwetsbare buurt. De locatie aan de Ditlaar biedt een kleinschalige en haalbare oplossing, met ruimte voor maximaal 39 bewoners. Dit sluit aan bij het gemeentelijke beleid om kleinschalige voorzieningen te realiseren.

Sloten is een rustig woongebied met relatief weinig veiligheidsproblematiek. De draagkracht van de buurt wordt als voldoende beoordeeld om deze voorziening goed te laten landen. Tegelijkertijd kan de komst van een 24-uursvoorziening voor bewoners met psychiatrische en verslavingsproblematiek invloed hebben op het veiligheidsgevoel van omwonenden en gebruikers van de openbare ruimte. Ervaringen met vergelijkbare voorzieningen laten zien dat het gedrag dat samenhangt met deze problematiek zichtbaar kan zijn in de directe omgeving. Dit kan bijvoorbeeld gaan om middelengebruik, bedelen of andere vormen van overlast. Daarnaast bestaat het risico dat de voorziening een aantrekkende werking heeft op dealers.

Het stadsdeel adviseert om de voorziening te realiseren onder de volgende *randvoorwaarden*:

*Communicatie & participatie*
De komst van een 24-uursvoorziening aan de Ditlaar vraagt om zorgvuldige afstemming met omwonenden (waaronder de dorpsraad) en andere betrokkenen. Hiervoor wordt een participatieplan opgesteld in afstemming met het gebiedsteam.

- Bij de start van de communicatie worden omwonenden (waaronder de dorpsraad), ondernemers en overige betrokkenen uitgenodigd om deel te nemen aan de begeleidingscommissie om mee te denken over de organisatie van het beheer van de voorziening en mee te denken over de integratie van de nieuwe bewoners in de buurt.
- In de communicatie wordt de mogelijkheid geboden om bij vragen van omwonenden en andere betrokkenen telefonisch contact te hebben met het projectteam van de directie.
- In het participatieplan wordt specifiek ingezet op communicatie met winkelend publiek, winkeliers en medewerkers van winkels en bedrijven. Dit omvat afspraken met ondernemers over hoe om te gaan met mogelijke overlast.

*Kleinschaligheid*
Om de kleinschaligheid van de voorziening te waarborgen wordt het maximaal aantal bewoners vastgesteld op 39.

*Dag invulling bewoners*
Vanuit de zorgaanbieder krijgen bewoners regulier dagbesteding aangeboden.

- Om verveling en verblijf in de openbare ruimte te beperken is het belangrijk dat het dagbestedingsaanbod passend is en bewoners door de zorgaanbieder gemotiveerd worden om hieraan deel te nemen.

- Daarnaast verzoekt het stadsdeel aan de directie Zorg om met de zorgaanbieder te verkennen of het mogelijk is om aanvullende activiteiten aan te bieden voor bewoners, bij voorkeur in de nabije omgeving, zoals de tuinparken en/of de sportparken in Sloten.
- Om te voorkomen dat bewoners in de openbare ruimte gaan rondhangen verzoekt het stadsdeel aan de directie Zorg om een aantrekkelijke buitenruimte voor bewoners op het terrein van de voorziening te realiseren.

*Afspraken met zorgaanbieder over beheer, toezicht en samenwerking*
Er worden vooraf duidelijke afspraken gemaakt met de zorgaanbieder over beheer, toezicht en samenwerking met het stadsdeel:

- De zorgaanbieder wijst een vaste contactpersoon aan als aanspreekpunt voor het stadsdeel en de betrokken partners;
- De zorgaanbieder draagt zorg voor registratie van meldingen, incidenten en opvolging daarvan;
- Er worden duidelijke afspraken gemaakt over signalering, communicatie en escalatie bij veiligheidsincidenten;
- De zorgaanbieder draagt zorg voor passende inzet van toezicht op de locatie.

*Monitoring en eventuele aanvullende maatregelen*
Het stadsdeel wil de situatie in de omgeving na opening goed blijven volgen en waar nodig bijsturen. Daarbij is het van belang aandacht te houden voor eventuele overlast.

- Als daar aanleiding toe is worden er aanvullende maatregelen getroffen op het gebied van toezicht of beveiliging in de openbare ruimte. De kosten hiervoor worden gedekt uit de centrale middelen voor flankerende maatregelen voor het laten landen van opvanglocaties.

Met deze voorwaarden kan de voorziening zorgvuldig worden ingepast in de bestaande gemeenschap van Sloten, waarbij zowel de belangen van de huidige bewoners als de nieuwe bewoners worden gewaarborgd.

Tot slot wordt de directie Zorg gevraagd om te zorgen voor heldere communicatie richting de Dijkgraafpleinbuurt over het vertrek van perMens en de toekomst van het pand aan de Jan Rebelstraat.

De randvoorwaarden die Stadsdeel Nieuw-West stelt worden door het projectteam incl. afdeling Zorg beoordeeld als realistisch en realiseerbaar. Communicatie richting de Dijkgraafpleinbuurt over de Jan Rebelstraat zal plaatsvinden bij het (volledige) vertrek van perMens op termijn uit deze locatie.

**Omgevingsplan en strijdigheid met toegestane activiteiten**
De bestemming is beschreven onder hoofdstuk 3. Huidige situatie.
Het in gebruik nemen van het pand als 24 uurs opvanglocatie is in strijd met het ter plaatse geldende tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voorheen het bestemmingsplan).

De benodigde invulling valt onder de activiteit 'maatschappelijke dienstverlening'. Een 24 uursopvang wordt daarbij niet als specifieke functie genoemd, maar het is verdedigbaar dat deze valt onder de subcategorie 'dak- en thuislozenopvang'.
Voor onder andere, dak- en thuislozenopvang geldt dat deze niet overal waar maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan kunnen worden gevestigd, maar uitsluitend daar waar die functie in het omgevingsplan nader is aangeduid. In de toelichting bij het omgevingsplan wordt uitgelegd wat de gedachten zijn achter deze specificatie. Er staat aangegeven dat bij de genoemde functies de thema's 'sociale veiligheid' en 'hinder' een rol spelen.

Tevens zijn de voorgenomen bouwactiviteiten, het verbouwingsplan, vergunningsplichtig mede door het wijzigen van de brandcompartimentering. Het zonder omgevingsvergunning uitvoeren van verbouwwerkzaamheden is in strijd met de bepalingen uit de Omgevingswet.

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning zal op korte termijn niet mogelijk zijn.
De vergunningaanvraag kan niet eerder dan Q3 2026 worden ingediend, omdat het definitief ontwerp/ indieningsvereisten niet eerder kunnen worden afgerond. Vanwege de snelheid die gewenst is om het pand in gebruik te nemen voor opvang, is het daarom niet mogelijk om voorafgaand aan start verbouwwerkzaamheden een vergunning verleend te krijgen.

Verder dient vanwege de strijdigheid met het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd te worden voor de functiewijziging van kantoor naar maatschappelijke dienstverlening. De locatie wordt, vanwege de beslistermijn van een aanvraag en mogelijke verlengingen daarvan, eerder in gebruik genomen dan dat er vergunningverlening heeft plaatsgevonden.

Bij een positief besluit om de locatie aan te huren is het noodzakelijk/ randvoorwaardelijk om een gedoogbeschikking te verkrijgen voor een periode van 5 jaar (de eerste huurperiode). Een concept gedoogbeschikking is bijgevoegd als bijlage 3.

Het onderzoek naar aankoop richt zich hoofdzakelijk op de onderhandelingen met verhuurder over aankoop en verkrijging van de benodigde omgevingsvergunning. Tevens worden de actuele energieprestatie van het pand en de daarmee samenhangende exploitatiekosten onderzocht. Omdat de bestaande pv-panelen niet in functie mogen zijn, wordt onderzocht welke aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de energieprestatie-eisen.

## Fase 2. Aankoop

5.1, 2, b

5.1, 2, b

De uiteindelijke onderbouwing voor een eventuele aankoop zal worden vormgegeven in een geactualiseerde business case welke t.z.t. bestuurlijk zal worden voorgelegd.

## Communicatie en participatie

In de Participatieverordening 2024 is vastgelegd hoe de gemeente belanghebbenden in de stad betrekt bij het maken van plannen en beleid. De verordening stelt dat vroeg in het proces van planvorming in kaart gebracht wordt hoe het project leeft buiten het projectteam bij onder meer bewoners, partners en collega's. In de verordening staat ook dat er uitzonderingsgronden zijn waarom er geen participatie georganiseerd hoeft te worden:

- als een beleidsvoornemen of een project dermate spoedeisend is dat participatie niet kan worden afgewacht;
- als het belang van participatie niet opweegt tegen het belang van de verantwoordelijkheid van de gemeente voor kwetsbare groepen in de samenleving.

Beide uitzonderingsgronden zijn hier verdedigbaar. Daarmee is te motiveren dat voor de aanhuur/koop van dit pand voor deze doelgroep geen sprake is van participatie, anders dan informeren. Voor de fase van beheer is er enige mate van participatie mogelijk, adviserend, in de vorm van een begeleidingscommissie.

Het participatie- en communicatieplan zoals wordt voorgesteld is onderdeel van de besluitvorming, toegevoegd als bijlage 4. Het participatieplan is tot stand gekomen in samenwerking met het Stadsdeel (participatietafel Nieuw-West dd 4 juni 2026) en het DB heeft op 16 juni 2026 positief geadviseerd.

# 5 Overwogen alternatieven

**Alternatief 1: Niets doen/ blijven op de Jan Rebelstraat**
Ondanks verschillende pogingen en oplossingsrichtingen is er geen perspectief voor de bewoners van de Jan Rebelstraat om daar te kunnen blijven wonen. 5.1, 1, c

5.1, 1, c

5.1, 1, c

5.1, 1, c

5.1, 1, c

5.1, 1, c

5.1, 1, c

**Alternatief 2: Inzet gemeentelijke kavels en tijdelijke bebouwing**
Een vijftal gemeentelijke kavels in de nabijheid van de bestaande 24-uursopvang zijn onderzocht. Helaas zijn alle locaties ongeschikt bevonden vanwege een negatieve ruimtelijke onderbouwing, de beperkte tijd voor realisatie en/of het tijdelijke karakter van de oplossing. Het bleek niet haalbaar om op korte termijn wooncontainers te realiseren. Daarnaast zou het slechts een zeer tijdelijke oplossing bieden, wat een negatieve impact kan hebben op de mentale gezondheid van de reeds kwetsbare bewoners.

**Alternatief 3: Schuif Jan Rebel->** [redacted] **>** [redacted]
Een scenario om de Noodopvang gezinnen van [redacted] te verhuizen naar een andere locatie en bewoners van de Jan Rebelstraat te verhuizen naar [redacted] leidt tot moeilijk te managen risico's. Denk hierbij aan financiële, juridische, technische, politieke, organisatorische en publicitaire risico's en uitdagingen in de omgeving en op het gebied van communicatie. De stapeling van deze risico's maakt dit scenario instabiel. Het brengt onrust voor deze al kwetsbare gezinnen en de bewoners met dubbel/triple problematiek van de Jan Rebelstraat en schaadt hun belangen mogelijk. Dit terwijl inzet van de gemeente juist is om te handelen in het belang van deze mensen, in lijn met haar zorgplicht. Na bestuurlijke afstemming is dit alternatief komen te vervallen.

**Alternatief 4: Screening cliënten voor uitstroom, voorbereiding herhuisvesting en effect op keten**
De mogelijkheden voor uitstroom van cliënten en herhuisvesting is onderzocht. Dit alternatief bleek echter voor de hele groep cliënten niet haalbaar vanwege de aanzienlijke gevolgen voor de zorgketen. Binnen de betrokken voorzieningen bestaan reeds lange wachtlijsten, waardoor de beschikbare capaciteit beperkt is. Daarnaast heeft ook het Zorgkantoor aangegeven dat het momenteel onvoldoende mogelijkheden ziet om passende alternatieve huisvesting of vervolgzorg voor de betreffende cliënten te realiseren. Slechts een klein deel van de cliënten (16) is geherhuisvest.

**Alternatief 5: Opvang in hotels**
Het alternatief van hotelopvang wordt nog onderzocht. Daarbij is reeds duidelijk dat de opvanglocatie Ditlaar slechts een deeloplossing biedt. Het beschikbaar krijgen van voldoende hotelcapaciteit is al voor een beperkte groep een complexe opgave en wordt aanzienlijk lastiger naarmate de doelgroep groter wordt. Daarnaast is hotelopvang minder geschikt voor het bieden van passende zorg en het ondersteunen van het herstel van cliënten.

# 6 Verwachte voordelen

De voordelen van aanhuur, en eventueel aankoop, van de Ditlaar 3-75 zijn:

- Realisatie van kleinschalige 24 uursopvang is voor de gemeente een urgente opgave. Door de Ditlaar 3-75 om te zetten van hotel naar opvangfunctie geven we hier invulling aan.
- Door aanhuur van de Ditlaar wordt aangetoond dat de Gemeente actief oplossingen zoekt voor de situatie rondom de Jan Rebelstraat. [redacted]
- De gemeente heeft de ambitie om opvangvoorzieningen zo goed mogelijk te spreiden over de stad. Deze ambitie is er enerzijds om ervoor te zorgen dat de cliënten in een opvangvoorziening in een omgeving wonen waar niet te veel mensen in een opvangvoorziening wonen. Anderzijds is deze ambitie er om eventuele overlast vanuit een voorziening zo veel mogelijk te spreiden over de stad.
- Met de aanhuur/ aankoop van de Ditlaar 3-75 naar 24 uursopvang wordt deze sneller gerealiseerd dan bij nieuwbouw.

- Omdat het pand in 2020 is opgeleverd, voldoet het grotendeels aan de destijds geldende en relatief actuele bouwregelgeving, waardoor tevens onderhoudskosten voor de komende periode naar verwachting laag zijn.
- Eventueel aankoop van de Ditlaar 3-75 zorgt voor het vergroten van de eigendomspositie van de gemeente, dat zorgt voor borging van een maatschappelijke voorziening op de lange termijn.
- Het pand is ontworpen als een logiesfunctie waarbij gedurende het ontwerp rekening is gehouden met een eventuele transformatie naar woningen voor jongeren en/of ouderen in de toekomst. Hierdoor is het courant vastgoed.
- In de omgeving (10 minuten lopen) zijn huurwoningen aanwezig waar cliënten na verloop van tijd mogelijk naar kunnen doorstromen.

## 7 Verwachte nadelen

Bij elk project zijn naast de voordelen die behaald moeten worden, ook nadelen die ontstaan door de verandering die plaatsvindt. Hier wordt beschreven welke nadelen er zijn met de investering voor de aanhuur van de Ditlaar. Als nadeel worden alleen de negatieve gevolgen benoemd die daadwerkelijk ontstaan. Onzekere nadelen staan beschreven bij de risico's.

- Bestemming past niet, een gedoogbeschikking is noodzakelijk om het pand op korte termijn te kunnen inzetten als opvanglocatie.
- De kosten voor deze locatie, eenmalig en structureel, zijn hoog. De vergoeding die een zorgaanbieder ontvangt voor huisvesting zijn ontoereikend waardoor onder de kostprijs verhuurd dient te worden.

## 8 Doorlooptijd

De beoogde planning is als volgt;

| **Activiteit** | **Wanneer** |
|---|---|
| Besluit B&W kredietaanvraag fase 1 | 23 juni 2026 |
| Start huur | 1 juli 2026 |
| Start participatie | 1 juli 2026 |
| Eerste inloopbijeenkomst | 9 juli 2026 |
| Omgevingsvergunning indienen | Sept. 2026 |
| Afronding onderhandelingen onderhuurovk. zorgaanbieder | Sept. 2026 |
| Oplevering verbouwplan | 1 nov. 2026 |
| Inhuizing/ start exploitatie | Nov. 2026 |
| 5.1, 2, b 5.1, 2, b | 5.1, 2, b |
| 5.1, 2, b | 5.1, 2, b |
| 5.1, 2, b | 5.1, 2, b |

5.1, 2, b
5.1, 2, b

Gemeente Amsterdam

# 9 Investeringsanalyse

## Investering en dekking fase 1

Onderstaande tabel is een samenvatting van de financiële uitgangspunten voor fase 1.

| | |
|---|---|
| Eenmalige kosten excl. inrichting terrein<br>(Dekking uit begroting Wonen - resterend budget van Integrale Aanpak en restant beoogd uit begroting Zorg) | Ca. 5.1, 2, b |
| Indexering | nvt |
| Huurprijs per jaar<br>(Dekking vanuit onderhuur zorgaanbieder) | 5.1, 2, b m2<br>Ca. 5.1, 2, b |
| Tekort huurprijs<br>(Dekking door omzetting eenmalige investeringsruimte JZB, totaal 5.1, 2, b 5.1, 2, b naar structurele begrotingsruimte) | -/- 5.1, 2, b<br>+/+ 5.1, 2, b |
| Eenmalige proceskosten<br>(Dekking uit investeringsruimte MV - A&O) | 5.1, 2, b |

Een aantal indelingswijzigingen zijn gewenst om de pand als 24 uurs opvanglocatie goed te kunnen exploiteren. Afgesproken is dat de eigenaar deze aanpassingen doet na huuringangsdatum en dat de gemeente een huurdersbijdrage betaalt voor deze aanpassingen, welke conform aanbieding is vastgesteld op 5.1, 2, b incl. btw. Omdat de kans reëel is dat gedurende de uitvoering planwijzigingen ontstaan, wordt een opslag gehanteerd als post onvoorzien/ nadere planuitwerking, 5.1, 2, b incl. btw.

Aanvullend dient de gemeente verhuurder te vergoeden voor btw-compensatie die zij misloopt. Afgesproken is deze vergoeding, zijnde ca. 5.1, 2, b in een keer te voldoen.

De totale hierboven genoemde eenmalige kosten bedragen ca. 5.1, 2, b
Deze kosten zijn exclusief de kosten voor herinrichting van het buitenterrein (mede volgens advies Stadsdeel). Deze plannen moeten nog worden uitgewerkt voordat een inschatting gemaakt kan worden van de kosten. Dekking voor deze kosten dienen t.z.t. ten laste van te komen de reservering flankerende maatregelen, specifiek bedoeld om opvanglocaties goed in te passen.

In het Bestuurlijk Team van 3 juni 2026 is voorgesteld om een bedrag van 5.1, 2, b te reserveren vanuit het resterende budget van het programma van de Integrale Aanpak voor opvang & huisvesting van kwetsbare groepen. De overige 5.1, 2, b worden ingepast in binnen de begroting Opvang. Hier was al een risicoreservering opgenomen van 5.1, 2, b en er is budgettaire ruimte om het geheel te kunnen dekken. Tegelijk wordt komende periode het gesprek met perMens gevoerd over de bijdrage die zij zelf kunnen leveren aan deze incidentele kosten, vanuit hun Wmo- en Wlz reserve.

Ditlaar kan per 1 juli 2026 worden gehuurd voor een bedrag van 5.1, 2, b per jaar incl. btw compensatie voor een periode van 10 jaar gehuurd waarbij de gemeente een opzegmogelijkheid heeft na een periode van 5 jaar. Gemeentelijk Vastgoed rekent een opslagpercentage van 5% voor

beheers- en administratiekosten. De huurprijs bedraagt daarmee 5.1, 2, b per jaar, 5.1, 2, b per m2 vvo per jaar.

De zorgaanbieder ontvangt vanuit Zorg een vast bedrag per cliënt per dag voor de gehele exploitatie. Onderdeel hiervan is de vergoeding voor huisvestingslasten, welke door Zorg zijn vastgesteld op een bedrag van ca. 5.1, 2, b prijspeil 2026, op basis van 39 studio's en een combinatie BV en Wlz.

Er is daarmee een tekort tussen de huurprijs en vergoeding voor huisvestingslasten van ca. 5.1, 2, b Vanwege de inkoopregeling voor MOBW is het niet mogelijk om de zorgaanbieder aanvullend te subsidiëren/ vergoeden voor dit tekort. Gelijktijdig met het besluit tot aankoop wordt direct het besluit genomen om middels een algemeen belang besluit onder de huurprijs te verhuren aan de zorgaanbieder.

Voor vervanging van de Jan Rebelstraat is onrendabele investeringsruimte opgenomen in het JZB investeringsplafond. Een deel van deze investeringsruimte is benut door de vervanging Mirror Centre, het deel voor de resterende vervanging dient naar voren gehaald te worden. Deze investeringsruimte dient te worden omgezet naar budgetruimte in de begroting van Zorg, dit ter compensatie van het verschil tussen huurprijs en de te ontvangen huur van de zorgaanbieder. Volgens de omrekensystematiek, toegevoegd als bijlage 5, investeringsruimte als afgeleide van huurprijs betekent dat een bedrag van 5.1, 2, b onrendabele investeringsruimte JZB ingezet dient te worden voor dekking van de extra benodigde structurele begrotingsruimte. Indien overgegaan wordt tot koop wordt gekeken hoe (opnieuw) gebruik gemaakt kan worden van deze investeringsruimte, bijvoorbeeld door het verhogen van het rendabele deel van het plafond.

Door de aanhuur van het pand per 1 juli 2026, en de geplande verbouwing van die daarna start, is het niet mogelijk om het pand direct onder te verhuren. Hierdoor ontstaat in het eerste half jaar leegstand. Gemeentelijk Vastgoed dient gecompenseerd te worden voor deze leegstand waarvoor de kosten dienen te komen uit het project.

In de eerste fase wordt tevens op koopoptie van de Ditlaar nader onderzocht. Voor dit proces worden interne en externe kosten gemaakt, welke geraamd worden op ca. 5.1, 2, b incl. btw. De beoogde dekking van deze investering komt uit het budget Onderzoek en Advies van de directie MV. Bij een eventuele aankoop worden de proceskosten doorbelast aan het project.

## Investering en dekking voor fase 2

5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b




De concept investeringsanalyse is toegevoegd als bijlage 6.

## 10 Investeringsbeoordeling

5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b

5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b

5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b

## 11 Juridische consequenties

**Bestemming/ gedoogbeschikking**
Bij een positief besluit om de locatie aan te huren is het noodzakelijk/ randvoorwaardelijk om een gedoogbeschikking te verkrijgen om de locatie te kunnen verbouwen en gebruiken als 24

uursopvang op de korte termijn. Een gedoogbeschikking wordt alleen bij hoge uitzondering afgegeven. De casus Jan Rebelstraat, met Ditlaar als deeloplossing, rechtvaardigt het afgeven van een gedoogbeschikking.

**Gemeente huurt en verhuurt onder aan zorgaanbieder**
Optreden als verhuurder is een economische activiteit in het kader van de Wet Markt en Overheid. Bij verhuur door de gemeente dienen volgens deze wet de integrale kosten aan de exploitatie toegerekend te worden. In deze business case is de huur voor deze 24 uursvoorziening berekend op 5.1, 2, b per jaar, 5.1, 2, b per m2 vvo per jaar.

De zorgaanbieder ontvangt vanuit Zorg een vast bedrag per cliënt per dag voor de gehele exploitatie. Onderdeel hiervan is de vergoeding voor huisvestingslasten. Vanwege de inkoopregeling voor MOBW is het niet mogelijk om de zorgaanbieder aanvullend te subsidiëren/vergoeden voor een eventueel tekort dat ontstaat tussen huurprijs en vergoeding voor huisvestingslasten.
Gelijktijdig met het besluit tot aanhuur wordt tevens besloten om middels een algemeen belang besluit onder de huurprijs te verhuren.

Voor de onderverhuur van het pand zal t.z.t. met zorgaanbieder perMens, een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a van het Burgerlijk Wetboek worden aangegaan. Uitgangspunt is dat minimaal 4 weken voor de oplevering van het verbouwingsplan de huurovereenkomst tussen GV en zorgaanbieder ondertekend wordt.
De voorwaarden voor de (onder)huurovereenkomst (waaronder duur, verlenging en opzegging en de bijzondere bepalingen) worden 1-op-1 overgenomen uit de huurovereenkomst die de gemeente aangaat met verhuurder.

**Didam**
De gemeente is verantwoordelijk voor de opvang van dak- en thuislozen, dit valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Een deel van deze opvang vindt plaats op 24 uurslocaties in de vorm van beschermd verblijf. Aanbieders van beschermd verblijf zijn geselecteerd via een aanbesteding. Medio 2023 is een nieuwe contractperiode ingegaan. Deze contractperiode heeft een looptijd van 4 jaar met mogelijkheid van 3 maal verlenging met 2 jaar.

Door het openbare selectieproces, waaruit de inkooprelatie is ontstaan met 5 zorgaanbieders voldoet de gemeente aan de vereisten van het Didam-arrest.

## 12 Risico's

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.1, 2, b

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.1, 2, i

5.1, 2, i

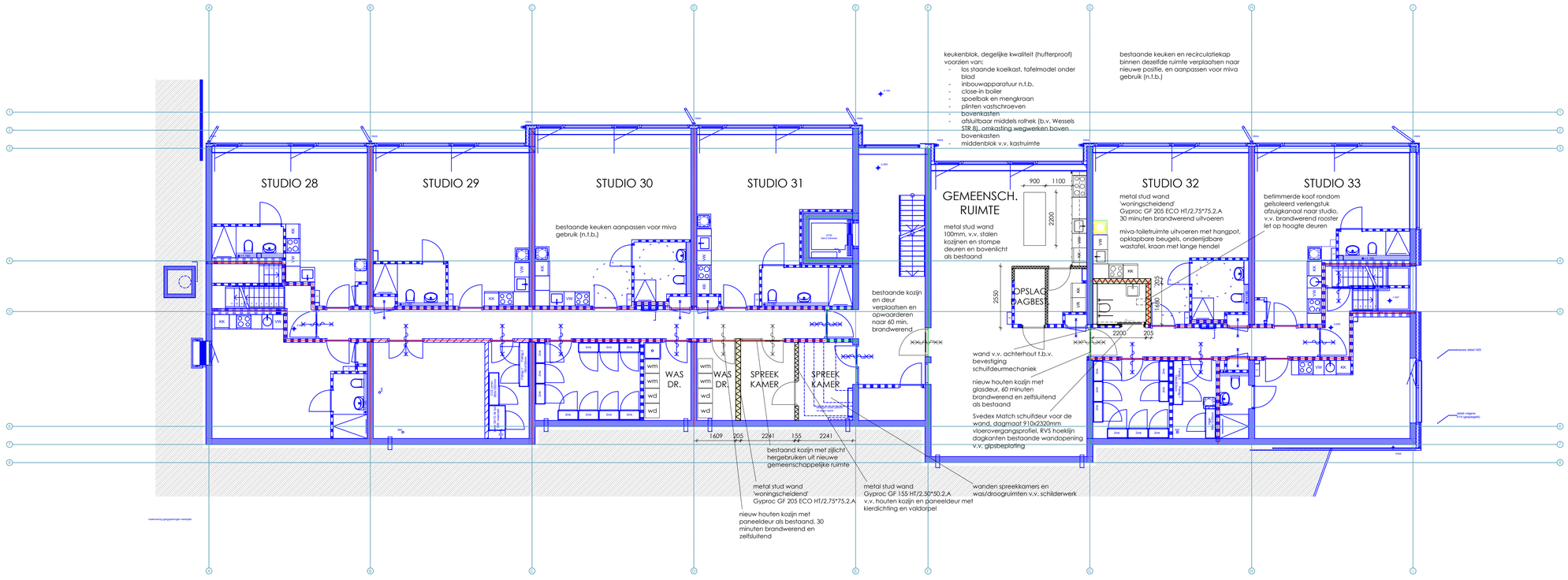
5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

## 13 Bijlagen

| Nummer | Naam | Opgesteld door | Datum (laatste) document |
|---|---|---|---|
| Bijlage 1 | LOI Ditlaar 3-75 getekend | Ditlaar BV/ Gemeente | 20-05-2026 |
| Bijlage 2 | Verbouwingsplan | Studio Aiscube | 04-05-2026 |
| Bijlage 3 | Concept gedoogbeschikking | Gemeente | 05-06-2026 |
| Bijlage 4 | Participatieplan & advies DB | Omgevingsmanager/ Gemeente | 16-06-2026 |
| Bijlage 5 | Berekening investeringsruimte als afgeleide van huurprijs | Gemeente | 04-06-2026 |
| Bijlage 6 | Concept investeringsanalyse | Gemeente | 02-06-2026 |




Souterrain

# RENVOOI

## BOUWKUNDIG

alle nieuwe, en aan te helen scheidingsconstructies, voldoen geluid- en brandwerend aan gestelde eisen in rapportage LBP, met als ondergrens vergelijkbare bestaande situaties

nieuwe wanden v.v. plinten als bestaand, vlak afwerken en v.v. schilderwerk

bestaande (schacht)wanden, vloeren, wandafwerking, vloerafwerking, plinten etc. herstellen en/of aanhelen met dezelfde specificaties afwerking als bestaand, daar waar sloop- en bouwwerkzaamheden verricht worden

nieuwe (brandwerende) houten kozijnen en deuren gelijk uitvoeren als bestaand, nieuwe studio toegangsdeuren uitvoeren met kierdichting en valdorpel, breedte doorgang 900mm

holonite stofdorpels toepassen t.p.v. nieuwe studio toegangsdeuren en overige nieuwe deuren waar een overgang van verschillende vloerafwerking plaats vindt
t.p.v. miva toilet een vlakke overgang in vloerafwerking creëren d.m.v. RVS hoekprofiel

bestaande afvoer- / leidinguiteinden welke in nieuwe situatie niet meer gebruikt worden afdoppen, en indien nodig vlak afwerken

in alle ruimten en gangen waar laminaat en/of tapijt aanwezig is, deze vervangen door marmoleum

nieuwe sanitaire ruimten v.v. vloer- en wandtegelwerk als bestaand (tot plafond), hangtoilet en fontein met kraan en garnituur

nieuwe en aangepaste keukens v.v. wandtegelwerk tot ca. 1500+vl. (als bestaand)
nieuwe keukenblokken in studio's uitvoeren in robuuste kwaliteit en (tenzij anders vermeld) voorzien van:
- koelkast, tafelmodel onder werkblad
- spoelbak en mengkraan
- schappenkast
- werkblad

in bestaande (verplaatste) keukenblokken vaatwasser en oven verwijderen en tijdelijk opslaan, en in de ontstane ruimte onder werkblad een open kast met legplank creëren
separaat aanbieden: verwijderen kookplaat en dichtzetten werkblad d.m.v. composietplaat in kleur werkblad

## CONSTRUCTIE

sparingen in constructieve delen cf. controle en opgave construeur

## BRANDVEILIGHEID

brandscheiding 30 min. WBDBO

brandscheiding 60 min. WBDBO

nieuwe doorvoeringen door bestaande en nieuwe brandscheidingen brandwerend uitvoeren

vrijloopdrangers, rookmelders, noodverlichting, BMI- en ontruimingsinstallatie cf. rapportage LBP

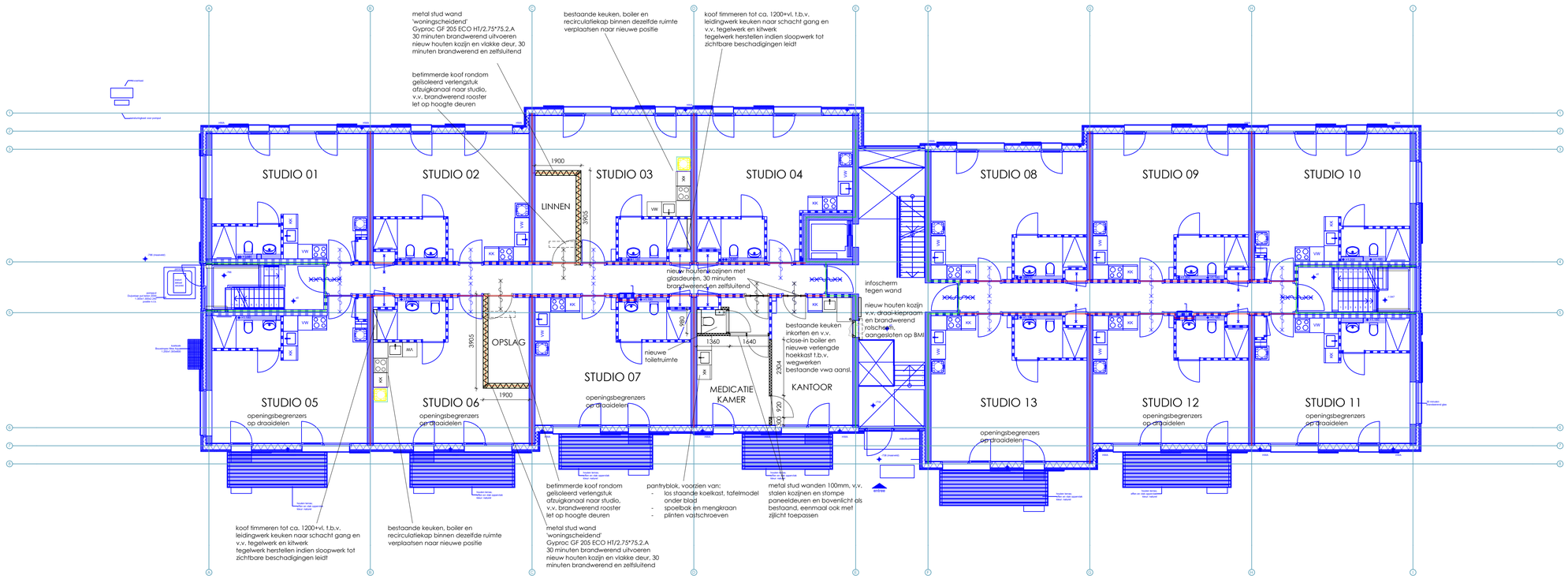
## INSTALLATIES

vwa, ventilatie, water en overige installatietechnische onderdelen cf. opgave installateur, e.e.a. cf. BBL

geluidwering cf. NEN 5077
vochtwering cf. NEN 2778
luchtdoorlatendheid cf. NEN 2686

AIS CUBE
AIS CUBE STUDIO B.V.

| | |
|---|---|
| Project: | **24-UURSOPVANG DITLAAR** |
| Werknummer: | **202513** |
| Opdrachtgever: | **Gemeente Amsterdam** |
| Tekeningnummer: | **PL0S-BK** |
| Fase: | **DO** |
| Schaal: | **1:100 @ A1** |
| Datum/status: | **20260604 concept** |
| Wijz. A: | |
| Wijz. B: | |
| Wijz. C: | |
| Onderwerp: | **Plattegrond Souterrain Nieuw bouwkundig** |




Begane grond

# RENVOOI

## BOUWKUNDIG

alle nieuwe, en aan te helen scheidingsconstructies, voldoen geluid- en brandwerend aan gestelde eisen in rapportage LBP, met als ondergrens vergelijkbare bestaande situaties

nieuwe wanden v.v. plinten als bestaand, vlak afwerken en v.v. schilderwerk

bestaande (schacht)wanden, vloeren, wandafwerking, vloerafwerking, plinten etc. herstellen en/of aanhelen met dezelfde specificaties afwerking als bestaand, daar waar sloop- en bouwwerkzaamheden verricht worden

nieuwe (brandwerende) houten kozijnen en deuren gelijk uitvoeren als bestaand, nieuwe studio toegangsdeuren uitvoeren met kierdichting en valdorpel, breedte doorgang 900mm

holonite stofdorpels toepassen t.p.v. nieuwe studio toegangsdeuren en overige nieuwe deuren waar een overgang van verschillende vloerafwerking plaats vindt
t.p.v. miva toilet een vlakke overgang in vloerafwerking creëren d.m.v. RVS hoekprofiel

bestaande afvoer- / leidinguiteinden welke in nieuwe situatie niet meer gebruikt worden afdoppen, en indien nodig vlak afwerken

in alle ruimten en gangen waar laminaat en/of tapijt aanwezig is, deze vervangen door marmoleum

nieuwe sanitaire ruimten v.v. vloer- en wandtegelwerk als bestaand (tot plafond), hangtoilet en fontein met kraan en garnituur

nieuwe en aangepaste keukens v.v. wandtegelwerk tot ca. 1500+vl. (als bestaand)
nieuwe keukenblokken in studio's uitvoeren in robuuste kwaliteit en (tenzij anders vermeld) voorzien van:
- koelkast, tafelmodel onder werkblad
- spoelbak en mengkraan
- schappenkast
- werkblad

in bestaande (verplaatste) keukenblokken vaatwasser en oven verwijderen en tijdelijk opslaan, en in de ontstane ruimte onder werkblad een open kast met legplank creëren
separaat aanbieden: verwijderen kookplaat en dichtzetten werkblad d.m.v. composietplaat in kleur werkblad

## CONSTRUCTIE

sparingen in constructieve delen cf. controle en opgave constreur

## BRANDVEILIGHEID

brandscheiding 30 min. WBDBO

brandscheiding 60 min. WBDBO

nieuwe doorvoeringen door bestaande en nieuwe brandscheidingen brandwerend uitvoeren

vrijloopdrangers, rookmelders, noodverlichting, BMI- en ontruimingsinstallatie cf. rapportage LBP

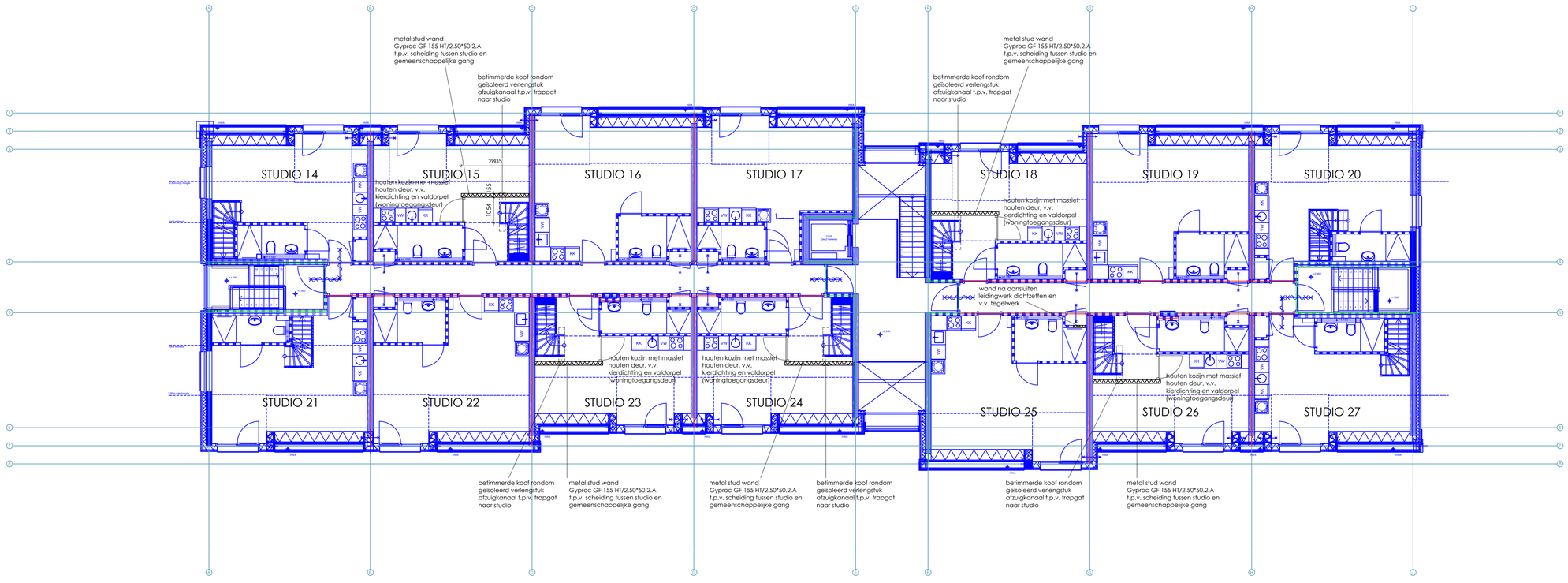
## INSTALLATIES

vwa, ventilatie, water en overige installatietechnische onderdelen cf. opgave installateur, e.e.a. cf. BBL

geluidwering cf. NEN 5077
vochtwering cf. NEN 2778
luchtdoorlatendheid cf. NEN 2686

AISCUBE STUDIO B.V.

| | |
|---|---|
| Project: | **24-UURSOPVANG DITLAAR** |
| Werknummer: | **202513** |
| Opdrachtgever: | **Gemeente Amsterdam** |
| Tekeningnummer: | **PL00-BK** |
| Fase: | **DO** |
| Schaal: | **1:100 @ A1** |
| Datum/status: | **20260604 concept** |
| Wijz. A: | |
| Wijz. B: | |
| Wijz. C: | |
| Onderwerp: | **Plattegrond Begane grond Nieuw bouwkundig** |




1e Verdieping

# RENVOOI

## BOUWKUNDIG

alle nieuwe, en aan te helen scheidingsconstructies, voldoen geluid- en brandwerend aan gestelde eisen in rapportage LBP, met als ondergrens vergelijkbare bestaande situaties

nieuwe wanden v.v. plinten als bestaand, vlak afwerken en v.v. schilderwerk

bestaande (schacht)wanden, vloeren, wandafwerking, vloerafwerking, plinten etc. herstellen en/of aanhelen met dezelfde specificaties afwerking als bestaand, daar waar sloop- en bouwwerkzaamheden verricht worden

nieuwe (brandwerende) houten kozijnen en deuren gelijk uitvoeren als bestaand, nieuwe studio toegangsdeuren uitvoeren met kierdichting en valdorpel, breedte doorgang 900mm

holonite stofdorpels toepassen t.p.v. nieuwe studio toegangsdeuren en overige nieuwe deuren waar een overgang van verschillende vloerafwerking plaats vindt
t.p.v. miva toilet een vlakke overgang in vloerafwerking creëren d.m.v. RVS hoekprofiel

bestaande afvoer- / leidinguiteinden welke in nieuwe situatie niet meer gebruikt worden afdoppen, en indien nodig vlak afwerken

in alle ruimten en gangen waar laminaat en/of tapijt aanwezig is, deze vervangen door marmoleum

nieuwe sanitaire ruimten v.v. vloer- en wandtegelwerk als bestaand (tot plafond), hangtoilet en fontein met kraan en garnituur

nieuwe en aangepaste keukens v.v. wandtegelwerk tot ca. 1500+vl. (als bestaand)
nieuwe keukenblokken in studio's uitvoeren in robuuste kwaliteit en (tenzij anders vermeld) voorzien van:
- koelkast, tafelmodel onder werkblad
- spoelbak en mengkraan
- schappenkast
- werkblad

in bestaande (verplaatste) keukenblokken vaatwasser en oven verwijderen en tijdelijk opslaan, en in de ontstane ruimte onder werkblad een open kast met legplank creëren
separaat aanbieden: verwijderen kookplaat en dichtzetten werkblad d.m.v. composietplaat in kleur werkblad

## CONSTRUCTIE

sparingen in constructieve delen cf. controle en opgave construeur

## BRANDVEILIGHEID

brandscheiding 30 min. WBDBO

brandscheiding 60 min. WBDBO

nieuwe doorvoeringen door bestaande en nieuwe brandscheidingen brandwerend uitvoeren

vrijloopdrangers, rookmelders, noodverlichting, BMI- en ontruimingsinstallatie cf. rapportage LBP

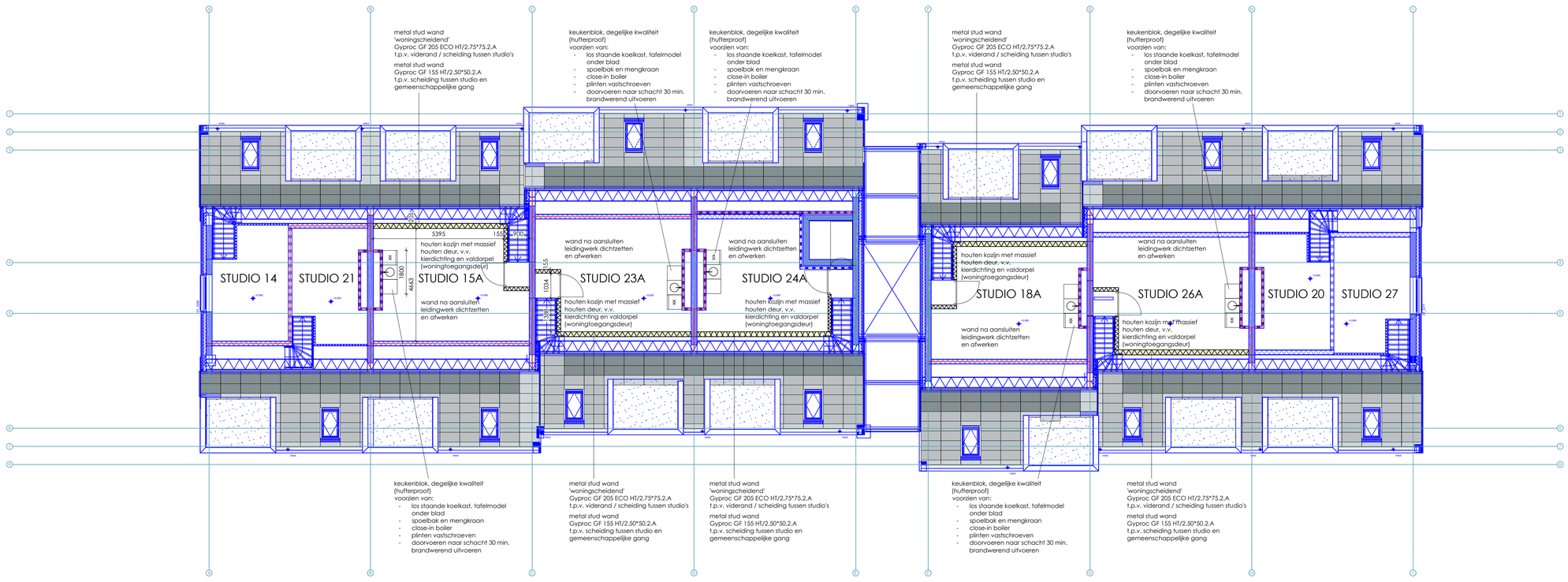
## INSTALLATIES

vwa, ventilatie, water en overige installatietechnische onderdelen cf. opgave installateur, e.e.a. cf. BBL

geluidwering cf. NEN 5077
vochtwering cf. NEN 2778
luchtdoorlatendheid cf. NEN 2686

aisCUBE
aisCUBE STUDIO B.V.

| | |
|---|---|
| Project: | **24-UURSOPVANG DITLAAR** |
| Werknummer: | **202513** |
| Opdrachtgever: | **Gemeente Amsterdam** |
| Tekeningnummer: | **PL01-BK** |
| Fase: | **DO** |
| Schaal: | **1:100 @ A1** |
| Datum/status: | **20260604 concept** |
| Wijz. A: | |
| Wijz. B: | |
| Wijz. C: | |
| Onderwerp: | **Plattegrond 1e verdieping Nieuw bouwkundig** |


metal stud wand
'woningscheidend'
Gyproc GF 205 ECO HT/2.75*75.2.A
t.p.v. viderand / scheiding tussen studio's
metal stud wand
Gyproc GF 155 HT/2.50*50.2.A
t.p.v. scheiding tussen studio en gemeenschappelijke gang
keukenblok, degelijke kwaliteit (hufterproof)
voorzien van:
- los staande koelkast, tafelmodel onder blad
- spoelbak en mengkraan
- close-in boiler
- plinten vastschroeven
- doorvoeren naar schacht 30 min. brandwerend uitvoeren
houten kozijn met massief houten deur, v.v. kierdichting en valdorpel (woningtoegangsdeur)
wand na aansluiten leidingwerk dichtzetten en afwerken
STUDIO 14
STUDIO 21
STUDIO 15A
STUDIO 23A
STUDIO 24A
STUDIO 18A
STUDIO 26A
STUDIO 20
STUDIO 27
5395
4643
1800
1034
1055
1555
2000
2000
2000

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 2602
1000 CT Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 2602, 1000 CT Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Directie Jeugd, Zorg en Diversiteit
t.a.v. K. Arichi, directeur Jeugd, Zorg en Diversiteit
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

En

Ditlaar Zeven B.V.
t.a.v. 5.1, 2, e en 5.1, 2, e
Morseweg 1
1131 PE Volendam

| | |
|---|---|
| Datum | 16 juni 2026 |
| Ons kenmerk | - |
| Behandeld door | 5.1, 2, e Maatschappelijke Voorzieningen, 5.1, 2, e @amsterdam.nl |
| Kopie aan | 5.1, 2, e aatschappelijke Voorzieningen, 5.1, 2, e @amsterdam.nl |
| Bijlage(n) | - |

Onderwerp Gedoogbeschikking Ditlaar 3-75

Geachte mevrouw Arich en
Geachte heer 5.1, 2, e

U heeft aangegeven dat de gemeente vanaf 1 juli 2026 het pand aan Ditlaar 3-75 wil gaan gebruiken als 24-uursopvanglocatie voor max. 39 mensen die vallen onder de regeling Maatschappelijke Opvang Beschermd Wonen (MOBW).

**Overtredingen**
Het in gebruik nemen van het pand voor 24-uursopvang is in strijd met het ter plaatse geldende deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voorheen het bestemmingsplan). Het perceel Ditlaar 3-75 is in het omgevingsplan gemeente Amsterdam, deelgebied bestemmingsplan 'Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost', namelijk aangewezen voor kantoor.

CONCEPT

Aanvullend bent u van plan om het pand te verbouwen. Onderdeel van de verbouwwerkzaamheden betreft het wijzigen van de brandcompartimentering. Het uitvoeren van dergelijke verbouwwerkzaamheden is vergunningsplichtig. Het zonder omgevingsvergunning uitvoeren van verbouwwerkzaamheden is in strijd met de bepalingen uit de Omgevingswet.

**Overwegingen**
Er is een grote behoefte aan nieuwe permanente locaties voor MOBW 24 uursopvang in de stad. De gemeente heeft de wettelijke taak voor de opvang van cliënten die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychosociale of psychiatrische problematiek. Deze taak valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Een deel van deze opvang vindt plaats op 24 uurs opvanglocaties: Beschermd Verblijf.

5.1, 1, c
5.1, 1, c
5.1, 1, c
5.1, 1, c
5.1, 1, c
5.1, 1, c

5.1, 2, i
5.1, 2, i
5.1, 2, i
5.1, 2, i
5.1, 2, i

5.1, 2, i
5.1, 2, i
5.1, 2, i
5.1, 2, i
5.1, 2, i

5.1, 2, i
5.1, 2, i
5.1, 2, i

**Voorwaarden**
Middels onderzoek en rapporten van deskundigen moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), met name voor wat betreft brandveiligheid, dan wel dat de nodige maatregelen getroffen worden om aan deze regels te voldoen.

Voor ingebruikname van het pand wordt advies ingewonnen bij de Brandweer en dienen de voorwaarden die de Brandweer stelt opgevolgd te worden. Er wordt een gebruiksmelding brandveiligheid ingediend, waarbij een brandveiligheidsadviseur de voorziening toetst voor ingebruikname van het pand.

De gemeente dient zo spoedig als mogelijk, doch uiterlijk voor 1 oktober 2026, een omgevingsvergunning in te dienen om de verbouwwerkzaamheden te legaliseren en om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan te gevraagd.

**Belangenafweging**
De belangen die worden gediend met een omgevingsvergunningplicht voor het in strijd met het omgevingsplan gebruiken van de gronden wegen voor ons zwaar.

Gelet op de termijn waarop met verbouwwerkzaamheden wordt gestart (juli 2026)
en de termijn waarop de locatie in gebruik genomen moet worden (vierde kwartaal 2026) is het zeer onzeker dat de benodigde omgevingsvergunning tijdig verleend kan worden en dat gelet op het belang van het kunnen bieden van opvang er geen risico kan worden gelopen.
Wij stellen daarnaast vast dat het belang bij het op korte termijn mogen gebruiken van de locatie Ditlaar 3-75 als 24-uursopvanglocatie, mede gezien de urgente situatie, zeer groot is.

Gelet op de betrokken belangen, zijn wij van mening dat wij de gevraagde gedoogbeschikking kunnen verlenen. Wij benadrukken dat u zich dient te houden aan de voorwaarden. Doet u dit niet, dan zullen wij alsnog tot handhavend optreden overgaan.

**Besluit**
Wij besluiten, gelet op het voorgaande, om in de periode 1 juli 2026 tot en met 30 juni 2031 (of zoveel eerder als de betreffende omgevingsvergunning onherroepelijk verleend is) niet handhavend op te treden tegen het zonder omgevingsvergunning gebruiken en verbouwen van het pand Ditlaar 3-75 ten behoeve van een 24-uursopvang zonder de benodigde omgevingsvergunning.

**Gedogen bij uitzondering**
Wij wijzen er verder op dat het toestaan van het voorgenomen gebruik slechts bij hoge uitzondering plaatsvindt. Uitsluitend vanwege de bijzondere (overmachts)situatie en de wettelijke verplichting die de gemeente heeft bij de opvang van deze doelgroep, geven wij in dit geval toestemming voor het gevraagde gebruik.

**Inwerkingtreding besluit**
Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

**Bezwaar maken is niet mogelijk**
De beslissing op een gedoogverzoek is geen besluit zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. U kunt tegen deze brief daarom geen bezwaar maken.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam

...

CONCEPT

Gemeente Amsterdam

Datum: juni 2026

# PARTICIPATIEPLAN VOORZIENING VOOR BESCHERMD WONEN DITLAAR 7

| Type project: | Dit participatieplan is opgesteld door | Meer informatie |
|---|---|---|
| **Voorziening voor beschermd wonen Ditlaar** | **Maatschappelijke Voorzieningen in samenspraak met de Directie Zorg en Stadsdeel Nieuw-West** | 5.1, 2, e<br>**Maatschappelijke Voorzieningen**<br>5.1, 2, e |

## Wat gaan we doen?

**Nieuwe locatie voor Beschermd Wonen aan de Ditlaar**
Per 1 juli realiseert de gemeente Amsterdam in studio's aan de Ditlaar 7 een voorziening voor Beschermd Wonen. Hier komen maximaal 40 mensen te wonen. Deze mensen hebben psychische, psychosociale problemen en/of een verslaving waardoor zij (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen. Zorgorganisatie perMens biedt intensieve begeleiding en geeft deze bewoners de zorg die zij nodig hebben. De studio's worden eerst nog geschikt gemaakt. De locatie opent naar verwachting eind 2026.

**Waarom nieuwe locaties?**
In de Amsterdam is dringend behoefte aan vervangende locaties voor Beschermd Wonen. Het doel is om de opvang kleinschaliger te maken en beter te verspreiden over de stad. Dit leidt tot betere zorg en een betere verbinding met de buurt. De Ditlaar is een van deze nieuwe, kleinere locaties. Op de Ditlaar krijgen bewoners niet alleen opvang, maar ook intensieve begeleiding en hulp bij een zinvolle dagbesteding. Er is 24 uur per dag begeleiding aanwezig. Ook is er altijd een aanspreekpunt op de locatie.

**Goede verbinding met de buurt**
Verbinding met de omgeving is een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe locaties voor Beschermd Wonen en ook in de uitwerking van de plannen voor de Ditlaar. Zorgorganisatie perMens en gemeente Amsterdam betrekken bewoners, organisaties en ondernemers hierbij. De participatie over de voorziening aan de Ditlaar gaat concreet over de organisatie van het beheer. Belanghebbenden kunnen hierover in een begeleidingscommissie adviseren.

*Wat doet een begeleidingscommissie?*
De begeleidingscommissie maakt afspraken over hoe we goede buren zijn en over omgaan met zorgen, problemen en ongewenst gedrag. Het doel is om klachten en problemen te voorkomen. Het resultaat is een beheerplan waarin de ideeën van bewoners, organisaties en ondernemers worden verwerkt. Na ingebruikname van de locatie monitort de commissie de ontwikkelingen in de buurt en neemt eventueel aanvullende maatregelen.

*Hoe werkt de begeleidingscommissie?*
De commissie bestaat uit buurtbewoners, de politie/wijkagent en de gemeente (gebiedsteam stadsdeel Nieuw-West, Veiligheid en Zorg) en zorgorganisatie perMens. De commissie bespreekt aandachtspunten die bewoners, organisaties en ondernemers aandragen. Als een idee niet wordt uitgevoerd, legt de zorgorganisatie uit waarom niet. Denk hierbij aan afspraken over fysieke en organisatorische zaken zoals de inrichting en het gebruik van de buitenruimte en licht, het voorkomen van geluidsoverlast en hoe wordt omgegaan met klachten.

De begeleidingscommissie wordt opgericht door perMens, de zorginstelling die verantwoordelijk is voor de voorziening, in overleg met de wethouder Zorg van de gemeente Amsterdam. De commissie wordt ingesteld voor een periode van twee jaar. Hierna worden de werkzaamheden geëvalueerd en wordt besloten of de commissie voortgezet wordt. Naast vertegenwoordigers van perMens, de gemeente en politie, zitten in de commissie maximaal 12 bewoners, organisaties en ondernemers uit de omgeving.

De werkwijze in het kort:

- De begeleidingscommissie komt de eerste zes maanden in principe één keer per twee maanden bij elkaar. Als daar behoefte aan is, kan dit vaker zijn.
- Leden nemen voor onbepaalde tijd deel aan de commissie. Nieuwe leden kunnen toetreden wanneer dit bijdraagt aan een betere vertegenwoordiging van betrokken partijen of als er iemand vertrekt.
- De vergaderingen worden voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter namens de wethouder Zorg van de gemeente Amsterdam.
- Na een jaar evalueert de begeleidingscommissie haar eigen functioneren en het beheerplan. Bij de evaluatie kijkt de commissie naar:
    - Hoe uitvoerbaar en effectief het beheerplan is.
    - Of de maatregelen goed werken.
    - Hoe de samenwerking binnen de commissie verloopt.
    - Hoe vaak de commissie bijeenkomt.
    - Hoe klachten worden afgehandeld.
    - Hoe de communicatie en besluitvorming verlopen.
    - Hoe de voorzitter functioneert.

**Doel participatie**
De participatie is erop gericht dat de bewoners van de Beschermd Wonen voorziening en de bewoners uit de omgeving als goede buren met elkaar kunnen samenleven.

## Participatie Voorziening voor Beschermd Wonen Ditlaar

| **Waarom betrekken we u bij het project?** | **Wat is uw invloed in het project?** |
|---|---|
| Het participatietraject <u>organisatie van het beheer</u> is erop gericht dat de bewoners van de Beschermd Wonen voorziening en de bewoners uit de omgeving goed met elkaar kunnen samenleven als buren. Dit doen wij door bewoners en organisaties als ervaringsdeskundigen er bij te betrekken. En als ogen en oren van de buurt.<br><br>Zorgorganisatie perMens en de gemeente hebben ruime ervaring in het monitoren van ontwikkelingen in de omgeving van de voorziening. Het doel is om klachten en problemen te voorkomen. Door de zorgaanbieder wordt hierin nauw samengewerkt met bewoners en organisaties (onder meer in een begeleidingscommissie), Stadsdeel Nieuw-West, de wijkagenten/Politie Amsterdam en de Directies Zorg en Veiligheid.<br><br>Wij betrekken u bij de nadere uitwerking van het beheer van de voorziening zodat:<br>- U uw zorgen, standpunten en perspectief kunt delen.<br>- U kennis kunt maken met zorgorganisatie perMens, meer te weten kunt komen over hun werkwijze en de mensen die er komen wonen.<br>- U in de begeleidingscommissie actief betrokken kunt zijn bij de organisatie van het beheer | De gemeente Amsterdam en zorgorganisatie perMens willen deze voorziening goed laten functioneren in de omgeving. Het betrekken van bewoners en organisaties uit de directe omgeving is hierbij cruciaal. Daarom willen we graag met u in gesprek.<br><br><u>Communicatie</u><br>Alle belanghebbenden worden geïnformeerd over voortgang van de ingebruikname van de studio's aan de Ditlaar en krijgen de gelegenheid om kennis te maken met zorgorganisatie perMens en horen meer over de mensen die er komen wonen. Op verschillende momenten en via verschillende wegen kunnen zij zorg- en aandachtspunten meegeven.<br><br><u>Meedenken en adviseren</u><br>Bewoners, ondernemers en organisaties die willen meedenken over de organisatie van het beheer van de voorziening, kunnen lid worden van de begeleidingscommissie.<br><br>De begeleidingscommissie maakt afspraken over hoe we goede buren zijn en omgaan met zorgen, problemen en ongewenst gedrag. |

| | |
|---|---|
| (vastgelegd in het beheerplan) van deze woonvoorziening. | De begeleidingscommissie legt dit vast in een beheerplan. Denk hierbij aan aandachtspunten rond geluid, inrichting en gebruik van de buitenruimte en een contactpersoon bij de locatie voor vragen en klachten. |
| **Wat vragen we u?** | **Wat staat al vast?** |
| Hoe kan er het beste invulling worden gegeven aan de organisatie van het beheer van de woonvoorziening voor Beschermd Wonen zodat er goed met de buurt kan worden samengeleefd? Waar kan rekening mee worden gehouden? Welke zorgen heeft u en welke kansen ziet u? Wilt u hierover meedenken in de begeleidingscommissie? | - Het College van B en W heeft besloten om de studio's aan de Ditlaar aan te huren voor de realisatie van een nieuwe voorziening voor Beschermd Wonen.<br>- Er is besloten dat deze locatie voor maximaal 40 bewoners is met psychische problemen en/of een verslaving. Er is geen ruimte om te participeren of de woonvoorziening er komt.<br>- Ook is er geen participatie mogelijk over hoe de zorg voor bewoners is georganiseerd. |

**Wie worden betrokken?**

- Bewoners, organisaties en ondernemers uit de buurten Dorp Sloten, Belgiëplein en omgeving en Nieuw-Sloten.

- De gemeente Amsterdam zet zich in op het bereiken van ondervertegenwoordigde groepen[1]. In de omgeving van deze nieuwe voorziening gaat specifiek om de Woonwagenbewoners aan de Ringvaartdijk.

**Hoe en wanneer kunt u meedoen?**

De communicatie- en participatieplanning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

| | |
|---|---|
| 1 juli 2026 | *Start communicatie*<br>- Over de huur en ontwikkeling van de studio's aan Ditlaar 7, de noodzaak, de doelgroep en hoe in heel Amsterdam locaties worden gerealiseerd.<br>- Uitnodiging inloopmoment via bewonersbrief die fysiek verspreid wordt in de omgeving van de Ditlaar (verspreidingsgebied in de bijlage), per mail toegestuurd wordt aan specifieke organisaties en ondernemers, en persoonlijk wordt bezorgd bij meest directe buren.<br>- Bericht en uitnodiging in nieuwsbrief Stadsdeel Nieuw-West.<br>- In alle communicatie worden contactgegevens voor vragen en klachten gedeeld.<br>- Op amsterdam.nl wordt een projectpagina ingericht. Hierop wordt alle informatie over voorziening voor Beschermd Wonen Ditlaar geplaatst. |
| Juli en september | *Inloopbijeenkomsten over ontwikkelingen*<br>- Op donderdag 9 juli wordt de eerste bijeenkomst georganiseerd. *Het is onvermijdelijk dit in de zomervakantie te organiseren, omdat de overeenkomst met de eigenaar van de studio's per 1 juli ingaat.* |

[1] Met ondervertegenwoordigde groepen bedoelen we bewoners of belanghebbenden die normaal gesproken minder gemakkelijk deelnemen aan bijeenkomsten, inspraaktrajecten of overleg, waardoor hun ervaringen en belangen minder zichtbaar zijn

| | |
|---|---|
| | - Op basis van de eerste reacties en gesprekken, wordt de vervolgcommunicatie na de zomer georganiseerd. Hierin wordt maatwerk geleverd op basis van de behoefte van de belanghebbenden. Het uitgangspunt hierbij is persoonlijke communicatie.<br>- Naast informeren over de nieuwe voorziening, worden tijdens deze bijeenkomsten en gesprekken breed ideeën en zorgen opgehaald.<br>- Geïnteresseerden kunnen zich tijdens de bijeenkomst(en), telefonisch en per mail inschrijven voor de begeleidingscommissie. |
| Augustus - ingebruikname | Communicatie over voortgang project (zowel verbouwing als organisatie beheer) via bewonersbrieven en projectpagina op amsterdam.nl.<br><br>*De communicatieplanning wordt nader geconcretiseerd op basis van de specifieke projectplanning en de gesprekken met bewoners, ondernemers en organisaties.* |
| September | *Start participatie organisatie beheer*<br>Gesprekken t.b.v. beheerplan met bewoners, organisaties en ondernemers:<br>- Om breed ideeën, vragen en aandachtpunten op te halen.<br>- Werk- en denksessies met participanten.<br>- Opstellen beheerplan door begeleidingscommissie.<br>- Communicatie over inhoud concept beheerplan.<br><br>Bovenstaande trajecten worden in overleg met de betrokkenen verder uitgewerkt. |

**Wat gebeurt er met uw input?**

Het proces van het verkrijgen en verwerken van reacties ziet er als volgt uit:

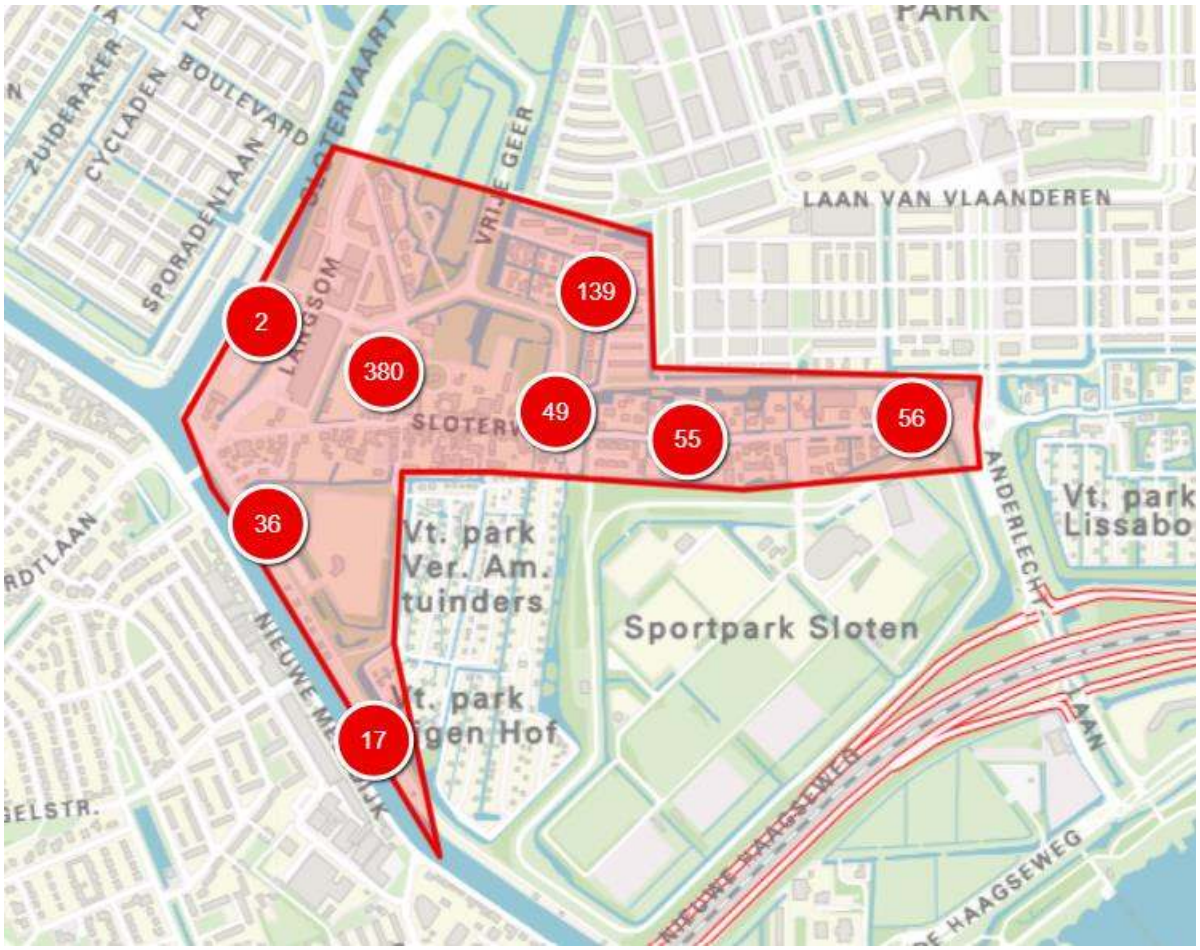
1. Ideeën, vragen en aandachtspunten worden opgehaald tijdens inloopmomenten, per mail, telefonisch en in diverse gesprekken.
2. Alle ontvangen reacties worden geregistreerd en bijgehouden. Per suggestie, opmerking of aandachtspunt wordt vastgelegd wat ermee gebeurt. Wanneer een voorstel niet wordt overgenomen, wordt toegelicht waarom dit besluit is genomen.
3. De reacties en wat hiermee wordt gedaan, wordt teruggekoppeld naar de belanghebbenden.

Uiteindelijke besluitvorming over de organisatie van de zorg, inclusief het beheerplan ligt bij de gemeente Amsterdam (directies Maatschappelijke Voorzieningen en Zorg) en zorgorganisatie perMens

**Vooruitblik participatietrajecten**

Zorgorganisatie perMens en de gemeente communiceren met betrokkenen en belanghebbenden over tussentijdse resultaten en uitkomsten van het participatieproces. Deze planning wordt uitgewerkt op basis van de detailplanning van het project. Het kan zijn dat dit participatieproces anders loopt dan beschreven. Mochten er wijzigingen plaatsvinden dan wordt dit gecommuniceerd en uitgelegd.

**VERSPREIDINGSGEBIED BEWONERSBRIEF – 734 adressen**



PARK
LAAN VAN VLAANDEREN
ZUIDERAKER
CYCLADEN
BOULEVARD
SPORADENLAAN
SLOTERVAART
VRIJE GEER
LANGSOM
SLOTERV
2
380
139
49
55
56
36
17
Vt. park
Ver. Am.
tuinders
Sportpark Sloten
Vt. park
Lissabo
ANDERLECHT
NIEUWE HAAGSEWEG
HAAGSEWEG
RDTLAAN
GELSTR.

# Advies dagelijks bestuur aan college
# GEHEIM

| | |
|---|---|
| Stadsdeel: | Nieuw-West |
| Onderwerp advies: | Participatieplan Voorziening Beschermd Wonen Ditlaar |
| Portefeuille: | Opvang (MO/BW, Ongedocumenteerden en Vluchtelingen) |
| Directie: | Zorg, Maatschappelijke voorzieningen |
| Procesbegeleider: | 5.1, 2, e ( 5.1, 2, e 5.1, 2, e ( 5.1, 2, e |
| Heeft er consultatie vooraf Plaatsgevonden? | Participatietafel Nieuw-West op 4 juni 2026 |
| Datum staf portefeuillehouder: | Integrale staf 15 juni 2026 |
| Datum dagelijks bestuur: | 16 juni 2026 |
| Datum staf wethouder: | 15 juni 2026 |
| Meegestuurde stukken: | Participatieplan 24-uurs Voorziening Beschermd Wonen Ditlaar |

**Over advies dagelijks bestuur aan college:** conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:
Taak 18.2: adviseren van het college bij de voorbereiding van besluiten en projecten waar het college opdrachtgever voor is (zoals gebiedsontwikkeling en projecten in de openbare ruimte) over welk participatieniveau gewenst is, welke bewoners te betrekken, welke aandachtspunten leven op het onderwerp en in het gebied. Dit advies wordt verwerkt in het gezamenlijk op te stellen participatieplan.

**Advies van het dagelijks bestuur:**
*Het dagelijks bestuur formuleert hier het advies aan het college van burgemeester en wethouders*

Het dagelijks bestuur staat overwegend positief tegenover het voorgestelde participatieproces en geeft in dit advies een aantal aandachtspunten en suggesties ter verbetering.

De komst van een 24-uursvoorziening aan de Ditlaar vraagt om zorgvuldige afstemming met omwonenden, waaronder de dorpsraad, en andere betrokkenen. Het dagelijks bestuur is van mening dat in het participatieplan een passend participatieniveau is gekozen. Dit houdt in:

- **Informeren**: Omwonenden worden geïnformeerd over de komst van de voorziening, aangezien hierover geen participatie mogelijk is.
- **Meedenken en adviseren**: Bewoners en belanghebbenden worden actief uitgenodigd om in de begeleidingscommissie mee te denken en advies te geven over de organisatie en het beheer van de voorziening.

In het participatieplan worden bewoners, organisaties en ondernemers uit de buurten Dorp Sloten, Belgiëplein en omgeving en Nieuw-Sloten betrokken. Het dagelijks bestuur waardeert dat er in het participatieplan ingezet wordt op persoonlijke communicatie en er ruimte is om met maatwerk in te spelen op de specifieke behoeften van de omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen.

**Aandachtspunten:**

- Het dagelijks bestuur vraagt aandacht voor het feit dat de start van het communicatie- en participatietraject in de vakantieperiode valt. Hoewel het bestuur begrijpt dat dit onvermijdelijk is vanwege de ingangsdatum van de huurovereenkomst op 1 juli, vraagt het nadrukkelijk aandacht voor een intensieve vervolgcommunicatie na de zomer.
- Bij de uitvoering van de participatie is nauwe samenwerking met het gebiedsteam essentieel. Het gebiedsteam, en met name de gebiedsmakelaar, ontvangt signalen uit de buurt die nodig zijn om maatwerk in

| |
|---|
| de communicatie te kunnen bieden. Daarbij is het belangrijk dat de gebiedsmakelaar bewoners en andere betrokkenen met vragen en aandachtspunten kan doorverwijzen naar het projectteam. Dit omvat ook de mogelijkheid voor bewoners en andere betrokkenen om telefonisch contact met het projectteam te kunnen hebben. |
| |

**Berekening investeringsruimte als afgeleide van huurprijs**

Uitwerking i.o.m. notitie 'Van investeren naar huur', versie 1.3 d.d. 12 maart 2024

**Omschrijving: WZV Ditlaar, dd 4 juli 2026**

5.1, 2, b

| **Huurlasten** |
|---|
| |
| Verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) |
| Bruto vloeroppervlak (bvo) |
| |
| 24-uurs opvang |
| |
| Investeringsruimte 100% |
| Overcapaciteit 30% |
| Investeringsruimte incl. overcapaciteit 130% |
| |
| Afschrijvingstermijn casco |
| Afschrijvingstermijn afbouw |
| Rente % |
| Rente % gemiddeld aflopend over de looptijd |
| % Casco |
| % Afbouw |
| % gebruikskosteneigenaar |

***'Netto' Aanvangsrendement***

| **investering casco** |
|---|
| |
| afschrijvingslasten jaarlijks gelijk, 80 jaar |
| rente lasten 0,7% aflopend, 0,35% gemiddeld |
| gebruikskosten eigenaar |
| **totale lasten** |
| |
| **investering in afbouw** |
| |
| afschrijvingslasten jaarlijks gelijk, 20 jaar |
| rente lasten 0,7% aflopend, 0,35% gemiddeld |
| gebruikskosten eigenaar |
| **totale lasten** |
| |
| *Check totale lasten investering* |

**Investeringsraming permanente 24 uursopvang Ditlaar**

**GEHEIM**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Versie** | 0.1 | **Opgesteld door** | CvdWB |
| **Datum** | 2-6-2026 | **Prijspeil** | jun-26 |

| | | | M2 BVO | €/m | |
|---|---|---|---|---|---|
| **INVESTERINGSKOSTEN (EENMALIG)** | | | | | |
| **A** | **Grondkosten** | | | | |
| | Grond | | | | |
| | **TOTAAL GRONDKOSTEN** | | | | |
| **B** | **Bouwkosten** | | | | |
| | Aankoop | | | | |
| | Inbouwpakket incl. verduurzaming | | | | |
| | Inbouwpakket | | | | |
| | Verduurzaming | | | | |
| | **TOTAAL BOUWKOSTEN** | | | | |
| **C** | **Inrichtingskosten** | | | | |
| | **TOTAAL INRICHTINGSKOSTEN** | | | | |
| **D** | **Bijkomende kosten** | | | | |
| | **Grond** | | | | |
| | Projectmanagement | | | | |
| | **Aankoop** | | | | |
| | Subtotaal bouwcasco+ | over | | | |
| | **Verbouw** | | | | |
| | Ontwerp, advies en onderzoek | over | | | |
| | Projectmanagement | over | | | |
| | Heffingen en aansluitkosten | over | | | |
| | CAR verzekering in bouwkosten | over | | | |
| | Aanloopkosten | over | | | |
| | Ontwikkelkosten | over | | | |
| | Ontwikkelwinst | over | | | |
| | Subtotaal inbouwpakket | over | | | |
| | **Losse inrichting** | | | | |
| | Projectmanagement | over | | | |
| | **TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN** | | | | |
| **E** | **Onvoorzien** | | | | |
| | Onvoorzien Grond | over | | | |
| | Onvoorzien Aankoop | over | | | |
| | Onvoorzien Renovatie | over | | | |
| | Onvoorzien Losse inrichting | over | | | |
| | **TOTAAL ONVOORZIEN** | | | | |
| **F** | **Belasting** | | | | |
| | Omzetbelasting Aankoop | over | | | |
| | Omzetbelasting Renovatie | over | | | |
| | Omzetbelasting Losse inrichting | over | | | |
| | **TOTAAL BELASTING** | | | | |
| **G** | **Financiering** | | | | |
| | financieringskosten/ rente (bouw) | jaar 1 | | | |
| | **TOTAAL FINANCIERING** | | | | |
| **INVESTERINGSKOSTEN** | | | | | |
| **Investeringskosten gebouw turn key** | | | | | |
| **Investeringskosten gebouw turn key** | | | | | |
| **Investeringskosten alleen Casco+** | | | | | |
| **Investeringskosten alleen Casco+** | | | | | |
| **Investeringskosten losse inrichting** | | | | | |
| **X** | **Exploitatiekosten** | | | | |
| | Kostprijs aankoop | | | | |
| | Kostprijs renovatie | | | | |
| | Kostprijs turnkey | | | | |
| | Kostprijs losse inrichting pakket | | | | |
| | **TOTAAL Exploitatiekosten** | | | | |

5.1, 2, b

**Exploitatieraming Gezinsopvang Amstelkwartier (Turnkey)**

| Object gegevens |
|---|
| Mip nr. |
| |
| Adres en projectnaam |
| WZV Ditlaar |
| Omschrijving investering |
| Aankoop en turnkey |

| Norm exploitatie |
|---|
| Correctief onderhoud casco |
| Correctief onderhoud inbouw |
| Planmatig onderhoud casco |
| Planmatig onderhoud inbouw |
| Verzekering opstal |
| Belastingen heffingen eigenaar |
| Beheerkosten gebouw |
| Leegstandsrisico |
| Slechte debiteuren |

5.1, 2, b

| Afschrijvingstermijn | |
|---|---|
| Onderdeel | |
| Grond | |
| Nieuwbouw: school/werf/sport | |
| Aankoop | |
| Renovatie | |
| Losse inrichting | |
| Renovatie | |
| Resterende boekwaarde | |

5.1, 2, b

5.1, 2, b

| Basis | hoeveelheid | eenheid | |
|---|---|---|---|
| BVO ruimte | | 2 | |
| VVO ruimte | | 2 | |

5.1, 2,

5.1, 2, b

| Investering | | dekking | |
|---|---|---|---|
| Grond | | | |
| Aankoop | | | |
| Renovatie | | | - |
| **Totaal investeringssom** | | | - |
| Bestaande boekwaarde grond | - | - | - |
| Resterende boekwaarde | - | - | - |

5.1, 2, b

5.1, 2, b

**Uitvoering**

| | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

5.1, 2, b

5.1, 2, b

| Eenmalige kosten | | eindexeerd |
|---|---|---|
| Rente tijdens de bouw | | |
| Sloop | | |
| **Totaal eenmalige kosten** | | |

5.1, 2, b

5.1, 2, h

| | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

5.1, 2, b

| Exploitatie |
|---|
| Correctief onderhoud |
| Planmatig onderhoud |
| Verzekering opstal |
| Belastingen heffingen eigenaar |
| Beheerkosten gebouw |
| Leegstandsrisico |
| Slechte debiteuren |
| **Totaal** |

5.1, 2, b

| Aankoop gebouw | |
|---|---|
| **Kostprijs jaar 1 annuiteit** | |
| **Kostprijs jaar 1 lineair** | |
| **Turnkey gebouw** | |
| **Kostprijs jaar 1 annuiteit** | |
| **Kostprijs jaar 1 lineair** | |
| **Kostprijs NCW (doelzoeken)** | |
| **Kostprijs inbouwpakket** | |
| **Kostprijs jaar 1 lineair** | - |

5.1, 2, b

**Meerjarenoverzicht**

Jaar

| **Netto contante waarde** | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | **totaal 40 jaar** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Uitgaande kasstroom investering* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grond | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nieuwbouw: school/werf/sport | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aankoop | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Renovatie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Losse inrichting | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Renovatie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bestaande boekwaarde grond | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resterende boekwaarde | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Uitgaande kasstroom exploitatie* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Exploitatie casco | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Exploitatie inbouw | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Inkomende kasstromen* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Huur | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Restwaarde grond | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Restwaarde casco+ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Saldo kasstromen** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Contante waarde** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Netto Contante Waarde Gebouw** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**Kapitaallasten**

| **Jaar afschrijving** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kalenderjaar** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Renovatie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Renovatie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totaal kapitaallasten lineair | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Boekwaarde grond bestaand | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resterende boekwaarde | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totaal kapitaallasten annuitair | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verschil afschrijfmethoden | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Exploitatie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Exploitatie casco | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Exploitatie inbouw | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eenmalige kosten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totaal exploitatielasten (met annuiteit) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totaal kostprijs** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |