6òÁÁÇ X Q Ψ¢ ¡ÃÏ ÎÃÅÐôq 3 (0

Gemeente Amsterdam

Actie- en besluitenlijst Projectgroep huisvestingsplan jeugd en zorg d.d. 9 nov 2017

Aanwezig: [redacted]

Afwezig:: [redacted]

Genodigden: [redacted]

Actie- en besluitenlijst

	Onderwerp	Besluit	Actie
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]
4	[redacted]	[redacted]	[redacted]
5	Inhoudsopgave SHP	• Benoeming: Jongerencentrum i.p.v. jeugdcentrum of jongerenwerk. Wordt paragraaf 3.5 (Jeugd) • Gebieden per windrichting incl. investeringsopgave en huisvestingskosten	[redacted]
6	[redacted]	[redacted]	[redacted]
7	[redacted]	[redacted]	[redacted]

I

		[redacted]	
8	[redacted]	[redacted]	
9	Strategisch huisvestingsteam	Communicatie en terugkoppeling over status claims naar zorg en jeugd	
10	[redacted]	[redacted]	
11	[redacted]	[redacted]	
12	[redacted]	[redacted]	

Termijnagenda projectgroep

Datum	Onderwerpen

Gemeente Amsterdam

Agenda Projectgroep Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Datum: 19 oktober 2017

Tijdstip: 09.30 -11.00

Locatie: Weesperstraat 430, 6.00

Genodigden: [redacted]

Telefoon: [redacted]

E-mail: [redacted]

1 **Opening en mededelingen**

2 **Proces**:

a. Projectorganisatie (toelichting [redacted])
b. Taakverdeling

3 **Inhoud**

a. **Rol en taakverdeling jeugddomein** (bijlage 1)

[redacted]

4 **Sluiting**

II

Gemeente Amsterdam

Agenda Projectgroep Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Datum: 18 januari 2018

Tijdstip: 13.00 -14.30

Locatie: Weesperstraat 430, 7.00 Oudekerksplein

Genodigden: [redacted]

Telefoon: [redacted]

E-mail: [redacted]

1 **Opening en mededelingen**

2 **Actielijst 7 december november (bijlage1)**

3 **Stand van zaken SHP & planning**

4 [redacted]

8 **W.v.t.t.k.**

IV

Gemeente Amsterdam

Agenda Projectgroep Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Datum: 26 februari 2018

Tijdstip: 14.00 -15.00

Locatie: Weesperstraat 430, 1.04

Genodigden: [redacted]

Telefoon: [redacted]

E-mail: [redacted]

1 **Opening en mededelingen**

2 **Actielijst 23 januari (bijlage1)**

3 **Stand van zaken SHP & planning**

4 **Stand van zaken** [redacted]

5 **Stand van zaken** [redacted]

6 [redacted]

7 **W.v.t.t.k.**

VI

		[redacted]	
4	[redacted]	[redacted]	[redacted]
5	[redacted]	[redacted]	[redacted]
6	Gewenste voorzieningen	Planning: in maart dashboard ingevuld met de lijst gewenste voorzieningen (data alleen start bouw) en informatie uit Mipsa's. Noord loopt achter. In N-W zijn ruimteclaims maar geen voorzieningenclaims. De bovenwijkse voorzieningen kaart moet nog worden vastgesteld door B&W. [redacted] **Afspraak:** er worden sessies gepland om de investeringen voor 2018/2019 in de ontwikkelgebieden per stadsdeel in kaart te brengen. Aanwezig zijn vertegenwoordiger windrichting/stadsdeel team MV, [redacted] voor zorg en [redacted] voor jeugd en [redacted].	[redacted]
7	[redacted]	[redacted]	
8	Agenda 26/3	• Concept SHP & ambtelijke bestuurlijke planning • Stand van zaken [redacted] • Stand van zaken [redacted]	Allen 26/3, 13.00-14.00 PMB, 1.03

VIII

Gemeente Amsterdam

Actie- en besluitenlijst Projectgroep huisvestingsplan jeugd en zorg d.d. 26 februari 2018

Aanwezig: [redacted]

Afwezig: [redacted]

Actielijst

	Onderwerp	Omschrijving	Actie/datum
1	Team MV	Proces: de beleidsafdelingen zorg en jeugd zorgen voor de claims. Deze claims worden geaccordeerd door team MV en komen in het SHP. In het SHP komen de strategische claims vanuit de centrale stad. In de Mipsa's staan de claims voor basisvoorzieningen vanuit de stadsdelen. Kortom, zowel SHP als Mipsa's leveren input voor team MV. Het team MV overlegt met R&D en G&O. De projectleider van een gebied presenteert in dit overleg de plannen. Team MV legt uiteindelijk de definitieve claims.	[redacted]
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]

VIII

Gemeente Amsterdam

Ambtelijke en Bestuurlijke planning SHP

Datum	Vergadering	Deadline
13-3	Bespreken in team MV	
15-3	Commentaar van [redacted]	
15-3	Commentaar van [redacted] en [redacted]	
15-3	Concept naar opdrachtgeversoverleg	
21-3	Bespreken in opdrachtgeversoverleg	15-3
	Commentaar verwerken	
26-3	Projectgroep	22-3
28-3	Versie 1.0	
x-x	MT	
16-4 (onder voorbehoud)	Staf Wethouder	Vrijdag 13 april (check weekendmap of dagmap)
24-4 (ov)	B&W (uitvoerend secr [redacted])	Woensdag 18 april (10.00 uur)
	Na de verkiezingen zijn er nog geen data commissies bekend, kan zijn dat er een TAR Tijdelijke Algemene Raadscie wordt ingesteld.	
n.n.b.	Commissie AZ	
n.n.b.	Commissie Jeugd en Cultuur	
n.n.b.	Commissie Zorg en Sport	
n.n.b.	Commissie Ruimtelijke Ordening	
6+7-6	Raad	Minimaal 3 weken van te voren:16 mei
Of 18 +19-7	Raad	Minimaal 3 weken van te voren:27 juni

IX

Gemeente Amsterdam

Agenda Projectgroep Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Datum: 26 maart 2018

Tijdstip: 13.00 -14.00

Locatie: Weesperstraat 430, 1.03

Genodigden: [redacted]

optioneel: [redacted]

Telefoon: [redacted]

E-mail: [redacted]

1 **Opening en mededelingen**

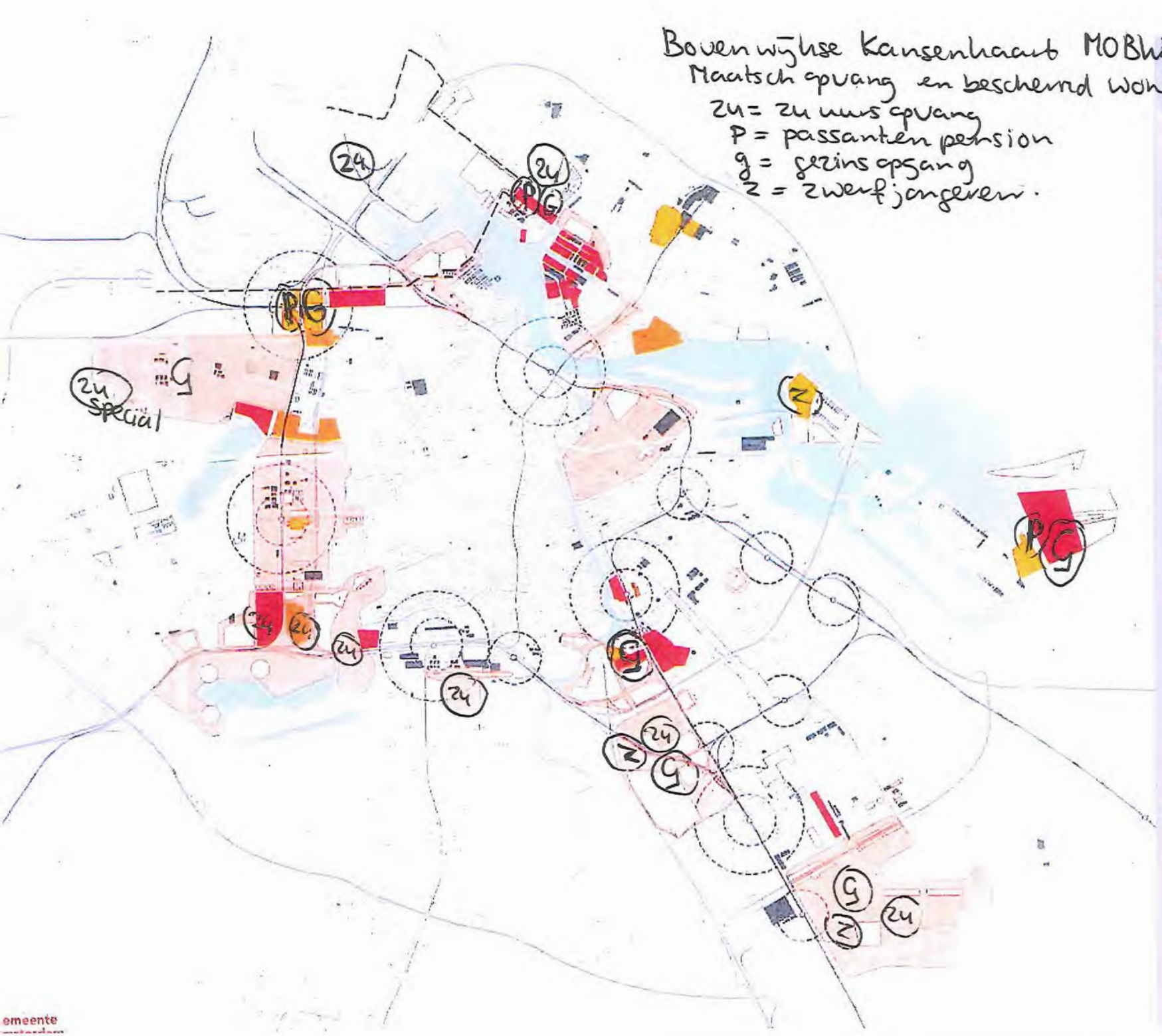
2 **Actielijst 26 februari (bijlage 1)**

3 **Concept SHP en ambtelijke &bestuurlijke planning (bijlage 2 en 3)**

4 **Stand van zaken** [redacted]

5 **Stand van zaken** [redacted]

6 **W.v.t.t.k.**


Bovenwijkse kansenkaart MOBW
Maatschappvang en beschermd wonen
ZU = ZU nuvs opvang
P = passanten pension
G = gezins opgang
Z = zwerfjongeren.
ZU special
Ruimte voor de Stad
Koers 2025
LEGENDA
Lopende projecten
Projecten buiten de gemeente Amsterdam
Versnellingslocatie 2014 Tranche 1 (investeringsbesl
Versnellingslocatie 2014 Tranche 2 (strategiebesluit)
Voorstel Nieuwe projecten 2016 Tranche 3
Gebiedsuitwerking 2016
gericht op Nieuwe Projecten 2017-2018
Strategische ruimte voor de stad
ten behoeve van gebiedsontwikkeling na 2020
Pas-op-de-Plaats convenant 2009
OV-knooppunten
XI
Definitief

24 uurs opvang

Waar we nu mee bezig zijn:

Nieuw West 1 x 24 uurs *special*

[redacted] Ruimtevraag in bestaand gebied. Wordt verkend met Vastgoed. In principe geen taak voor Team MV.

Zuidas Verdi (voorheen Kop Adamse Bos) 1 x 24 uur

[redacted] Planning nog onbekend.

Strandeiland 2 x 24 uurs

[redacted] Oplevering mogelijk in 2023

Amstel 3 (zuidoost) 1 x 24 uurs

[redacted] Transformatiegebied van particuliere grond, oplevering mogelijk in 2022

Anders opties:

Jan Evertsen straat?

[redacted] Ruimteclaim voor 24h vandaag uitgevraagd door Zorg. Volume is conform referentienorm opgenomen in projectnota.

Binnen huidig zorgvastgoed?

[redacted] Vraag voor Vastgoed

Zoekopdracht voor afd Vastgoed?

Bij Suriname plein 1 x opvang locatie gevraagd, 24 uur of winterkoude. Beide niet kansrijk.

[redacted] De ruimteclaim is via Kernteam MV ingediend bij G&O. Is deze claim aangenomen en verwerkt door gebiedsontwikkeling? Of is deze verworpen?

Dit zijn de opties die we in oktober hadden bedacht

- Geuzenveld/Slotermeer (opvang *special* aan rand van de stad)

  [redacted] Locatieonderzoek Osdorperweg wordt nu verkend.

- Buitenveldert Noord

  [redacted] Dit is geen gebied van de Zuidas. Gebiedsontwikkeling Buitenveldert Noord is nog onbekend. Het enige dat hier speelt is de herontwikkeling van de Vreugdenhof

- Schinkel/Riekerhaven/IBM

  [redacted] IBM-gebied en Riekerhaven wordt tussen 2020-2025 herontwikkeld. Bouw start rond 2025. Oplevering niet eerder dan 2026. Herontwikkeling Bedrijventerrein Schinkel pas na 2030.

- Havenstad Noord Oranjewerf (2030)
- Havenstad Zuid Minervahaven (2030)

- Noord*

XIII

[redacted] ruimteclaim niet op ons dashboard...even navragen bij [redacted].

- Amstelkwartier
  [redacted] Idem, navragen bij [redacted]

- Zuidoost: Gaasperdam/Gaasperdammerweg, ontwikkelbuurten Zuidoost, Amstel 3.
  [redacted] Transformatiegebied van particuliere grond, oplevering mogelijk in 2022

* herontwikkeling Cordaanlocatie in Noord, onderhandeling om deze groep te huisvesten.

[redacted]

[redacted]

XIII

MOBW Bovenwijkse kansenkaart - zoekrichtingen tot 2030
Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen

5 oktober 17 [redacted].

MOBW voorzieningen, behoefte bovenwijks
9 x 24 uurs opvang
1 x 24 uursopvang *special*

[redacted]

Toelichting 24 uurs opvang:
De 9 x gewone 24 uurs opvang is een open woonzorgvoorziening voor 30 personen. Open betekent hier: gericht op de (interactie met) de buurt. Plint met bovenverdiepingen, maar zo dicht mogelijk bij de grond. In de direct zichtbare omgeving satelietwoningen voor begeleid wonen die vanuit deze voorziening worden bediend. Gecombineerde vestiging met inlooplocatie voor dagbesteding is goed mogelijk.
Acute behoefte: Voor de 1 x 24 uurs opvang *special* is een prikkelarme locatie gewenst voor een doelgroep met meervoudige problematiek (o.a. gedragsproblematiek). Vrijstaand, niet te dicht op andere gebouwen, geïsoleerd, geen directie interactie met buurtbewoners. Voorbeeld: de buurtboerderij (locatie), Domus+ in Zuidoost (locatie rand vd stad en soort voorziening).

Met opmerkingen [redacted]nder huurcontract voor zorgaanbieder? De cliënt woont hier maar huurt hier niet zelfstandig.

Huidige situatie en ontwikkeling
Op gebied van MOBW, als overal n de zorg, is de beweging gaande van grote naar kleinschaliger voorzieningen, van centraal naar wijkgericht, van intramuraal naar begeleid zelfstandig wonen. Op grond van deze ontwikkeling zal de komende jaren een aantal grote voorzieningen voor 24 uurs opvang sluiten, daarvoor in de plaats komen de hierboven genoemde locaties voor 30 personen.
Als grote instellingen sluiten of op de oude locatie krimpen, komt ruimte vrij met maatschappelijke bestemming die voor andere doeleinden kan worden ingezet. Waar, wanneer, hoeveel m2 is nu nog niet aan te geven. Sluiting van een instelling, verschuiving van groot naar klein is een langdurig traject, waarbij het belangrijk is zo vroeg mogelijk zicht te hebben op de nieuwe locatie.
De ~~regelt~~ gemeente regelt niet alleen onderdak voor mensen zonder verblijfplaats die een indicatie hebben voor maatschappelijke opvang (combinatie van gedragsproblematiek, verslaving, forensisch, verstandelijke beperking, ggz), maar ook voor Amsterdammers/gezinnen zonder die indicatie die tijdelijk onderdak nodig hebben om hun (woon)situatie weer op orde te krijgen: de gezinsopvang en passantenpensions. De behoefte hieraan is uitbreiding, geen vervanging van bestaande voorzieningen.
De huidige spreiding: in Zuid en Zuidwest van Amsterdam is nog geen 24- uurs opvang.

NB De gecontracteerde aanbieders van MOBW zijn zelf, gezamenlijk, hard bezig met het vraagstuk van spreiding. Vóór einde van het jaar leveren zij hun voorstel op.

XIV

Conclusie voor bovenwijkse kansenkaart:
Ruimteclaims MOBW indienen voor
<u>24 uursopvang</u>

- Geuzenveld/Slotermeer (opvang *special* aan rand van de stad)
- Buitenveldert Noord
- Schinkel/Riekerhaven/IBM
- Havenstad Noord Oranjewerf (2030)
- Havenstad Zuid Minervahaven (2030)
- Noord*
- Overamstel, Amstelkwartier 3
- Gaasperplas 2 x
- Ontwikkelbuurten Zuidoost

* herontwikkeling [redacted] locatie in Noord, onderhandeling om deze groep te huisvesten.

<u>Gezinsopvang</u>

Met opmerkingen [redacted] Uburg?? Dacht dat die ook nodig was vanwege de spreiding

[redacted]

Ruimteclaims in proces:

Kop Amsterdamse Bos	1 x	24 uurs opvang
Sloterdijk 1	1 x	[redacted]
	1 x	
Klaprozenweg	1 x	
	1 x	

Nader onderzoek/overleg/acties:

- Satelietwoningen (gespikkeld in de wijk rond 24 uurs opvang, huurcontract blijft op naam zorginstelling): opnemen met afd Wonen/programma HKG dat zij de claims opnemen; <u>uitstroom afstemmen met RvE Wonen en Woningcorporaties.</u>

XIV

- Voorstel werkbezoeken strategisch huisvestingsteam OJZ naar MOBW locaties.

XIV

Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen 2018-2025

Onderwijs, jeugd en zorg

Concept 0.4

Projectmanagementbureau
Maart 2018

XV

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

1 Inleiding 3
Waarom een strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen 3
1.1 Context strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen (SHP) 3
1.1.1 Wettelijke kaders: 5
1.1.2 Vastgesteld beleid 5
1.1.3 Relevante gremia ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

2 De veranderende stad 6
2.1 Koers 2025, Ruimte voor de stad ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.2 Demografische veranderingen 8
2.3 Inhoudelijke veranderingen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.4 Ruimtelijke veranderingen ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
2.5 Ontwikkelbuurten ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

3 Sociale accommodaties 11
3.1 Bovenwijkse kaart 11
3.2 Jeugd 11
3.3 Zorg 12
3.4 Basisvoorzieningen (wijkgebonden) 14
3.5 WPI 14
3.6 Wonen 14

4 Bestaand maatschappelijk vastgoed 15

5 Financiën 16
Financiering van het maatschappelijk vastgoed 16
5.1 Jaarlijkse investeringsaanvraag 16
5.2 Financiering van opgave en dekking 17
5.3 De praktijk 17
5.4 Risico's 18
5.5 De financiële opgave 18

6 Opgave per gebied 19
6.1 Noord 19
6.2 Oost/Zuidoost 20
6.3 Zuid/Centrum 22
6.4 West/Nieuw-West 23

Samenvatting

1 Inleiding

Waarom een strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen

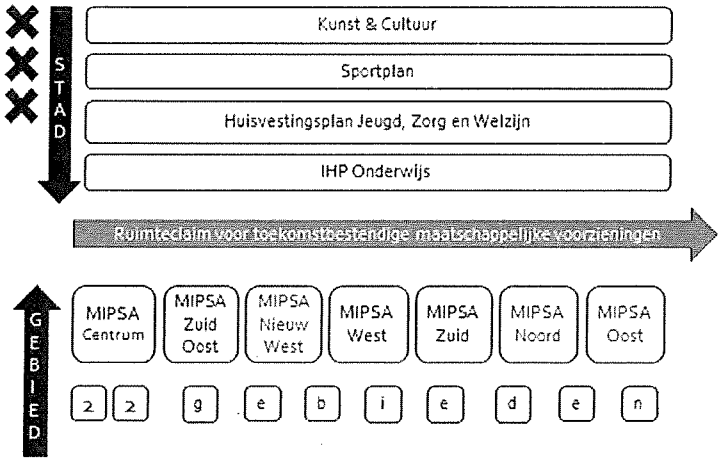
Amsterdam groeit en de groei van de woningbouw is groter en sneller dan in 2015 was voorzien. Amsterdam heeft als doel gesteld om tot 2025 50.000 woningen bij te bouwen. Hierdoor is de verwachting dat het aantal inwoners zal toenemen tot ruim 900.000 inwoners.
Deze bevolkingsgroei betekent ook een toename van de voorzieningen in de stad zoals voor jeugd: jeugdhulp, jongerencentra, locaties voor ouder- en kindteams, behandelwoonlocatie etc. Voor zorg betekent dit uitbreiding van voorzieningen voor kwetsbare groepen zoals maatschappelijke opvang, dagbesteding en huizen van de wijk. Voor deze voorzieningen moet een plek in de nieuwe gebieden komen. Verder moet in de nieuwe gebieden rekening worden gehouden met locaties voor huisartsen en apotheken. De gemeente heeft hier geen formele bemoeienis mee maar wil wel graag dat deze voorzieningen er voor de bewoners komen. Een nieuw gebied staat niet op zich maar heeft een relatie met de omringende gebieden. Bij de keuze van de voorzieningen is hier rekening mee gehouden.
Naast uitbreiding van de stad zijn er zijn er ook demografische- en wettelijke veranderingen waar rekening mee gehouden moet worden. Zo zullen er de komende decennia meer ouderen in de stad wonen terwijl een groot aantal jonge gezinnen de stad verlaat. In de bestaande buurten zullen hierdoor ook wijzigingen in het nodige maatschappelijk vastgoed optreden.

Dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen laat zien met welke huisvestingskosten voor maatschappelijke voorzieningen rekening moet worden gehouden in de veranderende stad. Het gaat dus om veranderingen als gevolg van uitbreiding van de stad en veranderingen als gevolg van trends en ontwikkelingen in de maatschappij. Het strategisch huisvestingsplan bevat een overzicht van de te verwachten investeringen en van de te verwachten exploitatiekosten van de accommodaties op basis van kengetallen en normbedragen. Ook geeft het SHP een beeld van de spreiding van de bestaande en de gewenste voorzieningen.

Aan de hand van dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen volgt jaarlijks een investeringsaanvraag aan de raad. Door deze aanvraag worden de middelen voor investeringen in sociale accommodaties voor het daarop volgende jaar aangevraagd.

1.1 Context strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen (SHP)

Dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen staat niet op zichzelf. Het maakt deel uit van een geheel van plannen om ervoor te zorgen dat er voldoende sociale accommodaties in de stad komen.



- Referentienormen
  De referentienormen maatschappelijke vastgoed zijn op 30 januari 2018 door het college van B&W vastgesteld. De referentienormen laten zien welke maatschappelijke voorzieningen in een buurt/wijk nodig zijn op basis van het aantal inwoners en woonmilieu. Ook is de normomvang per voorziening hiermee vastgesteld.
- Bovenwijkse kaart
  Naast buurtvoorzieningen zijn er ook bovenwijkse voorzieningen nodig voor de stad. Dit zijn voorzieningen zoals 24-uurs opvang die niet noodzakelijkerwijs aan de buurt zijn geboden. De bestaande accommodaties en zoekgebieden voor nieuwe locaties zijn te vinden in de zgn. bovenwijkse kaart. De spreiding van deze voorzieningen is niet vrijblijvend maar richtinggevend voor een ruimteclaim in de gebieden.
- Themastudies "Ruimte voor jeugd" en "Ruimte voor zorg". In deze thematische studies worden de wettelijke verantwoordelijkheden van de gemeente, de inhoudelijke ontwikkelingen, het aanbod en de bijbehorende accommodaties geduid. Daarnaast worden per accommodatie de stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven. Basisvoorzieningen voor jeugd en zorg zijn in de respectievelijke themastudies meegenomen.
- Uitvoeringsagenda maatschappelijke accommodaties stadsdelen
  Ieder stadsdeel stelt een uitvoeringsagenda maatschappelijk accommodaties op. Eerder werd dit plan MIPSA (Meerjaren Investerings Programma Sociale Accommodaties) genoemd. Algemeen stedelijk beleid wordt in deze plannen gevoed met gebiedsinformatie en daarmee specifiek gemaakt voor een gebied. Doel van de agenda om de benodigde ruimte voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen in de ontwikkel- en vernieuwingsgebieden inzichtelijk te maken en de veranderopgave in het bestaande stedelijk gebied. Deze opgaves zijn per stadsdeelgebied uitgewerkt en dienen als basis voor de ruimteclaims voor sociale accommodaties in de (ruimtelijke)gebiedsontwikkeling en de gebiedsplannen.
- Gebiedsplannen.
  Ieder van de 22 Amsterdamse gebieden heeft een eigen gebiedsplan. Hierin staat onder andere de bevolkingssamenstelling van de buurt met de daarbij horende dynamiek beschreven. Ook komen hier ideeën voor verbetering naar voren. De gebiedsplannen zijn input voor de MIPSA's en vice versa.

1.1.1 Wettelijke kaders:

Een overzicht van de wettelijke taken en verantwoordelijkheden van de gemeente staat in bijlage 1.

1.1.2 Vastgesteld beleid

Koersbesluit Om het Kind

- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 september 2016).
- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang
- Beleid maatschappelijk vastgoed: aanvullen

2 De veranderende stad

Amsterdam groeit. De toename van het aantal woningen en de groei en krimp van de stad hebben niet alleen gevolgen voor het aantal inwoners, maar ook voor de voorzieningen. Bij het realiseren van nieuwe woningen is het van belang om te zorgen voor voldoende en goede maatschappelijke voorzieningen in de buurt, zoals gezondheidscentra, ontmoetingsruimten en plekken waarvan uit de ambulante medewerkers zorg aan huis kunnen leveren. Vier factoren bepalen de veranderopgave voor de komende jaren:

1 groeigebieden en veranderende bevolkingsopbouw; de groei en krimp van de stad;
2 Trends in de jeugd(zorg);
3 De ambities van de gemeente Amsterdam;
4 De staat en omvang van de bestaande voorraad maatschappelijk vastgoed.

2.1 Groei en krimp van de stad

Koers 2025
Amsterdam groeit en de komende jaren neemt het aantal inwoners naar verwachting snel toe. Het college wil deze groei mogelijk maken. Om de druk op de woningmarkt te verlichten maakt het college daarom tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk (Koers 2025, vastgesteld in september 2016). Nieuwe woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten, maar ook door transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed. Behalve aan woningen bieden de plannen tevens ruimte aan (maatschappelijke) voorzieningen en bedrijven.

De 'Structuurvisie Amsterdam 2040' (vastgesteld in 2011) schetst daarnaast ook na 2025 in grote lijnen hoe de vraag naar bouwlocaties opgevangen kan worden. Hierin staat de ambitie beschreven woningen toe te willen voegen door verdichting en transformatie, waarbij het doel is minimaal 5.000 woningen per jaar te blijven bouwen.

Om de planvoorraad op peil te houden is in 2016 gestart met de nieuwe woningbouwprojecten. De economische crisis van de voorgaande jaren heeft aangetoond dat het aanwijzen van ontwikkellocaties zó moet gebeuren dat snel en adequaat kan worden ingespeeld op eventuele verandering in de woonvraag van de stad. De stedelijke ontwikkelstrategie is daarom aanpasbaar aan economische ontwikkelingen en voorziet daarnaast in een hoge kwaliteit van leefbaarheid en bereikbaarheid van de stad. Doordat continu naar verdere verdichting wordt gezocht, zijn en blijven de cijfers in beweging.

In de ontwikkelgebieden wordt er meer en meer verdicht. Dat wil zeggen dat er meer woningen per eenheid grondoppervlak worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan worden de woningen kleiner. Dit beïnvloedt het woonmilieu en de bewonerssamenstelling. Het voorzieningenniveau moet hierbij aansluiten.

Vaker wordt ontwikkeld op grond in eigendom van private partijen. Voor het maatschappelijk vastgoed betekent dit dat er rekening moet worden gehouden met een hogere grondprijs (namelijk geen maatschappelijke maar een commerciële grondprijs) en dus uiteindelijk een hogere huur en exploitatiekosten voor de instelling. De kosten voor de gemeente stijgen mee als gevolg van duurdere inkoop of hogere subsidie



Demografische veranderingen

Aanpassen aan de hand van nieuwe prognose 2018

De sterke groei vindt plaats in wijken waar veel nieuwe woningen worden gebouwd. Koplopers zijn de Noordelijke IJ-oevers met daarin Overhoeks en Buiksloterham (+21.000 inwoners tot 2040), IJburg-Oost (+15.800 inwoners), Zeeburgereiland/Nieuwe Diep (+14.400 inwoners) en Omval/Overamstel (+11.800 inwoners). Ook de wijken Zuidas, Westlandgracht en Overtoomse Veld bieden plaats voor veel groei. Qua relatieve stijging, vallen ook Sloterdijk (van 100 naar 4.600 inwoners) en Amstel II/Bullewijk (van 400 naar 4.300 inwoners) op.

Het inwonersaantal in Amsterdam wordt gedempt door het toegenomen vertrek uit de stad, voornamelijk van gezinnen met jonge kinderen. Deze trend zet ook in 2018 nog door. Het aantal verhuisbewegingen naar buiten de stad zal wel blijven bestaan.
in bestaande wijken in Amsterdam, bijvoorbeeld Centrum en Zuid, zal in sommige gevallen het bewonersaantal krimpen door deze verhuisbewegingen. De jonge gezinnen zijn ten tijde van de crisis in deze wijken blijven wonen, maar verhuizen nu veelal naar grotere woningen elders binnen de stad of buiten de stad.
Elk jaar stelt de dienst Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) van de gemeente Amsterdam de bevolkingsprognoses beschikbaar. De in februari 2018 gepubliceerde bevolkingsprognose 2018-2040 is voor dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen gebruikt.

2.2 De belangrijkste inhoudelijke trends

De afgelopen jaren zijn er tal van ontwikkelingen geweest in de jeugd en zorgdomeinen. Deze leiden tot verandering in de huisvestingsbehoefte van de zorgaanbieders.

Zorg

- De WMO is ingevoerd met als doel mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten blijven wonen. Een gevolg hiervan is dat zorg zoveel mogelijk aan huis of dichtbij huis wordt geboden (extramuralisering en ambulantisering). De vraag naar dagbesteding neemt toe met ca 20%. ICT en sociale media vergroten de mogelijkheden.
- Er is sprake van substitutie, het verplaatsen van zorg van de tweede lijn naar de eerste lijn en het verplaatsen van zorg van d eerste lijn naar de basisvoorzieningen met als doel zorg dichterbij de burger te brengen. Complexe ouderenzorg, chronische zorg, GGZ, oncologische nazorg en palliatieve zorg zijn daardoor essentieel onderdeel van de huisartsenzorg. Huisartsen geven nu adviezen voor deelname van welzijnsactiviteiten (welzijn op recept) om zo bijvoorbeeld eenzaamheid bij ouderen tegen te gaan.
- Scheiden van de financiering van wonen en zorg. De burger betaalt zelf de woonvorm via huur of koop en bepaalt zelf welke vorm van zorg hij of zij nodig heeft. Bestaande "bejaardenhuizen" worden omgebouwd naar zelfstandige woningen waaraan sociale voorzieningen zijn gekoppeld. Deze sociale voorzieningen moeten vaak nog worden gerealiseerd en zijn een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Jeugd

- Met het inwerking treden van de jeugdwet 2015 zijn de gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden binnen het jeugddomein aanzienlijk uitgebreid. De gemeente is nu naast preventie ook verantwoordelijk voor praktisch alle vormen van jeugdhulp, jeugdbescherming en –reclassering.
- Het ouder- en kindteam is de basis voor het nieuwe jeugdstelsel. Ieder van de 22 gebied heeft een eigen team met een eigen locatie.
- Ambulantisering van de jeugdzorg, uitgangspunt is dat kinderen zolang mogelijk thuis blijven wonen. Dit geldt zowel voor kinderen met een fysieke of verstandelijke beperking als kinderen met problemen in de opgroei- en opvoedsituatie.

- De afgelopen jaren is gewerkt aan het ontwikkelen van nieuwe kleinschalige behandel- en woonconcepten. Deze zijn goedkoper dan traditionele intramurale jeugdzorg en bieden jeugdigen een kans om op te groeien in een zo normaal mogelijke, minder stigmatiserende, omgeving.
- Streven naar een zo vloeiend mogelijke overgang van (intramurale) jeugdzorg naar zelfstandig wonen.
- Sinds de introductie van de wet op het passend onderwijs gaan er meer kinderen naar het reguliere onderwijs. Dientengevolge zijn de scholen voor speciaal onderwijs zich meer gaan specialiseren. Zij vangen nu een groep kinderen op die naast aangepast onderwijs vaak ook nog andere vormen van zorg nodig hebben. Dit vraagt om een goede integratie van zorg en onderwijs zodat er voor kinderen die gedurende het jaar of dag niet in staat zijn om de lessen te volgen, er adequate ondersteuning beschikbaar is.

Basisvoorzieningen

De basisvoorzieningen worden steeds vaker ingezet voor de kwetsbare groepen in de samenleving.
De basisvoorzieningen zijn voor alle Amsterdammers met speciale aandacht voor Amsterdammers die minder zelfredzaam zijn. Stadsdeel heeft verantwoordelijkheid voor:

- kwetsbare jeugdigen (zonder zinvolle vrijetijdsbesteding, met lichte problematiek, 18-22 jarigen zonder startkwalificatie);
- volwassenen en vooral ouderen met een beperkt netwerk;
- volwassenen met grote afstand tot de arbeidsmarkt;
- Amsterdammers die moeite hebben te participeren in de samenleving (met lichamelijke of verstandelijke beperkingen, armoede en problematische schulden, taalachterstand, multi-problematiek en een huisvestingsvraagstuk);
- mantelzorgers van mensen met een fysieke of verstandelijke beperking, chronische ziekte of psychische aandoening, met extra aandacht voor mantelzorgers met een andere culturele achtergrond, mantelzorgers van mensen met dementie, mantelzorgers die overbelast dreigen te raken en jonge mantelzorgers met zorgtaken thuis.
  Door verschuiving van eerstelijnszorg naar welzijn neemt de druk op de buurtkamers en Huizen van de Wijk toe

Grafiek aantal woningen, inwoners, jeugd en ouderen
Een kaartje spreiding jeugd en ouderen door de stad

2.3 Ambities

Amsterdam heeft de volgende ambities:
flexibel, duurzaam, toegankelijk en veilig – stukje van Gemeentelijk Vastgoed volgt.

- basisvoorzieningen voor alle leeftijden zijn beschikbaar in alle wijken. Zij hebben een brede functie op het gebied van welzijn, samenlevingsopbouw en het bevorderen van sociale cohesie, naast de rol van het faciliteren en stimuleren van zelfzorg/informele zorg, preventie en signalering;
- wijkzorg voorzieningen (18+), gezondheidszorg en opvoed- en opgroei ondersteuning is zoveel mogelijk beschikbaar in de eigen woon- en leefomgeving;
- de specialistische voorzieningen waar de meest kwetsbare burgers terecht kunnen, zijn goed verspreid over de stad en bij voorkeur kleinschalig.
- voldoende accommodaties en woningen om stapsgewijze uitstroom richting zelfstandigheid van jongeren in behandel-woonvoorzieningen mogelijk te maken;
- meervoudig gebruik van ruimte;
- goed toegankelijke en bereikbare voorzieningen;
- duurzaam en waardevast (flexibel) vastgoed dat mee kan groeien met de veranderende vraag in een wijk.

2.4 Bestaande voorraad

Naast ontwikkelgebieden (dit zijn gebieden waar de groei van de stad plaatsvindt) kent Amsterdam ook ontwikkelbuurten. Dit zijn buurten waar de fysieke en de sociaal economische omstandigheden voor bewoners aanzienlijk achterblijven in vergelijking met de rest van de stad. Op 16 november 2017 heeft B&W de investeringsagenda ontwikkelbuurten vastgesteld. Deze agenda richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid, woningen en woonomgeving van verschillende buurten in de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en Noord. Door de sociaal-economische positie van deze buurten en bewoners te versterken, wordt de gemeentelijke ambitie van ongedeelde stad geprobeerd te bereiken en wordt een koppeling gemaakt tussen stedelijke ontwikkelingsgebieden en strategische buurtontwikkeling in deze buurten. Dit kan betekenen dat er meer sociale voorzieningen en meer sociale accommodaties nodig zijn of dat matschappelijke voorzieningen worden verplaatst naar plekken waar ze meer nodig zijn.

Invoegen kaartje ontwikkelgebieden en ontwikkelbuurten

De bestaande voorraad maatschappelijk vastgoed is niet op peil:

- voor ouder- en kindteams zijn in Noord en Zuidoost betere locaties nodig.
- De basisvoorzieningen in Zuidoost zijn er onvoldoende: buurtwerkkamers dreigen te worden gesloten als gevolg van gebrek aan middelen.
- In Oud-Zuid zijn wensen voor buurtkamers
- In Nieuw-West wordt een betere spreiding van de voorzieningen voorgesteld
- Locaties voor dagbesteding voor ouderen zijn onvoldoende gespreid in de stad. Er zijn te weinig 24-uurs voorzieningen.

De aanpassingen zijn opgenomen in dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen. De dekking hiervoor komt uit bestaande middelen.

Groot onderhoud

Stadsdelen en de afdelingen jeugd en zorg bezitten geen vastgoed. Het maatschappelijk vastgoed wordt gehuurd van de rve Gemeentelijk Vastgoed die optreedt als eigenaar namens de gemeente. Gemeentelijk Vastgoed zorgt voor het groot onderhoud en verdisconteerd de kosten hiervoor in de kostprijsdekkende huur. (Jeugd)zorgaanbieders hebben vastgoed in bezit maar meestal huren zij dit van bijvoorbeeld corporaties.

Voor groot onderhoud zijn in het strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen derhalve geen middelen opgenomen.

3 Sociale accommodaties

Sociale accommodaties zijn nodig om uitvoering van de (wettelijke) taken en verantwoordelijkheden van de gemeente te huisvesten. De accommodaties voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen zijn veelsoortig. Daarom volgt onderstaand een korte omschrijving inclusief de visie op huisvesting. Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente staan in bijlage 1: Taken en verantwoordelijkheden van de gemeenten.

3.1 Bovenwijkse kaart

De basisvoorzieningen zijn typische wijkvoorzieningen. Jongeren willen naar een jongerencentrum in hun eigen buurt en ouderen zijn minder mobiel. Andere voorzieningen zoals 24-uurs opvang, begeleid wonen of een hospice zijn niet wijkgebonden. Deze laatste voorzieningen staan vermeld op een zogenaamde bovenwijkse kaart. De spreiding door de stad is per voorziening aangegeven.

Bovenwijkse kaart invoegen

3.2 Jeugd

Ouder- en kindteams (gebiedsgebonden locaties)
In ieder van de 22 gebieden in de stad is een locatie voor het ouder- en kindteam (OKT). Hier wordt (preventieve) gezondheidszorg geboden door de GGD en wordt informatie, advies gegeven door de jeugdhulporganisaties. Deze zijn verenigd in de Ouder-en kindteams. Deze OKT-locaties worden ook gebruikt door samen DOEN teams die ondersteuning bieden aan mensen met meervoudige problematiek. Eventueel wordt ruimte geboden aan OKT-ondersteunende functies spelinloop en verloskundigen.
Spreiding: ieder van de 22 gebieden heeft een eigen OKT-locatie en ouders en kinderen hoeven maximaal twee kilometer te reizen naar een OKT-locatie. (Spreidingsplan OKT vastgesteld door de raad in 2011).
Kaart spreiding OKT's invoegen

Locaties voor specialistische jeugdhulp (bovenwijkse locaties)

- Flexruimte ambulante begeleiding
  Spirit en altra willen graag bij het okt maar daar is weerstand tegen vanuit het okt. Altra zoekt een locatie in Nieuw-West en er zijn mogelijk ontwikkelingen in zuidoost als het okt weggaat. Cordaan heeft voldoende eigen vastgoed. aanpassen

- Gezinshuis en Driehuis

In een Gezinshuis en Driehuis wonen één tot vier kinderen samen met opvoedouder(s) die in dienst zijn van een jeugdhulpaanbieder. De opvoedouders bieden een stabiele gezinssituatie, gericht op langdurige en solide relaties met de kinderen, afname van het probleem- gedrag en versterken van contacten met familie en netwerk. In een Driehuis wonen kinderen met een grotere en complexere zorgvraag. Zij krijgen structureel een GGZ-behandeling. Gezinshuizen en Driehuizen komen bij voorkeur niet in een hoogstedelijke omgeving maar in royaler opgezette wijken.

- Kleinschalige groep

In de kleinschalige groepen wonen 4 jongeren (zelfstandig). Een klein team van pedagogisch medewerkers zorgt voor continuïteit, aandacht en stabiliteit in de hulpverlening

- Begeleid wonen

Units met keukenblokje en eigen sanitair (slapen/wonen) , kantoren, gemeenschappelijke ruimte.

Eén hoofdbewoner (soms een student) woont samen met maximaal twee jongeren in een woning. De hoofdbewoner heeft een oren- en ogenfunctie.

Noodopvang
Dit is een locatie voor opvang van 8 jongeren (4-18). Het gaat om opvang voor acute gevallen voor een periode van 6 weken. Voorbeelden van de problematiek van deze jongeren zijn bijvoorbeeld verwaarlozing, slachtoffer van loverboys of ouders met psychische problemen.

3.3 Zorg

Eerstelijnszorg en apotheken
Huisartsenposten al dan niet aangevuld met een apotheek, fysiotherapie, praktijkondersteuning en maatschappelijke dienstverlening.
Deze zorgfuncties worden verder niet in het strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen genoemd. De gemeente zorgt niet voor financiering maar neemt wel de ruimteclaim voor deze voorzieningen mee.

Praktijkruimten voor Maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg
Maatschappelijk dienstverleners, ambulante hulpverleners, wijkverpleegkundigen hebben behoefte aan werkplekken, spreekkamers, vergader- en cursusruimtes op wijkniveau. Zulke praktijkruimte kan opgenomen worden in een gezondheidscentrum, een huisartsenpraktijk of Huis van de Wijk.

Maatschappelijke opvang / beschermd wonen (MOBW)
Een 24-uursopvang is een voorziening die onderdak biedt aan dak- en thuisloze mensen, mensen met psychiatrische problematiek, verslaving, verstandelijke beperking of autisme. Ten behoeve van de optimalisering van de hulpverlening in relatie tot het Koersbesluit is behoefte aan 10 extra voorzieningen voor 24 uurs opvang voor elk circa 30 cliënten. Er is gekozen voor evenredige spreiding van deze voorzieningen door de hele stad waarbij zwakkere buurten worden ontzien.

Gezinsopvang
Aan het realiseren van crisisopvang voor gezinnen heeft de gemeenteraad extra urgentie toegekend. Op 11 april 2016 is het initiatiefvoorstel 'Meer stabiliteit voor kinderen van dakloze gezinnen' aangenomen. Met de groei van de stad en ter vervanging van tijdelijke oplossingen is behoefte aan uitbreiding van 4 locaties voor elk 10 à 15 gezinnen. Spreiding huidige en nieuwe locaties zoveel mogelijk over verschillende stadsdelen met inachtneming van de gebieden waar veel gezinnen vandaan komen (binding met netwerk en school)

Winteropvang
Het beleid ten aanzien van winteropvang en nachtopvang is in beweging. Najaar 2017 heeft de gemeenteraad besloten permanente winteropvang te bieden (december t/m maart elk nacht open) in plaats van de winter*koude*opvang (december t/m maart open als de temperatuur 's nachts daalt onder .. ° Celsius). Er zijn ook politieke wensen voor uitbreiding van de permanente nachtopvang (elke nacht open). Vooralsnog gaan we uit van huidig beleid, waarbij behoefte is aan 4 extra structurele locaties voor elk circa 75 cliënten per nacht. Spreiding zoveel mogelijk over verschillende stadsdelen cq. windstreken .

Passantenpension
Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad een meerjarige visie op de nacht- en winteropvang vastgesteld. Onderdeel van het besluit is een uitbreiding van de passantenpensions met 150 kamers. Er is behoefte aan 3 nieuwe, structurele locaties voor elk 50 personen. Spreiding huidige en nieuwe locaties zoveel mogelijk over verschillende stadsdelen.

Opvang 18-23 jaar
Voor dak- en thuisloze jongeren is in het kader van de groei van de stad behoefte aan 1 nieuwe opvangvoorziening voor 30 jongeren. Gezien de huidige spreiding van deze voorzieningen in de stad en de oorspronkelijke woonplaats van de cliënten, gaat de voorkeur uit naar vestiging van de nieuwe locatie in stadsdeel Noord.

Dagbesteding
Er bestaat geen ideaalbeeld voor de spreiding van dagbestedingslocaties. De huidige spreiding over de stad is historisch gegroeid op basis van vastgoedpositie van aanbieders en kansen die zich voordeden. De gemeente is met aanbieders in gesprek om te komen tot een gezamenlijk beeld van gewenste spreiding en efficiënt gebruik van ruimte. Vervolgstap is het formuleren van de veranderopgave voor uitbreiding en/of verschuiving van locaties.
Ten aanzien van het gewenste situatie gelden de volgende uitgangspunten:

1. **Dagbesteding dicht bij huis.**
- Idealiter is elk stadsdeel 'zelfvoorzienend' , met in elk stadsdeel een basisaanbod aan dagbesteding voor de eigen bevolking. Voor sommige specialistische voorzieningen is op stadsdeelniveau onvoldoende vraag, deze moeten op stedelijk niveau gerealiseerd worden. Dit uitgangspunt wordt uitgewerkt in concrete functies en behoefte aan m2 op buurt-, wijk- en stedelijk niveau.
- Aanbod dicht bij de vraag van 'communities' organiseren , bijvoorbeeld:
    - met erkenning van wensen van doelgroep/ etnische lijnen per wijk
    - locaties passend bij de programma's van eisen van specifieke voorzieningen zoals bereikbaarheid/ prikkeldosering/ verbinding openbare ruimtes
    - voorziening voor ouderen dicht bij (clusters van) ouderenwoningen.

2. **Efficiënt gebruik ruimte en creëren voorwaarden voor rendabele voorzieningen**
- Diverse activiteiten, aanbieders en geldstromen combineren in 1 gebouw. Zoeken naar kansen voor *time sharing* : als in een gebied behoefte is aan 2 dagdelen db voor doelgroep A, 4 dagdelen voor doelgroep B en 4 voor doelgroep C, uitgevoerd door verschillende aanbieders, dan zoeken naar gezamenlijk gebruik van 1 gebouw. Idem voor welzijnsactiviteiten.
    - Combinatie met bedrijfsleven, zoeken naar samenwerking met commerciële partijen.

Dagbesteding is onderverdeeld naar drie doelgroepen:
- Meedoenlocatie: veelal voor mensen met dementie; meedoenlocaties zijn nodig in buurten waar veel ouderen wonen; bijvoorkeur in de nabijheid van ouderenwoningen.
- Inlooplocaties: open ontmoetingsruimte met koffie voor mensen met (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek; goede spreiding in de stad.
- Meewerklocatie: atelierruimte, activiteitenruimte. Differentiatie per doelgroep, (verschillende samenwerkingen mogelijk): groen, dierverzorging & milieu, kunst en educatie, horeca en catering, facilitair, techniek en logistiek, theater; goede spreiding in de stad.

Hospice
Een hospicevoorziening is een voorziening waar mensen in de laatste fase van hun leven kunnen verblijven. In Amsterdam zijn in totaal 7 hospicevoorzieningen, 3 hospices en 4 palliatieve afdelingen in zorgcentra. De bestaande capaciteit is nu ruim voldoende. De bezettingsgraad is ongeveer 70%. Dit jaar wordt in Zuidoost een nieuw hospice geopend. In dit stadsdeel was behoefte aan een hospice die beter aansluit bij de herkomst van de bewoners. De ambitie ten aanzien van hospices is dat mensen uiteindelijk zoveel mogelijk in de thuissituatie kunnen sterven. Dat betekent dus meer investeren in de kennis van palliatieve zorg van huisartsen en wijkverpleegkundigen en niet zozeer in de groei van het aantal hospices. Er zal echter altijd behoefte blijven aan hospices. Gezien de huidige spreiding en woningbouw in die gebieden is naar

verwachting in de toekomst behoefte aan een hospicevoorziening in Nieuw West en in IJburg. Dit is niet op korte termijn nodig, omdat in de bestaande capaciteit nog ruimte is.De gemeente zorgt niet voor financiering van deze voorziening maar neemt wel de ruimteclaim in de ontwikkelgebieden mee.

3.4 Basisvoorzieningen (wijkgebonden)

Ieder stadsdeel geeft zijn eigen invulling aan de basisvoorzieningen of noemt deze anders.

Jongerencentrum
Een jongerencentrum is een voorzieningen waarin jongeren vanaf 10-15 jaar worden opgevangen. Vaak zijn jongerencentra kleinschalig en buurtgebonden. Sommigen stadsdelen kiezen voor grotere jongerencentra die meer wijkgebonden zijn.

Huis van de Wijk
Hiermee wordt ook een huis van de buurt bedoeld.
Een huis van de wijk is een wijkgebonden voorziening waar activiteiten voor kwetsbare bewoners worden georganiseerd door een welzijnsorganisatie of door bewoners zelf. Het gaat hier om ontmoeting, activering, cursussen, samen koken/eten, informatie en advies, spreekkuren wijkteams en sociaal loket.

Buurt(werk)kamers
Dit zijn kleinschalige accommodaties op buurtniveau. Ook hier organiseren bewoners hun eigen activiteiten, aangevuld door activiteiten van een welzijnsorganisatie.

3.5 Werk, participatie en Inkomen (WPI)

De huisvestingsopgave van WPI heeft een nauwe relatie met de basisvoorzieningen en de zorg. WPI is op een later moment aangehaakt in het proces om te komen tot een strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen. Vooralsnog is de ruimteopgave van WPI niet meegenomen plan maar zal in actualisaties wel worden meegenomen.

3.6 Wonen

In relatie tot wonen zijn er twee belangrijke aandachtspunten:

- Voor een goede doorstroming vanuit de dure residentiele jeugdhulp en maatschappelijke opvang is het belangrijk dat er voldoende woningen zijn. Zo voorkomen we wachtlijsten en zorgen we er voor dat mensen niet onnodig lang in dure voorzieningen moeten blijven. Deze verantwoordelijkheid wordt opgepakt binnen het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen,2016-2018. Binnen het programma werken diverse gemeentelijke onderdelen, woningcorporaties en zorgaanbieders samen om de huisvesting van kwetsbare groepen beter te laten verlopen in Amsterdam.
- Als we ouderen zo lang mogelijk thuis willen laten wonen is het cruciaal om de nieuwe voorzieningen in nabijheid van oudere woningen te realiseren. Dit vraagt om een zorgvuldige gezamenlijke planning van transformatie van bestaande verzorgingshuizen in wooncomplexen voor ouderen als voor nieuwbouw in de ontwikkelgebieden.

4 Bestaand maatschappelijk vastgoed

Het bestaand maatschappelijk vastgoed voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen is in kaart gebracht. Zie onderstaand overzicht.

Huisvesting OKT en basisvoorzieningen

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van de ouder- en kindteams (OKT) en de basisvoorzieningen. Gemeentelijk Vastgoed verzorgt de huisvesting en brengt hiervoor de kostprijsdekkende huur in rekening. De kostprijsdekkende huur voorziet ook in de uitvoering van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

- De huisvesting van de OKT's is nog niet op orde. Nog niet in elk gebied is een eigen vestiging (Watergraafsmeer en Nieuw-Sloten) en er sommige locaties voldoen niet aan de eisen waardoor vervanging nodig is: Noord-Oost, Bijlmer-Centrum en Bijlmer-Oost.
- De stadsdelen hebben de basisvoorzieningen op verschillende manieren ingericht. Er zijn huizen van de buurt / huizen van de wijk / buurthuizen en buurtkamers / buurtwerkkamers en jongerencentra. De omvang en spreiding verschilt. Ook zijn er verschillende beheervormen. Over het algemeen kan worden gesteld dat de stadsdelen de afgelopen jaren hebben moeten bezuinigen op de basisvoorzieningen waardoor de kwaliteit en de omvang van het aanbod onder druk staan. Dit raakt de kern van het zorgstelsel. Er zijn meer buurtvoorzieningen nodig. Nijpend is de situatie in Zuidoost.

De huisvestingskosten voor de ouder- en kindteams (OKT) bedragen op jaarbasis € xxxx. Voor de OKT's is een strategisch huisvestingsplan opgesteld. De kosten per locatie zijn bekend.
De kosten voor huisvesting van basisvoorzieningen: De stadsdelen ontvangen € [redacted] voor basisvoorzieningen. Ca 20% zijn kosten voor huisvesting en beheer, € [redacted].

Huisvesting (jeugd)zorg

De gemeente koopt zorg in bij (jeugd)zorgaanbieders. Dit inkooppakket is all-inclusive (opleidingen, overhead personele inzet en huisvesting). Het is niet bekend wat de huisvestingscomponent is; deze verschilt per product, variërend van 3% voor ambulante dienstverlening tot misschien wel 30% voor gezinshuizen.

Kaart maatschappelijk vastgoed invoegen

5 Financiën

Financiering van het maatschappelijk vastgoed

Er wordt op verschillende manieren uitvoering gegeven aan de gemeentelijke verantwoordelijkheden binnen het sociale domein. Deze beïnvloeden de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.
Grofweg zijn er drie financieringsmethoden te onderscheiden: subsidiering, inkoop en directe financiering door de gemeente. De verantwoordelijkheid en taken van de gemeente op het gebied van vastgoed ontwikkeling verschillen per financieringsmethode.

Subsidie
Het preventieve aanbod in het kader van de WMO wordt gesubsidieerd. De stadsdelen ontvangen jaarlijks een subsidiebudget vanuit de algemene middelen. Hieruit verstrekken de stadsdelen jaarlijks een periodieke subsidie aan welzijnsinstellingen voor de uitvoering van het kinder- en jongerenwerk en de basisvoorzieningen. Ook subsidiëren zij verschillende bewonersinitiatieven/organisaties. Hiermee betalen deze organisaties de exploitatiekosten van de jeugd- en welzijnsaccommodaties die in hun beheer zijn. De panden zijn over het algemeen in bezit van corporaties of van de RvE Gemeentelijk Vastgoed.
De maatschappelijke dienst + schuldhulpverlening wordt ook gesubsidieerd door zorg. In deze subsidie is rekening gehouden met de huisvestingskosten (ongeveer 3-5 % van het afgesproken uurtarief)

Inkoop
Alle jeugdhulp, maatschappelijke opvang en bijna alle zorg worden ingekocht. Dat betekent dat de gemeente een zakelijke overeenkomst sluit met aanbieders over het afnemen van specifieke diensten en producten. De gemeente en aanbieders onderhandelen met elkaar over de prijs van de hulp. De Europese regelgeving bepaalt dat deze contracten een looptijd hebben van maximaal 4 jaar. De huisvestingskosten zijn opgenomen in de productprijs. Aanbieders reserveren per product/dienst een bepaald bedrag op voor huisvesting. Dat impliceert dat zorgaanbieders zelf verantwoordelijk zijn voor het financieren van hun accommodaties, zowel voor de investering als de exploitatie.

Directe financiering door de gemeente
Binnen de jeugdhulp is een belangrijke rol weggelegd voor de zogenaamde Ouder- en kindteams (OKT's). De gemeentelijke gezondheidsdienst (GGD) participeert in deze wijkteams. Met de OKT-organisatie is afgesproken dat de gemeente zorg draagt voor de huisvesting van de organisatie en dus alle investerings- en exploitatiekosten betaalt.

5.1 Jaarlijkse investeringsaanvraag

Vanaf 2018 ontvangt de raad jaarlijks een investeringsaanvraag voor realiseren van de benodigde sociale accommodaties in het daarop volgende jaar. Deze methodiek volgt de onderwijsmethodiek. Iedere 2 jaar ontvangt de raad een actualisaties van het strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen en jaarlijks een investeringsaanvraag.
Er wordt onderscheid gemaakt:

- Investeringen voor eerstelijnszorg, apotheken en hospices worden niet meegenomen. Deze investeringen worden door de organisaties zelf georganiseerd. De gemeente neemt in haar plannen alleen de ruimteclaim voor deze organisaties mee.
- Investeringen voor jeugdzorg en zorg worden niet in de investeringsaanvraag meegenomen.
- Investeringen voor ouder- en kindteams (OKT) en basisvoorzieningen worden wel in de investeringsaanvraag meegenomen.

5.2 Financiering van opgave en dekking

De veranderingen in het maatschappelijk vastgoed zijn dus het gevolg van:

- de veranderingen in de maatschappij die gevolgen hebben voor jeugdhulpverlening en zorg aan kwetsbare groepen. De kosten voor deze veranderingen worden gedekt uit de bestaande middelen. Er vindt immers een verschuiving van de vorm van hulpverlening plaats.
- Vervanging in bestaande gebieden. Dekking hiervoor komt uit bestaande middelen. Onderhoud wordt gefinancierd uit de kostprijsdekkende huur die Gemeentelijk Vastgoed in rekening brengt bij de beleids-rve.
- de uitbreiding van de stad. De kosten hiervoor worden gedekt uit de extra middelen die de gemeente Amsterdam ontvangt vanuit het gemeentefonds als gevolg van een toename van het aantal inwoners en vanuit de algemene middelen. Voor financiering van de inkoop van de maatschappelijke opvang / beschermd wonen ontvangt de gemeente geoormerkte bijdragen vanuit het Rijk. Deze zijn gerelateerd aan het aantal inwoners.
- Voor de voorziening Beschermd Wonen ontvangt de gemeente een geoormerkte uitkering van het Rijk. Deze uitkering voorziet in volledige financiering van Beschermd Wonen, inclusief de huisvestingskosten. Deze uitkering voorziet niet in uitbreiding van Beschermd Wonen. Wel is er met de aanbieders afgesproken dat zijn meer cliënten opvangen voor dezelfde middelen (meer doen voorminder geld).

Invoegen overzicht toename inwoners - dit wordt een grafiek.

	Toename 2018 – 2025 – wordt aangepast
Aantal woningen bron primavera 1-3-18 wordt aangepast	35.626
Aantal inwoners	51.916
Begroting jeugdhulp	€ [redacted]
Begroting dagbesteding	€ [redacted]
Begroting MO	€ [redacted]
Begroting basisvoorzieningen	€ [redacted]

5.3 De praktijk

Tijdens de planvorming in een ontwikkelgebied wordt bepaald waar een accommodatie zal komen. Op dat moment vindt er ook contractvorming plaats en moet er zekerheid zijn over de realisatie en financiering van de accommodatie.

Rol Gemeentelijk Vastgoed

Het is mogelijk dat de aanbieder van jeugdhulp of zorg nog niet bekend is. Het kan tevens voorkomen dat er in de beginperiode de accommodaties leegstaan omdat er nog onvoldoende bewoners in de nieuwe buurt zijn. RVE Gemeentelijk Vastgoed (GV) stelt voor om al in een vroeg stadium contracten met ontwikkelaars/verhuurders af te sluiten, en het risico van leegstand te nemen indien de gemeente zelf ontwikkelt. GV zal de accommodaties zoveel mogelijk vullen met huurders die een beleidsdoel dienen, in overleg natuurlijk met het gebied en de betrokken beleids-rve's. Daar waar dat (nog) niet lukt, wordt (voorlopig) commercieel verhuurd. Vooraf wordt er per project een bepaald of de gemeente zelf ontwikkelt of laat ontwikkelen. Als de gemeente zelf ontwikkelt, zal GV hier gedelegeerd opdrachtgever voor zijn. Deze aanpak wordt nog verder doorontwikkeld.

Kostprijsdekkende huur
De kapitaalslasten van de bouw, de onderhoudskosten en de zakelijke lasten (verzekeringen, belastingen, etc.) worden verrekend via de kostprijsdekkende huur (kpdh) die in rekening wordt gebracht naar de toekomstige huurder. Hiermee kan het gebouw door GV worden gebouwd en in de toekomst onderhouden worden. Er is besluitvorming in voorbereiding voor aanpassing van de berekening van de kostprijsdekkende huur. De kosten voor facilitaire diensten zoals bewaking, schoonmaak, receptie etc. en de programmering van activiteiten in het gebouw moeten door de huurder/beleids-rve geregeld worden.

5.4 Risico's

- **Stijgende huurprijzen:** Gesubsidieerde instellingen en aanbieders klagen dat de kosten voor huisvesting alsmaar oplopen als gevolg van de stijgende vierkante meterprijzen. Hierdoor gaat een substantieel deel van hun budget naar huisvesting waardoor het aanbod (programma en producten) onder druk komen te staan. Uiteindelijk kan dit leiden tot duurdere hulpproducten waardoor er op termijn minder geld per kind beschikbaar is als de financiering vanuit het Rijk niet meestijgt.
- **Toedelen van ruimte aan een (ingekochte) aanbieder aan regels gebonden:** De gemeente moet in principe de ruimtes gereserveerd voor een specifieke functie aanbieden aan alle partijen waarmee zij een inkoopcontract heeft gesloten voor dit product. Indien er meerdere gegadigden zijn, moet er transparante ambtelijke gunning/selectie plaatsvinden. Deze gunning moet bij voorkeur plaatsvinden alvorens de ruimteclaim definitief in het ruimtelijke programma wordt opgenomen. De situatie is eenvoudiger als de gemeente al afspraken gemaakt heeft met aanbieders over de spreiding van voorzieningen in de stad.
- **Sluiten van een intentieovereenkomst of een huurcontract is risicovol:** De inkoopcontracten en de gemeentelijke subsidieregeling sluiten niet aan bij de huurcontracten waar de vastgoedeigenaren mee werken. Deze hanteren een contractperiode van 5 jaar. Het is niet mogelijk om bij het sluiten van een huurovereenkomst de aanbieder een nieuw inkoopcontract aan te bieden. Dit leidt tot risico's voor de aanbieder(s);
- **Multifunctioneel gebruik van een accommodatie bemoeilijkt de vastgoedontwikkeling**: Bij clustering van functies in een gebouw is er ook sprake van verschillende geldstromen (Rijk, gemeente en zorgverzekeraar). Denk aan gezondheidscentrum gecombineerd met de maatschappelijke dienstverlening. Dit kan leiden tot problemen met de toerekening van kosten aan de financier en onderlinge afwenteling.

5.5 De financiële opgave

In hoofdstuk 6 staat per winrichting een opgave van de te verwachten veranderingen. De investeringskosten zijn gebaseerd op het aantal te bouwen vierkante meters en op normkosten voor de bouw van maatschappelijke voorzieningen. Deze norm is tot stand gekomen op basis van ervaringscijfers welke zijn getoetst door 3 verschillende onafhankelijke kostendeskundigen. Hun kostenopgave is gemiddeld en dit is het rekencijfer voor deze investeringen.

De aanbieders van jeugdzorg en zorg investeren zelf in hun vastgoed of laten dit doen door marktpartijen als corporaties en vastgoedontwikkeling. De exploitatiekosten worden door de gemeente vergoed via inkoop of subsidie. Een aantal zorgaanbieders heeft al aangegeven deze investeringen niet meer zelf te willen of kunnen doen. Gemeentelijk Vastgoed heeft aangegeven de ambitie te hebben om als opdrachtgever te investeren in een deel van de maatschappelijke accommodaties. Een pilot wordt gestart in 2018.

Invoegen kostenoverzicht totaal 2018-20

6 Opgave per gebied

Invoegen kaart Noord

6.1 Noord

Wordt in gevuld na gesprek met [redacted] en anderen

6.2 Oost/Zuidoost

Invoegen kaart
In de ontwikkelgebieden:

- In 2020 wordt in de **Sluisbuurt** de grond bouwrijp opgeleverd. Vanaf 2021 worden er ca 500 woningen per jaar opgeleverd. In de periode 2018-2025 zijn er de volgende maatschappelijke voorziening voorzien 2 eerstelijnszorg, 1 apotheek, 1 passantenpension, 1 buurtkamer, 1 Huis van de wijk en 2 behandelwooncentra jeugd. De eerste van deze voorzieningen is nodig in 2023. Op korte termijn is er 1 tijdelijke 24-uuropvangvoorziening nodig totdat de 24-uurs voorziening op Strandeiland wordt opgeleverd.
- In 2018 is op Zeeburgereiland in de **Sportheldenbuurt** een jongerencentrum gewenst.
- **Centrumeiland** heeft nu een tijdelijk jongerencentrum. Dit verkeert in slechte bouwkundige staat en moet worden vervangen. Een nieuw jongerencentrum kan worden opgeleverd in 2021. Voor het inbouwpakket moet een investering van ca € [redacted] gedaan. Er is een tussentijdse oplossing nodig. De kosten hiervoor worden geraamd op € [redacted] vanaf 2018 is dit € [redacted] per jaar. Op Centrumeiland zijn ook m2 voor zorg gereserveerd. Over invulling wordt nu overlegd.
- Vanaf 2024 staat op **Strandeiland** gepland: 3 accommodaties voor eerstelijnszorg, 2 apotheken, 3 dagbestedingslocaties, 2 behandelwooncentra jeugdzorg, 2 24-uursopvang, 1 jongerencentrum, 1 huis van de wijk en 1 buurtkamer.
- **Bijlmer-Centrum:** in 2019 locatie voor gezinsopvang; in 2020 een buurthuis; in 2024 een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg
- **Amstel III** (geen ouderenwoningen): in 2019 een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg (350 m²) . In 2022 drie buurtwerkkamers en een jongerencentrum; na 2025 een 24-uursopvang; na 2025 OKT-locatie
- **Arenapoort**: in 2019 gezondheidscentrum met madi en wijkzorg (350 m²), een passantenpension, een buurtwerkkamer en een locatie voor winteropvang (gecombineerd met een hostel). In Arenapoort of Amstel III is in 2025 behoefte aan nog een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg

In de bestaande gebieden.

- In 2018/2019 is in **Gaasperdam** behoefte aan een jongerencentrum – locatie op loopafstand van de scholen; na 2025 een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg;
- In **Nellestein**: in 2018/19 een buurtwerkkamer, een ruimte voor madi en wijkzorg; een ruimte voor dagbesteding.
- **Bijlmer Oost**, K-buurt: dagbesteding voor ouderen of mensen met lvb; OKT-locatie als vervanging van Bijlmerdreef 1005

6.3 Zuid/Centrum

Invoegen kaart
Koers 2025 in Zuid/Centrum

In het Havenstraatgebied is gerekend met 1500 m2 aan maatschappelijke voorzieningen. [redacted] is in gesprek met de [redacted] om een woonzorggroep te ontwikkelen. Verder nog geen concrete invulling. Wordt aangevuld n.a.v. gesprek met [redacted] en [redacted].
Bedrijventerrein Schinkel: ontwikkeling na 2025

6.4 West/Nieuw-West

Koers 2025 in West/Nieuw-West

.*invoegen kaart*tekst aanvullen na gesprek met Nieuw-West op 20-3

Bijlage 1: Overzicht taken van de gemeente

Tabel 1: Type voorzieningen, wettelijk & financieel kader en rol/taken gemeente

Overzicht kaarten

Kaart 1: spreiding OKT
Kaart 2: spreiding jeugdhulpvoorzieningen
Kaart 3: spreiding jongeren en jongerencentra
Kaart 4: spreiding 70+-ers en dagbesteding dementerenden
Kaart 5: spreiding 24-uurs opvang en winteropvang
Kaart 6: overzicht bestaande maatschappelijke accommodaties
Kaart 7: bestaande en gewenste voorzieningen Noord
Kaart 8: bestaande en gewenste voorzieningen Oost / Zuidoost
Kaart 9: bestaande en gewenste voorzieningen Centrum / Zuid
Kaart 10: bestaande en gewenste voorzieningen West / Nieuw-West
Kaart 11: bovenwijkse voorzieningenkaart

Strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen 2018-2025

Onderwijs, jeugd en zorg

Concept 0.5

Projectmanagementbureau
Mei 2018

XVI

Inhoudsopgave

Samenvatting **4**

1 Inleiding **5**
1.1 Waarom een strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen 5
1.2 Het Strategisch Huisvestingsplan 5
1.3 Context strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen (SHP 6
1.4 Relatie met Werk, participatie en Inkomen (WPI) 8
1.5 Relatie met Wonen 8

2 De veranderende stad **9**

3 De belangrijkste trends **11**

4 Ambities **13**
4.1 Ambities op het gebied van zorg 13
4.2 Jeugdhulp en jeugd gezondheidszorg 14
4.3 Basisvoorzieningen 18
4.4 Spreiding ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
4.5 Ambitie op het gebied van vastgoed 20

5 Veranderopgave bestaand maatschappelijk vastgoed **22**
5.1 Locaties voor OKT, basisvoorzieningen en madi/wijkzorg ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.1.1 Aanpassingen en verplaatsingen van bestaand maatschappelijk vastgoed ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.1.2 Groot onderhoud 23
5.2 Relatie bestaand en gewenst maatschappelijk vastgoed ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

6 Financiën **24**
6.1 Vertaling van de 4 pijlers naar huisvestingsbehoefte 24
6.2 Proces 28
6.3 De financiële opgave voor de gemeente 24
6.4 De financiële opgave voor de jeugdzorg- en zorgaanbieders 26
6.5 Dekking 26
6.6 Risico's 27
6.7 Toelichting: kostprijsdekkende huur 28

7 Opgave per gebied **29**
7.1 Noord 29
7.2 Oost/Zuidoost 29
7.3 Zuid/Centrum 32
7.4 West/Nieuw-West 33

8 Bijlagen **34**
8.1 Bijlage 1: Overzicht van de sociale accommodaties 34
8.2 Bijlage 3 Ontwikkeling en financiering van maatschappelijk vastgoed in het sociale domein 38
8.3 Bijlage 3 Tabel: Type voorzieningen, wettelijk & financieel kader en rol/taken gemeente bij claimen en toewijzen ruimtes aan aanbieder (ambtelijke gunning of niet?) 40

Samenvatting

1 Inleiding

1.1 Waarom een strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen?

Amsterdam groeit en verandert
De groei van de woningbouw is groter en sneller dan in 2015 was voorzien. Amsterdam heeft als doel gesteld om tot 2025 65.000 woningen bij te bouwen. Hierdoor is de verwachting dat het aantal inwoners zal toenemen tot ruim 900.000 inwoners. Amsterdam bouwt om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen voor starters, doorstroming op de woningmarkt te vergemakkelijken en om (jonge) gezinnen in de stad te houden. Met woningen alleen bouw je geen stad waar mensen graag willen wonen. Een van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. Een groeiend inwoneraantal betekent dat er parken en sportvoorzieningen nodig zijn en dat er nieuwe schoolgebouwen, culturele en andere maatschappelijke voorzieningen zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen moeten bijkomen.

Een stad is dynamisch en onderhevig aan allerlei veranderingen zoals vergrijzing en gentrification. Dat betekent dat ook in de bestaande stad de vraag naar maatschappelijke voorzieningen doorlopend wijzigt. Waar vroeger gezinnen woonden, wonen nu ouderen en visa versa. Als we willen dat ouderen zolang mogelijk thuis kunnen wonen dan moeten we ervoor zorgen dan de hulp dichtbij is. Dat kan betekenen dat er extra ontmoeting- en activiteitenruimtes voor ouderen nodig zijn.

Veel nieuwe taken voor de gemeente
In 2015 heeft de gemeente er een flink aantal taken en verantwoordelijkheden bij gekregen. Met de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de invoering van de Jeugdwet en de Participatiewet moet de gemeente nu passende hulp en zorg aanbieden aan alle Amsterdammers die dat nodig hebben. Voor het huisvesting van deze ondersteuning is maatschappelijk vastgoed nodig.

Bovenstaande ontwikkelingen vormen alle drie de aanleiding om een huisvestingsplan voor zorg, jeugd en basisvoorzieningen op te stellen.

1.2 Het strategisch huisvestingsplan

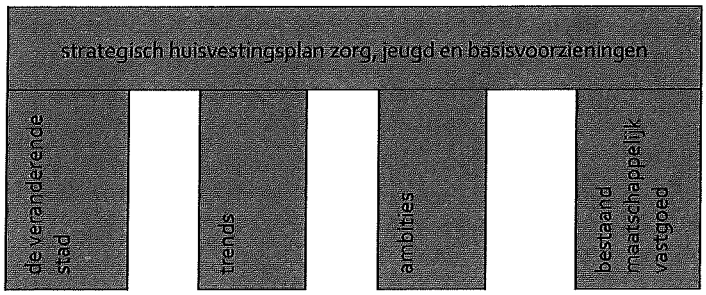
Dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen is een koersdocument voor de periode 2018-2025. Het laat zien met welke huisvestingskosten voor maatschappelijke voorzieningen we rekening moeten houden in de veranderende stad en waar deze moeten komen. Voor dit doel bevat het strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen overzichten van:

- het benodigde maatschappelijk vastgoed per type voorziening en waar deze voorzieningen moeten komen in de stad;
- de te verwachten investeringen voor de gemeente;
- de te verwachten exploitatiekosten (kosten om een gebouw in stand te houden en te gebruiken) van de maatschappelijk accommodaties. Deze investeringen en exploitatiekosten zijn berekend op basis van kengetallen en normbedragen. Deze kentallen en normbedragen zijn gebaseerd op ervaringsgegevens in de stad en zijn aan toetsing onderhevig.

De kosten van de welzijnsactiviteiten en hulp of begeleiding (z.g. programmakosten) die in de gebouwen plaats vinden, vallen buiten de scope van dit huisvestingsplan. Het is evident dat in een zich uitbreidende stad meer middelen nodig zijn om de bewoners van voldoende zorg te voorzien.

Aanpak
Vier elementen bepalen de veranderopgave voor de komende jaren:
1 de veranderende stad; groeigebieden en veranderende bevolkingsopbouw; de groei en krimp van de stad;

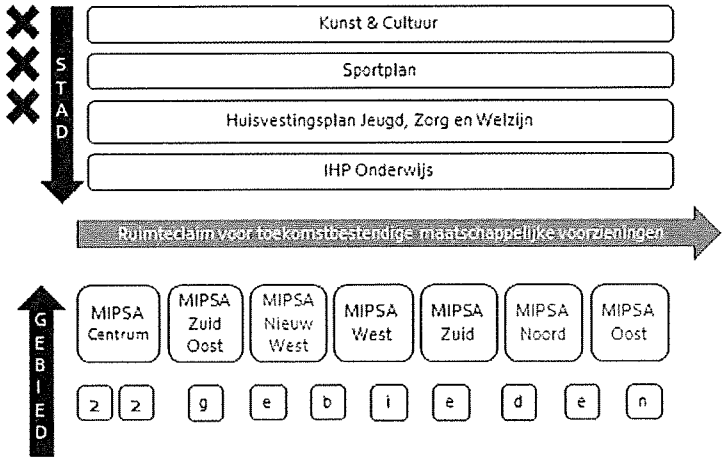
2 trends op het gebied van zorg voor volwassenen, jeugdhulp en de basisvoorzieningen;
3 de ambities van de gemeente Amsterdam;
4 de staat en omvang van de bestaande voorraad maatschappelijk vastgoed.
Deze vier factoren vormen de pijlers onder dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen en worden per hoofdstuk toegelicht.



Proces en planning
Op basis van het strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen wordt jaarlijks een investeringsaanvraag aan de raad voorgelegd. In deze aanvraag worden de middelen voor investeringen in sociale accommodaties voor het daarop volgende drie jaren aangevraagd. Analoog aan onderwijs wordt dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen iedere twee jaar geactualiseerd. Dit is noodzakelijk omdat de bouw van de voorzieningen gelijk op gaat met de realisatie van woningbouwplannen. Vertragingen in de bouw, bijvoorbeeld als gevolg van de stijgende bouwkosten, geeft dus ook vertragingen in de bouw van de voorzieningen. Voor het strategisch huisvestingsplan betekent dat de investeringen zullen schuiven en de kosten voor exploitatie zullen schuiven. Door regelmatig te actualiseren en jaarlijks een aanvraag in te dienen, zorgen we ervoor dat er een reëel mogelijk beeld ontstaat van de investeringsopgave terwijl we tegelijkertijd het lange termijn perspectief niet uit het oog verliezen.

1.3 Context strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen

Dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen staat niet op zichzelf. Het maakt deel uit van een geheel van plannen om ervoor te zorgen dat er voldoende sociale accommodaties in de stad komen en blijven.



- Referentienormen

De referentienormen maatschappelijke vastgoed zijn op 30 januari 2018 door het college van B&W vastgesteld. De referentienormen laten zien welke maatschappelijke voorzieningen in een buurt/wijk nodig zijn op basis van het aantal inwoners en woonmilieu. Ook is de normomvang per voorziening hiermee vastgesteld.

- Bovenwijkse kaart

Naast buurtvoorzieningen zijn er ook bovenwijkse voorzieningen nodig voor de stad. Dit zijn voorzieningen zoals dagbesteding voor dementerende ouderen, 24-uurs opvang en behandellocaties in kader van de specialistische jeugdhulp. Deze zijn niet gebonden aan een buurt. De bestaande accommodaties en zoekgebieden voor nieuwe locaties zijn te vinden in de zgn. bovenwijkse kaart. De spreiding van deze voorzieningen is niet vrijblijvend maar richtinggevend voor een ruimteclaim in de gebieden.

- Themastudies "Ruimte voor jeugd" en "Ruimte voor zorg".

In deze thematische studies worden de wettelijke verantwoordelijkheden van de gemeente, de inhoudelijke ontwikkelingen, het aanbod en de bijbehorende accommodaties geduid. Daarnaast worden per accommodatie de stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven. Basisvoorzieningen voor jeugd en zorg zijn in de respectievelijke themastudies meegenomen.

- Uitvoeringsagenda maatschappelijke accommodaties stadsdelen

Ieder stadsdeel stelt een uitvoeringsagenda maatschappelijk accommodaties op. Eerder werd dit plan MIPSA (Meerjaren Investerings Programma Sociale Accommodaties) genoemd. Algemeen stedelijk beleid wordt in deze plannen gevoed met gebiedsinformatie en daarmee specifiek gemaakt voor een gebied. Doel van de agenda om de benodigde ruimte voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen in de ontwikkel- en vernieuwingsgebieden inzichtelijk te maken en de veranderopgave in het bestaande stedelijk gebied. Deze opgaves zijn per stadsdeelgebied uitgewerkt en dienen als basis voor de ruimteclaims voor sociale accommodaties in de (ruimtelijke)gebiedsontwikkeling en de gebiedsplannen.

- Gebiedsplannen.

Ieder van de 22 Amsterdamse gebieden heeft een eigen gebiedsplan. Hierin staat onder andere de bevolkingssamenstelling van de buurt met de daarbij horende dynamiek beschreven. Ook komen hier ideeën voor verbetering naar voren. De gebiedsplannen zijn input voor de MIPSA's en vice versa.

Wettelijke kaders:

Een overzicht van de wettelijke taken en verantwoordelijkheden van de gemeente staat in bijlage 1.

Vastgesteld beleid

- Koersbesluit om het kind; vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2013.
- Stedelijk kader afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen 2017-2018;
- Dak en thuisloze jongeren in Amsterdam
- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang
- Beleid maatschappelijk vastgoed: aanvullen
- Notitie "bouwstenen voor de doorontwikkeling van het sociaal domein"
- Koersbesluit Amsterdamse Zorg Noodzaak Voorop
- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen
- Stedelijk kader Afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen
- Ruimte voor de stad. Koers 2025
- Zorg en ruimte - voor ouderen. Ruimtelijke strategieën voor levensloopbestendige buurten.
- Startnotitie Amsterdam: een Age Friendly City
- Programma huisvesting kwetsbare groepen 2016-2018
- Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018,
- Notitie Stedelijke inzet zorghuisvesting januari 2017

- Rapport: Zicht op Zorghuisvesting 2015. Een stedelijke inventarisatie van de 62 verpleeg- en verzorgingshuizen in de gemeente Amsterdam
- Notitie Bouwstenen voor doorontwikkeling sociaal domein, vastgesteld door het college van B&W op 13 maart 2018.

1.4 Relatie met Werk, participatie en Inkomen (WPI)

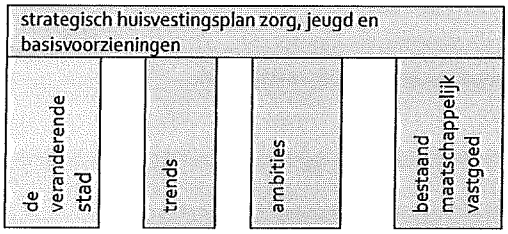
De huisvestingsopgave van WPI heeft een nauwe relatie met de basisvoorzieningen en de zorg. WPI is op een later moment aangehaakt in het proces om te komen tot een strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen. Vooralsnog is de ruimteopgave van WPI niet meegenomen plan maar zal in actualisaties wel worden meegenomen.

1.5 Relatie met Wonen

In relatie tot wonen zijn er twee belangrijke aandachtspunten:

- Voor een goede doorstroming vanuit de dure residentiele jeugdhulp en maatschappelijke opvang is het belangrijk dat er voldoende woningen zijn. Zo voorkomen we wachtlijsten en zorgen we er voor dat mensen niet onnodig lang in dure voorzieningen moeten blijven. Deze verantwoordelijkheid wordt opgepakt binnen het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen,2016-2018. Binnen het programma werken diverse gemeentelijke onderdelen, woningcorporaties en zorgaanbieders samen om de huisvesting van kwetsbare groepen beter te laten verlopen in Amsterdam.
- Als we ouderen zo lang mogelijk thuis willen laten wonen is het cruciaal om de nieuwe voorzieningen in nabijheid van oudere woningen te realiseren. Dit vraagt om een zorgvuldige gezamenlijke planning van transformatie van bestaande verzorgingshuizen in wooncomplexen voor ouderen als voor nieuwbouw in de ontwikkelgebieden

2 De veranderende stad



Koers 2025
Amsterdam groeit en de komende jaren neemt het aantal inwoners naar verwachting snel toe. Het college wil deze groei mogelijk maken. Om de druk op de woningmarkt te verlichten maakt het college daarom tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk (Koers 2025, vastgesteld in september 2016). Nieuwe woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten, maar ook door transformatie van



leegstaand en leegkomend vastgoed. Behalve aan woningen bieden de plannen tevens ruimte aan (maatschappelijke) voorzieningen en bedrijven.

De 'Structuurvisie Amsterdam 2040' (vastgesteld in 2011) schetst daarnaast ook na 2025 in grote lijnen hoe de vraag naar bouwlocaties opgevangen kan worden. Hierin staat de ambitie beschreven woningen toe te willen voegen door verdichting en transformatie, waarbij het doel is minimaal 5.000 woningen per jaar te blijven bouwen.

Om de planvoorraad op peil te houden is in 2016 gestart met de nieuwe woningbouwprojecten. De economische crisis van de voorgaande jaren heeft aangetoond dat het aanwijzen van ontwikkellocaties zó moet gebeuren dat snel en adequaat kan worden ingespeeld op eventuele verandering in de woonvraag van de stad. De stedelijke ontwikkelstrategie is daarom aanpasbaar aan economische ontwikkelingen en voorziet

daarnaast in een hoge kwaliteit van leefbaarheid en bereikbaarheid van de stad. Doordat continu naar verdere verdichting wordt gezocht, zijn en blijven de cijfers in beweging.

In de ontwikkelgebieden wordt er meer en meer verdicht. Dat wil zeggen dat er meer woningen per eenheid grondoppervlak worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan worden de woningen kleiner. Dit beïnvloedt het woonmilieu en de bewonerssamenstelling. Het voorzieningenniveau moet hierbij aansluiten.

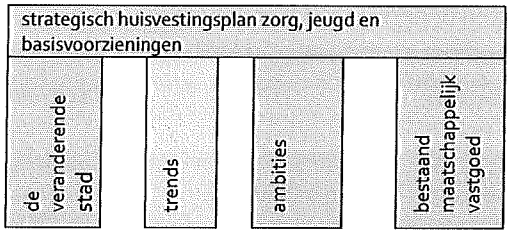
Demografische veranderingen

Gebruik is gemaakt van de bevolkingsprognose 2018-2040 opgesteld door de gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS), februari 2018.
De sterke groei van de bevolking vindt plaats in wijken waar veel nieuwe woningen worden gebouwd. Koplopers zijn de Noordelijke IJ-oevers met daarin Overhoeks en Buiksloterham (+21.000 inwoners tot 2040), IJburg-Oost (+15.800 inwoners), Zeeburgereiland/Nieuwe Diep (+14.400 inwoners) en Omval/Overamstel (+11.800 inwoners). Ook de wijken Zuidas, Westlandgracht en Overtoomse Veld bieden plaats voor veel groei. Qua relatieve stijging, vallen ook Sloterdijk (van 100 naar 4.600 inwoners) en Amstel II/Bullewijk (van 400 naar 4.300 inwoners) op.
In de prognose is rekening gehouden met onder andere de volgende trends:

- Sinds 2010 daalt het aantal kinderen dat vrouwen gemiddeld krijgen. Ook wordt verwacht dat de komst van vooral westerse migranten aanhoudt. Onder deze groep is het geboortecijfer lager dan onder andere vrouwen. Als gevolg van de geplande nieuwbouw op IJburg en Zeeburgereiland zal vanaf 2020 het geboortecijfer naar verwachting weer stijgen. Grosso modo verwacht OIS dat het aantal geboortes tussen 2018 en 2040 lager uitkomt dan de prognose uit 2016.
- Het inwoneraantal in Amsterdam wordt gedempt door het toegenomen vertrek uit de stad, voornamelijk van gezinnen met jonge kinderen. Deze trend zet ook in 2018 nog door. Het aantal verhuisbewegingen naar buiten de stad zal wel blijven bestaan. In bestaande wijken in Amsterdam, bijvoorbeeld Centrum en Zuid, zal in sommige gevallen het bewonersaantal krimpen door deze verhuisbewegingen.
- De levensverwachting stijgt. In Amsterdam ligt de levensverwachting ongeveer één jaar lager dan gemiddeld in Nederland. In de nieuwste prognose van het CBS is de toekomstige levensverwachting iets lager ingeschat dan in 2016.
- Eén van de meest onzekere componenten in de bevolkingsprognose is de buitenlandse migratie. Ten opzichte van de vorige prognose worden er op termijn meer asielmigranten, EU-migranten en studiemigranten verwacht.

Nog toevoegen:
Grafiek aantal woningen, inwoners, jeugd en ouderen
Een kaartje spreiding jeugd en ouderen door de stad

3 De belangrijkste trends



De twee pijler van dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen zijn de trends. De afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het sociaal domein. Hieronder worden de belangrijkste (inhoudelijke) ontwikkeling benoemd op het gebied van zorg, jeugd en de basisvoorzieningen. is er tal van ontwikkelingen geweest in de jeugd en zorgdomeinen. Deze ontwikkelingen beïnvloeden de vraag naar maatschappelijk vastgoed.

Zorg

- De WMO is ingevoerd met als doel mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten blijven wonen. Een gevolg hiervan is dat zorg zoveel mogelijk aan huis of dichtbij huis wordt geboden (extramuralisering en ambulantisering). ICT en sociale media vergroten de mogelijkheden. In verband met de vergrijzing is de verwachting dat de komende jaren vooral de vraag naar dagbesteding voor (dementerende) ouderen toe zal nemen.
- Er is sprake van substitutie, het verplaatsen van zorg van de tweede lijn naar de eerste lijn en het verplaatsen van zorg van d eerste lijn naar de basisvoorzieningen met als doel zorg dichterbij de burger te brengen. Complexe ouderenzorg, chronische zorg, GGZ, oncologische nazorg en palliatieve zorg zijn daardoor essentieel onderdeel van de huisartsenzorg. Huisartsen geven nu adviezen voor deelname van welzijnsactiviteiten (welzijn op recept) om zo bijvoorbeeld eenzaamheid bij ouderen tegen te gaan.
- Scheiden van de financiering van wonen en zorg. Dit heeft geleid tot geclusterd wonen met zorg in de nabijheid voor ouderen. Bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen worden omgebouwd tot zelfstandige wooneenheden voor mensen met een lichte zorgvraag. In de buurt van deze woningen is vaak een locatie voor maatschappelijke dienstverlening en wijkszorg en/of een gemeenschappelijke ruimte / buurtkamer.
- Zorgpartijen zoeken meer financiers (geldstromen) om hun zorglocaties rendabel te kunnen exploiteren. We zien nu dat zorgpartijen maaltijden en activiteiten gaan aanbieden voor (oudere)buurtbewoners.

Jeugd

- Met het inwerking treden van de jeugdwet 2015 zijn de gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden binnen het jeugddomein aanzienlijk uitgebreid. De gemeente is nu naast preventie ook verantwoordelijk voor praktisch alle vormen van jeugdhulp, jeugdbescherming en –reclassering.
- Het ouder- en kindteam is de basis voor het nieuwe jeugdstelsel. Ieder van de 22 gebied heeft een eigen team met een eigen locatie.
- Ambulantisering van de jeugdzorg, uitgangspunt is dat kinderen zolang mogelijk thuis blijven wonen. Dit geldt zowel voor kinderen met een fysieke of verstandelijke beperking als kinderen met problemen in de opgroei- en opvoedsituatie.
- De afgelopen jaren is gewerkt aan het ontwikkelen van nieuwe kleinschalige behandel- en woonconcepten. Deze zijn goedkoper dan traditionele intramurale jeugdzorg en bieden jeugdigen een kans om op te groeien in een zo normaal mogelijke, minder stigmatiserende, omgeving.
- Streven naar een zo vloeiend mogelijke overgang van (intramurale) jeugdzorg naar zelfstandig wonen.

- Sinds de introductie van de wet op het passend onderwijs gaan er meer kinderen naar het reguliere onderwijs. Dientengevolge zijn de scholen voor speciaal onderwijs zich meer gaan specialiseren. Zij vangen nu een groep kinderen op die naast aangepast onderwijs vaak ook nog andere vormen van zorg nodig hebben. Dit vraagt om een goede integratie van zorg en onderwijs zodat er voor kinderen die gedurende het jaar of dag niet in staat zijn om de lessen te volgen, er adequate ondersteuning beschikbaar is.

Basisvoorzieningen

- Vanaf 2015 zijn de welzijnsinstellingen verantwoordelijk voor de uitvoering van de z.g. basisvoorzieningen. Hiermee is een verschuiving opgetreden van algemeen welzijns- en jongerenwerk naar een basisaanbod (basisvoorzieningen) voor kwetsbare bewoners. Deze voorzieningen vormen de basis van het Amsterdamse zorgstelsel en richten zich op:

- kwetsbare jeugdigen (0-23);
- volwassenen en vooral ouderen met een beperkt netwerk;
- volwassenen met grote afstand tot de arbeidsmarkt;
- Amsterdammers die moeite hebben te participeren in de samenleving a.g.v. een beperking, armoede, taalachterstand, multi-problematiek etc. ;
- Mantelzorgers.

- Informatie en advies functies in het kader van de maatschappelijke dienstverlening, schuldhulpverlening en basisvoorzieningen vindt steeds vaker onderdak in gezondheidscentra. Doordat de welzijnspartijen nu verantwoordelijk zijn voor een basis "zorgaanbod" gaan ze steeds meer samenwerken met zorgpartijen zoals huisartsen/wijkzorg.

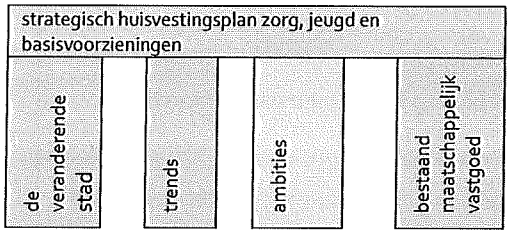
- In de bestaande stad is er een toenemende vraag naar buurtkamers. Tijdens de vorige twee bestuursperiodes is ingezet op de nieuwbouw van multifunctionele gebouwen en relatief grote Huizen van de Wijk (grote gebouwen van 400-900 m2 VVO). De praktijk heeft uitgewezen dat voor veel mensen deze huizen van de wijk te ver weg zijn. Veel bewoners geven de voorkeur aan ontmoeting- en activiteiten in hun eigen buurt. Als gevolg hiervan komen er steeds meer buurtkamers.

- Toenemende vraag naar kleinere jongerencentra. Ook hiervoor geldt dat in het nabije verleden stadsdelen, mede ingegeven door bezuinigingen, gekozen hebben voor een beperkt aantal grote jongerencentra gericht op talentontwikkeling. Ervaring van de afgelopen jaren leert dat veel kwetsbare jongeren weinig gebruik maken van de grote jongerencentra als deze niet in hun eigen buurt/wijk staat. Het besef dat jongeren vooral een "eigen plek" willen, en dat grootschalige centra voor talent-ontwikkeling daar niet altijd een goed antwoord op zijn, groeit.

- Bewoners nemen steeds vaker het initiatief om een buurtvoorziening te beheren. In de stad komen we verschillende vormen tegen. Soms nemen vrijwilligers/bewonersorganisaties het beheer en de programmering op zich met subsidie van de gemeente en soms betreft het een buurtinitiatief van sociale ondernemers die ook inkomen genereren door verhuur en programmering van deze buurtvoorzieningen.

- Broedplaatsen als plek voor ontmoeting en buurtactiviteiten. In een aantal broedplaatsen is bedongen dan kunstenaars/ondernemers iets doen voor de buurt in ruil voor een lagere huur. Dit leidt tot bijzondere (culturele) projecten met buurtbewoners.

4 Ambities



In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste inhoudelijke ambities van de gemeente samen op het gebied van zorg, jeugd en basisvoorzieningen en beschrijven we hoe aan die ambities, via huisvesting invulling wordt gegeven. We benoemen daarbij per domein wat er nodig om deze ambities te realiseren. We sluiten af met de vastgoedambities.

4.1 Zorg

Inhoudelijke ambitie	Vertaling naar huisvesting
Mensen wonen zo lang mogelijk zelfstandig thuis. Waar nodig worden zij ondersteund. Hierbij zijn nabijheid, eenvoud, integraal werken en ruimte voor maatwerk de regel, geen uitzondering.	Eerste lijns(gezondheids)zorg is beschikbaar in elke buurt. Wijkzorg en maatschappelijke dienst- en schuldhulpverlening wordt zoveel mogelijk aangeboden vanuit accommodaties nabij of in centra voor eerstelijns gezondheidszorg.
Er vindt een verschuiving plaats van de tweede lijn naar de eerste lijn en van de eerste lijn naar de basisvoorzieningen zodat de zorg dicht bij de burger gebracht wordt.	Voldoende buurtkamers en Huizen van de Wijk beschikbaar in elke buurt voor burgers die extra ondersteuning nodig hebben.
In de stad is er dagbesteding beschikbaar voor drie doelgroepen. Het gaat om dagactiviteiten voor o.a. mensen met dementie. Inloop voor mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek en allerlei vormen van arbeidsmatige dagbesteding voor een vergelijkbare doelgroep. Voorbeelden zijn werk in de groenvoorziening, dierverzorging & milieu, horeca en catering, facilitair, techniek en logistiek.	Voor de verschillende doelgroepen is er voldoende dagbesteding beschikbaar verspreid over de stad en bij voorkeur in de nabije woonomgeving van de cliënt. Het gaat om: • inlooplocaties: open ontmoetingsruimte met koffie voor mensen met (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek; • kleinschalige dagbestedingslocaties voor ouderen in de nabijheid van ouderenwoningen en ruimtes (meedoenlocatie); • atelier-en activiteitenruimtes waar een differs werkaanbod geboden kan worden afgestemd op een specifieke cliëntengroep (meewerklocatie).
Dak- en thuislozen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen (onvoldoende of beperkte zelfredzaamheid) krijgen in de maatschappelijke opvang een persoonlijk traject dat hen helpt een stabieler bestaan op te bouwen, met inkomen, zorg en een dak boven het hoofd. Het traject is gericht op zoveel mogelijk zelfstandigheid en uitstroom	Goed verspreid over de stad zijn verschillende vormen van opvang en beschermd wonen beschikbaar voor de verschillende doelgroepen. Deze voorzieningen zijn kleinschalig en bieden ruimte voor circa 30 cliënten.

uit de maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.	
Meer stabiliteit bieden voor kinderen van dakloze gezinnen door het aanbieden van crisisopvang voor gezinnen.	Voldoende kleinschalige 24-uurs residentiële gezinsopvang, voor gezinnen die door diverse problemen, bijvoorbeeld geweld of huisuitzetting, hulpvragen hebben op het gebied van wonen en begeleiding.
Opvang aanbieden voor dak- en thuislozen in **Amsterdam** die zelf niet in staat zijn om alternatieven te vinden voor onderdak.	Beschikbaar stellen van permanente winteropvang en passantenpensions voor dak- en thuislozen.

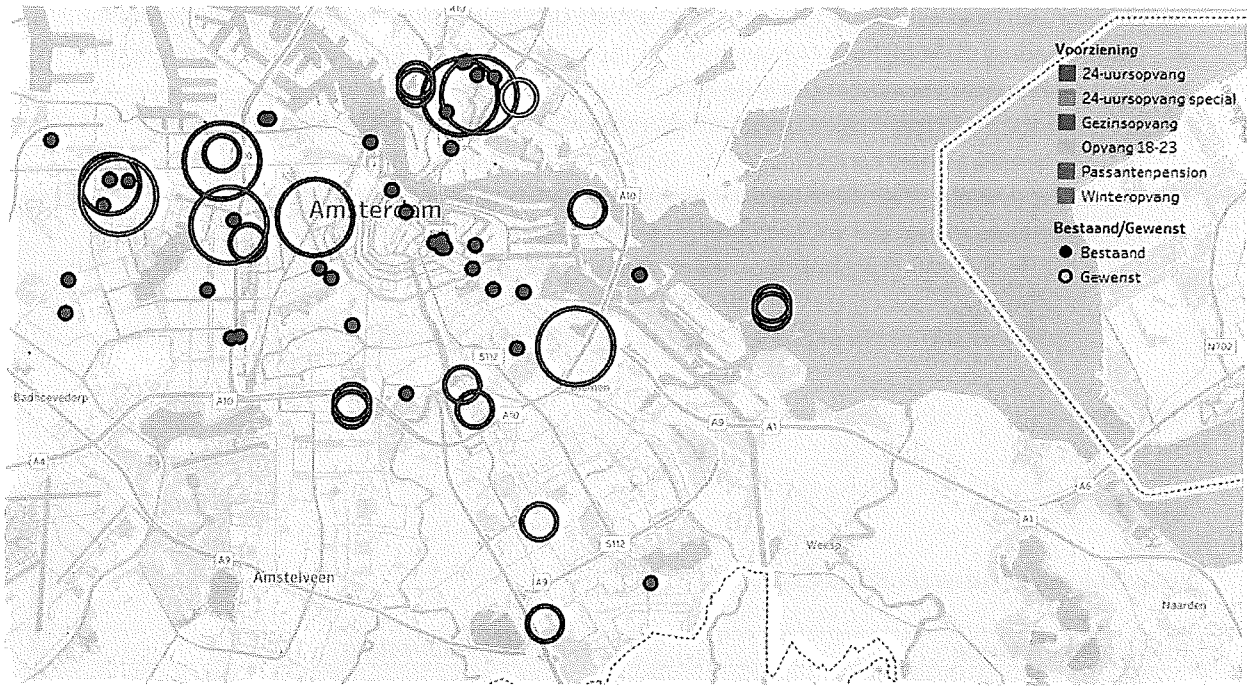
Wat is er nodig om deze ambities te realiseren?

Voor het realiseren van de ambities op het gebied van zorg zijn er voorzieningen nodig op buurt/wijk niveau in zowel de bestaande stad als de uitbreidingsgebieden. Daarnaast onderscheiden we bovenwijkse voorzieningen. Onderstaande tabel laat zien welk type voorzieningen wijk- en bovenwijks aanwezig moeten zijn. Een uitgebreide beschrijving van de afzonderlijke voorzieningen staat in bijlage ... Om de verschuiving van de 1e lijn naar de basisvoorzieningen mogelijk te maken, is het belangrijk om over voldoende ontmoeting- en activiteiten ruimtes voor kwetsbare bewoners te beschikken. De Huizen van de Wijk en de buurtkamers die hier voor ingezet worden, vallen onder de ambities op het gebied van de basisvoorzieningen (zie 4.). In paragraaf 4.4 staat een totaal overzicht waarin per domein de bestaande en gewenste voorzieningen in de stad worden opgesomd.

Bovenwijkse voorziening	**wijkvoorziening**
Dagbesteding: meedoen locatie	Praktijkruimte voor 1elijns(gezondheids)zorg. Veelal is dit een gezondheidscentrum.
Dagbesteding: Inloop locatie(ontmoetingsruimte + koffie)	Praktijkruimte (spreekkamers en cursus/vergaderruimte)voor de maatschappelijke dienstverlening en schuldhulpverlening.
Meewerklocatie t.b.v arbeidsmatige dagbesteding	
Winteropvang	
Passantenpension	
24-uurs opvang	
Gezinsopvang	
Hospice	

Verbeterde spreiding en uitbreiding van de maatschappelijke opvang in de stad gewenst

De gemeente Amsterdam heeft met de zorgaanbieders een spreidingsplan maatschappelijk opvang opgesteld. Dit plan is afgestemd met de stadsdelen. Onderstaande kaart (nr...) laat zien welke opvang voorzieningen er nu zijn er waar er nieuwe voorzieningen moeten komen. Voor dit spreidingsvoorstel MO/BW is het Koersbesluit Thuis in de Wijk de basis geweest (raadsbesluit noemen..)



Figuur 1 Bovenwijkse kaart bestaande en gewenste opvangvoorzieningen

In het koersbesluit is opgenomen dat Maatschappelijke opvang en begeleid Wonen (MO/BW) meer wijkgericht moet werken, en dat er afbouw moet plaatsvinden van 24-uursopvang. De ruimtelijke vertaling van deze doelstellingen naar locaties voor MO/BW is dat locaties:

- kleinschaliger (ongeveer 30 personen) moeten zijn;
- zoveel mogelijk verspreid over de stad moeten liggen;
- openheid moeten hebben naar de wijk.

Vanuit de kleinschaligheid volgt het aantal van 10. Met de realisatie van 10 locaties kan de gemiddelde capaciteit van alle MO/BW locaties op 30 personen komen. Vanuit de spreiding volgt dat er zoveel mogelijk verschillende gebieden zijn benoemd voor het realiseren van MO/BW locaties. In Zuid worden 2 locaties genoemd, omdat de huidige situatie is dat MO/BW daar is ondervertegenwoordigd. Tot slot zijn voor Strandeiland 2 locaties genoemd, gezien de grote omvang van dit ontwikkelgebied.

Factoren bij de afweging voor wel/niet keuze locatie voor bovenwijkse MOBW-voorzieningen:

a) Kans voor het streven naar evenwichtige spreiding over de stad
b) Huidige/toekomstige vraag in dit gebied
c) Relatief rustige omgeving (prikkelarm, voorde voorzieningen die dat nodig hebben)
d) Relatief dichte stedelijke omgeving (voor voorzieningen die daarin passen)
e) Nieuw gebied, geen druk op bestaande wijken
f) Aantal m² past volgens referentienorm in zoekgebied
g) Urgentie: voorzieningen die snel nodig zijn in gebieden die relatief snel opgeleverd worden

Voor de Gezinsopvang, winter en passantenopvang geldt ook dat ze in alle windrichtingen van de stad beschikbaar moeten zijn. Deze voorzieningen staan ook op bovenstaande kaart aangegeven.

Verbeterde spreiding en uitbreiding van het aantal dagbestedingslocaties nodig.

Er bestaat nog geen ideaalbeeld voor de spreiding van dagbestedingslocaties. De huidige spreiding over de stad is historisch gegroeid op basis van vastgoedpositie van aanbieders en kansen die zich voordeden. De

gemeente is met aanbieders in gesprek om te komen tot een gezamenlijk beeld van gewenste spreiding en efficiënt gebruik van ruimte. Vervolgstap is het formuleren van de veranderopgave voor uitbreiding en/of verschuiving van locaties. Ten aanzien van het gewenste situatie gelden de volgende uitgangspunten:

- **Dagbesteding dicht bij huis –** het aanbod wordt georganiseerd dichtbij vraag van "communities" met:
  - aandacht voor diversiteit in de wijk;
  - locaties passend bij de programma's van eisen van specifieke voorzieningen zoals bereikbaarheid / prikkeldosering / verbinding openbare ruimtes;
  - voorziening voor ouderen dicht bij (clusters van) ouderenwoningen.
- **Het creëren voorwaarden voor rendabele voorzieningen:**
  - Effectief ruimtegebruik door het combineren van diverse activiteiten en aanbieders in één gebouw;
  - Combinatie met bedrijfsleven, zoeken naar samenwerking met commerciële partijen.

Hospice

4.2 Jeugd

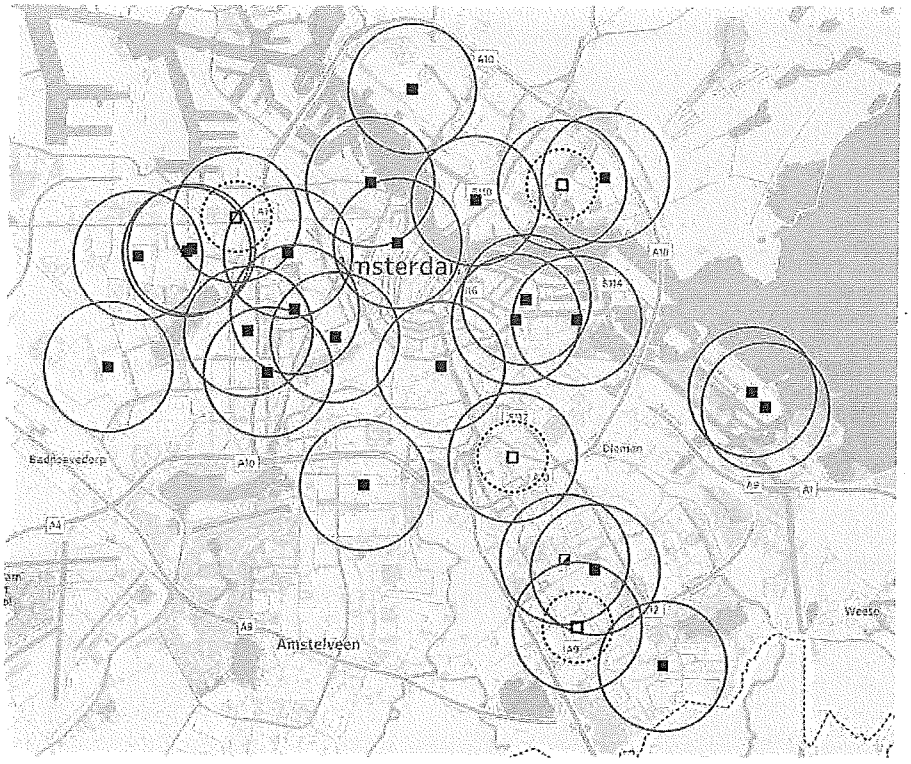
Jeugdhulp en jeugd gezondheidszorg

Inhoudelijke ambitie	Vertaling naar huisvesting
Jeugdigen en hun ouders kunnen in eerste instantie terecht voor advies en de preventieve jeugdgezondheidszorg bij de ouder- en kindteams. Deze OKT's vormen de basis van het Amsterdamse jeugdstelsel.	In ieder gebied van de stad is een locatie voor het ouder en kindteam. Deze OKT's bevatten voldoende spreekkamers en kantoorruimte voor de medewerkers. Zij bieden ook flexibele praktijkruimte voor andere jeugdhulp aanbieders (o.a. Samen Doenteams)
Voor kinderen en jongeren die specialistische hulp nodig hebben, zijn er verschillen de vormen van ambulante jeugdhulp beschikbaar.	De ambulante hulp kan bij gezinnen thuis of op een goed bereikbare, centraal gelegen locaties geleverd worden. Er is voldoende flexibele praktijkruimte beschikbaar die kan dienen als uitvalsbasis voor de ambulante medewerkers.
Integratie van zorg en speciaal onderwijs zodat er altijd adequate ondersteuning aanwezig is.	Voor leerlingen van het speciaal onderwijs is deze hulp zoveel mogelijk beschikbaar in en om de school.
Voor jeugdigen die niet thuis kunnen wonen is er residentiële hulp en crisisopvang. Deze hulp wordt bij voorkeur aangeboden in pleeg-gezinnen of in kleinschalige behandel-wooncentra.	Er zijn voldoende kleinschalige behandel-woonvoorzieningen in alle varianten beschikbaar verspreid over de stad en bij voorkeur geclusterd. Hier kunnen de kinderen opgroeien in een gewone buurt.
Voor de oudere jeugd (incl. tienermoeders) is er een zo'n vloeiend mogelijke overgang naar zelfstandige wonen.	Voldoende accommodaties en woningen om stapsgewijze uitstroom naar zelfstandig wonen mogelijk te maken.

Wat is er nodig om deze ambities te realiseren?
Met uitzondering van de OKT locaties zijn alle jeugdvoorzieningen bovenwijks. Het jongerenwerk en dus ook de jongerencentra vallen onder de basisvoorzieningen (zie 4.3).

OKT-locatie

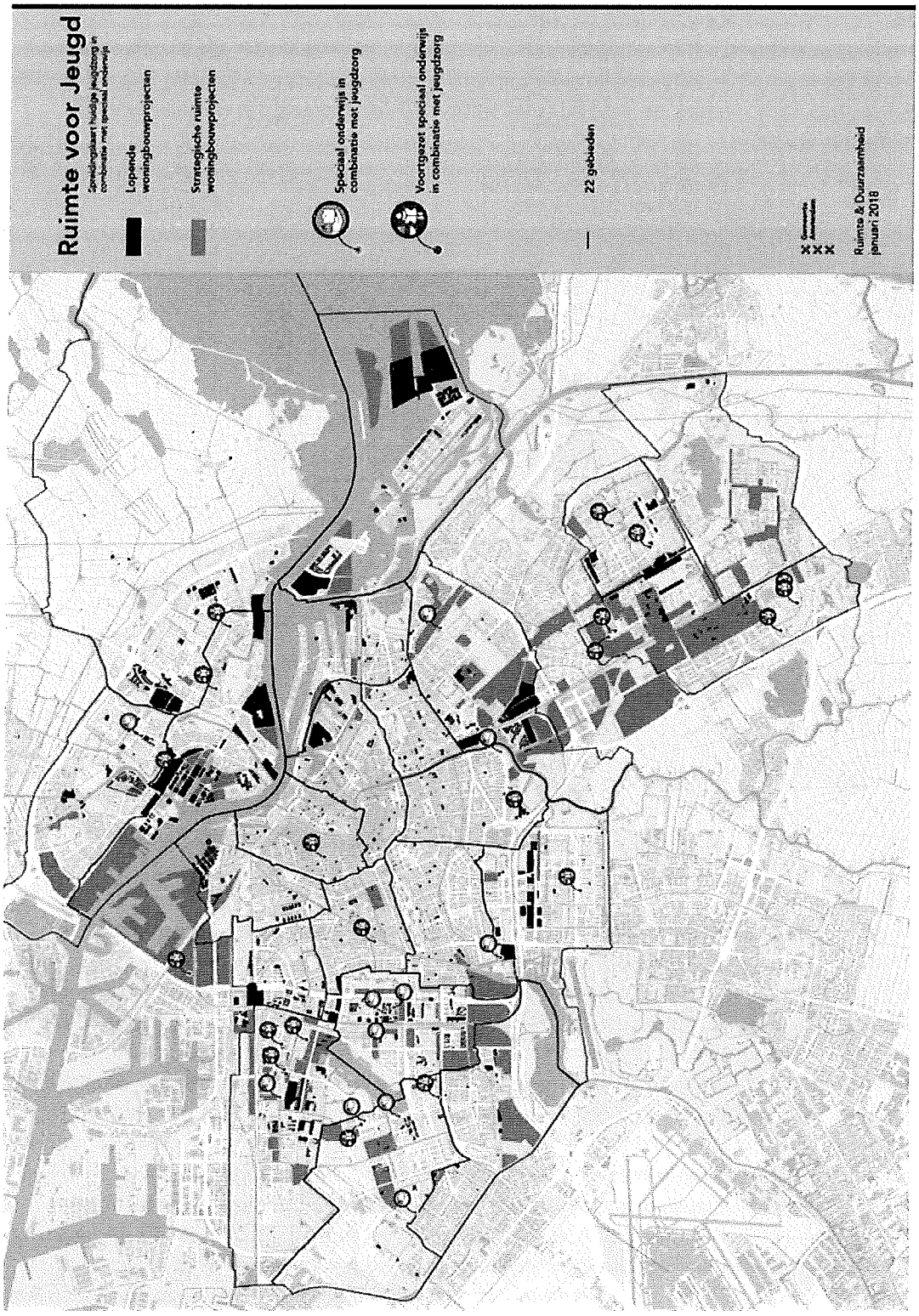
In 2011 heeft de gemeenteraad het spreidingsplan OKC vastgesteld. Hierin staat dat alle 22 gebieden moet beschikken over een eigen OKT-locatie en dat ouders en kinderen maximaal twee kilometer hoeven te reizen naar een OKT-locatie. Op onderstaande kaart is te zien welke OKT-locaties er al zijn en welke er nog gerealiseerd moeten worden.



Overige jeugdvoorzieningen

Onderstaande kaart geeft een beeld welke andere jeugdvoorzieningen er nodig zijn om de ambities te realiseren. Deze voorzieningen zijn bovenwijks. In tegenstelling tot het OKT hoeven zij niet in alle buurten aanwezig te zijn. Het gaat om praktijkruimtes voor de jeugdhulpverlening en de verschillende behandel-woonvoorzieningen zoals een gezinshuis en een begeleid-wonen voorziening (de omschrijving van deze voorzieningen staat in bijlage ..). Bij de spreiding van de verschillende **Behandel-woonlocaties jeugd** Is vooral gekeken naar de plekken die met de meeste kansen bieden voor grotere en liefst grondgebonden woningen en een kindvriendelijke woonomgeving. De gewenste locaties zijn te vinden op kaart .....

De ambitie om een goede integratie van zorg en speciaal onderwijs te bewerkstelligen door jeugdhulplocaties nabij scholen te bouwen is al gerealiseerd. Na de inwerkingtreding van de Wet op het Passend onderwijs liep het leerlingenaantal in het speciaal onderwijs terug waardoor er ruimte vrij kwam in de schoolgebouwen. In overleg met de schoolbesturen hebben de jeugdhulpaanbieders daar hun zorgfuncties te vestigen. Kaart .. laat zien waar de zorg en speciaal onderwijscombinaties zich bevinden in de stad.



4.3 Basisvoorzieningen

Inhoudelijke ambitie	Vertaling naar huisvesting
In elke buurt zijn basisvoorzieningen beschikbaar voor kwetsbare bewoners. Deze	In buurten met kwetsbare bewoners zijn voldoende plekken voor ontmoeting en activiteiten in het kader

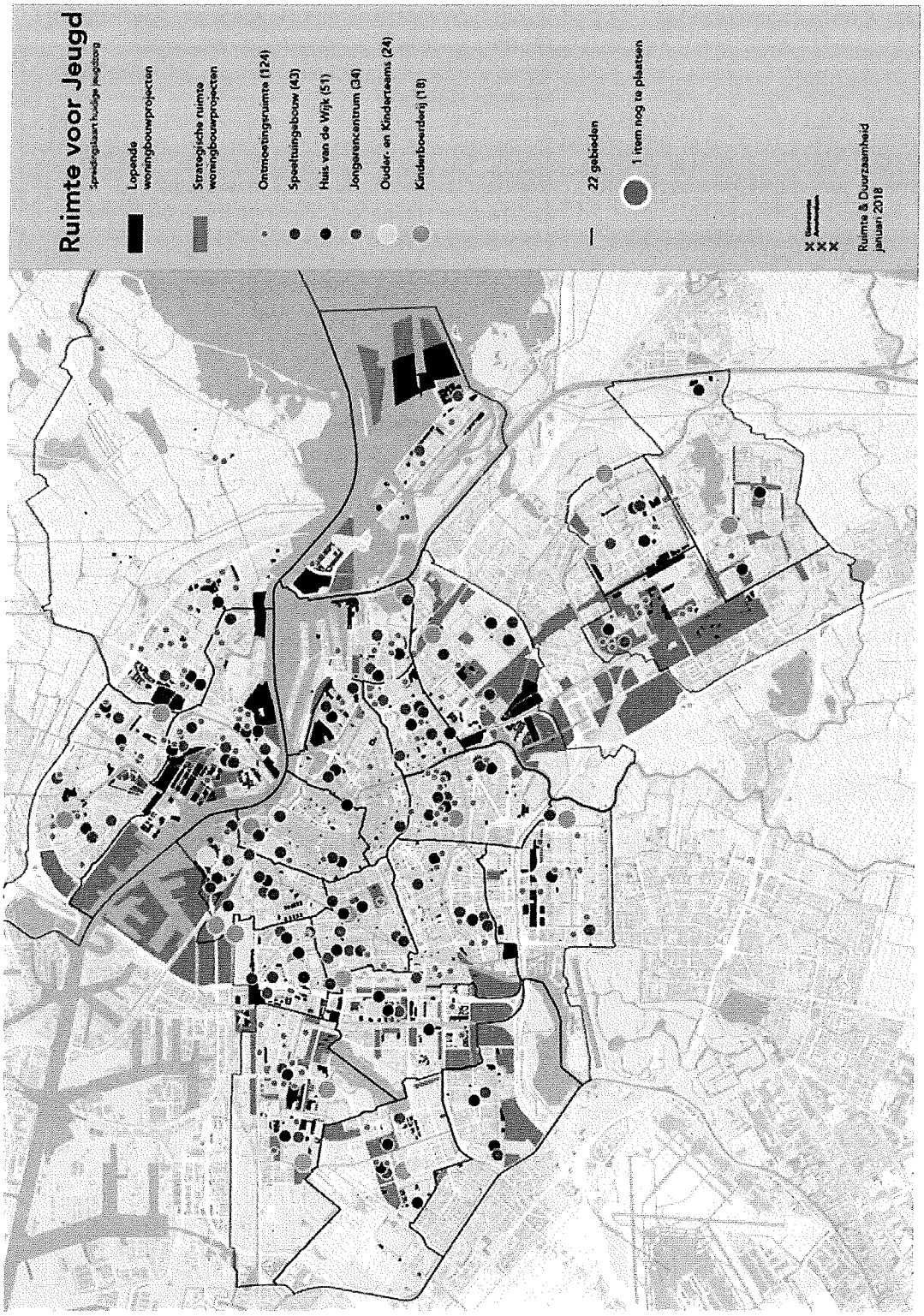
voorzieningen vormen de basis van het zorgstelsel	van de basisvoorzieningen. Het gaat om buurtkamers, Huizen van de Wijk en jongerencentra. Deze accommodaties zijn goed bereikbaar, toegankelijk en duidelijk zichtbaar
Buurt- en maatschappelijk initiatief gericht op het versterken en aantrekkelijk maken van de eigen woon- en leefomgeving en het gezamenlijk oppakken van problemen wordt gestimuleerd.	Faciliteren van placemaking door het aanbieden van (tijdelijke) ruimte bij de start van een buurt Beschikbaar stellen van buurtkamers en/of ruimte in Huizen van de Wijk

Wat is nodig om deze ambities te realiseren?

Buurtkamers, Huizen van de Wijk en jongerencentra zijn typische buurtvoorzieningen. Uit onderzoek is ook gebleken dat naarmate de sociaal-economische positie van mensen en de gezondheid zwakker zijn, de actieradius afneemt tot ongeveer 500m. Deze groep is bij uitstek de doelgroep van de basisvoorzieningen. Samen met de stadsdelen zijn er vraag en aanbod analyses uitgevoerd voor zowel de uitbreidingsgebieden als de bestaande stad. Hierbij is gebruik gemaakt van het referentiemodel maatschappelijke voorzieningen en van meer kwalitatieve analyses waarbij we tot op buurtniveau hebben gekeken naar de bevolkingsopbouw en de sociaal economische positie van bewoners. Ook is er gekeken wat er nodig is aan ruimtes om maatschappelijk initiatief in de stad te bevorderen. Dit heeft geresulteerd in uitvoeringsagenda's maatschappelijk vastgoed waarin de verander- en uitbreidingsopgave wordt benoemd. Deze zijn opgenomen in dit SHP.

Onderstaande kaart laat zien ... (hier kaart met basisvoorzieningen en waar nieuwe moeten komen)

In het nu volgende hoofdstuk gaan we in op. In hoofdstuk ... wordt de opgave per windrichting geduid.



4.4 Ambitie op het gebied van vastgoed

Duurzaam

Op 13 mei 2015 is de uitwerking van de stedelijke vastgoedregels vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er energieneutraal en duurzaam wordt gebouwd door de gemeente.

Flexibele gebouwen

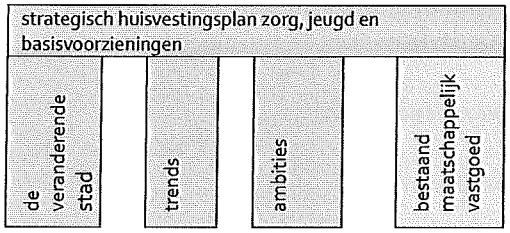
Gebouwen moeten flexibel zijn. Functies veranderen relatief snel als gevolg van verandering in de maatschappij en gebouwen blijven lange tijd staan. Deze moeten ook voor andere functies geschikt te maken zijn. Bij nieuwbouw en renovatie houden we rekening met:

- plafonds zonder (al te veel)hoogteverschillen, stramienmaten een veelvoud van 1,80 m (gangbare stramienmaten).
- Voor gebouwen met meerdere functies/VvE of MFA: losse verhuur mogelijk maken door aparte installaties en verbruiksmeters te maken (of apart bedienbaar en te meten) en een eigen huisnummer en postbus.
- Bouwen met kruipruimte om latere aanpassingen makkelijker te realiseren.
- De vloerbelasting minstens conform kantoren. (250kg/m2).
- aparte toegang is aanwezig of kan makkelijk later gerealiseerd worden.

Sober en doelmatig

Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente wort sober en doelmatig uitgevoerd; de functionaliteit en duurzaamheid wordt niet uit het oog verloren.

5 Veranderopgave bestaand maatschappelijk vastgoed



Om de hierboven geschetste ambities te realiseren, moeten we ook aandacht schenken aan het in stand houden van de bestaande accommodaties. Naast ontwikkelgebieden (dit zijn gebieden waar de groei van de stad plaatsvindt) kent Amsterdam ook ontwikkelbuurten. Dit zijn buurten waar de fysieke en de sociaal economische omstandigheden voor bewoners aanzienlijk achterblijven in vergelijking met de rest van de stad. Op 16 november 2017 heeft B&W de investeringsagenda ontwikkelbuurten vastgesteld. Deze agenda richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid, woningen en woonomgeving van verschillende buurten in de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en Noord. Door de sociaal-economische positie van deze buurten en bewoners te versterken, wordt de gemeentelijke ambitie van ongedeelde stad geprobeerd te bereiken en wordt een koppeling gemaakt tussen stedelijke ontwikkelingsgebieden en strategische buurtontwikkeling in deze buurten. Dit kan betekenen dat er meer sociale voorzieningen en meer sociale accommodaties nodig zijn of dat maatschappelijke voorzieningen worden verplaatst naar plekken waar ze meer nodig zijn.

Invoegen kaartje ontwikkelgebieden en ontwikkelbuurten

Het bestaand maatschappelijk vastgoed voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen is in kaart gebracht.

invoegen kaart bestaand maatschappelijk vastgoed

5.1 Aanpassingen aan bestaand maatschappelijk vastgoed

In overleg met de stadsdelen en de beleids-rve's is gekeken waar het bestaande maatschappelijk vastgoed aanpassingen behoeft. In de periode 2018-2025 gaat het om bijna € [redacted].

	BVO	locatie	start maatregel	2018	2019	2020
		vervanging				
OKT	650	Waterlandpleinbuurt	2020			[redacted]
OKT	650	K-buurt	2019		[redacted]	
		optimalisatie				
OKT	0	herindeling Th. de Bockstraat	2018	[redacted]		
OKT	0	herindeling Tijl Uilenspiegelstraat	2018	[redacted]		
OKT	0	Magalhaensplein - verbetering	2018	[redacted]		
OKT	0	A. Allebéplein - entree verbeteren	2019		[redacted]	
		Totaal OKT		[redacted]	[redacted]	[redacted]
jongerencentrum	500	vervanging Confucius speelplaats	2021			
jongerencentrum	300	vervanging Mundus of elders	2020			[redacted]

jongerencentrum	300	verplaatsen de Matrix	2020	
jongerencentrum Klusfabriek	300	Klaprozenweg NO	2019	
huis van de wijk	125	t Blommetje - verplaatsing	2019	
huis van de wijk	470	renovatie De Aker	2020	
huis van de wijk	470	vervanging Klaprozenweg NO	2019	
huis van de wijk	470	Amstelkwartier vervanging Anansi	2023	
huis van de wijk	470	Bonte Kraai vervanging	2021	
huis van de wijk	470	Kwakoe vervanging	2022	
Huis van de Wijk	470	De witte Boei - aanpassen	2025	
buurtkamer	120	Westerdoksdijk - verplaatsen	2020	
buurtkamer	120	verplaatsing Mercatorpark	2020	
buurtkamer	120	verplaatsing Bor Delflandplein	2018	
		Totaal basisvoorzieningen		
flexruimte amb. begeleiding	170	Zuidoost	2022	
dagbesteding	200	Nellestein	2018	
meedoenlocatie	150	Kop Zuidas - herontw. Cordaan	2020	
meewerklocatie	200	Podium Lelylaan kavel C/D	2018	
meewerklocatie	250	Ringzone West vervanging	2020	
meedoenlocatie	150	Geuzenveld-Slotermeer	2021	
		Totaal dagebesteding en flex		
		TOTAAL		

5.2 Groot onderhoud

Groot onderhoud

Stadsdelen en de afdelingen jeugd en zorg bezitten geen vastgoed. Het maatschappelijk vastgoed wordt gehuurd van de rve Gemeentelijk Vastgoed die optreedt als eigenaar namens de gemeente. Gemeentelijk Vastgoed zorgt voor het groot onderhoud en verdisconteert de kosten hiervoor in de kostprijsdekkende huur. (Jeugd)zorgaanbieders hebben vastgoed in bezit maar meestal huren zij dit van bijvoorbeeld corporaties. In het geval dat het maatschappelijk vastgoed gehuurd wordt van een corporatie of een ontwikkelaar zijn deze eigenaren verantwoordelijk voor vastgoedbeheer/onderhoud.

Voor groot onderhoud zijn in het strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen derhalve geen middelen opgenomen.

6 Financiën

6.1 Vertaling van de 4 pijlers naar huisvestingsbehoefte

De voorgaande hoofdstukken laten zien dat Amsterdam behoefte heeft aan huisvesting voor die voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

- Kleinschalige voorzieningen
- Gelijkmatige spreiding door de stad
- Toekomstbestendig en waardevast
- Duurzaam en energieneutraal
- Veiligheid
- Toegankelijk voor alle bewoners

Het bestaande maatschappelijk vastgoed is niet toereikend en moet worden uitgebreid en aangepast om uitvoering te kunnen geven aan de groei, trends en ambities.

voorziening	# bestaand	# vervanging	# uitbreiding
Eerstelijnsvoorziening aantal huisartsen per 01-01-2017	457	nvt	33
Apotheek	122	nvt	31
Hospice	8	nvt	2
OKT	22	2	8
Madi / wijkzorg	9	0	31
jongerencentrum	34	4	12
Huis van de Wijk	47	7	7
Buurtkamers	84	3	
Behandel-/woonlocatie	nnb	nnb	10
Kleinschalige groep	nnb	nnb	8
Begeleid wonen	nnb	nnb	5
Noodopvang 18 min	nnb	nnb	1
Winteropvang	0	nvt	4
Passantenpension	2	0	3
24-uurs opvang	37	0	10
Gezinsopvang	2	0	4
Opvang 18-23	0	nvt	1
Tijdelijke 24-uursopvang	0	nvt	1
dagbesteding	23	5	12

6.2 De financiële opgave voor de gemeente - investeringen

In hoofdstuk 7 staat per windrichting de opgave van de te verwachten veranderingen.

Uitgangspunten bij de berekening van de investering

- De in de referentienormen vastgestelde oppervlakten voor de voorzieningen
- Een bedrage van € [redacted] per vierkante meter bruto vloeroppervlak. Hierin zijn alle kosten opgenomen: grond, projectbegeleiding, bouwkosten, en inrichtingskosten, inclusief meubilair. Dit

bedrag wordt nader getoetst door 3 kostendeskundigen waarna het gemiddelde bedrage van hun berekening zal worden gehanteerd in dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen.

- Jaar start bouw is jaar van de investering. Het investeringsbesluit wordt meestal 1 a 2 jaar voorafgaand aan start bouw genomen in verband met de bouwvoorbereidingstijd.

De gemeente kan zowel als eigenaar als huurder optreden.

- Als de gemeente eigenaar wordt dan zal Gemeentelijk Vastgoed als ontwikkelaar en eigenaar optreden. Rve OJZ zorgt voor de financiering. Gemeentelijk Vastgoed neemt het leegstandsrisico op zich.
- Als de gemeente huurder wordt, wordt een derde partij eigenaar die het vastgoed verhuurt aan de gemeente. OJZ betaalt de huur in geval van OKT's; OJZ of een stadsdeel subsidieert de aanbieder van de basisvoorziening om de huur te kunnen voldoen.

OKT en basisvoorzieningen

totale investeringsopgave voor OKT en basisvoorzieningen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
OKT	[redacted]							
buurt- en jongerencentra	[redacted]							
totaal	[redacted]							

Vanaf 2018 tot en met 2025 moet de gemeente bijna € [redacted] (laten) investeren om OKT's en basisvoorzieningen op peil te houden en om uitbreidingen te kunnen realiseren. Dit is inclusief vervanging, verplaatsing en renovatie.

Jeugdzorg en zorgaccommodaties

De aanbieders van jeugdzorg en zorg investeren in principe zelf in hun vastgoed of laten dit doen door marktpartijen als corporaties en vastgoedontwikkelaars. Een aantal zorgaanbieders heeft al aangegeven deze investeringen niet meer zelf te willen of kunnen doen. Gemeentelijk Vastgoed heeft aangegeven de ambitie te hebben om als opdrachtgever te investeren in een deel van de maatschappelijke accommodaties. Een pilot wordt gestart in 2018.
De totale investeringen voor deze voorzieningen zijn ruim € [redacted]

De investeringsopgave voor de jeugdzorg- en zorgaanbieders in Amsterdam

investeringsopgave voor jeugdzorg- en zorgaanbieders

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
behandel- wooncentra	[redacted]						
madi en wijkzorg							
dagbesteding							
maatsch. Opvang							

6.3 De financiële opgave voor de gemeente – exploitatie

Uitgangspunten bij de berekening van de exploitatiekosten

- Een gemiddelde huur van € [redacted] / m2 / jaar. Dit bedrag ligt rond de werkelijke huur voor nieuwbouw.
- Voor servicekosten € [redacted] / m2 /jaar; dit is voor onderhoud terrein, gemeenschappelijke voorzieningen etc.

- Voor beheerkosten € [redacted] / m2 / jaar; dit bedrag is voor energiekosten, veiligheid en beveiliging, schoonmaak, verzekeringen, klein onderhoud etc.
- Deze kosten zijn berekend over verhuurbaar oppervlak (verhouding bruto vloeroppervlak : verhuurbaar oppervlak = 1:0,85)
- De ingangsdatum voor de exploitatiekosten is 1 jaar na start bouw. In werkelijkheid kan de bouw kan langer dan 1 jaar duren; de exploitatiekosten schuiven dan op.
- Er is nog geen rekening gehouden met indexering.

exploitatiekosten voor okt en basisvoorzieningen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
OKT	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
buurt- en jongerencentra	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
totaal	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

De exploitatiekosten voor huisvesting van ze jeugdzorg- en zorgaanbieder worden door de gemeente vergoed vis subsidie of inkoop.
De exploitatiekosten voor de gemeenten nemen toe van € [redacted] in 2019 tot € [redacted] in 2025.

exploitatiekosten voor de gemeente via subsidie of inkoop

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2(
behandel- wooncentra	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
madi en wijkzorg	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
dagbesteding	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
maatsch. Opvang	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

6.4 Dekking

De financiële systematiek en meerjarige dekking voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van Zorg, Jeugd, Basisvoorzieningen (welzijn) en bovenwijkse voorzieningen worden in de loop van 2018 uitgewerkt (Bestuursopdracht Toekomstbestendig Vereveningsfonds, dec. 2017).
De dekking voor deze investeringen is afhankelijk van de maatregel die moet worden genomen. Bij uitbreiding komt de dekking uit de algemene middelen. De bijdrage van het Rijk groeit mee met het aantal inwoners. Een risico is dat de rijksbijdrage minder groeit dan verwacht.

- De exploitatiekosten als gevolg van verhuizing van grote naar meerdere kleine locaties worden gedekt uit de bestaande middelen. Er vindt immers een verschuiving van de vorm van hulpverlening plaats.
- Vervanging van accommodaties in bestaande gebieden. Dekking hiervoor komt uit bestaande middelen.
- De kosten voor accommodaties als gevolg van uitbreiding van de stad moeten worden gedekt uit de extra middelen die de gemeente Amsterdam ontvangt vanuit het gemeentefonds als gevolg van een toename van het aantal inwoners en vanuit de algemene middelen.
- Voor financiering van de inkoop van de maatschappelijke opvang ontvangt de gemeente geoormerkte bijdragen vanuit het Rijk. Deze zijn gerelateerd aan het aantal inwoners.
- Voor de voorziening Beschermd Wonen ontvangt de gemeente een geoormerkte uitkering van het Rijk. Deze uitkering voorziet in volledige financiering van Beschermd Wonen, inclusief de huisvestingskosten. Deze uitkering voorziet niet in uitbreiding van Beschermd Wonen. Wel is er met de

aanbieders afgesproken dat zijn meer cliënten opvangen voor dezelfde middelen (meer doen voorminder geld).

Invoegen overzicht toename inwoners - dit wordt een grafiek.

	Toename 2018 – 2025 – wordt aangepast
Aantal woningen bron primavera 1-3-18 wordt aangepast	[redacted]
Aantal inwoners	[redacted]
Begroting jeugdhulp	[redacted]
Begroting dagbesteding	[redacted]
Begroting MO	[redacted]
Begroting basisvoorzieningen	[redacted]

6.5 Risico's

- **Stijgende huurprijzen:** Gesubsidieerde instellingen en aanbieders klagen dat de kosten voor huisvesting alsmaar oplopen als gevolg van de stijgende vierkante meterprijzen. Hierdoor gaat een substantieel deel van hun budget naar huisvesting waardoor het aanbod (programma en producten) onder druk komen te staan. Uiteindelijk kan dit leiden tot duurdere hulpproducten waardoor er op termijn minder geld voor zorg of activiteiten beschikbaar is.
  Risicobeheersing:
- **Aanbesteden van ruimte aan een (ingekochte) aanbieder aan regels gebonden:** De gemeente moet in principe de ruimtes gereserveerd voor een specifieke functie aanbieden aan alle partijen waarmee zij een inkoopcontract heeft gesloten voor dit product. Indien er meerdere gegadigden zijn, moet er transparante ambtelijke gunning/selectie plaatsvinden. Deze gunning moet bij voorkeur plaatsvinden alvorens de ruimteclaim definitief in het ruimtelijke programma wordt opgenomen.
  Risicobeheersing: De situatie is eenvoudiger als de gemeente al afspraken gemaakt heeft met aanbieders over de spreiding van voorzieningen in de stad.
- **Sluiten van een intentieovereenkomst of een huurcontract is risicovol:** De termijnen van de inkoopcontracten (4 jaar)en de gemeentelijke subsidieregeling (4 jaar) lopen niet parallel aan bij de termijn van huurcontracten; deze hebben een contractperiode van minimaal 5 jaar. Het is niet mogelijk om bij het sluiten van een huurovereenkomst de aanbieder een nieuw inkoopcontract aan te bieden. Dit leidt tot risico's voor de aanbieder(s);
  Risicobeheersing: xxxxx rol Gemeentelijk Vastgoed
- **Multifunctioneel gebruik van een accommodatie bemoeilijkt de vastgoedontwikkeling**: Bij clustering van functies in een gebouw is er ook sprake van verschillende geldstromen (Rijk, gemeente en zorgverzekeraar). Denk aan gezondheidscentrum gecombineerd met de maatschappelijke dienstverlening. Dit kan leiden tot problemen met de toerekening van kosten aan de financier en onderlinge afwenteling. In de exploitatiefase ontstaan problemen bij het beheer en het afrekenen van de kosten van de gemeenschappelijke ruimten.
  Risicobeheersing: geen multifunctionele gebouwen maar bij clustering bij voorkeur bedrijfsverzamelgebouw zonder gemeenschappelijke ruimten.
- Vaker wordt ontwikkeld op grond in **eigendom van private partijen**. Voor het maatschappelijk vastgoed betekent dit dat er rekening moet worden gehouden met een hogere grondprijs (namelijk geen maatschappelijke maar een commerciële grondprijs) en dus uiteindelijk een hogere huur en exploitatiekosten voor de instelling. De kosten voor de gemeente stijgen mee als gevolg van duurdere inkoop of hogere subsidie.
  Risicobeheersing: Bij voorkeur wordt maatschappelijk vastgoed op gemeentegrond gerealiseerd.

- **Risico van leegstand**. Het is mogelijk dat de aanbieder van jeugdhulp of zorg nog niet bekend is. Het kan tevens voorkomen dat er in de beginperiode de accommodaties leegstaan omdat er nog onvoldoende bewoners in de nieuwe buurt zijn.
  Risicobeheersing: Gemeentelijk Vastgoed stelt voor om al in een vroeg stadium contracten met ontwikkelaars/verhuurders af te sluiten, en het risico van leegstand te nemen indien de gemeente zelf ontwikkelt. Gemeentelijk Vastgoed zal de accommodaties zoveel mogelijk vullen met huurders die een beleidsdoel dienen, in overleg natuurlijk met het gebied en de betrokken beleids-rve's. Daar waar dat (nog) niet lukt, wordt (voorlopig) commercieel verhuurd. Vooraf wordt er per project een bepaald of de gemeente zelf ontwikkelt of laat ontwikkelen. Als de gemeente zelf ontwikkelt, zal Gemeentelijk Vastgoed hier gedelegeerd opdrachtgever voor zijn. Deze aanpak wordt nog verder doorontwikkeld.
- De bijdrage vanuit het Gemeentefonds groeit minder mee dan verwacht.

6.6 Toelichting: kostprijsdekkende huur

De kapitaalslasten van de bouw, de onderhoudskosten en de zakelijke lasten (verzekeringen, belastingen, etc.) worden verrekend via de kostprijsdekkende huur (kpdh) die in rekening wordt gebracht naar de toekomstige huurder. Hiermee kan het gebouw door GV worden gebouwd en in de toekomst onderhouden worden. Er is besluitvorming in voorbereiding voor aanpassing van de berekening van de kostprijsdekkende huur.

6.7 Proces

De financieringsmethodiek voor maatschappelijk vastgoed volgt de onderwijsmethodiek.

- Iedere vier jaar ontvangt de raad een strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen
- Jaarlijks: aanvraag middelen bij Voorjaarsnota (MIP)
- Jaarlijks: aanpassing investeringsritmes bij Voorjaarsnota (MIP)
- Jaarlijks: toekenning kredieten bij voorjaarnota (MIP)
- Indien nodig: na 2 jaar actualisatie IHP

In deze aanvraag worden ook de gevolgen voor de begroting meegenomen als gevolg van de exploitatiekosten die direct of via subsidie of inkoop moeten worden voldaan.

7 Opgave per gebied

Invoegen kaart Noord

7.1 Noord

7.2 Oost/Zuidoost

Invoegen kaart

In de ontwikkelgebieden:

- In 2020 wordt in de **Sluisbuurt** de grond bouwrijp opgeleverd. Vanaf 2021 worden er ca 500 woningen per jaar opgeleverd. In de periode 2018-2025 zijn er de volgende maatschappelijke voorziening voorzien 2 eerstelijnszorg, 1 apotheek, 1 passantenpension, 1 buurtkamer, 1 Huis van de wijk en 2 behandelwooncentra jeugd. De eerste van deze voorzieningen is nodig in 2023. Op korte termijn is er 1 tijdelijke 24-uuropvangvoorziening nodig totdat de 24-uurs voorziening op Strandeiland wordt opgeleverd.
- In 2018 is op Zeeburgereiland in de **Sportheldenbuurt** een jongerencentrum gewenst.
- **Centrumeiland** heeft nu een tijdelijk jongerencentrum. Dit verkeert in slechte bouwkundige staat en moet worden vervangen. Een nieuw jongerencentrum kan worden opgeleverd in 2021. Voor het inbouwpakket moet een investering van ca € [redacted] gedaan. Er is een tussentijdse oplossing nodig. De kosten hiervoor worden geraamd op € [redacted] vanaf 2018 is dit € [redacted] per jaar. Op Centrumeiland zijn ook m2 voor zorg gereserveerd. Over invulling wordt nu overlegd.
- Vanaf 2024 staat op **Strandeiland** gepland: 3 accommodaties voor eerstelijnszorg, 2 apotheken, 3 dagbestedingslocaties, 2 behandelwooncentra jeugdzorg, 2 24-uursopvang, 1 jongerencentrum, 1 huis van de wijk en 1 buurtkamer.
- **Bijlmer-Centrum:** in 2019 locatie voor gezinsopvang; in 2020 een buurthuis; in 2024 een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg
- **Amstel III** (geen ouderenwoningen): in 2019 een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg (350 m²) . In 2022 drie buurtwerkkamers en een jongerencentrum; na 2025 een 24-uursopvang; na 2025 OKT-locatie

- **Arenapoort**: in 2019 gezondheidscentrum met madi en wijkzorg (350 m²), een passantenpension, een buurtwerkkamer en een locatie voor winteropvang (gecombineerd met een hostel). In Arenapoort of Amstel III is in 2025 behoefte aan nog een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg

In de bestaande gebieden.

- In 2018/2019 is in **Gaasperdam** behoefte aan een jongerencentrum – locatie op loopafstand van de scholen; na 2025 een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg;
- In **Nellestein**: in 2018/19 een buurtwerkkamer, een ruimte voor madi en wijkzorg; een ruimte voor dagbesteding.
- **Bijlmer Oost**, K-buurt: dagbesteding voor ouderen of mensen met lvb; OKT-locatie als vervanging van Bijlmerdreef 1005

7.3 Zuid/Centrum

Invoegen kaart
Koers 2025 in Zuid/Centrum

In het Havenstraatgebied is gerekend met 1500 m2 aan maatschappelijke voorzieningen. Het [redacted] is in gesprek met de [redacted] om een woonzorggroep te ontwikkelen. Verder nog geen concrete invulling. Wordt aangevuld n.a.v. gesprek met [redacted] en [redacted].
Bedrijventerrein Schinkel: ontwikkeling na 2025

7.4 West/Nieuw-West

Koers 2025 in West/Nieuw-West

*.invoegen kaart*tekst aanvullen na gesprek met Nieuw-West op 20-3

8 Bijlagen

8.1 Bijlage 1: Overzicht van de sociale accommodaties

Om een beeld te geven waar dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen over gaat, staan onderstaand beschrijving van de voorzieningen. Sociale accommodaties zijn nodig om uitvoering van de (wettelijke) taken en verantwoordelijkheden van de gemeente te huisvesten. De accommodaties voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen zijn veelsoortig. Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente staan in bijlage 2: Taken en verantwoordelijkheden van de gemeenten.

Een overzicht van de voorzieningen

	claim	
zorg:		
gezondheidszorg:		
eerstelijnszorg		
apotheek		
hospice		
	exploitatie	
maatschappelijke opvang		
winteropvang		
24-uursopvang		
gezinsopvang		
opvang 18-23		
passantenpension		
dagbesteding		
inlooplocatie		
meewerklocatie		
meedoenlocatie		
maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg		
Jeugd		
Behandel-/woonlocatie		
Kleinschalige groep		
Begeleid wonen		
Noodopvang 18 min		

Flexruimte ambulante medewerkers	**Investering**
Locatie ouder- en kindteam (OKT)	
basisvoorzieningen:	
jongerencentrum	
Huis van de Wijk	
buurtkamer	
speeltuingebouw	

Zorg

Eerstelijnszorg, apotheken en hospices

Huisartsenpraktijken al dan niet aangevuld met een apotheek, fysiotherapie, praktijkondersteuning en andere eerstelijnszorg. Deze zorgfuncties worden verder niet in het strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen genoemd. Een hospicevoorziening is een voorziening waar mensen in de laatste fase van hun leven kunnen verblijven.

De gemeente zorgt niet voor financiering en exploitatie maar neemt wel de ruimteclaim voor deze voorzieningen mee.

Maatschappelijke opvang

Maatschappelijk opvang bestaat uit verschillende onderdelen. Een spreidingsvoorstel voor deze accommodaties is in samenwerking met de aanbieders van de zorg opgesteld en is ambtelijk afgestemd met de stadsdelen en Grond en Ontwikkeling.

1 Maatschappelijke opvang / beschermd wonen (MOBW)

Dit zijn units met keukenblokje en eigen sanitair (slapen/wonen) , kantoren, gemeenschappelijke ruimte.

Een 24-uursopvang is een voorziening die onderdak biedt aan dak- en thuisloze mensen, mensen met psychiatrische problematiek, verslaving, verstandelijke beperking of autisme. Ten behoeve van de optimalisering van de hulpverlening in relatie tot het Koersbesluit is behoefte aan 10 nieuwe voorzieningen voor 24 uurs opvang voor elk circa 30 cliënten.

2 Gezinsopvang

Aan het realiseren van crisisopvang voor gezinnen heeft de gemeenteraad extra urgentie toegekend. Op 11 april 2016 is het initiatiefvoorstel 'Meer stabiliteit voor kinderen van dakloze gezinnen' aangenomen. Met de groei van de stad en ter vervanging van tijdelijke oplossingen is behoefte aan uitbreiding van 4 locaties voor elk 10 à 15 gezinnen.

3 Winteropvang

Het beleid ten aanzien van winteropvang en nachtopvang is in beweging. Najaar 2017 heeft de gemeenteraad besloten permanente winteropvang te bieden (december t/m maart elk nacht open) in plaats van de winter*koude*opvang (december t/m maart open als de temperatuur 's nachts daalt onder .. ° Celsius). Er zijn ook politieke wensen voor uitbreiding van de permanente nachtopvang (elke nacht open). Vooralsnog gaan we uit van huidig beleid, waarbij behoefte is aan 4 extra structurele locaties voor elk circa 75 cliënten per nacht.

4 Passantenpension

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad een meerjarige visie op de nacht- en winteropvang vastgesteld. Onderdeel van het besluit is een uitbreiding van de passantenpensions met 150 kamers. Er is behoefte aan 3 nieuwe, structurele locaties voor elk 50 personen.

5 Opvang 18-23 jaar

Voor dak- en thuisloze jongeren is in het kader van de groei van de stad behoefte aan 1 nieuwe opvangvoorziening voor 30 jongeren.

Dagbesteding

Dagbesteding is onderverdeeld naar drie resultaatgebieden:

- Meedoenlocatie: veelal voor mensen met dementie; meedoenlocaties zijn nodig in buurten waar veel ouderen wonen; bij voorkeur in de nabijheid van ouderenwoningen.
- Inlooplocaties: open ontmoetingsruimte met koffie voor mensen met (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek; goede spreiding in de stad.
- Meewerklocatie: atelierruimte, activiteitenruimte. Differentiatie per doelgroep, (verschillende samenwerkingen mogelijk): groen, dierverzorging & milieu, kunst en educatie, horeca en catering, facilitair, techniek en logistiek, theater; goede spreiding in de stad.

In overleg met de aanbieders van dagbesteding en Grond & Ontwikkeling is een spreidingsvoorstel opgesteld.

Maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg

Jeugd

Behandel- / woonlocaties

Dit zijn locaties waar specialistische jeugdhulp wordt geboden.

1 Gezinshuis en Driehuis

In een Gezinshuis en Driehuis wonen één tot vier kinderen samen met opvoedouder(s) die in dienst zijn van een jeugdhulpaanbieder. De opvoedouders bieden een stabiele gezinssituatie, gericht op langdurige en solide relaties met de kinderen, afname van het probleem- gedrag en versterken van contacten met familie en netwerk. In een Driehuis wonen kinderen met een grotere en complexere zorgvraag. Zij krijgen structureel een GGZ-behandeling. Gezinshuizen en Driehuizen komen bij voorkeur niet in een hoogstedelijke omgeving maar in royaler opgezette wijken.

2 Kleinschalige groep

In de kleinschalige groepen wonen 4 jongeren (zelfstandig). Een klein team van pedagogisch medewerkers zorgt voor continuïteit, aandacht en stabiliteit in de hulpverlening

3 Begeleid wonen
Eén hoofdbewoner (soms een student) woont samen met maximaal twee jongeren in een woning. De hoofdbewoner heeft een oren- en ogenfunctie.

4 Noodopvang
Dit is een locatie voor opvang van 8 jongeren (4-18). Het gaat om opvang voor acute gevallen voor een periode van 6 weken. Voorbeelden van de problematiek van deze jongeren zijn bijvoorbeeld verwaarlozing, slachtoffer van loverboys of ouders met psychische problemen.

5 Flexruimte ambulante begeleiding
Aanbieders van jeugdzorg zoeken locaties waar hun ambulante medewerkers even kunnen aanlanden. OKT-locaties waar voldoende ruimte is bieden hiervoor een oplossing. In Nieuw-West en Zuidoost hebben zij behoefte aan een dergelijke locatie.

Ouder- en kindteams (gebiedsgebonden locaties)
In ieder van de 22 gebieden in de stad is een locatie voor het ouder- en kindteam (OKT). Hier wordt (preventieve) gezondheidszorg geboden door de GGD en wordt informatie, advies gegeven door de jeugdhulporganisaties. Deze zijn verenigd in de Ouder-en kindteams. Deze OKT-locaties worden ook gebruikt door samen DOEN teams die ondersteuning bieden aan mensen met meervoudige problematiek. Eventueel wordt ruimte geboden aan OKT-ondersteunende functies spelinloop en verloskundigen.

Basisvoorzieningen
Ieder stadsdeel geeft zijn eigen invulling aan de basisvoorzieningen of noemt deze anders.

Jongerencentrum
Een jongerencentrum is een voorzieningen waarin jongeren vanaf 10-15 jaar worden opgevangen. Vaak zijn jongerencentra kleinschalig en buurtgebonden. Sommigen stadsdelen kiezen voor grotere jongerencentra die meer wijkgebonden zijn.

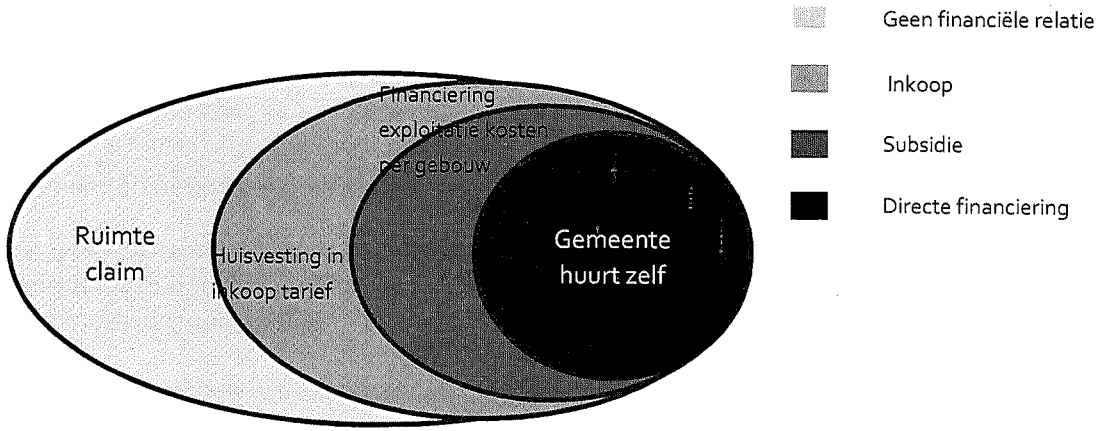
Huis van de Wijk
Hiermee wordt ook een huis van de buurt bedoeld.
Een huis van de wijk is een wijkgebonden voorziening waar activiteiten voor kwetsbare bewoners worden georganiseerd door een welzijnsorganisatie of door bewoners zelf. Het gaat hier om ontmoeting, activering, cursussen, samen koken/eten, informatie en advies, spreekkuren wijkteams en sociaal loket.

Buurt(werk)kamers

Dit zijn kleinschalige accommodaties op buurtniveau. Ook hier organiseren bewoners hun eigen activiteiten, aangevuld door activiteiten van een welzijnsorganisatie.

8.2 Bijlage 3 Ontwikkeling en financiering van maatschappelijk vastgoed in het sociale domein

Een maatschappelijke accommodatie in het sociale domein kan op drie verschillende manieren gefinancierd worden: door de aanbieders zelf uit het budget dat zij gereserveerd hebben voor huisvesting, op basis van een gemeentelijke subsidie en direct door de gemeente. De wijze van financiering is afhankelijk van de manier waarop de gemeente de diensten van een instelling financiert en haar eigen rol in de uitvoering. We onderscheiden inkoop, subsidiering en directe financiering door de gemeente. Daarnaast zijn er nog voorzieningen zoals gezondheidscentra waar de gemeente geen enkele financiële relatie mee heeft maar we wel de ruimte voor claimen omdat ze essentieel onderdeel zijn van het (jeugd)zorgstelsel. Figuur ... laat zien hoe de gemeentelijke verantwoordelijkheid verschilt per financieringsmethode. In de paragrafen hieronder wordt dit toegelicht.



Inkoop

Alle jeugdhulp, maatschappelijke opvang en bijna alle zorg worden ingekocht. Dat betekent dat de gemeente een zakelijke overeenkomst sluit met aanbieders over het afnemen van specifieke diensten en producten. De gemeente en aanbieders onderhandelen met elkaar over de prijs van de hulp. De Europese regelgeving bepaalt dat deze contracten een looptijd hebben van maximaal 4 jaar. De huisvestingskosten zijn opgenomen in de productprijs. Aanbieders reserveren in hun

(product)prijs een bepaald bedrag op voor huisvesting. Dat impliceert dat zorgaanbieders zelf verantwoordelijk zijn voor het financieren van hun accommodaties, zowel voor de investering als de exploitatie. Zij dragen dus ook eventuele risico's.

Subsidie

Het preventieve aanbod in het kader van de WMO wordt gesubsidieerd. De stadsdelen ontvangen jaarlijks een subsidiebudget vanuit de algemene middelen. Hieruit verstrekken de stadsdelen jaarlijks een periodieke subsidie aan welzijnsinstellingen voor de uitvoering van het kinder- en jongerenwerk en de basisvoorzieningen. Ook subsidiëren zij verschillende bewonersinitiatieven/organisaties. Hiermee betalen deze organisaties de exploitatiekosten van de jeugd- en welzijnsaccommodaties die in hun beheer zijn. De panden zijn over het algemeen in bezit van corporaties of van de RvE Gemeentelijk Vastgoed.
De maatschappelijke dienst + schuldhulpverlening wordt ook gesubsidieerd door zorg. In deze subsidie is rekening gehouden met de huisvestingskosten (ongeveer 3-5 % van het afgesproken uurtarief) Dit is verwarrend, beter om het als uitzondering in een noot op te nemen)

Directe financiering door de gemeente

Binnen de jeugdhulp is een belangrijke rol weggelegd voor de zogenaamde Ouder- en kindteams (OKT's). De gemeentelijke gezondheidsdienst (GGD) participeert in deze wijkteams. Met de OKT-organisatie is afgesproken dat de gemeente zorg draagt voor de huisvesting van de organisatie en dus alle investerings- en exploitatiekosten betaalt.

8.3 Bijlage 3 Tabel: Type voorzieningen, wettelijk & financieel kader en rol/taken gemeente bij claimen en toewijzen ruimtes aan aanbieder (ambtelijke gunning of niet?)

Type zorg en welzijn	Type accommodatie	Wettelijk kader	Financiering Investeringskosten vastgoed	Financiering exploitatiekosten	Rol gemeente mbt vastgoed ontwikkeling
Subsidie					
Basisvoorzieningen	Huis van de Wijk, Buurtkamer en Jongerencentrum	Wmo Bestuursrecht Gemeentelijke subsidie-verordening	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	Stadsdeel subsidieert exploitatie kosten. Voor dit doel vraagt een beheerorganisatie/welzijnsinstelling jaarlijks een periodieke subsidie aan.	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Trekker opstellen PvE • Subsidiebudget reserveren • Beheerorganisatie selecteren; • (mee) onderhandelen over de huurprij
Maatschappelijke dienstverlening en wijkteams (praktijkruimten)	Kantoor-, spreekkamer-, vergader- en groepsactiviteiten ruimtes.	Wmo Zvw Bestuursrecht Gemeentelijke subsidieverordening	idem	Uitvoerders die op verzoek van de maatschappelijke dienstverlening uitvoeren betalen huur aan de hoofdhuurder. In het uurtarief van de aanbieder is voor dit doel een huisvestingscomponent opgenomen	De gemeente moet een keuze maken of ze deze ruimte wil opnemen in H vd Wijk of w combineren met een gezondheidscentrum Deze keuze beïnvloedt de bemoeienis van gemeente.
Inkoop					
Dagbestedings-locaties	Alle varianten	Wmo Privaatrecht Europese regelgeving mbt	Ontwikkelaar/corporatie Heel soms aanbieder zelf	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop

		aanbesteding			• Toewijzen ruimte aan een aanbieder • Aanbieder als toekomstige huurder wordt straks opdrachtgever van het vastgoed.
Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (opvanglocaties)	Alle varianten	idem	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	Idem als hierboven
Jeugdhulp	Alle varianten (gezinshuizen, praktijkruimte ...)	Jeugdwet Privaatrecht Europese regelgeving mbt aanbesteding	Ontwikkelaar/corporatie	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	Idem als hierboven

Type zorg en welzijn	Type accommodatie	Wettelijk kader	Financiering Investeringskosten vastgoed	Financiering exploitatiekosten	Rol gemeente mbt vastgoed ontwikkeling
Gemeentelijke voorzieningen					
OKT		Wet op de jeugd-gezondheidszorg Jeugdwet.	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	RvE vastgoed huurt of is eigenaar, OJZ betaalt huur + overige exploitatiekosten aan RvE vastgoed	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Trekker opstellen PvE • Budget reserveren voor jaarlijkse huur en investeringskosten inbouw

					• RvE vastgoed onderhandelt namens C over de huurprijs.
WPI diensten					
Overige voorzieningen					
Gezondheidscentrum		Zorgverzekerings -wet	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	De zorgaanbieders (huisartsen) zijn hoofdhuurder	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Toewijzen aanbieder die gebruik kan maken van nieuwe ruimtes. • Regelen dat maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg een ruimt kunnen huren in het centrum (indien gewenst); zorgen dat hun ruimtevraag wordt meegenomen in het PvE • Aanbieder als toekomstige huurder wordt straks opdrachtgever van het vastgoed en stelt PvE op.

Overzicht kaarten

Kaart 1: spreiding OKT
Kaart 2: spreiding jeugdhulpvoorzieningen
Kaart 3: spreiding jongeren en jongerencentra
Kaart 4: spreiding 70+-ers en dagbesteding dementerenden
Kaart 5: spreiding 24-uurs opvang en winteropvang
Kaart 6: overzicht bestaande maatschappelijke accommodaties
Kaart 7: bestaande en gewenste voorzieningen Noord
Kaart 8: bestaande en gewenste voorzieningen Oost / Zuidoost
Kaart 9: bestaande en gewenste voorzieningen Centrum / Zuid
Kaart 10: bestaande en gewenste voorzieningen West / Nieuw-West
Kaart 11: bovenwijkse voorzieningenkaart

Strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen 2018-2025

Onderwijs, jeugd en zorg

Concept 0.7

Projectmanagementbureau
Mei 2018

XVII

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

1 Inleiding 4
1.1 Waarom een strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen? 4
1.2 Het strategisch huisvestingsplan 4
1.3 Proces 5
1.4 Context strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen 6
1.5 Relatie met Werk, participatie en Inkomen (WPI) 7
1.6 Relatie met Wonen 7
1.7 Speeltuingebouwen en kinderboerderijen 8

2 De veranderende stad 9

3 De belangrijkste trends 11

4 Ambities 13
4.1 Zorg 13
4.2 Jeugd 16
4.3 Basisvoorzieningen 18
4.4 Ambitie op het gebied van vastgoed ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

5 Veranderopgave bestaand maatschappelijk vastgoed 21
5.1 Aanpassingen aan bestaand maatschappelijk vastgoed ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.2 Groot onderhoud 22

6 Programmakosten ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

7 Financiën ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
7.1 Vertaling van de 4 pijlers naar huisvestingsbehoefte ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
7.2 De financiële opgave voor de gemeente - investeringen 23
7.3 De financiële opgave voor de gemeente – exploitatie 26
7.4 Dekking 26
7.5 Risico's 27
7.6 Toelichting: kostprijsdekkende huur 28

8 Opgave per windrichting 29
8.1 Noord 29
8.2 Oost/Zuidoost 29
8.3 Zuid/Centrum 31
8.4 West/Nieuw-West 32

9 Bijlagen 33
9.1 Bijlage 1: Overzicht van de sociale accommodaties 33
9.2 Bijlage 3 Ontwikkeling en financiering van maatschappelijk vastgoed in het sociale domein 37
9.3 Bijlage 3 Tabel: Type voorzieningen, wettelijk & financieel kader en rol/taken gemeente bij claimen en toewijzen ruimtes aan aanbieder (ambtelijke gunning of niet?) 38

Samenvatting

Een stad bestaat uit meer dan alleen woningen. Scholen, gezondsheidscentra, jongerencentra, huizen van de buurt en anderen voorzieningen zijn nodig om er een leefbare stad van te maken. Dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen geeft een overzicht van het maatschappelijk vastgoed dat we moeten gaan bouwen in de periode 2018-2025. Daarnaast geeft het plan voor het eerst sinds de inrichting van de stadsdelen in de jaren 80 is er een compleet overzicht van de vastgoed en de veranderingen die hier nodig zijn.

De investeringen in het maatschappelijk vastgoed voor zorg, jeugd en basisvoorzieningen bedragen circa € 20 miljoen per jaar. Deze investeringen doen we niet allemaal zelf als gemeente, ook marktpartijen en corporaties investeren in maatschappelijke voorzieningen in bijvoorbeeld plinten van woonblokken. Direct of indirect betaalt de gemeente wel voor de huur, facilitaire kosten en programmakosten.
aanvullen

1 Inleiding

1.1 Waarom een strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen?

Amsterdam groeit en verandert
De groei van de woningbouw is groter en sneller dan in 2015 was voorzien. Amsterdam heeft als doel gesteld om tot 2025 65.000 woningen bij te bouwen. Hierdoor is de verwachting dat het aantal inwoners zal toenemen tot ruim 900.000 inwoners. Amsterdam bouwt om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen voor starters, om doorstroming op de woningmarkt te vergemakkelijken en om (jonge) gezinnen in de stad te houden. Met woningen alleen bouw je geen stad waar mensen graag willen wonen. Een van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. Een groeiend inwoneraantal betekent dat er parken en sportvoorzieningen nodig zijn en dat er nieuwe schoolgebouwen, culturele en andere maatschappelijke voorzieningen zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen moeten bijkomen.

Een stad is dynamisch en onderhevig aan allerlei veranderingen zoals vergrijzing en gentrification. Dat betekent dat ook in de bestaande stad de vraag naar maatschappelijke voorzieningen doorlopend wijzigt. Waar vroeger gezinnen woonden, wonen nu ouderen en visa versa. Als we willen dat ouderen zolang mogelijk thuis kunnen wonen dan moeten we ervoor zorgen dan de hulp dichtbij is. Dat kan betekenen dat er extra ontmoeting- en activiteitenruimtes voor ouderen nodig zijn.

Veel nieuwe taken voor de gemeente
In 2015 heeft de gemeente er een flink aantal taken en verantwoordelijkheden bij gekregen. Met de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de invoering van de Jeugdwet en de Participatiewet moet de gemeente nu passende hulp en zorg aanbieden aan alle Amsterdammers die dat nodig hebben. Voor het huisvesting van deze ondersteuning is maatschappelijk vastgoed nodig.

Bovenstaande ontwikkelingen vormen alle drie de aanleiding om een huisvestingsplan voor zorg, jeugd en basisvoorzieningen op te stellen.

1.2 Het strategisch huisvestingsplan

Dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen is een koersdocument voor de periode 2018-2025. Het laat zien met welke huisvestingskosten voor maatschappelijke voorzieningen we rekening moeten houden in de veranderende stad en waar deze moeten komen. Voor dit doel bevat het strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen overzichten van:

- het benodigde maatschappelijk vastgoed per type voorziening en waar deze voorzieningen moeten komen in de stad; (zie kaart...)
- de te verwachten investeringen voor de gemeente; zie tabel 6
- de te verwachten exploitatiekosten (kosten om een gebouw in stand te houden en te gebruiken) van de maatschappelijk accommodaties. Deze investeringen en exploitatiekosten zijn berekend op basis van kengetallen en normbedragen. Deze kentallen en normbedragen zijn gebaseerd op ervaringsgegevens in de stad en zijn aan toetsing onderhevig. (zie tabel..)

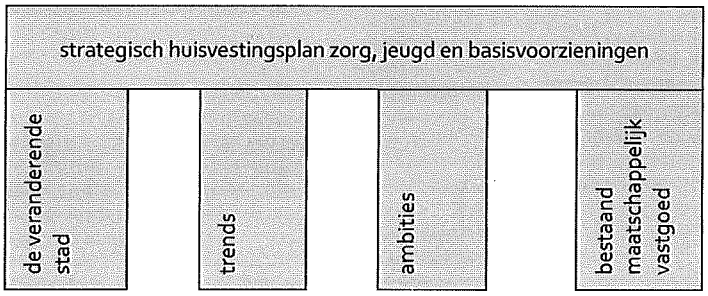
Total Cost of Ownership (TCO)
Naast middelen voor huisvesting zijn er vanzelfsprekend ook middelen voor uitvoering van de zorg of ondersteuning nodig. Dit noemen we de programmatische kosten of programmakosten.
Het is nog niet bekend hoeveel deze kosten in de komende jaren zullen bedragen. Dit is afhankelijk van de afspraken die de gemeente met de jeugdzorg en zorgaanbieders maakt.
Bij iedere kredietaanvraag zullen ook de benodigde middelen voor het programma in kaart worden gebracht zodat er een Total Cost of Ownership (TCO) voor de raad in beeld wordt gebracht.

Een inschatting is
De begrotingen voor zorg, jeugd en basisvoorzieningen zullen stijgen. Vanuit deze stijgingen dienen huisvesting en programmakosten moeten worden betaald.

Begroting	begroting 2018	Toename 2018 – 2025
jeugdhulp	invullen	[redacted]
dagbesteding	idem	
Maatschappelijke Opvang	idem	
basisvoorzieningen	idem	

Tabel 2

Aanpak
Vier elementen bepalen de veranderopgave voor de komende jaren:
1 de veranderende stad; groeigebieden en veranderende bevolkingsopbouw; de groei en krimp van de stad;
2 trends op het gebied van zorg voor volwassenen, jeugdhulp en de basisvoorzieningen;
3 de ambities van de gemeente Amsterdam;
4 de staat en omvang van de bestaande voorraad maatschappelijk vastgoed.
Deze vier factoren vormen de pijlers onder dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen en worden per hoofdstuk toegelicht.
Deze factoren leiden tot de opgave voor het maatschappelijk vastgoed. Deze wordt geformuleerd in hoofdstuk xx. De financiële vertaling hiervan volgt in hoofdstuk xx



Figuur 1

Proces en planning

1.3 Proces

De financieringsmethodiek voor maatschappelijk vastgoed volgt in grote lijnen de onderwijsmethodiek.

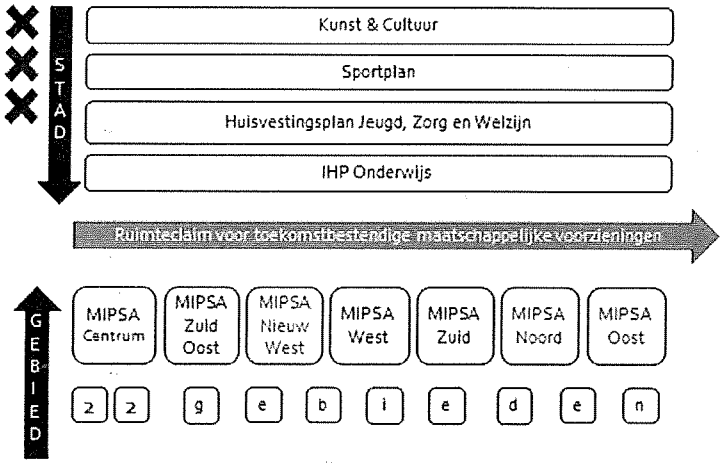
- Iedere vier jaar ontvangt de raad een strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen
- Jaarlijks: aanvraag middelen bij Voorjaarsnota (MIP); op basis van het strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen wordt jaarlijks bij de voorjaarsnota een investeringsaanvraag aan de raad voorgelegd. In deze aanvraag worden de middelen voor investeringen in sociale accommodaties voor het daarop volgende jaar aangevraagd. In deze aanvraag worden ook de gevolgen voor de begroting meegenomen als gevolg van de exploitatiekosten die direct of via subsidie of inkoop moeten worden voldaan.
- Jaarlijks: aanpassing investeringsritmes bij Voorjaarsnota (MIP)
- Jaarlijks: toekenning kredieten bij voorjaarnota (MIP) of bij vaststelling begroting???? check
- Analoog aan onderwijs wordt dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen iedere twee jaar geactualiseerd. Dit is noodzakelijk omdat de bouw van de voorzieningen gelijk op gaat met de realisatie van woningbouwplannen. Vertragingen in de bouw, bijvoorbeeld als gevolg van de

stijgende bouwkosten, geeft dus ook vertragingen in de bouw van de voorzieningen. Voor het strategisch huisvestingsplan betekent dat de investeringen zullen schuiven en de kosten voor exploitatie zullen schuiven. Door regelmatig te actualiseren en jaarlijks een aanvraag in te dienen, zorgen we ervoor dat er een reëel mogelijk beeld ontstaat van de investeringsopgave terwijl we tegelijkertijd het lange termijn perspectief niet uit het oog verliezen.

- Voor accommodaties die in 2018 gefinancierd en/of uitgevoerd worden, wordt een separate kredietaanvraag bij de raad gedaan.

1.4 Context strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen

Dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen staat niet op zichzelf. Het maakt deel uit van een geheel van plannen om ervoor te zorgen dat er voldoende sociale accommodaties in de stad komen en blijven.



Figuur 2

- Referentienormen

De referentienormen maatschappelijke vastgoed zijn op 30 januari 2018 door het college van B&W vastgesteld. De referentienormen laten zien welke maatschappelijke voorzieningen in een buurt/wijk nodig zijn op basis van het aantal inwoners en woonmilieu. Ook is de normomvang per voorziening hiermee vastgesteld.

- Bovenwijkse kaart

Naast buurtvoorzieningen zijn er ook bovenwijkse voorzieningen nodig voor de stad. Dit zijn voorzieningen zoals dagbesteding voor dementerende ouderen, 24-uurs opvang en behandellocaties in kader van de specialistische jeugdhulp. Deze zijn niet gebonden aan een buurt. De bestaande accommodaties en zoekgebieden voor nieuwe locaties zijn te vinden in de zgn. bovenwijkse kaart. De spreiding van deze voorzieningen is niet vrijblijvend maar richtinggevend voor een ruimteclaim in de gebieden.

- Themastudies "Ruimte voor jeugd" en "Ruimte voor zorg".

In deze thematische studies worden de wettelijke verantwoordelijkheden van de gemeente, de inhoudelijke ontwikkelingen, het aanbod en de bijbehorende accommodaties geduid. Daarnaast worden per accommodatie de stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven. Basisvoorzieningen voor jeugd en zorg zijn in de respectievelijke themastudies meegenomen.

- Uitvoeringsagenda maatschappelijke accommodaties stadsdelen

Ieder stadsdeel stelt een uitvoeringsagenda maatschappelijk accommodaties op. Eerder werd dit plan MIPSA (Meerjaren Investerings Programma Sociale Accommodaties) genoemd. Algemeen stedelijk beleid wordt in deze plannen gevoed met gebiedsinformatie en daarmee specifiek gemaakt voor een gebied. Doel van de agenda om de benodigde ruimte voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen in de ontwikkel- en vernieuwingsgebieden inzichtelijk te maken en de veranderopgave in het bestaande stedelijk gebied. Deze opgaves zijn per stadsdeelgebied uitgewerkt en dienen als basis voor de ruimteclaims voor sociale accommodaties in de (ruimtelijke)gebiedsontwikkeling en de gebiedsplannen.

- Gebiedsplannen.

Ieder van de 22 Amsterdamse gebieden heeft een eigen gebiedsplan. Hierin staat onder andere de bevolkingssamenstelling van de buurt met de daarbij horende dynamiek beschreven. Ook komen hier ideeën voor verbetering naar voren. De gebiedsplannen zijn input voor de MIPSA's en vice versa.

Wettelijke kaders:
Een overzicht van de wettelijke taken en verantwoordelijkheden van de gemeente staat in bijlage 1.(tabel [redacted])

Vastgesteld beleid

- Koersbesluit om het kind; vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2013.
- Stedelijk kader afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen 2017-2018;
- Dak en thuisloze jongeren in Amsterdam
- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang
- Beleid maatschappelijk vastgoed: aanvullen
- Notitie "bouwstenen voor de doorontwikkeling van het sociaal domein"
- Koersbesluit Amsterdamse Zorg Noodzaak Voorop
- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen
- Stedelijk kader Afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen
- Ruimte voor de stad. Koers 2025
- Zorg en ruimte - voor ouderen. Ruimtelijke strategieën voor levensloopbestendige buurten.
- Startnotitie Amsterdam: een Age Friendly City
- Programma huisvesting kwetsbare groepen 2016-2018
- Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018,
- Notitie Stedelijke inzet zorghuisvesting januari 2017
- Rapport: Zicht op Zorghuisvesting 2015. Een stedelijke inventarisatie van de 62 verpleeg- en verzorgingshuizen in de gemeente Amsterdam
- Notitie Bouwstenen voor doorontwikkeling sociaal domein, vastgesteld door het college van B&W op 13 maart 2018.

1.5 Relatie met Werk, participatie en Inkomen (WPI)

De huisvestingsopgave van WPI heeft een nauwe relatie met de basisvoorzieningen en de zorg. WPI is op een later moment aangehaakt in het proces om te komen tot een strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen. Vooralsnog is de ruimteopgave van WPI niet meegenomen maar zal in actualisaties wel worden meegenomen.

1.6 Relatie met Wonen

In relatie tot wonen zijn er twee belangrijke aandachtspunten:

- Voor een goede doorstroming vanuit de dure residentiele jeugdhulp en maatschappelijke opvang is het belangrijk dat er voldoende woningen zijn. Zo voorkomen we wachtlijsten en zorgen we er voor dat mensen niet onnodig lang in dure voorzieningen moeten blijven. Deze verantwoordelijkheid wordt

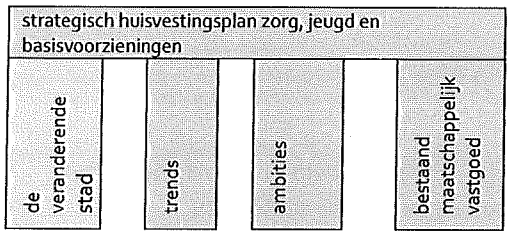
opgepakt binnen het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen,2016-2018. Binnen het programma werken diverse gemeentelijke onderdelen, woningcorporaties en zorgaanbieders samen om de huisvesting van kwetsbare groepen beter te laten verlopen in Amsterdam.

- Als we ouderen zo lang mogelijk thuis willen laten wonen is het cruciaal om de nieuwe voorzieningen in nabijheid van oudere woningen te realiseren. Dit vraagt om een zorgvuldige gezamenlijke planning van transformatie van bestaande verzorgingshuizen in wooncomplexen voor ouderen als voor nieuwbouw in de ontwikkelgebieden.

1.7 Speeltuingebouwen en kinderboerderijen

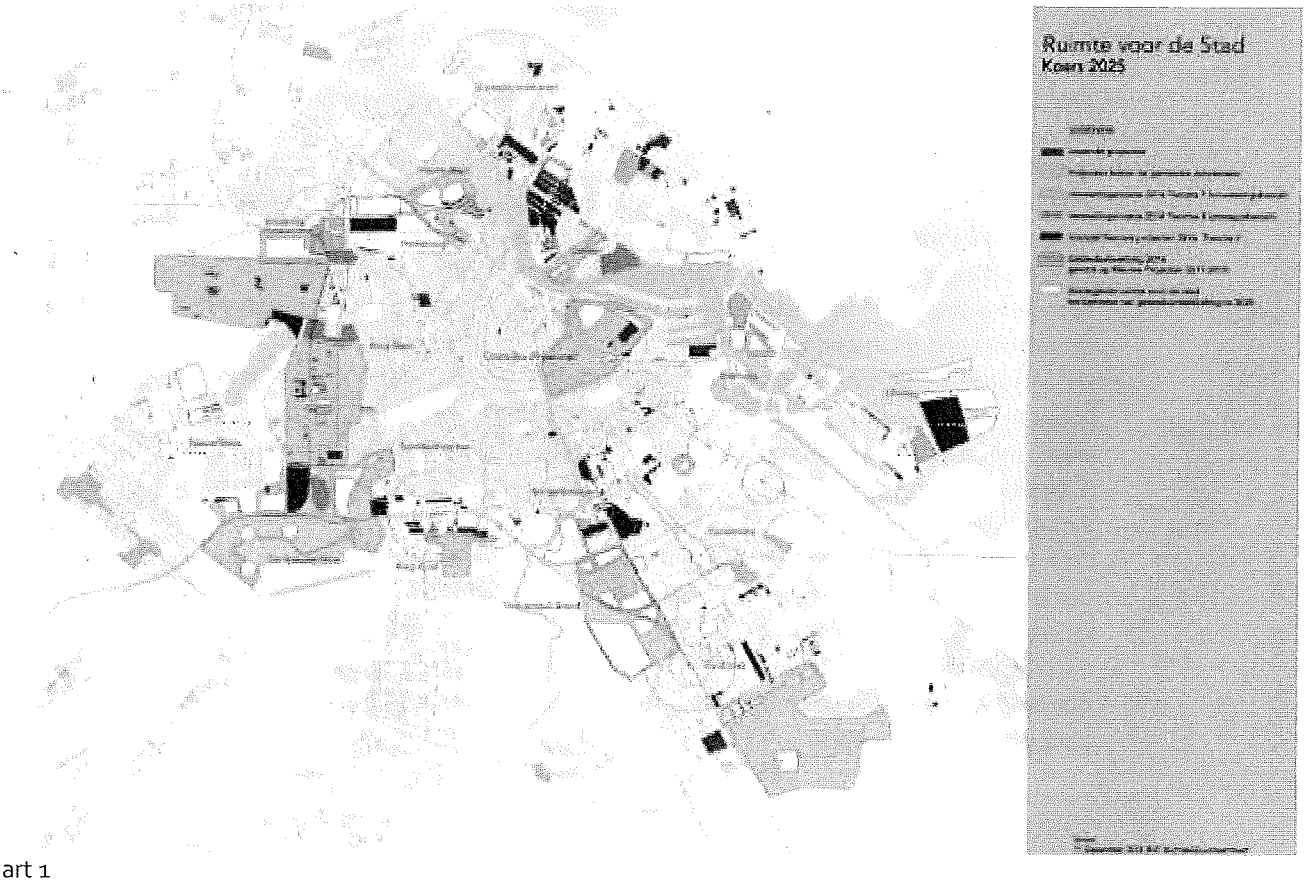
Speeltuingebouwen en kinderboerderijen zijn onderdeel van de jeugdvoorzieningen. De afdeling Jeugd ontwikkelt nu een beleidskader voor spelen en jongerencentra. Een themastudie Spelen is in de voor bereidende fase. Vooralsnog zijn uitbreidingen van deze voorzieningen niet meegenomen maar zullen in actualisatie wel worden opgenomen.

2 De veranderende stad



Figuur 3

Koers 2025
Amsterdam groeit en de komende jaren neemt het aantal inwoners naar verwachting snel toe. Het college wil deze groei mogelijk maken. Om de druk op de woningmarkt te verlichten maakt het college daarom tot



Kaart 1
2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk (Koers 2025, vastgesteld in september 2016). Nieuwe woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten, maar ook door transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed. Behalve aan woningen bieden de plannen tevens ruimte aan (maatschappelijke) voorzieningen en bedrijven.

De 'Structuurvisie Amsterdam 2040' (vastgesteld in 2011) schetst daarnaast ook na 2025 in grote lijnen hoe de vraag naar bouwlocaties opgevangen kan worden. Hierin staat de ambitie beschreven woningen toe te willen voegen door verdichting en transformatie, waarbij het doel is minimaal 5.000 woningen per jaar te blijven bouwen.

Om de planvoorraad op peil te houden is in 2016 gestart met de nieuwe woningbouwprojecten. De economische crisis van de voorgaande jaren heeft aangetoond dat het aanwijzen van ontwikkellocaties zó moet gebeuren dat snel en adequaat kan worden ingespeeld op eventuele verandering in de woonvraag van de stad. De stedelijke ontwikkelstrategie is daarom aanpasbaar aan economische ontwikkelingen en voorziet daarnaast in een hoge kwaliteit van leefbaarheid en bereikbaarheid van de stad. Doordat continu naar verdere verdichting wordt gezocht, zijn en blijven de cijfers in beweging.

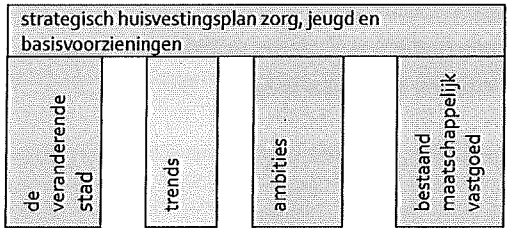
In de ontwikkelgebieden wordt er meer en meer verdicht. Dat wil zeggen dat er meer woningen per eenheid grondoppervlak worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan worden de woningen kleiner. Dit beïnvloedt het woonmilieu en de bewonerssamenstelling. Het voorzieningenniveau moet hierbij aansluiten.

Demografische veranderingen
Gebruik is gemaakt van de bevolkingsprognose 2018-2040 opgesteld door de gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS), februari 2018.
De sterke groei van de bevolking vindt plaats in wijken waar veel nieuwe woningen worden gebouwd. Koplopers zijn de Noordelijke IJ-oevers met daarin Overhoeks en Buiksloterham (+21.000 inwoners tot 2040), IJburg-Oost (+15.800 inwoners), Zeeburgereiland/Nieuwe Diep (+14.400 inwoners) en Omval/Overamstel (+11.800 inwoners). Ook de wijken Zuidas, Westlandgracht en Overtoomse Veld bieden plaats voor veel groei. Qua relatieve stijging, vallen ook Sloterdijk (van 100 naar 4.600 inwoners) en Amstel II/Bullewijk (van 400 naar 4.300 inwoners) op.
In de prognose is rekening gehouden met onder andere de volgende trends:

- Sinds 2010 daalt het aantal kinderen dat vrouwen gemiddeld krijgen. Ook wordt verwacht dat de komst van vooral westerse migranten aanhoudt. Onder deze groep is het geboortecijfer lager dan onder andere vrouwen. Als gevolg van de geplande nieuwbouw op IJburg en Zeeburgereiland zal vanaf 2020 het geboortecijfer naar verwachting weer stijgen. Grosso modo verwacht OIS dat het aantal geboortes tussen 2018 en 2040 lager uitkomt dan de prognose uit 2016.
- Het inwoneraantal in Amsterdam wordt gedempt door het toegenomen vertrek uit de stad, voornamelijk van gezinnen met jonge kinderen. Deze trend zet ook in 2018 nog door. Het aantal verhuisbewegingen naar buiten de stad zal wel blijven bestaan. In bestaande wijken in Amsterdam, bijvoorbeeld Centrum en Zuid, zal in sommige gevallen het bewonersaantal krimpen door deze verhuisbewegingen.
- De levensverwachting stijgt. In Amsterdam ligt de levensverwachting ongeveer één jaar lager dan gemiddeld in Nederland. In de nieuwste prognose van het CBS is de toekomstige levensverwachting iets lager ingeschat dan in 2016.
- Eén van de meest onzekere componenten in de bevolkingsprognose is de buitenlandse migratie. Ten opzichte van de vorige prognose worden er op termijn meer asielmigranten, EU-migranten en studiemigranten verwacht.

Nog toevoegen:
Grafiek aantal woningen, inwoners, jeugd en ouderen grafiek 1
Een kaartje spreiding jeugd en ouderen door de stad Kaart 2 jeugd, kaart 3 ouderen

3 De belangrijkste trends



Figuur 4

De twee pijler van dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen zijn de trends. De afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het sociaal domein. Hieronder worden de belangrijkste (inhoudelijke) ontwikkeling benoemd op het gebied van zorg, jeugd en de basisvoorzieningen. is er tal van ontwikkelingen geweest in de jeugd en zorgdomeinen. Deze ontwikkelingen beïnvloeden de vraag naar maatschappelijk vastgoed.

Zorg

- De WMO is ingevoerd met als doel mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten blijven wonen. Een gevolg hiervan is dat zorg zoveel mogelijk aan huis of dichtbij huis wordt geboden (extramuralisering en ambulantisering). ICT en sociale media vergroten de mogelijkheden. In verband met de vergrijzing is de verwachting dat de komende jaren vooral de vraag naar dagbesteding voor (dementerende) ouderen toe zal nemen.
- Er is sprake van substitutie, het verplaatsen van zorg van de tweede lijn naar de eerste lijn en het verplaatsen van zorg van d eerste lijn naar de basisvoorzieningen met als doel zorg dichterbij de burger te brengen. Complexe ouderenzorg, chronische zorg, GGZ, oncologische nazorg en palliatieve zorg zijn daardoor essentieel onderdeel van de huisartsenzorg. Huisartsen geven nu adviezen voor deelname van welzijnsactiviteiten (welzijn op recept) om zo bijvoorbeeld eenzaamheid bij ouderen tegen te gaan.
- Scheiden van de financiering van wonen en zorg. Dit heeft geleid tot geclusterd wonen met zorg in de nabijheid voor ouderen. Bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen worden omgebouwd tot zelfstandige wooneenheden voor mensen met een lichte zorgvraag. In de buurt van deze woningen is vaak een locatie voor maatschappelijke dienstverlening en wijkszorg en/of een gemeenschappelijke ruimte / buurtkamer.
- Zorgpartijen zoeken meer financiers (geldstromen) om hun zorglocaties rendabel te kunnen exploiteren. We zien nu dat zorgpartijen maaltijden en activiteiten gaan aanbieden voor (oudere)buurtbewoners.

Jeugd

- Met het inwerking treden van de jeugdwet 2015 zijn de gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden binnen het jeugddomein aanzienlijk uitgebreid. De gemeente is nu naast preventie ook verantwoordelijk voor praktisch alle vormen van jeugdhulp, jeugdbescherming en –reclassering.
- Het ouder- en kindteam is de basis voor het nieuwe jeugdstelsel. Ieder van de 22 gebied heeft een eigen team met een eigen locatie.
- Ambulantisering van de jeugdzorg, uitgangspunt is dat kinderen zolang mogelijk thuis blijven wonen. Dit geldt zowel voor kinderen met een fysieke of verstandelijke beperking als kinderen met problemen in de opgroei- en opvoedsituatie.
- De afgelopen jaren is gewerkt aan het ontwikkelen van nieuwe kleinschalige behandel- en woonconcepten. Deze zijn goedkoper dan traditionele intramurale jeugdzorg en bieden jeugdigen een kans om op te groeien in een zo normaal mogelijke, minder stigmatiserende, omgeving.

- Streven naar een zo vloeiend mogelijke overgang van (intramurale) jeugdzorg naar zelfstandig wonen.
- Sinds de introductie van de wet op het passend onderwijs gaan er meer kinderen naar het reguliere onderwijs. Dientengevolge zijn de scholen voor speciaal onderwijs zich meer gaan specialiseren. Zij vangen nu een groep kinderen op die naast aangepast onderwijs vaak ook nog andere vormen van zorg nodig hebben. Dit vraagt om een goede integratie van zorg en onderwijs zodat er voor kinderen die gedurende het jaar of dag niet in staat zijn om de lessen te volgen, er adequate ondersteuning beschikbaar is.

Basisvoorzieningen

- Vanaf 2015 zijn de welzijnsinstellingen verantwoordelijk voor de uitvoering van de z.g. basisvoorzieningen. Hiermee is een verschuiving opgetreden van algemeen welzijns- en jongerenwerk naar een basisaanbod (basisvoorzieningen) voor kwetsbare bewoners. Deze voorzieningen vormen de basis van het Amsterdamse zorgstelsel en richten zich op:

- kwetsbare jeugdigen (0-23);
- volwassenen en vooral ouderen met een beperkt netwerk;
- volwassenen met grote afstand tot de arbeidsmarkt;
- Amsterdammers die moeite hebben te participeren in de samenleving a.g.v. een beperking, armoede, taalachterstand, multi-problematiek etc. ;
- Mantelzorgers.

- Informatie en advies functies in het kader van de maatschappelijke dienstverlening, schuldhulpverlening en basisvoorzieningen vindt steeds vaker onderdak in gezondheidscentra. Doordat de welzijnspartijen nu verantwoordelijk zijn voor een basis "zorgaanbod" gaan ze steeds meer samenwerken met zorgpartijen zoals huisartsen/wijkzorg.

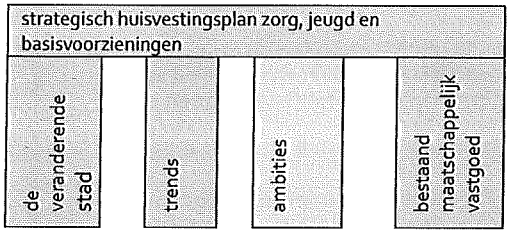
- In de bestaande stad is er een toenemende vraag naar buurtkamers. Tijdens de vorige twee bestuursperiodes is ingezet op de nieuwbouw van multifunctionele gebouwen en relatief grote Huizen van de Wijk (grote gebouwen van 400-900 m2 VVO). De praktijk heeft uitgewezen dat voor veel mensen deze huizen van de wijk te ver weg zijn. Veel bewoners geven de voorkeur aan ontmoeting- en activiteiten in hun eigen buurt. Als gevolg hiervan komen er steeds meer buurtkamers.

- Toenemende vraag naar kleinere jongerencentra. Ook hiervoor geldt dat in het nabije verleden stadsdelen, mede ingegeven door bezuinigingen, gekozen hebben voor een beperkt aantal grote jongerencentra gericht op talentontwikkeling. Ervaring van de afgelopen jaren leert dat veel kwetsbare jongeren weinig gebruik maken van de grote jongerencentra als deze niet in hun eigen buurt/wijk staat. Het besef dat jongeren vooral een "eigen plek" willen, en dat grootschalige centra voor talent-ontwikkeling daar niet altijd een goed antwoord op zijn, groeit.

- Bewoners nemen steeds vaker het initiatief om een buurtvoorziening te beheren. In de stad komen we verschillende vormen tegen. Soms nemen vrijwilligers/bewonersorganisaties het beheer en de programmering op zich met subsidie van de gemeente en soms betreft het een buurtinitiatief van sociale ondernemers die ook inkomen genereren door verhuur en programmering van deze buurtvoorzieningen.

- Broedplaatsen als plek voor ontmoeting en buurtactiviteiten. In een aantal broedplaatsen is bedongen dan kunstenaars/ondernemers iets doen voor de buurt in ruil voor een lagere huur. Dit leidt tot bijzondere (culturele) projecten met buurtbewoners.

4 Ambities



Figuur 5

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste inhoudelijke ambities van de gemeente samen op het gebied van zorg, jeugd en basisvoorzieningen en beschrijven we hoe aan die ambities, via huisvesting invulling wordt gegeven. We benoemen daarbij per domein wat er nodig om deze ambities te realiseren. We sluiten af met de vastgoedambities.

4.1 Zorg

Inhoudelijke ambitie	Vertaling naar huisvesting
Mensen wonen zo lang mogelijk zelfstandig thuis. Waar nodig worden zij ondersteund. Hierbij zijn nabijheid, eenvoud, integraal werken en ruimte voor maatwerk de regel, geen uitzondering.	Eerste lijns(gezondheids)zorg is beschikbaar in elke buurt. Wijkzorg en maatschappelijke dienst- en schuldhulpverlening wordt zoveel mogelijk aangeboden vanuit accommodaties nabij of in centra voor eerstelijns gezondheidszorg.
Er vindt een verschuiving plaats van de tweede lijn naar de eerste lijn en van de eerste lijn naar de basisvoorzieningen zodat de zorg dicht bij de burger gebracht wordt.	Voldoende buurtkamers en Huizen van de Wijk beschikbaar in elke buurt voor burgers die extra ondersteuning nodig hebben.
In de stad is er dagbesteding beschikbaar voor drie doelgroepen. Het gaat om dagactiviteiten voor o.a. mensen met dementie. Inloop voor mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek en allerlei vormen van arbeidsmatige dagbesteding voor een vergelijkbare doelgroep. Voorbeelden zijn werk in de groenvoorziening, dierverzorging & milieu, horeca en catering, facilitair, techniek en logistiek.	Voor de verschillende doelgroepen is er voldoende dagbesteding beschikbaar verspreid over de stad en bij voorkeur in de nabije woonomgeving van de cliënt. Het gaat om: • inlooplocaties: open ontmoetingsruimte met koffie voor mensen met (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek; • kleinschalige dagbestedingslocaties voor ouderen in de nabijheid van ouderenwoningen en ruimtes (meedoenlocatie); • atelier-en activiteitenruimtes waar een differs werkaanbod geboden kan worden afgestemd op een specifieke cliëntengroep (meewerklocatie).
Dak- en thuislozen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen (onvoldoende of beperkte zelfredzaamheid) krijgen in de maatschappelijke opvang een persoonlijk traject dat hen helpt een stabieler bestaan op te bouwen, met inkomen, zorg en een dak boven het hoofd. Het traject is gericht op zoveel mogelijk zelfstandigheid en uitstroom	Goed verspreid over de stad zijn verschillende vormen van opvang en beschermd wonen beschikbaar voor de verschillende doelgroepen. Deze voorzieningen zijn kleinschalig en bieden ruimte voor circa 30 cliënten.

uit de maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.	
Meer stabiliteit bieden voor kinderen van dakloze gezinnen door het aanbieden van crisisopvang voor gezinnen.	Voldoende kleinschalige 24-uurs residentiële gezinsopvang, voor gezinnen die door diverse problemen, bijvoorbeeld geweld of huisuitzetting, hulpvragen hebben op het gebied van wonen en begeleiding.
Opvang aanbieden voor dak- en thuislozen in **Amsterdam** die zelf niet in staat zijn om alternatieven te vinden voor onderdak.	Beschikbaar stellen van permanente winteropvang en passantenpensions voor dak- en thuislozen.

Schema 1

Wat is er nodig om deze ambities te realiseren?

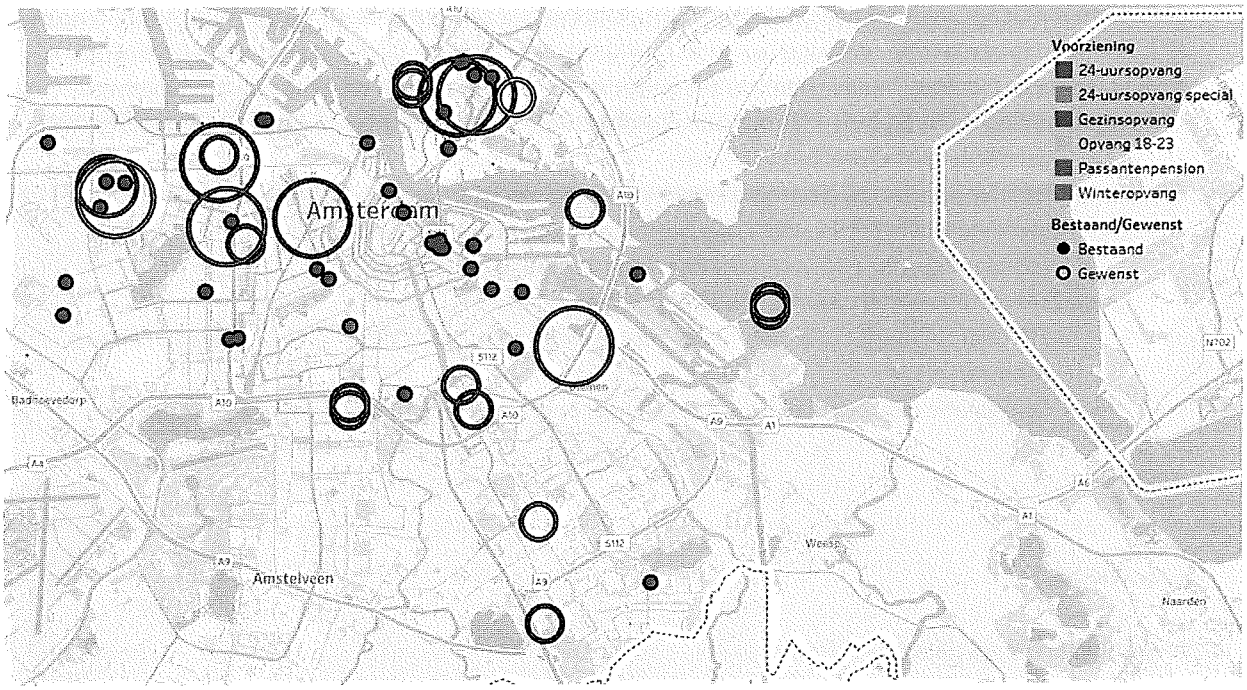
Voor het realiseren van de ambities op het gebied van zorg zijn er voorzieningen nodig op buurt/wijk niveau in zowel de bestaande stad als de uitbreidingsgebieden. Daarnaast onderscheiden we bovenwijkse voorzieningen. Onderstaande tabel laat zien welk type voorzieningen wijk- en bovenwijks aanwezig moeten zijn. Een uitgebreide beschrijving van de afzonderlijke voorzieningen staat in bijlage ... Om de verschuiving van de 1e lijn naar de basisvoorzieningen mogelijk te maken, is het belangrijk om over voldoende ontmoeting- en activiteiten ruimtes voor kwetsbare bewoners te beschikken. De Huizen van de Wijk en de buurtkamers die hier voor ingezet worden, vallen onder de ambities op het gebied van de basisvoorzieningen (zie 4.). In paragraaf 4.4 staat een totaal overzicht waarin per domein de bestaande en gewenste voorzieningen in de stad worden opgesomd.

Bovenwijkse voorziening	**wijkvoorziening**
Dagbesteding: meedoen locatie	Praktijkruimte voor 1elijns(gezondheids)zorg. Veelal is dit een gezondheidscentrum.
Dagbesteding: Inloop locatie(ontmoetingsruimte + koffie)	Praktijkruimte (spreekkamers en cursus/vergaderruimte)voor de maatschappelijke dienstverlening en schuldhulpverlening.
Meewerklocatie t.b.v arbeidsmatige dagbesteding	
Winteropvang	
Passantenpension	
24-uurs opvang	
Gezinsopvang	
Hospice	

Schema 2

Verbeterde spreiding en uitbreiding van de maatschappelijke opvang in de stad gewenst

De gemeente Amsterdam heeft met de zorgaanbieders een spreidingsplan maatschappelijk opvang opgesteld. Dit plan is afgestemd met de stadsdelen. Onderstaande kaart (nr...) laat zien welke opvang voorzieningen er nu zijn er waar er nieuwe voorzieningen moeten komen. Voor dit spreidingsvoorstel MO/BW is het Koersbesluit Thuis in de Wijk de basis geweest (raadsbesluit noemen..)



Kaart 4 Bovenwijkse kaart bestaande en gewenste opvangvoorzieningen

In het koersbesluit is opgenomen dat Maatschappelijke opvang en begeleid Wonen (MO/BW) meer wijkgericht moet werken, en dat er afbouw moet plaatsvinden van 24-uursopvang. De ruimtelijke vertaling van deze doelstellingen naar locaties voor MO/BW is dat locaties:

- kleinschaliger (ongeveer 30 personen) moeten zijn;
- zoveel mogelijk verspreid over de stad moeten liggen;
- openheid moeten hebben naar de wijk.

Vanuit de kleinschaligheid volgt het aantal van 10. Met de realisatie van 10 locaties kan de gemiddelde capaciteit van alle MO/BW locaties op 30 personen komen. Vanuit de spreiding volgt dat er zoveel mogelijk verschillende gebieden zijn benoemd voor het realiseren van MO/BW locaties. In Zuid worden 2 locaties genoemd, omdat de huidige situatie is dat MO/BW daar is ondervertegenwoordigd. Tot slot zijn voor Strandeiland 2 locaties genoemd, gezien de grote omvang van dit ontwikkelgebied.

Factoren bij de afweging voor wel/niet keuze locatie voor bovenwijkse MOBW-voorzieningen:

a) Kans voor het streven naar evenwichtige spreiding over de stad
b) Huidige/toekomstige vraag in dit gebied
c) Relatief rustige omgeving (prikkelarm, voorde voorzieningen die dat nodig hebben)
d) Relatief dichte stedelijke omgeving (voor voorzieningen die daarin passen)
e) Nieuw gebied, geen druk op bestaande wijken
f) Aantal m² past volgens referentienorm in zoekgebied
g) Urgentie: voorzieningen die snel nodig zijn in gebieden die relatief snel opgeleverd worden

Voor de Gezinsopvang, winter en passantenopvang geldt ook dat ze in alle windrichtingen van de stad beschikbaar moeten zijn. Deze voorzieningen staan ook op bovenstaande kaart aangegeven.
Kaart 5: 70+ en dagbesteding bestaand en gewenst

Verbeterde spreiding en uitbreiding van het aantal dagbestedingslocaties nodig.

Er bestaat nog geen ideaalbeeld voor de spreiding van dagbestedingslocaties. De huidige spreiding over de stad is historisch gegroeid op basis van vastgoedpositie van aanbieders en kansen die zich voordeden. De gemeente is met aanbieders in gesprek om te komen tot een gezamenlijk beeld van gewenste spreiding en efficiënt gebruik van ruimte. Vervolgstap is het formuleren van de veranderopgave voor uitbreiding en/of verschuiving van locaties. Ten aanzien van het gewenste situatie gelden de volgende uitgangspunten:

- **Dagbesteding dicht bij huis –** het aanbod wordt georganiseerd dichtbij vraag van "communities" met:
  - aandacht voor diversiteit in de wijk;
  - locaties passend bij de programma's van eisen van specifieke voorzieningen zoals bereikbaarheid / prikkeldosering / verbinding openbare ruimtes;
  - voorziening voor ouderen dicht bij (clusters van) ouderenwoningen.
- **Het creëren voorwaarden voor rendabele voorzieningen:**
  - Effectief ruimtegebruik door het combineren van diverse activiteiten en aanbieders in één gebouw;
  - Combinatie met bedrijfsleven, zoeken naar samenwerking met commerciële partijen.

Hospice

4.2 Jeugd

Jeugdhulp en jeugd gezondheidszorg

Inhoudelijke ambitie	Vertaling naar huisvesting
Jeugdigen en hun ouders kunnen in eerste instantie terecht voor advies en de preventieve jeugdgezondheidszorg bij de ouder- en kindteams. Deze OKT's vormen de basis van het Amsterdamse jeugdstelsel.	In ieder gebied van de stad is een locatie voor het ouder en kindteam. Deze OKT's bevatten voldoende spreekkamers en kantoorruimte voor de medewerkers. Zij bieden ook flexibele praktijkruimte voor andere jeugdhulp aanbieders (o.a. Samen Doenteams)
Voor kinderen en jongeren die specialistische hulp nodig hebben, zijn er verschillen de vormen van ambulante jeugdhulp beschikbaar.	De ambulante hulp kan bij gezinnen thuis of op een goed bereikbare, centraal gelegen locaties geleverd worden. Er is voldoende flexibele praktijkruimte beschikbaar die kan dienen als uitvalsbasis voor de ambulante medewerkers.
Integratie van zorg en speciaal onderwijs zodat er altijd adequate ondersteuning aanwezig is.	Voor leerlingen van het speciaal onderwijs is deze hulp zoveel mogelijk beschikbaar in en om de school.
Voor jeugdigen die niet thuis kunnen wonen is er residentiële hulp en crisisopvang. Deze hulp wordt bij voorkeur aangeboden in pleeg-gezinnen of in kleinschalige behandel-wooncentra.	Er zijn voldoende kleinschalige behandel-woonvoorzieningen in alle varianten beschikbaar verspreid over de stad en bij voorkeur geclusterd. Hier kunnen de kinderen opgroeien in een gewone buurt.
Voor de oudere jeugd (incl. tienermoeders) is er een zo'n vloeiend mogelijke overgang naar zelfstandige wonen.	Voldoende accommodaties en woningen om stapsgewijze uitstroom naar zelfstandig wonen mogelijk te maken.

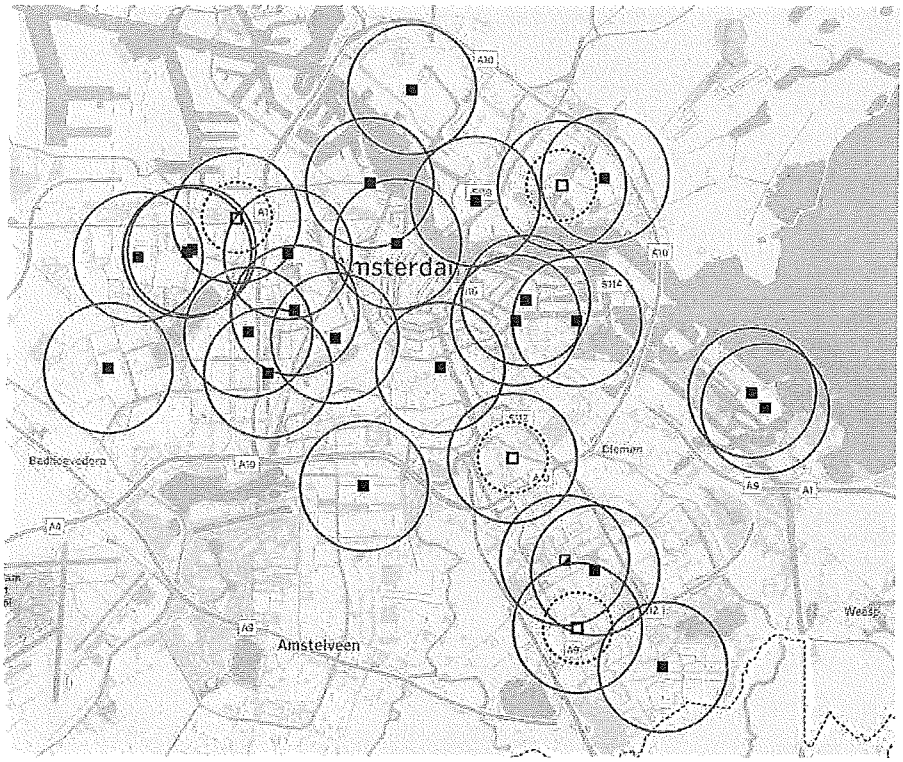
Schema 3

Wat is er nodig om deze ambities te realiseren?

Met uitzondering van de OKT locaties zijn alle jeugdvoorzieningen bovenwijks. Het jongerenwerk en dus ook de jongerencentra vallen onder de basisvoorzieningen (zie 4.3).

OKT-locatie

In 2011 heeft de gemeenteraad het spreidingsplan OKC vastgesteld. Hierin staat dat alle 22 gebieden moet beschikken over een eigen OKT-locatie en dat ouders en kinderen maximaal twee kilometer hoeven te reizen naar een OKT-locatie. Op onderstaande kaart is te zien welke OKT-locaties er al zijn (met een straal van 2 km) en welke er nog gerealiseerd moeten worden (gestippeld in een zoekcirkel met een straal van 1 km).

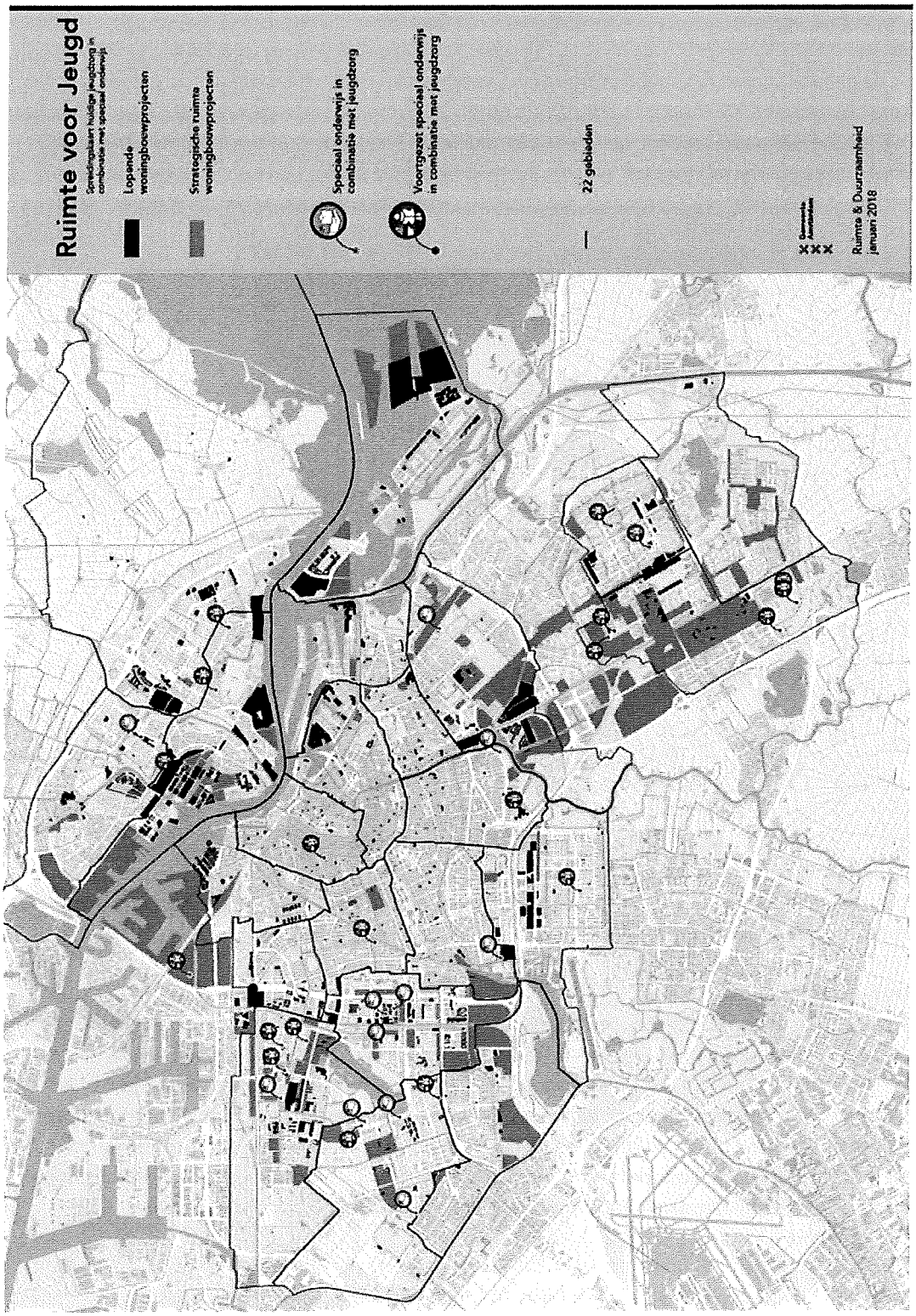


Kaart 6, ouder- en kindteamlocaties met hun verzorgingsgebied, straal 2 kilometer. De stippel lijn geeft de zoekcirkel aan voor een nieuwe locatie.

Overige jeugdvoorzieningen

Onderstaande kaart geeft een beeld welke andere jeugdvoorzieningen er nodig zijn om de ambities te realiseren. Deze voorzieningen zijn bovenwijks. In tegenstelling tot het OKT hoeven zij niet in alle buurten aanwezig te zijn. Het gaat om praktijkruimtes voor de jeugdhulpverlening en de verschillende behandel-woonvoorzieningen zoals een gezinshuis en een begeleid-wonen voorziening (de omschrijving van deze voorzieningen staat in bijlage ..). Bij de spreiding van de verschillende **Behandel-woonlocaties jeugd** Is vooral gekeken naar de plekken die met de meeste kansen bieden voor grotere en liefst grondgebonden woningen en een kindvriendelijke woonomgeving. De gewenste locaties zijn te vinden op kaart .....
Kaart 7 behandel-woonlocaties

De ambitie om een goede integratie van zorg en speciaal onderwijs te bewerkstelligen door jeugdhulplocaties nabij scholen te bouwen is al gerealiseerd. Na de inwerkingtreding van de Wet op het Passend onderwijs liep het leerlingenaantal in het speciaal onderwijs terug waardoor er ruimte vrij kwam in de schoolgebouwen. In overleg met de schoolbesturen hebben de jeugdhulpaanbieders daar hun zorgfuncties te vestigen. Kaart 8 laat zien waar de zorg en speciaal onderwijscombinaties zich bevinden in de stad.
Kaart 8 zorg en speciaal onderwijscombinaties



kaart 8 (positie kaart draaien)

4.3 Basisvoorzieningen

Inhoudelijke ambitie	Vertaling naar huisvesting

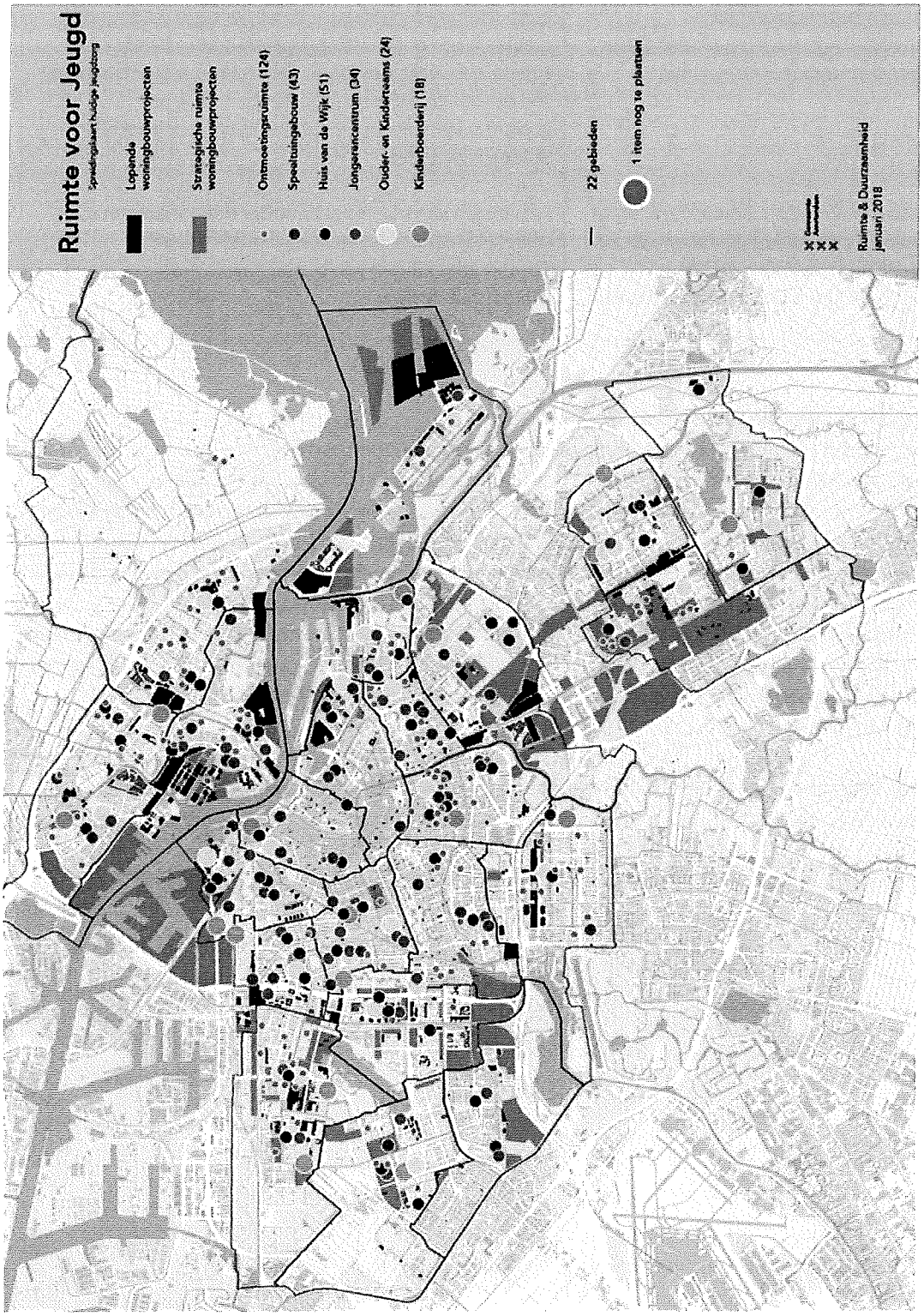
In elke buurt zijn basisvoorzieningen beschikbaar voor kwetsbare bewoners. Deze voorzieningen vormen de basis van het zorgstelsel	In buurten met kwetsbare bewoners zijn voldoende plekken voor ontmoeting en activiteiten in het kader van de basisvoorzieningen. Het gaat om buurtkamers, Huizen van de Wijk en jongerencentra. Deze accommodaties zijn goed bereikbaar, toegankelijk en duidelijk zichtbaar
Buurt- en maatschappelijk initiatief gericht op het versterken en aantrekkelijk maken van de eigen woon- en leefomgeving en het gezamenlijk oppakken van problemen wordt gestimuleerd.	Faciliteren van placemaking door het aanbieden van (tijdelijke) ruimte bij de start van een buurt Beschikbaar stellen van buurtkamers en/of ruimte in Huizen van de Wijk

Schema 4

Wat is nodig om deze ambities te realiseren?
Buurtkamers, Huizen van de Wijk en jongerencentra zijn typische buurtvoorzieningen. Uit onderzoek is ook gebleken dat naarmate de sociaal-economische positie van mensen en de gezondheid zwakker zijn, de actieradius afneemt tot ongeveer 500m. Deze groep is bij uitstek de doelgroep van de basisvoorzieningen. Samen met de stadsdelen zijn er vraag en aanbod analyses uitgevoerd voor zowel de uitbreidingsgebieden als de bestaande stad. Hierbij is gebruik gemaakt van het referentiemodel maatschappelijke voorzieningen en van meer kwalitatieve analyses waarbij we tot op buurtniveau hebben gekeken naar de bevolkingsopbouw en de sociaal economische positie van bewoners. Ook is er gekeken wat er nodig is aan ruimtes om maatschappelijk initiatief in de stad te bevorderen. Dit heeft geresulteerd in uitvoeringsagenda's maatschappelijk vastgoed waarin de verander- en uitbreidingsopgave wordt benoemd. Deze zijn opgenomen in dit SHP.

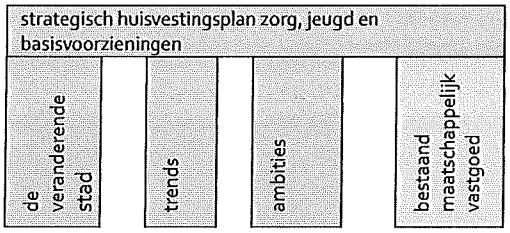
Onderstaande kaart laat zien ... (hier kaart met basisvoorzieningen en waar nieuwe moeten komen)
kaart 9 bestaande en gewenste basisvoorzieningen 9 buurtkamer, jongerencentrum, huis van de wijk)

In het nu volgende hoofdstuk gaan we in op. In hoofdstuk ... wordt de opgave per windrichting geduid.



kaart 9 andere kaart met buurtkamer, huis van de wijk, jongerencentrum

5 Bestaand maatschappelijk vastgoed



figuur 6

Het bestaand maatschappelijk vastgoed is niet op orde. Dit heeft een aantal redenen:

1. De opvattingen over het gebruik zijn veranderd. De basisvoorzieningen zijn buurtvoorzieningen en kleinschalige, goed verspreid maatschappelijk vastgoed is nodig.
2. De gewenste aanpassingen zijn nog niet uitgevoerd; Als gevolg van het decentraliseren van de jeugdzorg zijn de locaties voor ouder- en teams nog niet op orde. Nog niet ieder gebied heeft een eigen locatie en sommige locatie voldoen niet aan de eisen.
3. Er is een inhaalslag nodig als gevolg van de ombuigingen die de stadsdelen de afgelopen jaren hebben gehad waardoor er niet of onvoldoende is geïnvesteerd in het maatschappelijk vastgoed. Hierdoor zijn er onvoldoende huizen van de wijk, jongerencentra of buurtkamers.
4. Ontwikkelbuurten zijn benoemd. Dit zijn buurten waar de fysieke en de sociaal economische omstandigheden voor bewoners aanzienlijk achterblijven in vergelijking met de rest van de stad. Op 16 november 2017 heeft B&W de investeringsagenda ontwikkelbuurten vastgesteld. Deze agenda richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid, woningen en woonomgeving van verschillende buurten in de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en Noord. Door de sociaal-economische positie van deze buurten en bewoners te versterken, wordt de gemeentelijke ambitie van ongedeelde stad geprobeerd te bereiken en wordt een koppeling gemaakt tussen stedelijke ontwikkelingsgebieden en strategische buurtontwikkeling in deze buurten. Dit kan betekenen dat er meer sociale voorzieningen en meer sociale accommodaties nodig zijn of dat maatschappelijke voorzieningen worden vervangen, gerenoveerd of verplaatst naar plekken waar ze meer nodig zijn.
5. De duurzaamheidsambities van Amsterdam zijn nog niet overal doorgevoerd. Bij nieuwbouw, renovatie, verplaatsing of vervanging worden deze ambities meegenomen.

.

Invoegen kaartje ontwikkelgebieden en ontwikkelbuurten

Kaart 10 input koers 2025 en N-W/Zuidoost/Noord

Het bestaand maatschappelijk vastgoed voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen is in kaart gebracht.

invoegen kaart bestaand maatschappelijk vastgoed

Kaart 11

voorziening	# bestaand
Eerstelijnsvoorziening aantal huisartsen per 01-01-2017	457
Apotheek	122
Hospice	8
OKT	22
Madi / wijkzorg	9
jongerencentrum	34

Huis van de Wijk	47
Buurtkamers	84
Behandel-/woonlocatie	nnb
Kleinschalige groep	nnb
Begeleid wonen	nnb
Noodopvang 18 min	nnb
Winteropvang	0
Passantenpension	2
24-uurs opvang	37
Gezinsopvang	2
Opvang 18-23	0
Tijdelijke 24-uursopvang	0
dagbesteding	23

5.1 Groot onderhoud

Groot onderhoud

Stadsdelen en de afdelingen jeugd en zorg bezitten geen vastgoed. Het maatschappelijk vastgoed wordt gehuurd van de rve Gemeentelijk Vastgoed die optreedt als eigenaar namens de gemeente. Gemeentelijk Vastgoed zorgt voor het groot onderhoud en verdisconteert de kosten hiervoor in de kostprijsdekkende huur. (Jeugd)zorgaanbieders hebben vastgoed in bezit maar meestal huren zij dit van bijvoorbeeld corporaties. In het geval dat het maatschappelijk vastgoed gehuurd wordt van een corporatie of een ontwikkelaar zijn deze eigenaren verantwoordelijk voor vastgoedbeheer/onderhoud. Voor groot onderhoud zijn in het strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen derhalve geen middelen opgenomen.

6 De opgave

De voorgaande hoofdstukken laten zien dat Amsterdam behoefte heeft aan huisvesting voor die voldoet aan de onderstaande voorwaarden:

1 Kleinschalige voorzieningen met een goede en gelijkmatige spreiding in de stad;
2 Het maatschappelijk vastgoed is toekomstbestendig (flexibel) en waardevast; er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en is energieneutraal;
3 De locaties zijn veilig en zijn goed toegankelijk voor alle bewoners.

De opgave voor Amsterdam kan als volgt worden geformuleerd.

voorziening	# bestaand	aanpassingen aan bestaand maatschappelijk vastgoed	uitbreidingen maatschappelijk vastgoed
Eerstelijnsvoorziening aantal huisartsen per 01-01-2017	457	nvt	33
Apotheek	122	nvt	31
Hospice	8	nvt	2
OKT	22	2	8
Madi / wijkzorg	9	0	31
jongerencentrum	34	4	12
Huis van de Wijk	47	7	7
Buurtkamers	84	3	
Behandel-/woonlocatie	nnb	nnb	10
Kleinschalige groep	nnb	nnb	8
Begeleid wonen	nnb	nnb	5
Noodopvang 18 min	nnb	nnb	1
Winteropvang	0	nvt	4
Passantenpension	2	0	3
24-uurs opvang	37	0	10
Gezinsopvang	2	0	4
Opvang 18-23	0	nvt	1
Tijdelijke 24-uursopvang	0	nvt	1
dagbesteding	23	5	12

Schema 5

In hoofdstuk 7 staat per windrichting de opgave van de te verwachten veranderingen.

7 De financiële opgave voor de gemeente

7.1 Toelichting

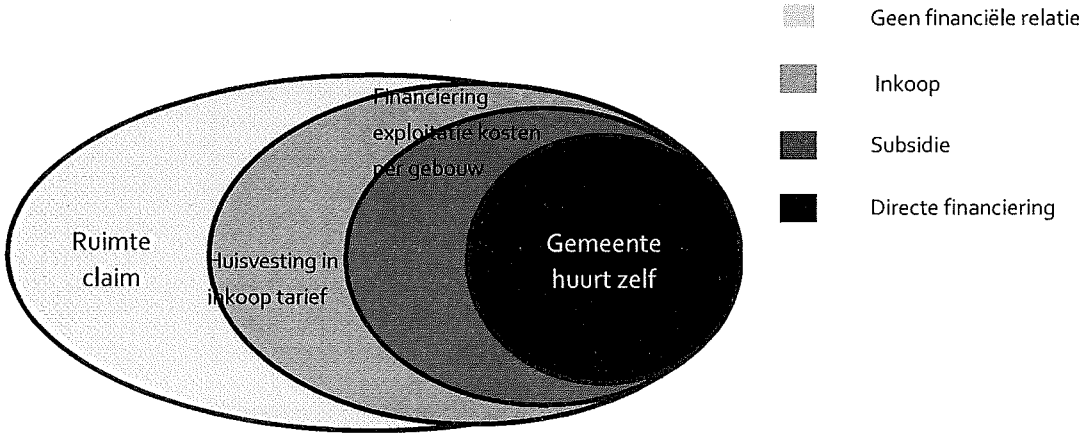
De gemeente kan zowel als eigenaar als huurder optreden.

- Als de gemeente eigenaar wordt dan zal Gemeentelijk Vastgoed als ontwikkelaar en eigenaar optreden. Rve OJZ zorgt voor de financiering. Gemeentelijk Vastgoed neemt het leegstandsrisico op zich.
- Als de gemeente huurder wordt, wordt een derde partij eigenaar die het vastgoed verhuurt aan de gemeente. OJZ betaalt de huur in geval van OKT's; OJZ of een stadsdeel subsidieert de aanbieder van de basisvoorziening om de huur te kunnen voldoen.

Een maatschappelijke accommodatie in het sociale domein kan op drie verschillende manieren gefinancierd worden:

1 door de aanbieders zelf uit het budget dat zij gereserveerd hebben voor huisvesting,
2 op basis van een gemeentelijke subsidie en
3 direct door de gemeente.

De wijze van financiering is afhankelijk van de manier waarop de gemeente de diensten van een instelling financiert en haar eigen rol in de uitvoering. We onderscheiden inkoop, subsidiering en directe financiering door de gemeente. Daarnaast zijn er nog voorzieningen zoals gezondheidscentra waar de gemeente geen enkele financiële relatie mee heeft maar we wel de ruimte voor claimen omdat ze essentieel onderdeel zijn van het (jeugd)zorgstelsel. Figuur ... laat zien hoe de gemeentelijke verantwoordelijkheid verschilt per financieringsmethode. In de paragrafen hieronder wordt dit toegelicht.



Figuur 6

Inkoop

Alle jeugdhulp, maatschappelijke opvang en bijna alle zorg worden ingekocht. Dat betekent dat de gemeente een zakelijke overeenkomst sluit met aanbieders over het afnemen van specifieke diensten en producten. De gemeente en aanbieders onderhandelen met elkaar over de prijs van de hulp. De Europese regelgeving bepaalt dat deze contracten een looptijd hebben van maximaal 4 jaar. De huisvestingskosten zijn opgenomen in de productprijs. Aanbieders reserveren in hun (product)prijs een bepaald bedrag op voor huisvesting. Dat impliceert dat zorgaanbieders zelf verantwoordelijk zijn voor het financieren van hun accommodaties, zowel voor de investering als de exploitatie. Zij dragen dus ook eventuele risico's.

Subsidie
Het preventieve aanbod in het kader van de WMO wordt gesubsidieerd. De stadsdelen ontvangen jaarlijks een subsidiebudget vanuit de algemene middelen. Hieruit verstrekken de stadsdelen jaarlijks een periodieke subsidie aan welzijnsinstellingen voor de uitvoering van het kinder- en jongerenwerk en de basisvoorzieningen. Ook subsidiëren zij verschillende bewonersinitiatieven/organisaties. Hiermee betalen deze organisaties de exploitatiekosten van de jeugd- en welzijnsaccommodaties die in hun beheer zijn. De panden zijn over het algemeen in bezit van corporaties of van de RvE Gemeentelijk Vastgoed.
De maatschappelijke dienst + schuldhulpverlening wordt ook gesubsidieerd door zorg. In deze subsidie is rekening gehouden met de huisvestingskosten (ongeveer 3-5 % van het afgesproken uurtarief) Dit is verwarrend, beter om het als uitzondering in een noot op te nemen)

Directe financiering door de gemeente
Binnen de jeugdhulp is een belangrijke rol weggelegd voor de zogenaamde Ouder- en kindteams (OKT's). De gemeentelijke gezondheidsdienst (GGD) participeert in deze wijkteams. Met de OKT-organisatie is afgesproken dat de gemeente zorg draagt voor de huisvesting van de organisatie en dus alle investerings- en exploitatiekosten betaalt.

7.2 De financiële opgave - investeringen

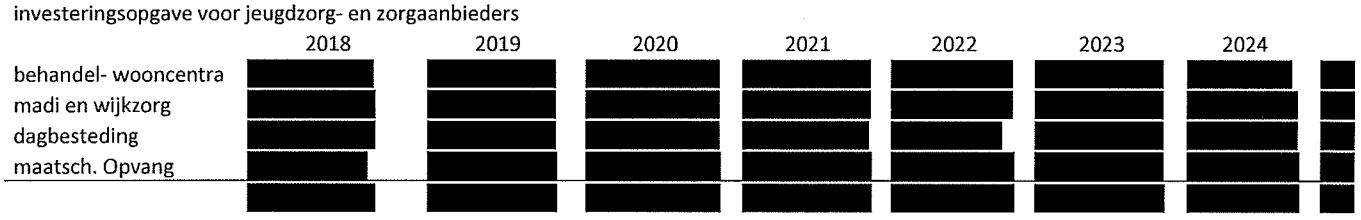
Uitgangspunten bij de berekening van de investering

- De in de referentienormen vastgestelde oppervlakten voor de accommodaties;
- Een bedrag van € [redacted] per vierkante meter bruto vloeroppervlak. Hierin zijn alle kosten opgenomen: grond, projectbegeleiding, bouwkosten, en inrichtingskosten, inclusief meubilair. Dit bedrag wordt nader getoetst door 3 kostendeskundigen waarna het gemiddelde bedrage van hun berekening zal worden gehanteerd in dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen.
- Jaar start bouw is jaar van de investering. Het investeringsbesluit wordt meestal 1 a 2 jaar voorafgaand aan start bouw genomen in verband met de bouwvoorbereidingstijd.

Jeugdzorg en zorgaccommodaties

De aanbieders van jeugdzorg en zorg investeren in principe zelf in hun vastgoed of laten dit doen door marktpartijen als corporaties en vastgoedontwikkelaars. Een aantal zorgaanbieders heeft al aangegeven deze investeringen niet meer zelf te willen of kunnen doen. Gemeentelijk Vastgoed heeft aangegeven de ambitie te hebben om als opdrachtgever te investeren in een deel van de maatschappelijke accommodaties. Een pilot wordt gestart in 2018.
De totale investeringen voor deze accommodaties zijn ruim € [redacted]

De investeringsopgave voor de jeugdzorg- en zorgaanbieders in Amsterdam



Tabel 4

7.3 De financiële opgave voor de gemeente – exploitatie

Uitgangspunten bij de berekening van de exploitatiekosten:

- Een gemiddelde huur van € [redacted] / m2 / jaar. Dit bedrag ligt rond de werkelijke huur voor nieuwbouw.
- Voor facilitaire kosten € [redacted] / m2 / jaar; dit bedrag is voor energiekosten, veiligheid en beveiliging, schoonmaak, verzekeringen, klein onderhoud etc.
- Deze kosten zijn berekend over verhuurbaar oppervlak (verhouding bruto vloeroppervlak : verhuurbaar oppervlak = 1:0,85)
- De ingangsdatum voor de exploitatiekosten is 1 jaar na start bouw. In werkelijkheid kan de bouw kan langer dan 1 jaar duren; de exploitatiekosten schuiven dan op.
- Er is rekening gehouden met een indexering van 1,2%.

exploitatiekosten voor okt en basisvoorzieningen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
OKT	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
buurt- en jongerencentra	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
totaal	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Tabel 5

De exploitatiekosten voor huisvesting van ze jeugdzorg- en zorgaanbieder worden door de gemeente vergoed via subsidie of inkoop.

De exploitatiekosten voor de gemeenten nemen toe van € [redacted] in 2019 tot € [redacted] in 2025.

exploitatiekosten voor de gemeente via subsidie of inkoop

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2(
behandel- wooncentra	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
madi en wijkzorg	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
dagbesteding	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
maatsch. Opvang	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	-	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

7.4 Dekking

De financiële systematiek en meerjarige dekking voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van Zorg, Jeugd, Basisvoorzieningen (welzijn) en bovenwijkse voorzieningen worden in de loop van 2018 uitgewerkt (Bestuursopdracht Toekomstbestendig Vereveningsfonds, dec. 2017).

De dekking voor deze investeringen is afhankelijk van de maatregel die moet worden genomen. Bij uitbreiding komt de dekking uit de algemene middelen. De bijdrage van het Rijk groeit mee met het aantal inwoners. Een risico is dat de rijksbijdrage minder groeit dan verwacht.

- De exploitatiekosten als gevolg van verhuizing van grote naar meerdere kleine locaties worden gedekt uit de bestaande middelen. Er vindt immers een verschuiving van de vorm van hulpverlening plaats.
- Vervanging van accommodaties in bestaande gebieden. Dekking hiervoor komt uit bestaande middelen.
- De kosten voor accommodaties als gevolg van uitbreiding van de stad moeten worden gedekt uit de extra middelen die de gemeente Amsterdam ontvangt vanuit het gemeentefonds als gevolg van een toename van het aantal inwoners. De toename van het aantal inwoners ijlt na op de investeringen waardoor deze extra middelen te laat binnenkomen. Daarnaast is niet te voorspellen hoe groot de toename van deze gemeentefondsuitkeringen zal zijn. Mogelijk ontstaat hier een tekort.

- Invoegen overzicht toename inwoners - dit wordt een grafiek.

	Toename 2018 – 2025 – wordt aangepast
Aantal woningen bron primavera 1-3-18 wordt aangepast	35.626
Aantal inwoners	51.916

Grafiek 2

- Voor financiering van de inkoop van de maatschappelijke opvang ontvangt de gemeente geoormerkte bijdragen vanuit het Rijk. Deze zijn gerelateerd aan het aantal inwoners.
- Voor de voorziening Beschermd Wonen ontvangt de gemeente een geoormerkte uitkering van het Rijk. Deze uitkering voorziet in volledige financiering van Beschermd Wonen, inclusief de huisvestingskosten. Deze uitkering voorziet niet in uitbreiding van Beschermd Wonen. Wel is er met de aanbieders afgesproken dat zijn meer cliënten opvangen voor dezelfde middelen (meer doen voorminder geld).

7.5 Risico's

- **Stijgende huurprijzen:** Gesubsidieerde instellingen en aanbieders klagen dat de kosten voor huisvesting alsmaar oplopen als gevolg van de stijgende vierkante meterprijzen. Hierdoor gaat een substantieel deel van hun budget naar huisvesting waardoor het aanbod (programma en producten) onder druk komen te staan. Uiteindelijk kan dit leiden tot duurdere hulpproducten waardoor er op termijn minder geld voor zorg of activiteiten beschikbaar is.
  Risicobeheersing:
- **Aanbesteden van ruimte aan een (ingekochte) aanbieder aan regels gebonden:** De gemeente moet in principe de ruimtes gereserveerd voor een specifieke functie aanbieden aan alle partijen waarmee zij een inkoopcontract heeft gesloten voor dit product. Indien er meerdere gegadigden zijn, moet er transparante ambtelijke gunning/selectie plaatsvinden. Deze gunning moet bij voorkeur plaatsvinden alvorens de ruimteclaim definitief in het ruimtelijke programma wordt opgenomen.
  Risicobeheersing: De situatie is eenvoudiger als de gemeente al afspraken gemaakt heeft met aanbieders over de spreiding van voorzieningen in de stad.
- **Sluiten van een intentieovereenkomst of een huurcontract is risicovol:** De termijnen van de inkoopcontracten (4 jaar)en de gemeentelijke subsidieregeling (4 jaar) lopen niet parallel aan bij de termijn van huurcontracten; deze hebben een contractperiode van minimaal 5 jaar. Het is niet mogelijk om bij het sluiten van een huurovereenkomst de aanbieder een nieuw inkoopcontract aan te bieden. Dit leidt tot risico's voor de aanbieder(s);
  Risicobeheersing: Gemeentelijk Vastgoed sluit huurovereenkomsten af voor de benodigde periode. Hierbij neemt Gemeentelijk Vastgoed het risico van eventuele leegstand op zich.
- **Risico van leegstand**. Het is mogelijk dat de aanbieder van jeugdhulp of zorg nog niet bekend is. Het kan tevens voorkomen dat er in de beginperiode de accommodaties leegstaan omdat er nog onvoldoende bewoners in de nieuwe buurt zijn.
  Risicobeheersing: Gemeentelijk Vastgoed stelt voor om al in een vroeg stadium contracten met ontwikkelaars/verhuurders af te sluiten, en het risico van leegstand te nemen indien de gemeente zelf ontwikkelt. Gemeentelijk Vastgoed zal de accommodaties zoveel mogelijk vullen met huurders die een beleidsdoel dienen, in overleg natuurlijk met het gebied en de betrokken beleids-rve's. Daar waar dat (nog) niet lukt, wordt (voorlopig) commercieel verhuurd. Vooraf wordt er per project een bepaald of de gemeente zelf ontwikkelt of laat ontwikkelen. Als de gemeente zelf ontwikkelt, zal Gemeentelijk Vastgoed hier gedelegeerd opdrachtgever voor zijn. Deze aanpak wordt nog verder doorontwikkeld.

- **Multifunctioneel gebruik van een accommodatie bemoeilijkt de vastgoedontwikkeling**: Bij clustering van functies in een gebouw is er ook sprake van verschillende geldstromen (Rijk, gemeente en zorgverzekeraar). Denk aan gezondheidscentrum gecombineerd met de maatschappelijke dienstverlening. Dit kan leiden tot problemen met de toerekening van kosten aan de financier en onderlinge afwenteling. In de exploitatiefase ontstaan problemen bij het beheer en het afrekenen van de kosten van de gemeenschappelijke ruimten.
  Risicobeheersing: geen multifunctionele gebouwen maar bij clustering bij voorkeur bedrijfsverzamelgebouw zonder gemeenschappelijke ruimten.
- Vaker wordt ontwikkeld op grond in **eigendom van private partijen**. Voor het maatschappelijk vastgoed betekent dit dat er rekening moet worden gehouden met een hogere grondprijs (namelijk geen maatschappelijke maar een commerciële grondprijs) en dus uiteindelijk een hogere huur en exploitatiekosten voor de instelling. De kosten voor de gemeente stijgen mee als gevolg van duurdere inkoop of hogere subsidie.
  Risicobeheersing: Bij voorkeur wordt maatschappelijk vastgoed op gemeentegrond gerealiseerd.
- De bijdrage vanuit het Gemeentefonds groeit minder mee dan verwacht.

7.6 Toelichting: kostprijsdekkende huur

De kapitaalslasten van de bouw, de onderhoudskosten en de zakelijke lasten (verzekeringen, belastingen, etc.) worden verrekend via de kostprijsdekkende huur (kpdh) die in rekening wordt gebracht naar de toekomstige huurder. Hiermee kan het gebouw door GV worden gebouwd en in de toekomst onderhouden worden. Er is besluitvorming in voorbereiding voor aanpassing van de berekening van de kostprijsdekkende huur.

8 Opgave per windrichting

Invoegen kaart Noord
Kaart 12

8.1 Noord

8.2 Oost/Zuidoost

Invoegen kaart 13

In de ontwikkelgebieden:

- In 2020 wordt in de **Sluisbuurt** de grond bouwrijp opgeleverd. Vanaf 2021 worden er ca 500 woningen per jaar opgeleverd. In de periode 2018-2025 zijn er de volgende maatschappelijke voorziening voorzien 2 eerstelijnszorg, 1 apotheek, 1 passantenpension, 1 buurtkamer, 1 Huis van de wijk en 2 behandelwooncentra jeugd. De eerste van deze voorzieningen is nodig in 2023. Op korte termijn is er 1 tijdelijke 24-uuropvangvoorziening nodig totdat de 24-uurs voorziening op Strandeiland wordt opgeleverd.
- In 2018 is op Zeeburgereiland in de **Sportheldenbuurt** een jongerencentrum gewenst.
- **Centrumeiland** heeft nu een tijdelijk jongerencentrum. Dit verkeert in slechte bouwkundige staat en moet worden vervangen. Een nieuw jongerencentrum kan worden opgeleverd in 2021. Voor het inbouwpakket moet een investering van ca € [redacted] gedaan. Er is een tussentijdse oplossing nodig. De kosten hiervoor worden geraamd op € [redacted] vanaf 2018 is dit € [redacted] per jaar. Op Centrumeiland zijn ook m2 voor zorg gereserveerd. Over invulling wordt nu overlegd.
- Vanaf 2024 staat op **Strandeiland** gepland: 3 accommodaties voor eerstelijnszorg, 2 apotheken, 3 dagbestedingslocaties, 2 behandelwooncentra jeugdzorg, 2 24-uursopvang, 1 jongerencentrum, 1 huis van de wijk en 1 buurtkamer.
- **Bijlmer-Centrum:** in 2019 locatie voor gezinsopvang; in 2020 een buurthuis; in 2024 een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg
- **Amstel III** (geen ouderenwoningen): in 2019 een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg (350 m²) . In 2022 drie buurtwerkkamers en een jongerencentrum; na 2025 een 24-uursopvang; na 2025 OKT-locatie

- **Arenapoort**: in 2019 gezondheidscentrum met madi en wijkzorg (350 m²), een passantenpension, een buurtwerkkamer en een locatie voor winteropvang (gecombineerd met een hostel). In Arenapoort of Amstel III is in 2025 behoefte aan nog een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg

In de bestaande gebieden.

- In 2018/2019 is in **Gaasperdam** behoefte aan een jongerencentrum – locatie op loopafstand van de scholen; na 2025 een gezondheidscentrum inclusief madi en wijkzorg;
- In **Nellestein**: in 2018/19 een buurtwerkkamer, een ruimte voor madi en wijkzorg; een ruimte voor dagbesteding.
- **Bijlmer Oost**, K-buurt: dagbesteding voor ouderen of mensen met lvb; OKT-locatie als vervanging van Bijlmerdreef 1005

8.3 Zuid/Centrum

Invoegen kaart 14
Koers 2025 in Zuid/Centrum

In het Havenstraatgebied is gerekend met 1500 m2 aan maatschappelijke voorzieningen. Het Odense Huis is in gesprek met de Alliantie om een woonzorggroep te ontwikkelen. Verder nog geen concrete invulling. Wordt aangevuld n.a.v. gesprek met Robin en Blandien.
Bedrijventerrein Schinkel: ontwikkeling na 2025

8.4 West/Nieuw-West

Koers 2025 in West/Nieuw-West
Kaart 15

*.invoegen kaart*tekst aanvullen na gesprek met Nieuw-West op 20-3

9 Bijlagen

9.1 Bijlage 1: Overzicht van de sociale accommodaties

Om een beeld te geven waar dit strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen over gaat, staan onderstaand beschrijving van de voorzieningen. Sociale accommodaties zijn nodig om uitvoering van de (wettelijke) taken en verantwoordelijkheden van de gemeente te huisvesten. De accommodaties voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen zijn veelsoortig. Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente staan in bijlage 2: Taken en verantwoordelijkheden van de gemeenten.

Een overzicht van de voorzieningen

	claim	
zorg:		
gezondheidszorg:		
eerstelijnszorg		
apotheek		
hospice		
	exploitatie	
maatschappelijke opvang		
winteropvang		
24-uursopvang		
gezinsopvang		
opvang 18-23		
passantenpension		
dagbesteding		
inlooplocatie		
meewerklocatie		
meedoenlocatie		
maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg		
Jeugd		
Behandel-/woonlocatie		
Kleinschalige groep		
Begeleid wonen		
Noodopvang 18 min		

Flexruimte ambulante medewerkers	**Investering**
Locatie ouder- en kindteam (OKT)	
basisvoorzieningen:	
jongerencentrum	
Huis van de Wijk	
buurtkamer	
speeltuingebouw	

Schema 6

Zorg

Eerstelijnszorg, apotheken en hospices

Huisartsenpraktijken al dan niet aangevuld met een apotheek, fysiotherapie, praktijkondersteuning en andere eerstelijnszorg. Deze zorgfuncties worden verder niet in het strategisch huisvestingsplan zorg, jeugd en basisvoorzieningen genoemd. Een hospicevoorziening is een voorziening waar mensen in de laatste fase van hun leven kunnen verblijven.

De gemeente zorgt niet voor financiering en exploitatie maar neemt wel de ruimteclaim voor deze voorzieningen mee.

Maatschappelijke opvang

Maatschappelijk opvang bestaat uit verschillende onderdelen. Een spreidingsvoorstel voor deze accommodaties is in samenwerking met de aanbieders van de zorg opgesteld en is ambtelijk afgestemd met de stadsdelen en Grond en Ontwikkeling.

1 Maatschappelijke opvang / beschermd wonen (MOBW)

Dit zijn units met keukenblokje en eigen sanitair (slapen/wonen) , kantoren, gemeenschappelijke ruimte.

Een 24-uursopvang is een voorziening die onderdak biedt aan dak- en thuisloze mensen, mensen met psychiatrische problematiek, verslaving, verstandelijke beperking of autisme. Ten behoeve van de optimalisering van de hulpverlening in relatie tot het Koersbesluit is behoefte aan 10 nieuwe voorzieningen voor 24 uurs opvang voor elk circa 30 cliënten.

2 Gezinsopvang

Aan het realiseren van crisisopvang voor gezinnen heeft de gemeenteraad extra urgentie toegekend. Op 11 april 2016 is het initiatiefvoorstel 'Meer stabiliteit voor kinderen van dakloze gezinnen' aangenomen. Met de groei van de stad en ter vervanging van tijdelijke oplossingen is behoefte aan uitbreiding van 4 locaties voor elk 10 à 15 gezinnen.

3 Winteropvang

Het beleid ten aanzien van winteropvang en nachtopvang is in beweging. Najaar 2017 heeft de gemeenteraad besloten permanente winteropvang te bieden (december t/m maart elk nacht open) in plaats van de winter*koude*opvang (december t/m maart open als de temperatuur 's nachts daalt onder .. ° Celsius). Er zijn ook politieke wensen voor uitbreiding van de permanente nachtopvang (elke nacht open). Vooralsnog gaan we uit van huidig beleid, waarbij behoefte is aan 4 extra structurele locaties voor elk circa 75 cliënten per nacht.

4 Passantenpension

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad een meerjarige visie op de nacht- en winteropvang vastgesteld. Onderdeel van het besluit is een uitbreiding van de passantenpensions met 150 kamers. Er is behoefte aan 3 nieuwe, structurele locaties voor elk 50 personen.

5 Opvang 18-23 jaar

Voor dak- en thuisloze jongeren is in het kader van de groei van de stad behoefte aan 1 nieuwe opvangvoorziening voor 30 jongeren.

Dagbesteding

Dagbesteding is onderverdeeld naar drie resultaatgebieden:

- Meedoenlocatie: veelal voor mensen met dementie; meedoenlocaties zijn nodig in buurten waar veel ouderen wonen; bij voorkeur in de nabijheid van ouderenwoningen.
- Inlooplocaties: open ontmoetingsruimte met koffie voor mensen met (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek; goede spreiding in de stad.
- Meewerklocatie: atelierruimte, activiteitenruimte. Differentiatie per doelgroep, (verschillende samenwerkingen mogelijk): groen, dierverzorging & milieu, kunst en educatie, horeca en catering, facilitair, techniek en logistiek, theater; goede spreiding in de stad.

In overleg met de aanbieders van dagbesteding en Grond & Ontwikkeling is een spreidingsvoorstel opgesteld.

Maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg

Jeugd

Behandel- / woonlocaties

Dit zijn locaties waar specialistische jeugdhulp wordt geboden.

1 Gezinshuis en Driehuis

In een Gezinshuis en Driehuis wonen één tot vier kinderen samen met opvoedouder(s) die in dienst zijn van een jeugdhulpaanbieder. De opvoedouders bieden een stabiele gezinssituatie, gericht op langdurige en solide relaties met de kinderen, afname van het probleem- gedrag en versterken van contacten met familie en netwerk. In een Driehuis wonen kinderen met een grotere en complexere zorgvraag. Zij krijgen structureel een GGZ-behandeling. Gezinshuizen en Driehuizen komen bij voorkeur niet in een hoogstedelijke omgeving maar in royaler opgezette wijken.

2 Kleinschalige groep

In de kleinschalige groepen wonen 4 jongeren (zelfstandig). Een klein team van pedagogisch medewerkers zorgt voor continuïteit, aandacht en stabiliteit in de hulpverlening

3 Begeleid wonen
Eén hoofdbewoner (soms een student) woont samen met maximaal twee jongeren in een woning. De hoofdbewoner heeft een oren- en ogenfunctie.

4 Noodopvang
Dit is een locatie voor opvang van 8 jongeren (4-18). Het gaat om opvang voor acute gevallen voor een periode van 6 weken. Voorbeelden van de problematiek van deze jongeren zijn bijvoorbeeld verwaarlozing, slachtoffer van loverboys of ouders met psychische problemen.

5 Flexruimte ambulante begeleiding
Aanbieders van jeugdzorg zoeken locaties waar hun ambulante medewerkers even kunnen aanlanden. OKT-locaties waar voldoende ruimte is bieden hiervoor een oplossing. In Nieuw-West en Zuidoost hebben zij behoefte aan een dergelijke locatie.

Ouder- en kindteams (gebiedsgebonden locaties)
In ieder van de 22 gebieden in de stad is een locatie voor het ouder- en kindteam (OKT). Hier wordt (preventieve) gezondheidszorg geboden door de GGD en wordt informatie, advies gegeven door de jeugdhulporganisaties. Deze zijn verenigd in de Ouder-en kindteams. Deze OKT-locaties worden ook gebruikt door samen DOEN teams die ondersteuning bieden aan mensen met meervoudige problematiek. Eventueel wordt ruimte geboden aan OKT-ondersteunende functies spelinloop en verloskundigen.

Basisvoorzieningen
Ieder stadsdeel geeft zijn eigen invulling aan de basisvoorzieningen of noemt deze anders.

Jongerencentrum
Een jongerencentrum is een voorzieningen waarin jongeren vanaf 10-15 jaar worden opgevangen. Vaak zijn jongerencentra kleinschalig en buurtgebonden. Sommigen stadsdelen kiezen voor grotere jongerencentra die meer wijkgebonden zijn.

Huis van de Wijk
Hiermee wordt ook een huis van de buurt bedoeld.
Een huis van de wijk is een wijkgebonden voorziening waar activiteiten voor kwetsbare bewoners worden georganiseerd door een welzijnsorganisatie of door bewoners zelf. Het gaat hier om ontmoeting, activering, cursussen, samen koken/eten, informatie en advies, spreekkuren wijkteams en sociaal loket.

Buurt(werk)kamers
Dit zijn kleinschalige accommodaties op buurtniveau. Ook hier organiseren bewoners hun eigen activiteiten, aangevuld door activiteiten van een welzijnsorganisatie.

9.2 Bijlage 3 Ontwikkeling en financiering van maatschappelijk vastgoed in het sociale domein

9.3 Bijlage 3 Tabel: Type voorzieningen, wettelijk & financieel kader en rol/taken gemeente bij claimen en toewijzen ruimtes aan aanbieder (ambtelijke gunning of niet?)

Schema 7

Type zorg en welzijn	Type accommodatie	Wettelijk kader	Financiering Investeringskosten vastgoed	Financiering exploitatiekosten	Rol gemeente mbt vastgoed ontwikkeling
Subsidie					
Basisvoorzieningen	Huis van de Wijk, Buurtkamer en Jongerencentrum	Wmo Bestuursrecht Gemeentelijke subsidie-verordening	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	Stadsdeel subsidieert exploitatie kosten. Voor dit doel vraagt een beheerorganisatie/welzijnsinstelling jaarlijks een periodieke subsidie aan. .	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Trekker opstellen PvE • Subsidiebudget reserveren • Beheerorganisatie selecteren; • (mee) onderhandelen over de huurprij
Maatschappelijke dienstverlening en wijkteams (praktijkruimten)	Kantoor-, spreekkamer- , vergader- en groepsactiviteiten ruimtes.	Wmo Zvw Bestuursrecht Gemeentelijke subsidieverordening	idem	Uitvoerders die op verzoek van de maatschappelijke dienstverlening uitvoeren betalen huur aan de hoofdhuurder. In het uurtarief van de aanbieder is voor dit doel een huisvestingscomponent opgenomen	De gemeente moet een keuze maken of ze deze ruimte wil opnemen in H vd Wijk of w combineren met een gezondheidscentrum Deze keuze beïnvloedt de bemoeienis van gemeente.
Inkoop					
Dagbestedings-locaties	Alle varianten	Wmo Privaatrecht Europese regelgeving mbt	Ontwikkelaar/corporatie Heel soms aanbieder zelf	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop

		aanbesteding			• Toewijzen ruimte aan een aanbieder • Aanbieder als toekomstige huurder wordt straks opdrachtgever van het vastgoed.
Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (opvanglocaties)	Alle varianten	idem	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	Idem als hierboven
Jeugdhulp	Alle varianten (gezinshuizen, praktijkruimte ...)	Jeugdwet Privaatrecht Europese regelgeving mbt aanbesteding	Ontwikkelaar/corporatie	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	Idem als hierboven

Type zorg en welzijn	**Type accommodatie**	**Wettelijk kader**	**Financiering investeringskosten vastgoed**	**Financiering exploitatiekosten**	**Rol gemeente mbt vastgoed ontwikkeling**
Gemeentelijke voorzieningen					
OKT		Wet op de jeugd-gezondheidszorg Jeugdwet.	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	RvE vastgoed huurt of is eigenaar, OJZ betaalt huur + overige exploitatiekosten aan RvE vastgoed	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Trekker opstellen PvE • Budget reserveren voor jaarlijkse huur en investeringskosten inbouw

					• RvE vastgoed onderhandelt namens C over de huurprijs.
WPI diensten					
Overige voorzieningen					
Gezondheidscentrum		Zorgverzekerings -wet	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	De zorgaanbieders (huisartsen) zijn hoofdhuurder	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Toewijzen aanbieder die gebruik kan maken van nieuwe ruimtes. • Regelen dat maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg een ruimt kunnen huren in het centrum (indien gewenst); zorgen dat hun ruimtevraa wordt meegenomen in het PvE • Aanbieder als toekomstige huurder wordt straks opdrachtgever van het vastgoed en stelt PvE op.

Overzicht kaarten

Kaart 1: spreiding OKT
Kaart 2: spreiding jeugdhulpvoorzieningen
Kaart 3: spreiding jongeren en jongerencentra
Kaart 4: spreiding 70+-ers en dagbesteding dementerenden
Kaart 5: spreiding 24-uurs opvang en winteropvang
Kaart 6: overzicht bestaande maatschappelijke accommodaties
Kaart 7: bestaande en gewenste voorzieningen Noord
Kaart 8: bestaande en gewenste voorzieningen Oost / Zuidoost
Kaart 9: bestaande en gewenste voorzieningen Centrum / Zuid
Kaart 10: bestaande en gewenste voorzieningen West / Nieuw-West
Kaart 11: bovenwijkse voorzieningenkaart

Kaart 15:

Overzicht tabellen

Tabel 1: p. xx
Tabel2:
Tabel 3:

Overzicht grafieken

Grafiek 1: p.xx
Grafiek 2:

Figuur

Figuur 1: p.xx

Figuur 2: p.xx
Figuur 3:
Figuur 4:
Figuur 5:
Figuur 6:

Schema

Schema 1
Schema 2
Schema 3
Schema 4
Schema 5
Schema 6
Schema 7

	Jeugd	windrichting	zoekgebied
	8x gezinshuis		
1	Gezinshuis	Oost Zuidoost	Strandeiland
2	Gezinshuis	Oost Zuidoost	Strandeiland
3	Gezinshuis	Oost Zuidoost	Sluisbuurt
4	Gezinshuis	Oost Zuidoost	Sluisbuurt
5	Gezinshuis	West Nieuw-West	kon. Wilhaminaplein Noord
6	Gezinshuis	West Nieuw-West	Delflandplein Voorburgstr.
7	Gezinshuis	West Nieuw-West	August Allebéplein
8	Gezinshuis	Noord	Hamerkwartier
	2 x Driehuis		
1	Driehuis	Centrum Zuid	Zuidas
2	Driehuis	Centrum Zuid	Havenstraat
	8 x kleinschalige groep		
1	Kleinschalige groep	Centrum Zuid	Zuidas
2	Kleinschalige groep	West Nieuw-West	Jan Evertsenstraat
3	Kleinschalige groep	West Nieuw-West	Lambertus Zijlplein
4	Kleinschalige groep	West Nieuw-West	Sloterdijk Zuid
5	Kleinschalige groep	West Nieuw-West	Slotermeer-Zuidwest
6	Kleinschalige groep	West Nieuw-West	Osdorp
7	Kleinschalige groep	Oost Zuidoost	Weespertrekvaart
8	Kleinschalige groep	Oost Zuidoost	Weespertrekvaart
	5 x begeleid wonen		
1	Begeleid wonen	Noord	NDSM Klaproosweg
2	Begeleid wonen	Noord	Klaprozenweg Noord Oost
3	Begeleid wonen	Noord	Buiksloterham
4	Begeleid wonen	Oost Zuidoost	Amstel III
5	Begeleid wonen	Oost Zuidoost	Amstel III
1	Noodopvang min 18	Oost Zuidoost	Amstel III
	2 x flexruimte ambulante begeleiding		
1	flexruimte	West Nieuw-West	Nieuw-West
2	flexruimte	Oost Zuidoost	Zuidoost
	Zorg		
	4 x winteropvang of uitbreiding nachtopvang		
1	winteropvang	Noord	Noord
2	winteropvang	West Nieuw-West	West / Nieuw-West
3	winteropvang	Oost Zuidoost	Oost
4	winteropvang	Oost Zuidoost	Arenapoort
	3x passantenpension		
1	passantenpension	Oost	Sluisbuurt
2	passantenpension	Noord	Klaprozenweg NDSM
3	passantenpension	West Nieuw-West	Sloterdijk I
	10 x 24-uurs opvang		
1	24-uursopvang	Noord	zoekgebied Noord
2	24-uursopvang	Oost Zuidoost	Strandeiland
3	24-uursopvang	Oost Zuidoost	Strandeiland
4	24-uursopvang	Oost Zuidoost	Amstel III
5	24-uursopvang	Oost Zuidoost	Overamstel (Amstelkwartier f
6	24-uursopvang	Centrum Zuid	Zuidas
7	24-uursopvang	Centrum Zuid	Kop Zuidas

8	24-uursopvang	West Nieuw-West	Jan Evertsenstraat
9	24-uursopvang	West Nieuw-West	zoekgebied West binnen de ri
10	24-uursopvang special	West Nieuw-West	zoekcirkel Geuzenveld

4 x gezinsopvang

1	gezinsopvang	Oost Zuidoost	Amstelkwartier fase 2
2	gezinsopvang	West Nieuw-West	Klaprozenweg NDSM
3	gezinsopvang	West Nieuw-West I	Sloterdijk I
4	gezinsopvang	West Nieuw-West	Geuzenveld-Slotermeer

1	opvang 18-23	Noord	Buikslotermeerplein

tijfdelijke 24 uursopvang		nog geen locatie bekend.

2 x hospice

1	hospice	Nieuw-West	v.a. 2025
2	hospice	Ijburg	v.a. 2025

17 x dagbesteding

1	meedoen	Noord	Hamerstraat
2	meedoen	Oost Zuidoost	K-buurt vervanging
3	meedoen	Oost Zuidoost	Nellestein vervanging
4	flexdagbesteding	Oost Zuidoost	Amstel III
5	flexdagbesteding	Oost Zuidoost	Arenapoort
6	meedoen	Oost Zuidoost	Sluisbuurt
7	flexdagbesteding	Oost Zuidoost	Strandeiland
8	flexdagbesteding	Oost Zuidoost	Strandeiland
9	flexdagbesteding	Oost Zuidoost	Centrumeiland
10	flexdagbesteding	Oost Zuidoost	Weespertrekvaart
11	meedoen	Zuid	Zuidas vervanging
12	inlooplocatie	West Nieuw-West	Geuzenveld-Slotermeer
13	inlooplocatie	West Nieuw-West	Osdorp West
14	meedoen	West Nieuw-West	Geuzenveld-Slotermeer uitbre
15	meewerklocatie	West Nieuw-West	Geuzenveld-Slotermeer uitbre
16	meewerklocatie	West Nieuw-West	Ringzone-West vervanging

Centrum en Zuid	omvang	zoekgebied	start bouw	start ex	VVO	maatregel
OKT	100	herindeling Th. de Bockstraat	2020	2021		uitbreiding
24-uursopvang	1000	Zuidas	2020	2021	850	nieuwbouw
speeltuingebouw	300	Wittenburg	2019	2020	255	uitbreiding
jongerencentrum	300	Piramide sloop nieuwbouw	2020	2021	255	vervanging
jongerencentrum	100	Reel - verplaatsen entree	2020	2021	85	uitbreiding
Huis van de Wijk	400	Olympus - verplaatsing	2019	2020	340	vervanging
Huis van de Wijk	600	Claverhuis - aanpassen	2020	2021	510	uitbreiding
speeltuingebouw	150	Noorderspeeltuin renovatie	2020	2021	128	uitbreiding
OKT	350	uitbreiding ivm Zuidas	2020	2021	298	uitbreiding
buurtkamer	120	Westerdoksdijk - verplaatsen	2020	2021	102	uitbreiding
buurtkamer	120	Marineterrein	2020	2021	102	nieuwbouw
buurtkamer (jongeren)	120	Havenstraat	2020	2021	102	nieuwbouw
buurtkamer (ouderen)	120	Havenstraat	2020	2021	102	nieuwbouw
buurtkamer (ouderen)	120	Tweede Uitleg verplaatsen	2020	2021	102	vervanging
buurtkamer (jongeren)	120	Buitenveldert-West	2020	2021	102	uitbreiding
buurtkamer (jongeren)	120	Museumkwartier / Willemsparkbuurt	2020	2021	102	nieuwbouw
buurtkamer (ouderen)	120	Vondelbuurt	2020	2021	102	uitbreiding
buurtkamer (jongeren)	120	Scheldebuurt	2020	2021	102	nieuwbouw
buurtkamer (ouderen)	120	Veluwebuurt	2020	2021	102	uitbreiding
buurtkamer (ouderen)	120	Oosterburgerwerf	2021	2022	102	nieuwbouw
buurtkamer	120	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022	102	nieuwbouw
speeltuingebouw	150	UJ Klaren - vervangen	2022	2023	128	vervanging
Huis van de Wijk	470	De witte Boei - aanpassen	2025	2026	400	uitbreiding
buurtkamer	120	Zuidas / Ravel	2025	2026	102	nieuwbouw
gezinshuis	170	Zuidas / Kop	2020	2021	145	vervanging
driehuis	150	Havenstraat	2020	2021	128	vervanging
madi en wijkzorg	200	Zuidas	2023	2024	170	nieuwbouw
meedoenlocatie	150	Centrum West	2020	2021	128	vervanging
meedoenlocatie	150	Zuidas	2020	2021	128	vervanging
kleinschalige groep	200	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022	170	vervanging
madi en wijkzorg	200	Zuidas / Vreugdenhof	2022	2023	170	nieuwbouw
24-uursopvang	1000	Zuidas	2023	2024	850	vervanging
eerstelijnszorg	900	Centrum West	2020			
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Kop	2020	2021	765	nieuwbouw
eerstelijnszorg	900	Havenstraat	2019	2020	765	nieuwbouw
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Fred. Roeskestr.	2020	2021	765	nieuwbouw
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022	765	nieuwbouw
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Ravel	2023	2024	765	nieuwbouw
apotheek	150	Zuidas / Kop	2020	2021	128	nieuwbouw
apotheek	150	Havenstraat	2020	2021	128	nieuwbouw
apotheek	150	Zuidas / Fred. Roeskestr.	2020	2021	128	nieuwbouw
apotheek	150	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022	128	nieuwbouw
apotheek	150	Zuidas / Ravel	2023	2024	128	nieuwbouw

XVIII a

DASHBOARD MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

SD	Plan Gebied	Deelgebied	Kavel	grond eigendom	Woonagenda soc - mid - vrij sec	Team MV	Woning-aantal Totaal	MV programma	Aantal of m2	m2 terrein	fase van claim: Wens (bron)	geclaimd	Gereserveerd (toegezegd)	Ingepast	Investering: Totaal	Dekking	Opmerking	voeringsfa Oplever-ing
Voorbeeld		Voorbeeld gebied 1	Kavel B		40-20-20		1500	Alles-in-één-school	3500		IHP	4-mei-17	3-jul-17	2-feb-18				
			Kavel A					OKT	650		SHP	4-mei-17	3-jul-17					
								Buurtkamer	120		MIPSA							
		Voorbeeld gebied 2			40-20-20		600	Alles-in-één-school	3500		IHP	1-jan-18	14-feb-18					
								behandel- / woonlocatie nader te bepalen	200		Jeugd	1-jan-18						
NIEUW WEST	Ringzone-West	KW plein - Zuid			nnb		720	Alles-in-één-school	3500			4-okt-17					Ontwikkelkader mrt 2018	2025
		KW plein - Noord					295jon	Buurtkamer	100									2021
		Podium Lelylaan Kavel C/D			50-0-50		600	Eerstelijnszorg voorzieningen	1200			4-okt-17			€ 1			2022
								Broedplaats	3500						€ -			
								Dagbesteding meewerk werkatelier	200			4-okt-17						2020
		Podium Lelylaan Kavel B						Poppodium	1x									2018
		Delflandpleinbuurt					1000	Buurtkamer	150			1-dec-17					SEZO locatie in onderzoek	2026
							900jon	Maatsch. dienstverlening	300			1-dec-17					Maassluisstraat in optie	2022
								Alles-in-één-school	3500			4-okt-17					WPI geinteresseerd in locatie. Verkenning nodig.	
		August Allebeplein Blok 6						nnb	800								Verplaatsing Sierplein	
		nnb						Bibliotheek									Programma zorg nog niet bekend	
		Cluster 2 Campus						Middelbare school	16000								Herz. Inv.besluit Q1 2018	2026
		Jacob Geelbuurt						nnb										
	Jan Evertsenstraat	Mercatorpark			40-40-20		1150	Alles-in-één-school	4500			16-dec-16					Strategienota 16 mrt 2016	2022
								Broedplaats	nnb									
								Speeltuingebouw	nnb								Zorg claim nog te herijken	2025
		OLVG-terrein					800	Beschermd wonen	nnb									
								Kleinschalige groep	nnb									2024
		GVB-garage					900	Alles-in-één-school	alternatief									
		Tennispark					400	Alles-in-één-school	4500									
	Geuzenv.-Sloterm.	D1 - Lambertus Zijlplein e.o. (VO=Confussius speelplaats)			40-40-20		5500 bruto 3000 netto	Middelbare school	6000			9-nov-17					Gebiedsuitw. apr 2017	2023
								Sporthal	3000								Raamwerk okt 2017	
								Jongerencentrum	500									
								Alles-in-één-school	3500			9-nov-17						
		D2 - Deysselbuurt / Rousseau						Gezinsopvang	1000			9-nov-17						
		D3 - Nieuwhuijsen / Louter						Eerstelijnszorg voorzieningen	800-1600			9-nov-17			€ -			
		D4 - Couperus / Roelstraat						Eerstelijnszorg voorzieningen	800-1600						€ -		Definitieve locaties zorg en MOBW nog in onderz.	
								Passanten pension	1000			9-nov-17						
								Dagbesteding meedoen ouderen	150									
								Dagbesteding meewerk werkatelier	200-300									
		nnb						24uurs opvang	1000								24h-special	
		Roelstraat Oost															Apart principebesluit?	
	Kop Sloter-plas	Mundus College						nnb									G&O heeft besloten geen principebesluit in te dienen. Brainstormsessie 22 jan > programma onderzoek nodig.	
		Noordzijde					90	Museum										
								Kunst in openbare ruimte										
	Os-dorp	Wildemanbuurt						Huis van de Wijk	350								Verplaatsing HvdW-'t Blommetje	2019
		Reimerswaalbuurt					190 netto	Eerstelijnszorg voorzieningen	500									
	Schinkelkwartier	Riekerhaven			40-40-20		11000	Alles-in-één-school	4x								Gebiedsuitw. apr 2017	
								Middelbare school	6000								Ontw. strategie apr 2018	
								nnb										
								nnb										
		IMB						Zwembad	1x									
								Alles-in-één-school	2x									
								Eerstelijnszorg voorzieningen	4x									
		Bedrijventerrein Schinkel						nnb										
		Medisch Cluster						nnb										
WEST	Sur-plein	Politiekantoor			40-40-20		150	nnb	1000			5-jan-18					Claim voor 24hopvang nog onder voorbehoud	
		De Tulp						nnb									Onderzoek naar potentie de Tulp nodig	
		Tramlus					125	nnb	1000			5-jan-18					Claim winteropvang nog onder voorbehoud	
	West	Foodcenter					1700	Alles-in-één-school	3500								Stedenbk. Plan apr 2017	2024
																	Uitwerkingspl. Q2 2018 in werking	
		Westerpark West					900	nnb									GREX Q1 2018 vastgesteld	
								nnb									Best. Plan Q1 2018 in werking	
		Multatuli						nnb									Verdichting nog te onderzoeken	
		Kolenkit						nnb									Verdichting nog te onderzoeken	
		Houthavens						nnb										
	as	Kenniskwartier						Alles-in-één-school	3500			1-jul-17					Voorz.strategie mrt 2018	
								Bibliotheek	1100									
		nnb						Alles-in-één-school	3500			1-jul-17						
		Vivaldi																
		Ravel						Alles-in-één-school	3500			1-jul-17						
		Gershwin																

XIX

5-3-2018

DASHBOARD MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

SD	Plan Gebied	Deelgebied	Kavel	grond eigendom	Woonagenda soc - mid - vrij sec	Team MV	Woning-aantal Totaal	MV programma	Aantal of m2	m2 terrein	fase van claim: Wens (bron)	geclaimd	Gereserveerd (toegezegd)	Ingepast	Investering: Totaal	Dekking	Opmerking	voeringsfa Oplever-ing
Voorbeeld		Voorbeeld gebied 1	Kavel B Kavel A		40-20-20		1500	Alles-in-één-school	3500		IHP	4-mei-17	3-jul-17	2-feb-18				
								OKT	650		SHP	4-mei-17	3-jul-17					
								Buurtkamer	120		MIPSA							
		Voorbeeld gebied 2			40-20-20		600	Alles-in-één-school	3500		IHP	1-jan-18	14-feb-18					
								behandel- / woonlocatie nader te bepalen	200		Jeugd	1-jan-18						
ZUID	Zuidas	Mahler						Noodopvanglocatie										
		Strawinsky																
		Fred Roeskestraat																
		Parnas																
		RAI																
		Kop Zuidas																
		Beethoven						Kinderdagverblijf	250									
	Buiten-veldert	Vreugdenhof						Maatsch. dienstverlening	1000-1600								Private ontwikkeling van Amstelring begeleidt door SDZ. Verplaatsing HvdW nog te bezien met SDZ.	
								Eerstelijnszorg voorzieningen	800-1600									
								nnb										
		Buitenveldert-Zuid						Buurtkamer	3x								Ruimtevraag voor bestaand gebied	
	Schin-kelbuurt	Havenstraat					500	Alles-in-één-school	3500									2020
								Gezinshuis	200								Verkenning voor dagbesteding en zorgwoongr.	2020
								nnb	150								Mogelijk alleen huisartsenpraktijk	
		Bedrijventerrein Schinkel					nnb	nnb										
								nnb										
	Verdi	Noordoost (Burgerweeshuis)						nnb				4-sep-17						
		Zuidoost (Waterleidingbedr.)						nnb										
		Noordwest (Arsenal)						nnb										
		Zuidwest (Stadsstrandpark)						nnb										
	Groot A'damse Bos	Nieuwe Meer noordoever						nnb										
								nnb										
								nnb										
								nnb										
OOST	Strand-eiland	Muiderkwartier & Pampuskwartier			40/40/20		8000	Alles-in-één-school	3500									
								Alles-in-één-school	3500									
								Alles-in-één-school	3500									
								Alles-in-één-school	3500									
								Alles-in-één-school	3500									
								Alles-in-één-school	3500									
								Alles-in-één-school	3500									
								Alles-in-één-school	3500									
								Middelbare school	7100								combi met gymzaal VO	
								Sporthal									5 velden	
								Buitensport										
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1100									
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1100									
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1100									
								apotheek	200									
								apotheek	200									
								Inloophuis	200								tussen de 100 (S), 500 (M) en 1000 (L)	
								Dagbesteding meewerk werkatelier	1000									
								Dagbesteding meedoen ouderen	150								flex drie-, gezin-, kleinschalige groep, begeleidwonen	
								behandel- / woonlocatie nader te bepalen	200								flex drie-, gezin-, kleinschalige groep, begeleidwonen	
								behandel- / woonlocatie nader te bepalen	200									
								behandel- / woonlocatie nader te bepalen	200									
								24uurs opvang	1000									
								24uurs opvang	1000									
								Huis van de Wijk	400		SD oost							
								Buurtkamer	200		SD oost							
								Jongerencentrum	350		SD oost						mogelijk ter vervanging van jongerencentrum centrumeiland	
	Centrum eiland							Jongerencentrum	350								inpasssing in woonblok niet ideaal, mogelijk tijdelijk en permanent naar strandeiland	
	cruquius	cruquius						Alles-in-één-school	3500								De kleine kapitein (nu op kop java eiland)	
		Sportheldenbuurt						Jongerencentrum	300								als dit niet meer kan dan in sluisbuurt	
		Sluisbuurt						Alles-in-één-school	3500									
								Alles-in-één-school	3500									
								Alles-in-één-school	3500									
								Alles-in-één-school	3500								mogelijk maar 3 nodig	

XIX

5-3-2018

DASHBOARD MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

SD	Plan Gebied	Deelgebied	Kavel	grond eigendom	Woonagenda soc - mid - vrij sec	Team MV	Woning-aantal Totaal	MV programma	Aantal of m2	m2 terrein	fase van claim: Wens (bron)	geclaimd	Gereserveerd (toegezegd)	Ingepast	Investering: Totaal	Dekking	Opmerking	voeringsfa Oplever-ing
Voorbeeld		Voorbeeld gebied 1	Kavel B Kavel A		40-20-20		1500	Alles-in-één-school	3500		IHP	4-mei-17	3-jul-17	2-feb-18				
								OKT	650		SHP	4-mei-17	3-jul-17					
								Buurtkamer	120		MIPSA							
		Voorbeeld gebied 2			40-20-20		600	Alles-in-één-school	3500		IHP	1-jan-18	14-feb-18					
								behandel- / woonlocatie nader te bepalen	200		Jeugd	1-jan-18						
	Zeenburgereila				40-35-25		5500	Middelbare school	7100									
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1100									
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1100								1 grote apotheek bij eeen gezondcentrum of er tussen in	
								Apotheek	200								combi met studentflat, mag hoog +/- 50 man	
								Passanten pension	1700								flex ruimte voor Ontmoeting of Dagbesteding	
								Buurtkamer	200								flex drie-, gezin-, kleinschalige groep, begeleidwonen	
								behandel- / woonlocatie nader te bepalen	200								flex drie-, gezin-, kleinschalige groep, begeleidwonen	
								behandel- / woonlocatie nader te bepalen	200								checken bij Oost	
								Huis van de Wijk	400									
		Baaibuurt						OKT	650									
Centrum	marine-terrein	marineterrein						Middelbare school	7100									
	oost burg ereil and	oostburgereiland					600	nog geen claims, worden ook niet verwacht										
Overamstel		Amstelkwartier															ONDERWIJS	
								Alles-in-één-school	3770								Amstelkwartier 3	
								Alles-in-één-school	3770								Amstelkwartier 3	
								Middelbare school	7180								Amstelkwartier 3, Iedersland	
																	JEUGD	
								Gezinshuis	200								behandel-/ woonlocatie jeugd: driehuis, gezinshuis, kleinschalige groep, begeleidwonen	
																	ZORG	
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1100								Spaklertoren (Van Empel) , gezondheidscentrum met eerstelijnszorg, maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg	
								Gezinsopvang	800-1700								flex, gezinsopvang of passantenpension	
																	BASISVOORZIENINGEN	
								Buurtkamer	120									
								Huis van de Wijk	470									
																	ONDERWIJS	
		Weespertrekvaart						Alles-in-één-school	4000								WTV Midden Oost, kavel 1, 22 klassig	
								Alles-in-één-school	3770								WTV Midden Oost, 17 klassig	
								Middelbare school	7180								Bajeskwartier, Spinoza 20 first	
																	JEUGD	
								OKT	650								WTV Midden Oost, kavel 1	
								Gezinshuis	200								behandel-/ woonlocatie jeugd: driehuis, gezinshuis, kleinschalige groep, begeleidwonen	
																	ZORG	
								Dagbesteding meedoen ouderen	200								flex dagbesteding meedoen ouderen, meewerk atelier, inlooplocatie	
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1100								gezondheidscentrum met eerstelijnszorg, maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg	
																	BASISVOORZIENINGEN	
								Jongerencentrum	250								WTV of Amstelkwartier	
								Buurtkamer	120									
Amstel III		Kantorenstrook Campus Urban District															ONDERWIJS	
								Alles-in-één-school	3857								Amstel III, Hogehilweg, incl. 1400 m2 buitenruimte	
								Alles-in-één-school	3770								Amstel III, Bullewijkpad	
								Alles-in-één-school	3770								na 2025	
								Alles-in-één-school	3770								na 2025	
																	JEUGD	
								OKT	650								Amstel III/ Bijlmer centrum (Bullewijkpad?)	
								Gezinshuis	200								behandel-/ woonlocatie jeugd: driehuis, gezinshuis, kleinschalige groep, begeleidwonen	
								Gezinshuis	200								behandel-/ woonlocatie jeugd: driehuis, gezinshuis, kleinschalige groep, begeleidwonen	
								Gezinshuis	200								behandel-/ woonlocatie jeugd: driehuis, gezinshuis, kleinschalige groep, begeleidwonen	
								Gezinshuis	200								behandel-/ woonlocatie jeugd: driehuis, gezinshuis, kleinschalige groep, begeleidwonen	
								flexruimte voor ambulante begeleiding:	150								praktijkruimte jeugdhulpverlening, Amstel III/ Arenapoort	
																	ZORG	
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1100								gezondheidscentrum met eerstelijnszorg, maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg	
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1500								aanvullende ruimtebehoefte voor zorgvoorzieningen (flexibel)	
								Dagbesteding meedoen ouderen	200								flex dagbesteding meedoen ouderen, meewerk atelier, inlooplocatie	

D A S H B O A R D M A A T S C H A P P E L I J K E V O O R Z I E N I N G E N

SD	Plan Gebied	Deelgebied	Kavel	grond eigendom	Woonagenda soc - mid - vrij sec	Team MV	Woning-aantal Totaal	MV programma	Aantal of m2	m2 terrein	fase van claim: Wens (bron)	geclaimd	Gereserveerd (toegezegd)	Ingepast	Investering: Totaal	Dekking	Opmerking	voeringsfa Oplever-ing
Voorbeeld		Voorbeeld gebied 1	Kavel B		40-20-20		1500	Alles-in-één-school	3500		IHP	4-mei-17	3-jul-17	2-feb-18				
			Kavel A					OKT	650		SHP	4-mei-17	3-jul-17					
								Buurtkamer	120		MIPSA							
		Voorbeeld gebied 2			40-20-20		600	Alles-in-één-school	3500		IHP	1-jan-18	14-feb-18					
								behandel- / woonlocatie nader te bepalen	200		Jeugd	1-jan-18						
OOST/ ZUIDOOST								24uurs opvang	1000								flex, 24uurs opvang, gezinsopvang, passantenpension, passanten pension, opvang jongeren 18-23 jaar	
								24uurs opvang	1000								flex, 24uurs opvang, gezinsopvang, passantenpension, passanten pension, opvang jongeren 18-23 jaar	
																	BASISVOORZIENINGEN	
								Jongerencentrum	250									
								Huis van de Wijk	500								Bullewijkpad?	
								Buurtkamer	120									
								Buurtkamer	120								na 2025	
								Buurtkamer	120								na 2025	
	ArenaPoort	ArenaPoort oost															ONDERWIJS	
		ArenaPoort west						Alles-in-één-school	3770									
								Alles-in-één-school	3770								na 2025	
								internationale school	16000								aankoop Zandkasteel, ook plek voor een reguliere basisschool (?)	
								Gymzaal	2000								4 gymzalen t.b.v. internationale school	
																	JEUGD	
								Gezinshuis	200								behandel-/ woonlocatie jeugd: driehuis, gezinshuis, kleinschalige groep, begeleidwonen	
								Gezinshuis	200								behandel-/ woonlocatie jeugd: driehuis, gezinshuis, kleinschalige groep, begeleidwonen	
								Gezinshuis	200								behandel-/ woonlocatie jeugd: driehuis, gezinshuis, kleinschalige groep, begeleidwonen	
																	ZORG	
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1100								gezondheidscentrum met eerstelijnszorg, maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg	
								Eerstelijnszorg voorzieningen	850								aanvullende ruimtebehoefte voor zorgvoorzieningen (flexibel)	
								Dagbesteding meedoen ouderen	200								flex dagbesteding meedoen ouderen, meewerk atelier, inlooplocatie	
								Winter opvang	1000								flex, 24uurs opvang, gezinsopvang, passantenpension, passanten pension, opvang jongeren 18-23 jaar	
																	BASISVOORZIENINGEN	
								Huis van de Wijk	500									
								Buurtkamer	120									
								Buurtkamer	120								na 2025	
Bijlmer & Gaasperdam/ Driemond		Bijlmer Centrum															ONDERWIJS	
		Bijlmer Oost						Alles-in-één-school	3770								Bijlmer Centrum	
		Holendrecht						Alles-in-één-school	3770								Bijlmer Centrum	
		Reigersbos						scholen in Gaasperdam nader onderzoeken of huidig aanbod voldoende is om de groei aan te kunnen										
		Gein															JEUGD	
		Nellestein						flexruimte voor ambulante begeleiding:	200								praktijkruimte jeugdhulpverlening	
		Driemond						flexruimte voor ambulante begeleiding:	200								praktijkruimte jeugdhulpverlening	
								Gezinshuis	1000								diverse behandel-/woonlocaties jeugd: drie-, gezin-, kleinschalige groep, begeleidwonen	
																	ZORG	
								Eerstelijnszorg voorzieningen	3000								aanvullende ruimtebehoefte voor zorgvoorzieningen (flexibel)	
								Dagbesteding meedoen ouderen	200								Gaasperdam/ Nellestein, dagbesteding: meedoen ouderen, meewerk atelier, inlooplocatie	
								Dagbesteding meedoen ouderen	200								Gaasperdam/ Nellestein, dagbesteding: meedoen ouderen, meewerk atelier, inlooplocatie	
								Passanten pension	4000								diverse opvanglocaties: 24uurs opvang, gezinsopvang, passantenpension, passanten pension, opvang jongeren 18-23 jaar	
																	BASISVOORZIENINGEN	
								Buurtkamer	200								Nellestein	
								Buurtkamer	200								Reigersbos	
								Buurtkamer	200								na 2025	
								Jongerencentrum	250								Gaasperdam	
Amstelstation		Amstelstation blok A,B,C,D						nog geen claims										
		Amsteloever																
		Omval																
Ouderamstel		Nieuwe Kern						nog geen claims										

5-3-2018

D A S H B O A R D M A A T S C H A P P E L I J K E V O O R Z I E N I N G E N

					Woonagenda		Woning-aantal	MV programma			fase van claim				Investering			voeringsfa
SD	Plan Gebied	Deelgebied	Kavel	grond eigendom	soc - mid - vrij sec	Team MV	Totaal		Aantal of m2	m2 terrein	Wens (bron)	geclaimd	Gereserveerd (toegezegd)	Ingepast	Totaal	Dekking	Opmerking	Oplever-ing
Voorbeeld		Voorbeeld gebied 1	Kavel B					Alles-in-één-school	3500		IHP	4-mei-17	3-jul-17	2-feb-18				
			Kavel A		40-20-20		1500	OKT	650		SHP	4-mei-17	3-jul-17					
								Buurtkamer	120		MIPSA							
		Voorbeeld gebied 2			40-20-20		600	Alles-in-één-school	3500		IHP	1-jan-18	14-feb-18					
								behandel- / woonlocatie nader te bepalen	200		Jeugd	1-jan-18						
NOORD	Buiksloterham	Kavel 19						Alles-in-één-school									mogelijk tijdel locatie bij Chrysantenstr (2018)	2023
		kavel 25						Alles-in-één-school										
								Middelbare school	8900								Optie	
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1000									
								Hospice	350									
								Passanten pension	1700									
		ntb						Alles-in-één-school									Optie	
	CAN (Centrumgebied Amsterdam Noord)	Buikslotermeerplein						Alles-in-één-school									onderzoeksfase	
								24uurs opvang	1000								?? Opvang dak-/thuislozen	
		Elzenhagen-Zuid						Alles-in-één-school	3855 + 1000								realisatiefase SP vastgesteld	
								Middelbare school	8900 + 1500								met sporthal	
								Maatsch. dienstverlening									Maatschappelijke opvang...	
								Eerstelijnszorg voorzieningen	1000									
								Buurtkamer	120									
	Hamerkwartier	kavel Exclusiva						Alles-in-één-school										
								Alles-in-één-school										
								Alles-in-één-school									Optie	
		kavel A2						Middelbare school										
		Zone meeuwenlaan						Eerstelijnszorg voorzieningen									wijkcentrum + gezondheidscentrum	
								Jongerencentrum	300								Uitlijst SHF ecken!	
								Huis van de Wijk	470								Uitlijst SHF ecken!	
								Buurtkamer	120								Uitlijst SHF ecken!	
								Maatsch. dienstverlening	150								Uitlijst SHI ecken! Input stond Madi / wijkzorg	
								Dagbesteding meewerk werkatelier	200								Uitlijst SHF ecken!	
								Dagbesteding meedoen ouderen	150								Uitlijst SH ecken!	
								Gezinshuis	200								Uitlijst SHPI ecken! Input was jeugd kleinschalige groep	
	Klaprozenweg Noordoost							Alles-in-één-school									? Fase principe nota	
								Alles-in-één-school									? Fase principe nota	
								Middelbare school									is een verplaatsing	
								Passanten pension	1667								? Fase principe nota	
								Gezinsopvang	800								? Fase principe nota	
	Klaprozenweg NDSM Noord	Cordaankavel / klinkerweg						Alles-in-één-school									? Fase principe nota	
								Alles-in-één-school									? Fase principe nota	
								nnb									eventeueel bovenwijks voorzien zie klaprozenweg NO	
								nnb									eventeueel bovenwijks voorzien zie klaprozenweg NO	
	NDSM	Kavel B8						Alles-in-één-school										
								24uurs opvang	1000									
	overhoeks	Grasweg						Alles-in-één-school									ontwerp realisatie	
		Strip						Middelbare school									+ sportzaal	
	Overig NOORD	Bongert, kavel 48						Alles-in-één-school									medio 2018 - medio 2021	
		Sixhaven															mogelijke verplaatsing middelbare school	
		oranjewerf																
		Waterlandplein															eventuele verplaatsing OKT	
								Jongerencentrum	300									
	ontwikkelBUURTEN Noord	Banne						Jongerencentrum	300								gericht op jongeren 10 - 14	
		Molenwijk						Buurtkamer	120									
	-dijk I uid							Alles-in-één-school									+ sportzaal, ontwikkelstratgie vastgesteld	
								Alles-in-één-school										

4250 - 6250

XIX

DASHBOARD MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

					Woonagenda		Woning-aantal	MV programma			fase van claim				Investering			voeringsfa
SD	Plan Gebied	Deelgebied	Kavel	grond eigendom	soc - mid - vrij sec	Team MV	Totaal		Aantal of m2	m2 terrein	Wens (bron)	geclaimd	Gereserveerd (toegezegd)	Ingepast	Totaal	Dekking	Opmerking	Oplever-ing
Voorbeeld		Voorbeeld gebied 1	Kavel B		40-20-20		1500	Alles-in-één-school	3500		IHP	4-mei-17	3-jul-17	2-feb-18				
			Kavel A					OKT	650		SHP	4-mei-17	3-jul-17					
								Buurtkamer	120		MIPSA							
		Voorbeeld gebied 2			40-20-20		600	Alles-in-één-school	3500		IHP	1-jan-18	14-feb-18					
								behandel- / woonlocatie nader te bepalen	200		Jeugd	1-jan-18						
Havenstad	Sloter ZI						[illegible]	Passanten pension										
								Gezinsopvang										
	Sloter-dijk centrum	Sita kavel					0 - 4250	Alles-in-één-school									inpassing in woontoren	
		Spieringhoorn						Alles-in-één-school										
								OKT	650									
	overig HAVENSTAD	Noord															10 PO scholen	
																	2 Middelbare scholen	
		West															15 PO scholen	
																	5 Middelbare scholen	

XIX

5-3-2018

Centrum en Zuid

	omvang BVO	gebied		investering start bouw
jeugd				
OKT	0	herindeling Th. de Bockstraat		2018
OKT	350	uitbreiding ivm Zuidas		2019
totaal OKT				
gezinshuis	170	Kop Zuidas		2020
driehuis	150	Havenstraat	gesprek met G&O eind april	2019
kleinschalige groep	200	Zuidas		2021
totaal overige jeugd				
totaal jeugd				
zorg				
eerstelijnszorg	900	Kop Zuidas		2020
eerstelijnszorg	900	Havenstraat	er zijn units beschikbaar van 300 m2, gesprek met G&O eind april.	2019
eerstelijnszorg	900	Zuidas	start bouw 2030	2019
eerstelijnszorg	900	Zuidas		2021
eerstelijnszorg	900	Zuidas		2025
		totaal eerstelijnszorg		
madi en wijkzorg	200	Kop Zuidas		2020
~~madi en wijkzorg~~	~~200~~	~~Havenstraat~~	aan schinkelkade zit een madi van Puurs	~~2019~~
madi en wijkzorg	200	Zuidas	start bouw 2030	2019
madi en wijkzorg	200	Zuidas		2021
madi en wijkzorg	200	Zuidas		2025
		totaal madi en wijkzorg		
apotheek	150	Kop Zuidas		2020
apotheek	150	Havenstraat		2019
apotheek	150	Zuidas	start bouw 2030	2019
apotheek	150	Zuidas		2021
apotheek	150	Zuidas		2025
totaal apotheek				
24-uursopvang	1000	Zuidas	wordt niet in 2020 gebouwd, eerder 2023	2020
24-uursopvang	1000	Kop Zuidas	wordt niet in 2019 gebouwd, eerder 2023	2019
totaal MO	2000			
meedoenlocatie		minervabuurt		
meedoenlocatie		appolobuurt		
meedoenlocatie		rivierenbuurt		
meedoenlocatie	150	Kop Zuidas - herontw. Cordaan		2020
totaal dagbesteding				
totaal zorg				
basisvoorzieningen				
Huis van de Wijk	470	De witte Boei - aanpassen		2025
Verplaatsing Huisvandewijk buitenveldert naar Vreugdenhof				
1 buurtkamer	120	Westerdoksdijk - verplaatsen		2020
2 buurtkamer	120	Oosterburgerwerf		2021
3 buurtkamer	120	Zuidas		2020
4 buurtkamer	120	Zuidas		2024
5 buurtkamer	120	Zuidas		2026
6 buurtkamer (jongeren)	120	Havenstraat (jongeren)		2019
7 buurtkamer (ouderen)	120	Havenstraat (ouderen)	in combinatie met woonzorggroep	2019
8 buurtkamer (jongeren)	120	Museumkwartier / Willemsparkbuurt		2020
9 buurtkamer (ouderen)	120	Vondelbuurt		2020
10 buurtkamer (jongeren)	120	Scheldebuurt		2020
11 buurtkamer (ouderen)	120	Veluwebuurt		2020
totaal basisvoorzieninger	480			

XX

Gemeente Amsterdam

Agenda Projectgroep Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Datum: 28 mei 2018

Tijdstip: 13.30 -14.30

Locatie: Weesperstraat 430, 1.02

Genodigden: [redacted]

Telefoon: [redacted]

E-mail: [redacted]

1 **Opening en mededelingen**

- terugkoppeling opdrachtgeversoverleg 16 mei

2 **Actielijst 23 april (bijlage 1)**

3 **SHP en planning**

4 [redacted]

5 [redacted]

6 **W.v.t.t.k.**

XXII

Gemeente Amsterdam

Actie- en besluitenlijst Projectgroep huisvestingsplan jeugd en zorg d.d. 23 april 2018

Aanwezig: [redacted]

Actielijst

	Onderwerp	Omschrijving	Actie/datum
1	Terugkoppeling gesprek [redacted]	SHP volgt systematiek IHP: • 1 x per 4 jaar een nieuw SHP jeugd, zorg en basisvoorzieningen • 1 x per 2 jaar actualiseren • Ieder jaar een MIP V.w.b. de referentienormen: het gaat hier altijd om indicaties. Voor 2018 wordt een aparte kredietaanvraag gedaan.	lopend
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]: lopend
3	Planning	[redacted] stelt voor om het SHP met advies te agenderen bij de diverse demissionaire portefeuillehouders en wethouder omdat er nog geen bestuur is. Hiervoor een voorbereidende sessie met de programmamanagers sociaal (via [redacted]). Insteek zou zijn: een was/wordt lijst. Actie: strategie en bestuurlijk traject voorleggen bij [redacted] en daarna bij [redacted]	[redacted]: korte termijn
4	[redacted]	[redacted]	

XXIII

5	[redacted]	[redacted]	[redacted]
6	relatie met Wonen	[redacted] heeft een allocatiestudie gedaan naar wonen met zorg, deze wordt geagendeerd bij team GO.	
7	Planning	7 mei wordt het concept SHP naar Communicatie gestuurd voor redactie en een samenvatting. Leden projectgroep krijgen 26 april het concept 0.7 en sturen feedback en reacties uiterlijk 3 mei 9.00 uur naar [redacted] en [redacted]. Geredigeerd concept wordt 16 mei besproken in opdrachtgeversoverleg. Daarna gaat het naar de meelezers en eind mei naar de vormgever. Uitgangspunt is om na zomerreces stuk naar de Raad te sturen (sept of okt). Definitieve planning afhankelijk van vorming nieuwe bestuur.	Allen 3 mei
8	Programmering	Verantwoordelijkheid programmering ligt bij stadsdelen en de gemeente heeft tegelijkertijd zorgplicht. Dit kan voor knelpunten zorgen en afbakening rollen en duidelijke kaders zijn gewenst.	lopend
9	Agenda 28/5	• SHP & ambtelijke bestuurlijke planning [redacted] • [redacted]	Allen 28/5, 13.30-14.30 PMB, 1.02

XXIII

Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen 2018-2025

Directie Onderwijs, Jeugd en Zorg

Projectmanagementbureau

Mei 2018



XXV

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

1 Inleiding 4
1.1 Waarom een strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen? 4
1.2 Het strategisch huisvestingsplan 4
1.3 Planning en proces 5
1.4 Context strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen 6
1.5 Relatie met Werk, Participatie en Inkomen (WPI) 8
1.6 Relatie met Wonen 8
1.7 Relatie met het programma Ontwikkelbuurten 8
1.8 Speeltuingebouwen en kinderboerderijen 9

2 De veranderende stad 10

3 De belangrijkste trends 15

4 Ambities 18
4.1 Zorg 18
4.2 Jeugd 21
4.3 Basisvoorzieningen 24
4.4 Ambities op het gebied van vastgoed 24
4.5 Spreiding bestaand maatschappelijk vastgoed 25

5 De fysieke opgave 26
5.1 Kwalitatieve opgave 26
5.2 De kwantitatieve opgave 27

6 De financiële opgave voor de gemeente 29
6.1 Toelichting 29
6.2 De financiële opgave - investeringen 30
6.3 De financiële opgave – exploitatie 31
6.4 Total Cost of Ownership (TCO) 32
6.5 Dekking 32
6.6 Risico's 34
6.7 Toelichting: kostprijsdekkende huur 35

7 Bijlagen 36
7.1 Bijlage 1: Overzicht van de sociale accommodaties 36
7.2 Bijlage 2: Ontwikkelprincipes maatschappelijk vastgoed 40
7.3 Bijlage 3: Tabel 7: Wettelijk kader voorzieningen en rol gemeente 42
7.4 Bijlage 4: Opgave per windrichting 43
7.4.1 Noord 43
7.4.2 Oost/Zuidoost kaart 14 Opgave stadsdeel Oost/Zuidoost per type voorziening 45
7.4.3 Zuid/Centrum kaart 15 Opgave stadsdeel Zuid/Centrum per type voorziening 51
7.4.4 West/Nieuw-West 55

Samenvatting

Een stad bestaat uit meer dan alleen woningen. Scholen, gezondheidscentra, jongerencentra, huizen van de buurt en anderen voorzieningen zijn nodig om van Amsterdam een complete en toekomstbestendige stad te maken waar bewoners zich thuis voelen en de steun kunnen krijgen die ze nodig hebben. Dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen geeft een overzicht van het maatschappelijk vastgoed dat we moeten gaan bouwen in de periode 2018-2025. Het dient als basis voor (jaarlijkse) investeringsaanvragen en voor het claimen van ruimte in de uitbreidingsgebieden. Het geeft inzicht in de kosten en de vierkante meters die we nodig hebben. Daarnaast geeft het plan voor het eerst sinds de inrichting van de stadsdelen in de jaren 80 een compleet overzicht van de bestaande sociale accommodaties en de veranderingen die hier nodig zijn.

Gedurende de periode 2018-2025 worden er circa 70.000 woningen gebouwd. Met een gemiddelde oppervlakte van 70 m² betekent dat circa 4.900.000 m² extra woonoppervlak. Voor de maatschappelijke voorzieningen voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen is circa 63.000 m² (1,2% van het woonoppervlak) extra ruimte nodig naast 35.000 m² (0,7% van het woonoppervlak) voor eerstelijns zorg en apotheken.
De investeringen in het maatschappelijk vastgoed voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen bedragen gemiddeld € 27 miljoen per jaar. Deze investeringen doen we meestal niet zelf als gemeente; marktpartijen en corporaties investeren in maatschappelijke voorzieningen in bijvoorbeeld de onderste bouwlagen van woonblokken. Jaarlijks ontvangt de gemeenteraad een meerjareninvesteringsplanning (MIP) met daarin de gemeentelijke investeringen. Het marktaandeel is 84%.

De exploitatiekosten (huur, energie, schoonmaak etc.) komen wel voor rekening van de gemeente. De gemeente koopt zorg in of geeft subsidies aan aanbieders van jeugdhulp, zorg en basisvoorzieningen. De exploitatiekosten drukken dus op de begrotingen van de stadsdelen en beleidsdirecties. Deze extra exploitatiekosten (bovenop de bestaande exploitatiekosten) lopen op van € [redacted] 2019 tot ruim € [redacted] in 2025. De bestaande exploitatiekosten zijn niet in beeld.

Dekking voor deze toename van kosten moet worden gevonden in een stijgende bijdrage van het Gemeentefonds als gevolg van een stijgend inwoneraantal. Mogelijk is herschikking van de middelen noodzakelijk.

Per jaar ontvangt de gemeenteraad bij de Voorjaarsnota een aanvraag met de benodigde en gewenste voorzieningen. Deze aanvraag is voorzien van exploitatiekosten en programmakosten zodat een overzicht van de Total Cost of Ownership (TCO). In deze aanvraag wordt ook de financiële dekking aangegeven.

1 Inleiding

1.1 Waarom een strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen?

Als we van Amsterdam een complete en toekomstbestendige stad willen maken dan moeten we rekening houden met de volgende ontwikkelingen.

Amsterdam groeit
De groei van de woningbouw is groter en sneller dan in 2015 was voorzien. Amsterdam had toen als doel gesteld om tot 2025 50.000 woningen bij te bouwen. Deze ambitie is echter al bijgesteld tot 70.000. In het kader van Koers 2025 zijn hier specifieke ontwikkel- of uitbreidingsgebieden voor aangewezen (zie hfst 2). Hierdoor is de verwachting dat het aantal inwoners zal toenemen tot ruim 900.000. Amsterdam bouwt om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen voor starters, om doorstroming op de woningmarkt te vergemakkelijken en om (jonge) gezinnen in de stad te houden. Met woningen alleen bouw je geen stad waar mensen graag willen wonen. Eén van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. Een groeiend inwoneraantal betekent dat er parken en sportvoorzieningen nodig zijn en dat er nieuwe schoolgebouwen, culturele en andere maatschappelijke voorzieningen zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen moeten bijkomen.

Amsterdam verandert
Een stad is dynamisch en onderhevig aan allerlei veranderingen zoals vergrijzing en gentrificatie (opwaardering). Dat betekent dat ook in de bestaande stad de vraag naar maatschappelijke voorzieningen doorlopend wijzigt. Waar vroeger gezinnen woonden, wonen nu ouderen en vice versa. Als we willen dat ouderen zolang mogelijk thuis kunnen wonen dan moeten we ervoor zorgen dan de hulp dichtbij is. Dat kan betekenen dat er extra ontmoeting- en activiteitenruimtes voor ouderen nodig zijn. De veranderende leeftijdsopbouw van een wijk kan ook tot gevolg hebben dat we jongerencentra kunnen sluiten of verplaatsen naar een andere buurt. Ook is het belangrijk om naar de kwaliteit van het bestaande maatschappelijk vastgoed te kijken. Voldoet dit nog?

Veel nieuwe taken voor de gemeente
In 2015 heeft de gemeente er een flink aantal taken en verantwoordelijkheden bij gekregen. Met de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO), de invoering van de Jeugdwet en de Participatiewet moet de gemeente nu passende hulp en zorg aanbieden aan alle Amsterdammers die dat nodig hebben. Voor de huisvesting van deze ondersteuning is maatschappelijk vastgoed nodig.

De gevolgen van deze drie ontwikkelingen voor de vraag naar maatschappelijk vastgoed zijn in beeld gebracht in dit strategisch huisvestingsplan voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

1.2 Het strategisch huisvestingsplan

Het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen is een koersdocument voor de periode 2018-2025. Het laat zien met welke ruimteclaims en huisvestingskosten voor maatschappelijke voorzieningen we rekening moeten houden in de veranderende stad en waar deze voorzieningen moeten komen. Voor dit doel bevat het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen overzichten van:

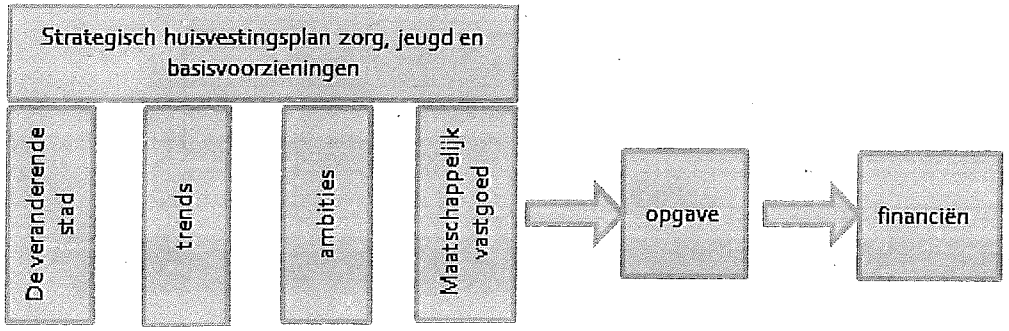
- de benodigde ruimte voor maatschappelijk vastgoed per type voorziening en waar deze voorzieningen moeten komen in de stad;
- de te verwachten investeringen voor de gemeente;
- de te verwachten exploitatiekosten (kosten om een gebouw in stand te houden en te gebruiken) van de maatschappelijke accommodaties. Deze investeringen en exploitatiekosten zijn berekend op basis van

kengetallen en normbedragen. Deze kentallen en normbedragen zijn gebaseerd op ervaringsgegevens in de stad en zijn aan toetsing onderhevig[1].

Total Cost of Ownership (TCO)
Naast middelen voor huisvesting zijn vanzelfsprekend ook middelen voor uitvoering van de zorg of ondersteuning nodig. Dit noemen we de programmatische kosten of programmakosten.
Het is nog niet bekend hoeveel deze kosten in de komende jaren zullen zijn. Dit is afhankelijk van de afspraken die de gemeente met de jeugdhulp- en zorgaanbieders maakt.
Bij iedere kredietaanvraag zullen ook de benodigde middelen voor het programma in kaart worden gebracht zodat er een Total Cost of Ownership (TCO) voor de gemeenteraad in beeld wordt gebracht.

Aanpak
Vier elementen bepalen de veranderopgave voor de komende jaren:
1. De veranderende stad: groeigebieden en veranderende bevolkingsopbouw, de groei en krimp van de stad.
2. Trends op het gebied van zorg voor volwassenen, jeugdhulp en basisvoorzieningen.
3. De ambities van de gemeente Amsterdam.
4. De spreiding en staat van het huidige maatschappelijke vastgoed.

Deze vier elementen zijn de pijlers onder dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen en worden per hoofdstuk toegelicht. Inzicht in het bestaand maatschappelijk vastgoed is geïntegreerd in hoofdstuk 5 over de fysieke opgave. Dit hoofdstuk benoemt de opgave op het gebied van maatschappelijk vastgoed die voortkomt uit de veranderde stad, trends en ambities afgezet tegen de spreiding en kwaliteit van het bestaande maatschappelijke vastgoed. De financiële vertaling hiervan volgt in hoofdstuk 6.



1.3 Planning en proces

De financieringsmethodiek voor maatschappelijk vastgoed volgt in grote lijnen de onderwijsmethodiek.
- Iedere vier jaar ontvangt de gemeenteraad een strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.
- Jaarlijks: aanvraag middelen bij Voorjaarsnota in het Meerjarig Investeringsplan (MIP).Op basis van het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen wordt jaarlijks bij de voorjaarsnota een investeringsaanvraag aan de gemeenteraad voorgelegd. In deze aanvraag worden de middelen voor investeringen in sociale accommodaties voor het daarop volgende jaar aangevraagd. In deze aanvraag worden ook de gevolgen voor de begroting meegenomen als gevolg van de exploitatiekosten die direct of via subsidie of inkoop moeten worden voldaan.
- Jaarlijks: aanpassing investeringsritmes bij Voorjaarsnota (MIP).
- Jaarlijks: toekenning kredieten bij vaststelling begroting; gevolgd door een kredietbesluit van B&W.

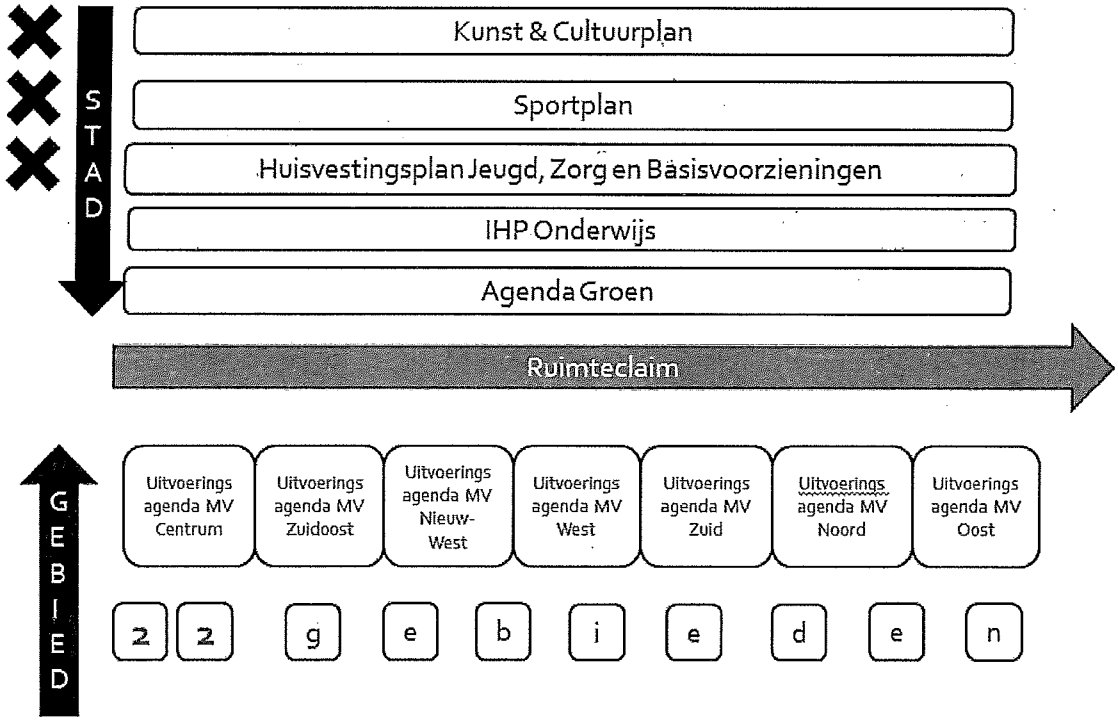
[1] Er loopt momenteel een onderzoek naar de normkosten van maatschappelijkvastgoed. Hier worden externe kostendeskundigen bij betrokken. Naar verwachting komen de resultaten in 2018 beschikbaar.

- Analoog aan onderwijs wordt dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen iedere twee jaar geactualiseerd. Dit is noodzakelijk omdat de bouw van de voorzieningen gelijk opgaat met de realisatie van woningbouwplannen. Vertragingen in de bouw, bijvoorbeeld als gevolg van de stijgende bouwkosten, geeft dus ook vertragingen in de bouw van de voorzieningen. Voor het strategisch huisvestingsplan betekent dit dat zowel de investeringen als de kosten voor exploitatie zullen schuiven. Door regelmatig te actualiseren en jaarlijks een aanvraag in te dienen, zorgen we ervoor dat er een zo reëel mogelijk beeld ontstaat van de investeringsopgave terwijl we tegelijkertijd het langetermijnperspectief niet uit het oog verliezen. Voor deze actualisaties wordt een monitoringssysteem (volgen van vraag en aanbod) ontwikkeld dat zoveel mogelijk aansluit bij bestaande systemen.
- Voor accommodaties die in 2018 worden gefinancierd en/of uitgevoerd, wordt een aparte kredietaanvraag bij de gemeenteraad gedaan.

1.4 Context strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen staat niet op zichzelf. Onderstaand figuur toont het geheel van plannen die ervoor moeten zorgen dat er voldoende sociale accommodaties in de stad komen en blijven.

Figuur 1 Bouwstenen complete en toekomstbestendige stad



Onderstaande producten hebben ook input geleverd voor het strategisch huisvestingsplan:

- **Referentienormen**

De referentienormen maatschappelijk vastgoed zijn op 30 januari 2018 door het college van B en W vastgesteld. De referentienormen laten zien welke maatschappelijke voorzieningen in een buurt/wijk nodig zijn op basis van het aantal inwoners en woonmilieu. Ook is de normomvang per voorziening hiermee vastgesteld.

- **Themastudies "Ruimte voor jeugd" en "Ruimte voor zorg"**

In deze thematische studies worden de wettelijke verantwoordelijkheden van de gemeente (zie bijlage 1), de inhoudelijke ontwikkelingen, het aanbod en de bijbehorende accommodaties geduid. Daarnaast worden per accommodatie de stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven. Basisvoorzieningen voor jeugd en zorg zijn in de respectievelijke themastudies meegenomen. Voor beide themastudies is onderzocht wat de behoefte is aan bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn voorzieningen zoals dagbesteding vooronder andere dementerende ouderen, 24-uurs opvang en behandellocaties voor specialistische jeugdhulp. Deze zijn niet gebonden aan een buurt. De bestaande accommodaties en zoekgebieden voor nieuwe locaties zijn te vinden op de zogenaamde bovenwijkse kaart. De spreiding van deze voorzieningen is niet vrijblijvend maar richtinggevend voor een ruimteclaim in de gebieden.

- **Uitvoeringsagenda Maatschappelijke Vastgoed stadsdelen**

Ieder stadsdeel stelt een Uitvoeringsagenda Maatschappelijk Vastgoed op. Eerder werd dit plan MIPSA (Meerjarig Investeringsprogramma Sociale Accommodaties) genoemd. In deze plannen wordt algemeen stedelijk beleid gevoed met gebiedsinformatie en daarmee specifiek gemaakt voor een gebied. Doel van deze agenda is om de benodigde ruimte voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen in de ontwikkel- en vernieuwingsgebieden en de veranderopgave in bestaand stedelijk gebied inzichtelijk te maken. Deze opgaves zijn per stadsdeelgebied uitgewerkt en dienen als basis voor de ruimteclaims voor sociale accommodaties in de (ruimtelijke) gebiedsontwikkeling en de gebiedsplannen.

- **Gebiedsplannen**

Elk van de 22 Amsterdamse gebieden heeft een eigen gebiedsplan. Hierin staat onder andere de bevolkingssamenstelling van de buurt met de daarbij horende dynamiek beschreven. Ook komen hier ideeën voor verbetering naar voren. De gebiedsplannen zijn input voor de Uitvoeringsagenda's Maatschappelijke Vastgoed en vice versa.

- **Beleidskader**

Het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen bouwt voort op onderstaand vastgesteld beleid:

- Koersbesluit om het kind, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2013;
- Stedelijk kader afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen 2017-2018;
- Plan van aanpak Dak- en thuisloze jongeren in Amsterdam, naar aanleiding van initiatiefvoorstel 'Geef zwerfjongeren een kans';
- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang;
- Spelregels gemeentelijk vastgoed;
- Notitie 'Bouwstenen voor de doorontwikkeling van het sociaal domein';
- Koersbesluit Amsterdamse Zorg Noodzaak Voorop;
- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen;
- Stedelijk kader Afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen;
- Ruimte voor de stad. Koers 2025;
- Zorg en ruimte - voor ouderen. Ruimtelijke strategieën voor levensloopbestendige buurten;
- Startnotitie Amsterdam: een Age Friendly City;
- Programma Huisvesting kwetsbare groepen 2016-2018;
- Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018;
- Notitie 'Stedelijke inzet zorghuisvesting' januari 2017;
- Rapport: 'Zicht op Zorghuisvesting 2015. Een stedelijke inventarisatie van de 62 verpleeg- en verzorgingshuizen in de gemeente Amsterdam';
- Notitie 'Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen', vastgesteld door het college van B en W op 30 januari 2018;

- Notitie 'Bouwstenen voor doorontwikkeling sociaal domein', vastgesteld door het college van B en W op 13 maart 2018.

1.5 Relatie met Werk, Participatie en Inkomen (WPI)

WPI is in een latere fase betrokken bij het opstellen van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen. De opgave van WPI wordt opgenomen in de actualisatie van het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

1.6 Relatie met Wonen

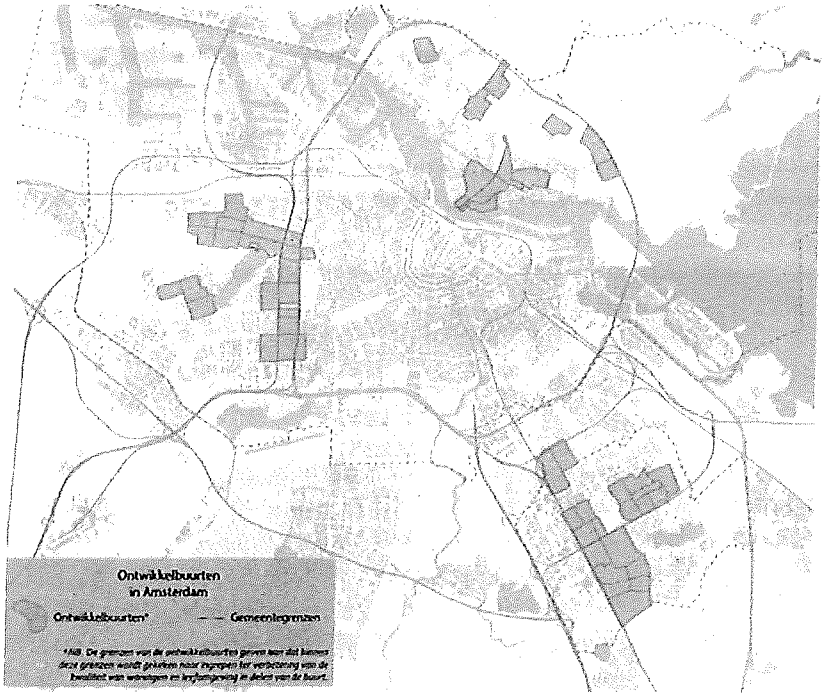
In relatie tot wonen zijn er twee belangrijke aandachtspunten:

- Voor een goede doorstroming vanuit de dure residentiele jeugdhulp en maatschappelijke opvang is het belangrijk dat er voldoende woningen zijn. Zo voorkomen we wachtlijsten en zorgen we ervoor dat mensen niet onnodig lang in dure voorzieningen moeten blijven. Deze verantwoordelijkheid wordt opgepakt binnen het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen,2016-2018. Binnen het programma werken diverse gemeentelijke onderdelen, woningcorporaties en zorgaanbieders samen om de huisvesting van kwetsbare groepen in Amsterdam beter te laten verlopen.
- Als we ouderen zo lang mogelijk thuis willen laten wonen is het cruciaal om de nieuwe voorzieningen in de nabijheid van oudere woningen te realiseren. Dit vraagt om een zorgvuldige gezamenlijke planning zowel voor de transformatie van bestaande verzorgingshuizen in wooncomplexen voor ouderen als voor nieuwbouw in de ontwikkelgebieden. Deze verantwoordelijkheid wordt opgepakt binnen het programma Ouderenhuisvesting.

1.7 Relatie met het programma Ontwikkelbuurten

Vanaf 2017 werkt de gemeente samen met de woningcorporaties aan het programma Ontwikkelbuurten. Een belangrijke doelstelling van het programma is het verbeteren van de kwaliteit van woningen (verduurzaming) en de woonomgeving. In dit kader kijken we ook naar de (kwaliteit) van het maatschappelijk vastgoed. De ontwikkelbuurten liggen in Noord, Nieuw-West en Zuidoost.

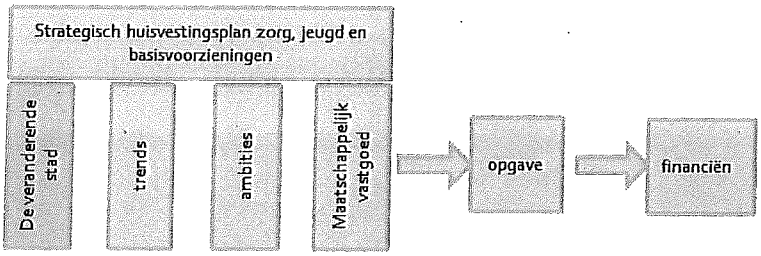
Kaart 1 Ontwikkelbuurten in Amsterdam



1.8 Speeltuingebouwen en kinderboerderijen

Speeltuingebouwen en kinderboerderijen zijn onderdeel van de jeugdvoorzieningen. Op dit moment ontwikkelt de afdeling Jeugd in overleg met de stadsdelen een beleidskader voor speeltuingebouwen, kinderboerderijen en jongerencentra. De ruimteopgave voor deze voorzieningen wordt opgenomen in de actualisatie van het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

2 De veranderende stad



Koers 2025

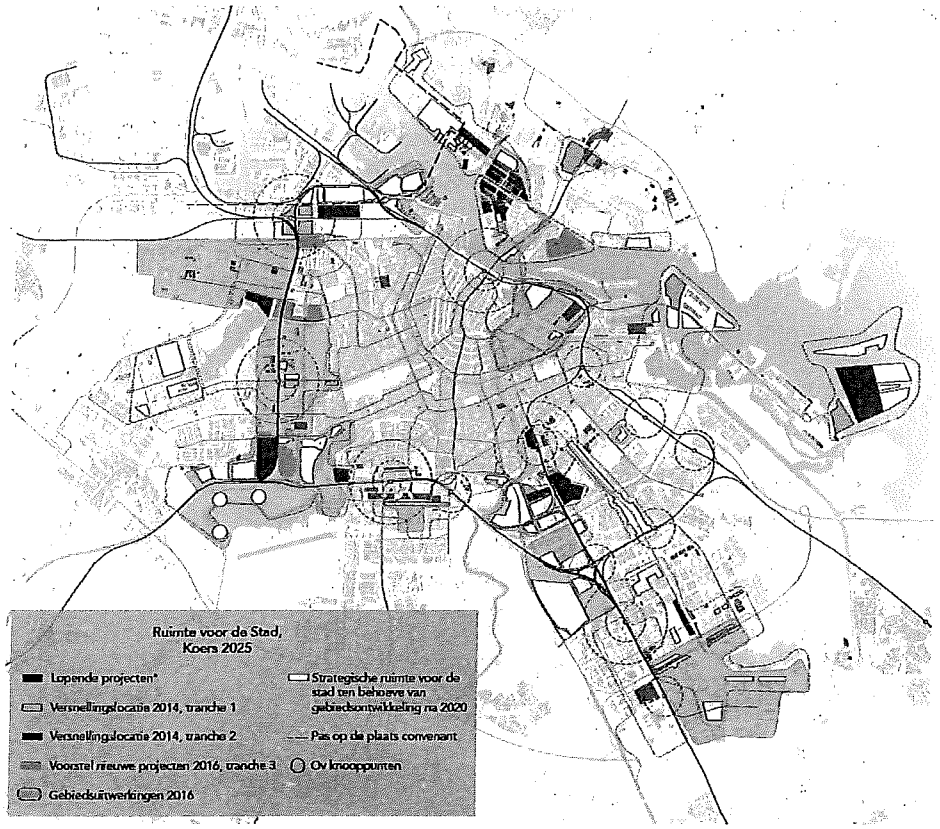
Amsterdam groeit en de komende jaren neemt het aantal inwoners naar verwachting snel toe. Het college van B en W wil deze groei mogelijk maken. Om de druk op de woningmarkt te verlichten maakt het college van B en W daarom tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk (Koers 2025, vastgesteld in september 2016). De ambitie van Koers 2025 is later bijgesteld naar 70.000. Nieuwe woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten, maar ook door transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed. In de plannen is ook ruimte voor (maatschappelijke) voorzieningen en bedrijven.

De 'Structuurvisie Amsterdam 2040' (vastgesteld in 2011) schetst daarnaast ook in grote lijnen hoe na 2025 de vraag naar bouwlocaties opgevangen kan worden. Hierin staat de ambitie om woningen toe te voegen door verdichting en transformatie, waarbij het doel is minimaal 5.000 woningen per jaar te blijven bouwen.

Om de planvoorraad op peil te houden is in 2016 gestart met de nieuwe woningbouwprojecten. De economische crisis van de voorgaande jaren heeft aangetoond dat het aanwijzen van ontwikkellocaties zó moet gebeuren dat snel en adequaat kan worden ingespeeld op eventuele verandering in de woonvraag van de stad. De stedelijke ontwikkelstrategie is daarom aanpasbaar aan economische ontwikkelingen en voorziet in een hoge kwaliteit van leefbaarheid en bereikbaarheid van de stad. Doordat continu naar verdere verdichting wordt gezocht, zijn en blijven de cijfers in beweging.

In de ontwikkelgebieden wordt meer en meer verdicht. Dat wil zeggen dat er meer woningen per eenheid grondoppervlak worden gerealiseerd. Daardoor worden de woningen kleiner. Dit beïnvloedt het woonmilieu en de bewonerssamenstelling. Het voorzieningenniveau moet hierbij aansluiten.

Kaart 2 Ruimte voor de stad



Demografische veranderingen

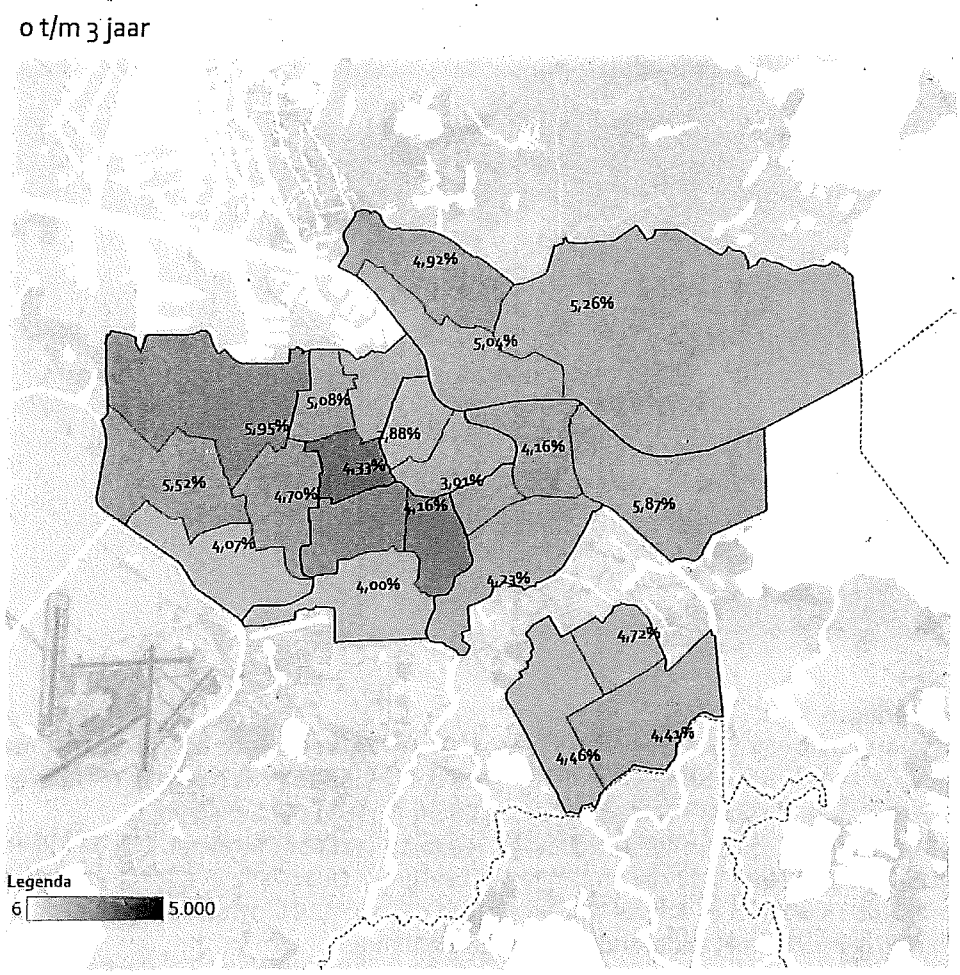
De verwachting is dat Amsterdam 923.137 inwoners[2] telt in 2025. De sterke groei van de bevolking vindt met name plaats in wijken waar veel nieuwe woningen worden gebouwd. Koplopers zijn de Noordelijke IJ-oevers met Overhoeks en Buiksloterham (+21.000 inwoners tot 2040), IJburg-Oost (+15.800 inwoners), Zeeburgereiland/Nieuwe Diep (+14.400 inwoners) en Omval/Overamstel (+11.800 inwoners). Ook de wijken Zuidas, Westlandgracht en Overtoomse Veld bieden ruimte aan veel groei. Qua relatieve stijging, vallen ook Sloterdijk (van 100 naar 4.600 inwoners) en Amstel II/Bullewijk (van 400 naar 4.300 inwoners) op.
In de prognose is rekening gehouden met onder andere de volgende trends:

- Sinds 2010 daalt het gemiddeld aantal kinderen dat vrouwen krijgen. Ook wordt verwacht dat de komst van vooral westerse migranten aanhoudt. Onder deze groep is het geboortecijfer lager dan onder andere vrouwen. Als gevolg van de geplande nieuwbouw op IJburg en Zeeburgereiland zal vanaf 2020 het geboortecijfer naar verwachting weer stijgen. Grofweg verwacht OIS dat het aantal geboortes tussen 2018 en 2040 lager uitkomt dan de prognose uit 2016.
- De groei van het inwoneraantal in Amsterdam wordt gedempt door het toegenomen vertrek uit de stad, voornamelijk van gezinnen met jonge kinderen. Deze trend zet ook in 2018 nog door. In bestaande wijken in Amsterdam, bijvoorbeeld Centrum en Zuid, zal in sommige gevallen het bewonersaantal krimpen door deze verhuisbewegingen.
- De levensverwachting stijgt. In Amsterdam ligt de levensverwachting ongeveer één jaar lager dan gemiddeld in Nederland. In de nieuwste prognose van het CBS is de toekomstige levensverwachting iets lager ingeschat dan in 2016.

[2] Bron: bevolkingsprognose 2018-2040. Opgesteld door de gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS), februari 2018.

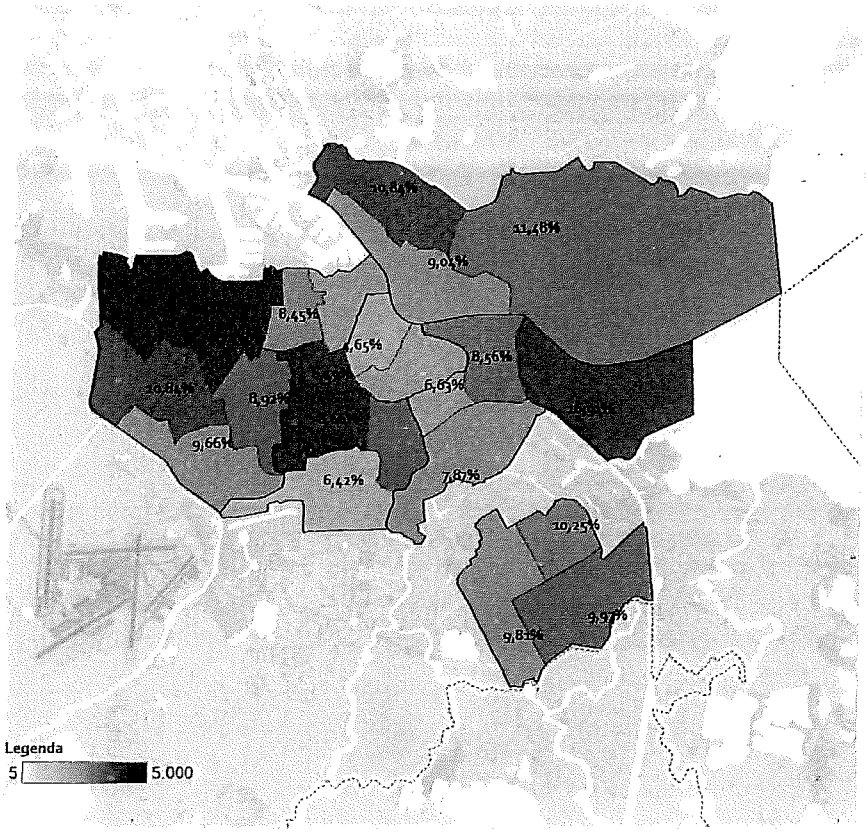
- Eén van de meest onzekere componenten in de bevolkingsprognose is de buitenlandse migratie. Ten opzichte van de vorige prognose worden er op termijn meer asielmigranten, EU-migranten en studiemigranten verwacht.

Kaart 3 Aantal kinderen van 0-3 jaar per gebied en als percentage van de totale bevolking van het gebied



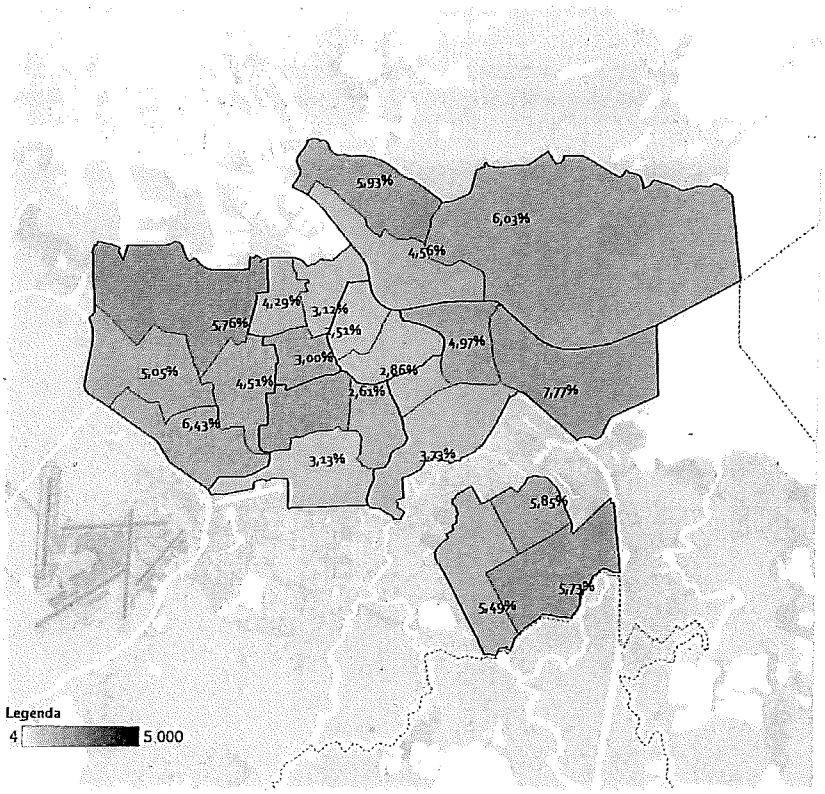
Kaart 4 Aantal kinderen van 4-12 jaar per gebied en als percentage van de totale bevolking van het gebied

4 t/m 12 jaar

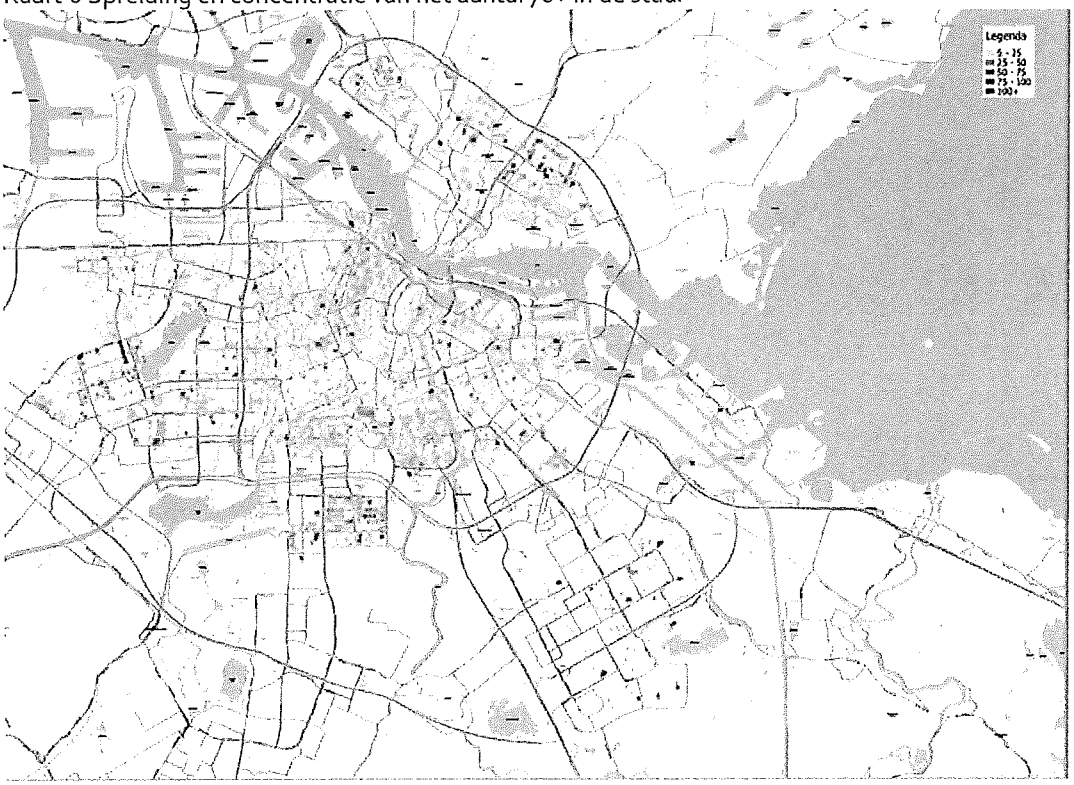


Kaart 5 Aantal kinderen van 13-17 jaar per gebied en als percentage van de totale bevolking van het gebied

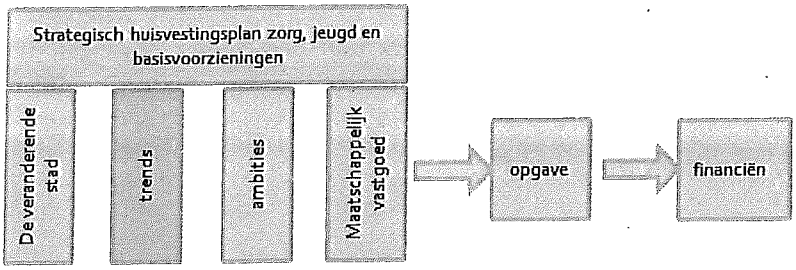
13 t/m 17 jaar



Kaart 6 Spreiding en concentratie van het aantal 70+ in de stad.



3 De belangrijkste trends



De tweede pijler van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen laat de trends zien. De afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het sociaal domein. Hieronder staan de belangrijkste (inhoudelijke) ontwikkelingen op het gebied van jeugd, zorg en de basisvoorzieningen. Deze ontwikkelingen beïnvloeden de vraag naar maatschappelijk vastgoed.

Zorg

- De WMO is ingevoerd om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Een gevolg hiervan is dat zorg zoveel mogelijk aan huis of dichtbij huis wordt geboden (extramuralisering en ambulantisering). ICT en sociale media vergroten de mogelijkheden. In verband met de vergrijzing is de verwachting dat de komende jaren vooral de vraag naar dagbesteding voor (dementerende) ouderen toe zal nemen.
- Er is sprake van substitutie: het verplaatsen van zorg van de tweede lijn naar de eerste lijn en het verplaatsen van zorg van de eerste lijn naar de basisvoorzieningen met als doel zorg dichterbij de burger te brengen. Complexe ouderenzorg, chronische zorg, GGZ, oncologische nazorg en palliatieve zorg zijn daardoor een essentieel onderdeel van de huisartsenzorg geworden. Huisartsen verwijzen via de welzijnscoach door naar welzijnsactiviteiten (welzijn op recept) om zo bijvoorbeeld eenzaamheid bij ouderen tegen te gaan.
- Scheiden van de financiering van wonen en zorg. Dit heeft geleid tot geclusterd wonen met zorg in de nabijheid voor ouderen. Bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen worden omgebouwd tot zelfstandige wooneenheden voor mensen met een lichte zorgvraag. In de buurt van deze woningen is vaak een locatie voor maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg en/of een gemeenschappelijke ruimte/buurtkamer.
- Zorgpartijen zoeken meer financiers (geldstromen) om hun zorglocaties rendabel te kunnen exploiteren. We zien nu dat zorgpartijen maaltijden en activiteiten gaan aanbieden voor (oudere) buurtbewoners.

Jeugd

- Met het in werking treden van de Jeugdwet 2015 zijn de gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden binnen het jeugddomein aanzienlijk uitgebreid. De gemeente is nu naast preventie ook verantwoordelijk voor vrijwel alle vormen van jeugdhulp, jeugdbescherming en –reclassering.
- Het Ouder- en Kindteam is de basis voor het nieuwe jeugdstelsel. Ieder van de 22 gebieden heeft een eigen team met een eigen locatie.
- Ambulantisering van de jeugdhulp met als uitgangspunt dat kinderen zolang mogelijk thuis blijven wonen. Dit geldt zowel voor kinderen met een fysieke of verstandelijke beperking als kinderen met problemen in de opgroei- en opvoedsituatie.
- De afgelopen jaren is gewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige behandel- en woonconcepten. Deze zijn goedkoper dan traditionele jeugdhulp in een zorginstelling (intramuraal) en

bieden jeugdigen een kans om op te groeien in een zo normaal mogelijke, minder stigmatiserende, omgeving.
- Streven naar een zo vloeiend mogelijke overgang van (intramurale) jeugdhulp naar zelfstandig wonen.
- Sinds de introductie van de Wet passend onderwijs gaan meer kinderen naar het reguliere onderwijs. Als gevolg hiervan zijn de scholen voor speciaal onderwijs zich meer gaan specialiseren. Zij vangen nu kinderen op die naast aangepast onderwijs vaak ook nog andere vormen van zorg nodig hebben. Dit vraagt om een goede integratie van zorg en onderwijs zodat voor kinderen die niet altijd in staat zijn om lessen te volgen, adequate ondersteuning beschikbaar is.

Basisvoorzieningen
- Vanaf 2015 zijn de welzijnsinstellingen via de stadsdelen verantwoordelijk voor de uitvoering van de zogenaamde basisvoorzieningen. Hiermee heeft een verschuiving plaatsgevonden van algemeen welzijns- en jongerenwerk naar een basisaanbod (basisvoorzieningen) voor kwetsbare bewoners. Deze voorzieningen vormen de basis van het Amsterdamse zorgstelsel en richten zich op:
  - kwetsbare jeugdigen (0-23);
  - volwassenen en vooral ouderen met een beperkt netwerk;
  - volwassenen met grote afstand tot de arbeidsmarkt;
  - Amsterdammers die moeite hebben te participeren in de samenleving door een beperking, armoede, taalachterstand, multiproblematiek etc.;
  - mantelzorgers.

- Informatie- en adviesfuncties binnen de maatschappelijke dienstverlening, schuldhulpverlening en basisvoorzieningen vinden steeds vaker onderdak in gezondheidscentra. Doordat de welzijnspartijen nu verantwoordelijk zijn voor een basis zorgaanbod, werken ze steeds meer samen met zorgpartijen zoals huisartsen en wijkzorg.

- In de bestaande stad is er een toenemende vraag naar buurtkamers. De vorige twee bestuursperiodes is ingezet op de nieuwbouw van multifunctionele gebouwen en relatief grote Huizen van de Wijk (grote gebouwen van 400-900 m^2 verhuurbaar vloeroppervlak, VVO). De praktijk heeft uitgewezen dat voor veel mensen deze Huizen van de Wijk te ver weg zijn. Veel bewoners geven de voorkeur aan ontmoeting en activiteiten in hun eigen buurt en daardoor komen er steeds meer buurtkamers.

- De vraag naar kleinere jongerencentra neemt toe. Ook hiervoor geldt dat in het nabije verleden stadsdelen, mede ingegeven door bezuinigingen, gekozen hebben voor een beperkt aantal grote jongerencentra gericht op talentontwikkeling. Ervaring van de afgelopen jaren leert dat veel kwetsbare jongeren weinig gebruik maken van de grote jongerencentra als deze niet in hun eigen buurt/wijk staat.

- Bewoners nemen steeds vaker het initiatief om een buurtvoorziening te beheren. In de stad komen we verschillende vormen tegen. Soms nemen vrijwilligers/bewonersorganisaties het beheer en de programmering op zich met subsidie van de gemeente. Soms betreft het een buurtinitiatief van sociale ondernemers die ook inkomen genereren door verhuur en programmering van deze buurtvoorzieningen.

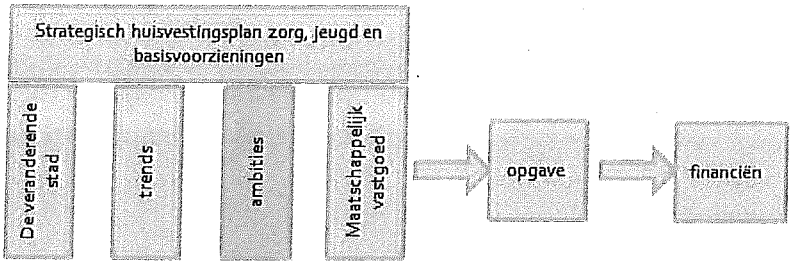
- Broedplaatsen als plek voor ontmoeting en buurtactiviteiten. In een aantal broedplaatsen is bedongen dan kunstenaars/ondernemers iets doen voor de buurt in ruil voor een lagere huur. Dit leidt vaak tot bijzondere (culturele) projecten met buurtbewoners.

Wat betekenen deze trends voor het maatschappelijk vastgoed in de stad?

Als we de trends hierboven samenvatten, zien we een beweging naar meer buurtgericht werken, vlakbij de doelgroep, mensen met een hulpbehoefte bij voorkeur niet isoleren van de rest van de samenleving, opvang in kleine groepen en stapsgewijze uitstroom vanuit de opvang/jeugdhulp naar zelfstandig wonen. Hierdoor

neemt de vraag naar goed verspreide kleinschalige accommodaties toe. We constateren een trendbreuk met het verleden die leidt tot een veranderopgave in de bestaande stad. In hoofdstuk 5 (De opgave) gaan we hier nader op in.

4 Ambities



Amsterdam groeit en verandert. We willen dat Amsterdammers zich thuis blijven voelen in de stad en de steun krijgen die ze nodig hebben. Dit vraagt om een complete en toekomstbestendige stad met voldoende maatschappelijke voorzieningen. In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste inhoudelijke ambities van de gemeente op het gebied van jeugd, zorg en basisvoorzieningen samen en beschrijven we hoe huisvesting invulling geeft aan die ambities. We benoemen daarbij per domein wat er nodig is om deze ambities te realiseren. We sluiten af met de vastgoedambities.

4.1 Zorg

Inhoudelijke ambitie
Mensen wonen zo lang mogelijk zelfstandig thuis. Waar nodig krijgen zij ondersteuning. Hierbij zijn nabijheid, eenvoud, integraal werken en ruimte voor maatwerk de regel, geen uitzondering.

Vertaling naar huisvesting
Eerstelijnszorg is beschikbaar in elke buurt. Wijkzorg en maatschappelijke dienst- en schuldhulpverlening wordt zoveel mogelijk aangeboden vanuit accommodaties nabij of in centra voor eerstelijns gezondheidszorg.

Er vindt een verschuiving plaats van de tweede lijn naar de eerste lijn en van de eerste lijn naar de basisvoorzieningen zodat de zorg dichter bij de burger komt.

Voldoende buurtkamers en Huizen van de Wijk beschikbaar in elke buurt voor burgers die extra ondersteuning nodig hebben.

In de stad is dagbesteding beschikbaar voor verschillende groepen Amsterdammers. Het gaat om dagactiviteiten voor onder andere mensen met dementie. Inloop voor mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek. Voor mensen met een chronische ziekte of niet aangeboren hersenafwijking zijn allerlei vormen van actieve dagbesteding beschikbaar. Voorbeelden zijn werk in de groenvoorziening, dierverzorging en milieu, horeca en catering.

Voor de verschillende doelgroepen is er voldoende dagbesteding beschikbaar verspreid over de stad en bij voorkeur in de nabije woonomgeving van de cliënt. Het gaat om:

- inlooplocaties: open ontmoetingsruimte met koffie voor mensen met (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek;
- kleinschalige dagbestedingslocaties voor ouderen in de buurt van ouderenwoningen (meedoenlocatie);
- atelier-en activiteitenruimtes met een divers werkaanbod afgestemd op een specifieke cliëntengroep (meewerklocatie).

Dak- en thuislozen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen (onvoldoende of beperkte zelfredzaamheid) krijgen in de maatschappelijke opvang een persoonlijk

Goed verspreid over de stad zijn verschillende vormen van opvang en beschermd wonen beschikbaar voor de verschillende doelgroepen. Deze voorzieningen zijn kleinschalig en bieden ruimte voor circa dertig cliënten.

traject dat hen helpt een stabieler bestaan op te bouwen: met inkomen, zorg en een dak boven het hoofd. Het traject is gericht op zoveel mogelijk zelfstandigheid en uitstroom uit de maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.	
Meer stabiliteit bieden voor kinderen van dakloze gezinnen door het aanbieden van crisisopvang voor gezinnen.	Voldoende kleinschalige 24-uurs residentiële gezinsopvang, voor gezinnen die door diverse problemen, bijvoorbeeld geweld of huisuitzetting, hulpvragen hebben op het gebied van wonen en begeleiding.
Opvang aanbieden voor dak- en thuislozen in Amsterdam die zelf niet in staat zijn om alternatieven te vinden voor onderdak.	Beschikbaar stellen van permanente nachtopvang in de winter en tijdelijke huisvesting voor dak- en thuislozen.

Wat is er nodig om deze ambities te realiseren?

Om de zorgambities te realiseren zijn voorzieningen nodig op buurt-/wijkniveau in zowel de bestaande stad als in de uitbreidingsgebieden. Daarnaast onderscheiden we bovenwijkse voorzieningen. Onderstaande tabel laat zien welk type voorzieningen in de wijk en bovenwijks aanwezig moeten zijn. Een uitgebreide beschrijving van de afzonderlijke voorzieningen staat in bijlage 1. Om de verschuiving van de eerste lijn naar de basisvoorzieningen mogelijk te maken, is het belangrijk om over voldoende ontmoetings- en activiteitenruimtes voor kwetsbare bewoners te beschikken. De Huizen van de Wijk en de buurtkamers die hier voor worden ingezet, vallen onder de ambities voor de basisvoorzieningen (zie 4.). In paragraaf 4.4 staat een totaaloverzicht waarin per domein de bestaande en gewenste voorzieningen in de stad worden opgesomd.

Tabel 1 Overzicht Bovenwijkse- en wijkvoorzieningen

bovenwijkse voorzieningen	**wijkvoorzieningen**
Dagbesteding: meedoenlocatie	Praktijkruimte voor eerstelijnszorg. Vaak is dit een gezondheidscentrum
Dagbesteding: Inlooplocatie(ontmoetingsruimte + koffie)	MADI (spreekkamers en cursus/vergaderruimte voor de maatschappelijke dienstverlening en schuldhulpverlening)
Dagbesteding : Meewerklocatie	
Winteropvang	
Passantenpension	
24-uurs opvang	
Gezinsopvang	
Hospice	

Verbeterde spreiding en uitbreiding van de maatschappelijke opvang in de stad gewenst

In 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Koersbesluit Thuis in de Wijk (2016-2020). Hierin staat dat de Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen (MOBW) meer wijkgericht moet werken en dat de 24-uursopvang moet worden afgebouwd. De ruimtelijke vertaling van deze doelstellingen naar locaties voor MOBW is dat locaties:

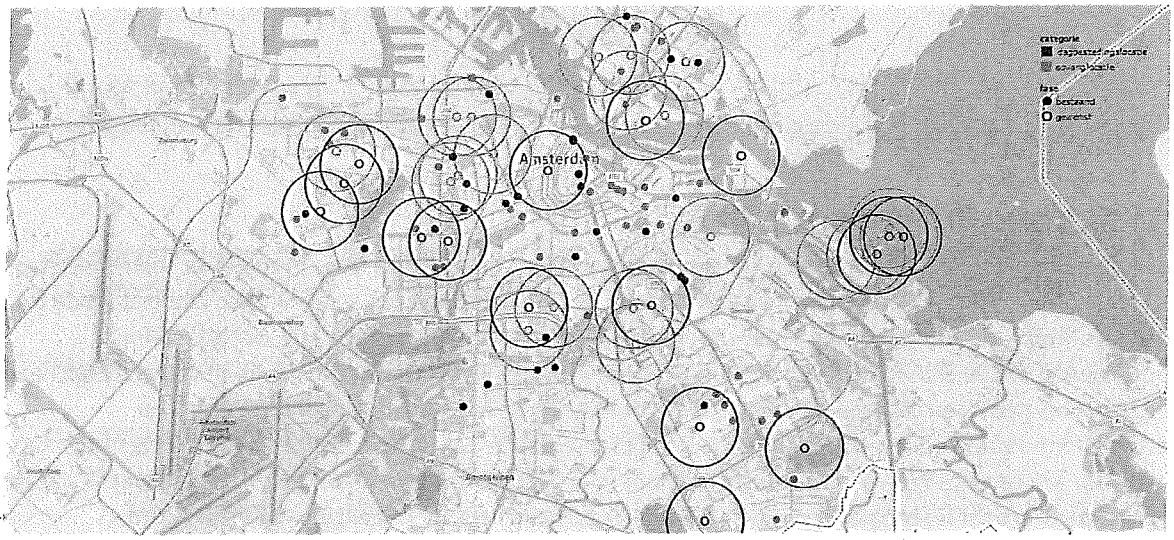
- kleinschalig (voor circa dertig personen) zijn;
- zoveel mogelijk verspreid over de stad liggen;
- in verbinding staan met de wijk.

Vervolgens is met betrokken zorgaanbieders een overzicht gemaakt van de behoefte aan locaties voor maatschappelijke opvang. Daarbij is rekening gehouden met deze wensen en de noodzaak tot

kwaliteitsverbetering van de huidige opvangvoorzieningen. Met de realisatie van tien locaties kan de gemiddelde capaciteit van alle MOBW locaties op dertig personen komen en kunnen enkele bestaande grote en/of verouderde voorzieningen de komende tien jaar worden gesloten. Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een spreidingsplan opgesteld dat rekening houdt met ruimtelijke kansen in de ontwikkelgebieden en met de bestaande MOBW locaties. Onderstaande kaart 7 laat zien welke opvangvoorzieningen er nu zijn en waar nieuwe voorzieningen moeten komen.

Kaart 7 Bovenwijkse kaart bestaande en gewenste opvangvoorzieningen

Opvang- en dagbestedingsvoorzieningen



Bij het maken van deze spreidingskaart is rekening gehouden met de volgende factoren:

a) kans op evenwichtige spreiding over de stad;
b) huidige en toekomstige vraag in dit gebied;
c) relatief rustige omgeving (prikkelarm, voor de voorzieningen die dat nodig hebben);
d) relatief dichte stedelijke omgeving (voor voorzieningen die daarin passen);
e) nieuw gebied, geen druk op bestaande wijken;
f) aantal m² dat volgens referentienorm in zoekgebied past;
g) urgentie: voorzieningen die snel nodig zijn in gebieden die relatief snel opgeleverd worden.

Voor de gezinsopvang, winter en passantenpensions geldt dat ze zo spoedig mogelijk in alle windrichtingen van de stad beschikbaar moeten zijn. Deze voorzieningen staan ook op bovenstaande kaart vermeld.

Verbeterde spreiding en uitbreiding van het aantal dagbestedingslocaties nodig

Er bestaat nog geen ideaalbeeld voor de spreiding van dagbestedingslocaties. De huidige spreiding over de stad is historisch gegroeid op basis van vastgoedposities van aanbieders en kansen die zich voordeden. De gemeente is met aanbieders in gesprek om te komen tot een gezamenlijk beeld van gewenste spreiding en efficiënt gebruik van ruimte. De vervolgstap is het formuleren van de veranderopgave voor uitbreiding en/of verschuiving van locaties. Voor de gewenste situatie gelden de volgende uitgangspunten:

- **Dagbesteding dicht bij huis.** Het aanbod wordt georganiseerd dichtbij vraag van 'communities' met:
  - aandacht voor diversiteit in de wijk;
  - locaties passend bij de programma's van eisen van specifieke voorzieningen zoals bereikbaarheid / prikkeldosering / verbinding openbare ruimtes;
  - voorzieningen voor ouderen dichtbij (clusters van) ouderenwoningen.

- **Rendabele voorzieningen:**
  - Effectief ruimtegebruik door het combineren van diverse activiteiten en aanbieders in één gebouw;
  - Combinatie met bedrijfsleven: zoeken naar samenwerking met commerciële partijen.

Hospice
Een hospicevoorziening is een voorziening waar mensen in de laatste fase van hun leven kunnen verblijven. De verwachting is dat er de komende jaren geen extra hospices nodig zijn in de stad.

4.2 Jeugd

Jeugdhulp en jeugd gezondheidszorg

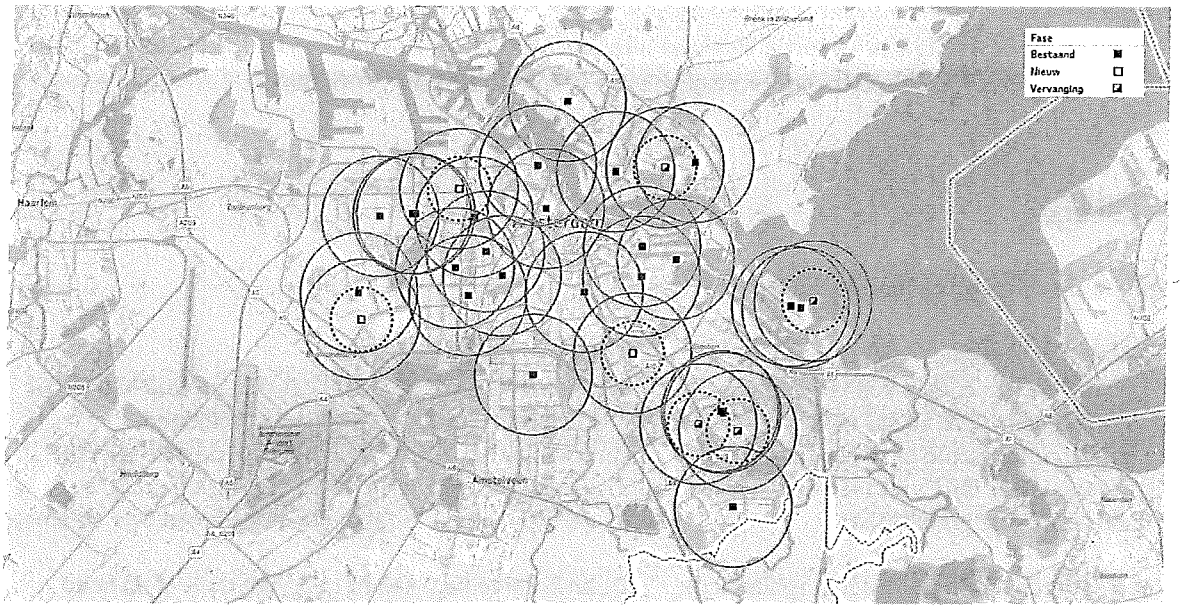
Inhoudelijke ambitie	**Vertaling naar huisvesting**
Jeugdigen en hun ouders kunnen in eerste instantie terecht voor advies en de preventieve jeugdgezondheidszorg bij de Ouder- en Kindteams. Deze OKT's vormen de basis van het Amsterdamse jeugdstelsel.	In ieder gebied van de stad is een locatie voor het Ouder en Kindteam. Deze OKT's bevatten voldoende spreekkamers en kantoorruimte voor de medewerkers. Zij bieden ook flexibele praktijkruimte voor andere jeugdhulpaanbieders (onder andere Samen Doen teams)
Voor kinderen en jongeren die specialistische hulp nodig hebben, zijn er verschillende vormen van ambulante jeugdhulp beschikbaar.	De ambulante hulp kan bij gezinnen thuis of op goed bereikbare, centraal gelegen locaties geleverd worden. Er is voldoende flexibele praktijkruimte beschikbaar die kan dienen als uitvalsbasis voor de ambulante medewerkers.
Integratie van zorg en speciaal onderwijs zodat er altijd adequate ondersteuning aanwezig is.	Voor leerlingen van het speciaal onderwijs is deze hulp zoveel mogelijk beschikbaar in en om de school.
Voor jeugdigen die niet thuis kunnen wonen is er residentiële hulp en crisisopvang. Deze hulp wordt bij voorkeur aangeboden in pleeggezinnen of in kleinschalige behandel-wooncentra.	Er zijn voldoende kleinschalige behandel-woonvoorzieningen in alle varianten beschikbaar verspreid over de stad en bij voorkeur geclusterd. Hier kunnen de kinderen opgroeien in een gewone buurt.
Voor de oudere jeugd (inclusief tienermoeders) is er een zo'n vloeiend mogelijke overgang naar zelfstandig wonen.	Voldoende accommodaties en woningen om stapsgewijze uitstroom naar zelfstandig wonen mogelijk te maken.

Wat is er nodig om deze ambities te realiseren?
Met uitzondering van de OKT-locaties zijn alle jeugdvoorzieningen bovenwijks. Het jongerenwerk en dus ook de jongerencentra vallen onder de basisvoorzieningen (zie 4.3).

OKT-locatie
In 2011 heeft de gemeenteraad het spreidingsplan OKC vastgesteld. Hierin staat dat alle 22 gebieden moet beschikken over een eigen OKT-locatie en dat ouders en kinderen maximaal twee kilometer hoeven te reizen naar een OKT-locatie. Op onderstaande kaart is te zien welke OKT-locaties er al zijn (met een straal van twee kilometer) en welke nog gerealiseerd moeten worden (gestippeld in een zoekcirkel met een straal van een kilometer).

Kaart 8 Ouder- en Kindteamlocaties met hun verzorgingsgebied. De stippellijn geeft de zoekcirkel aan voor een nieuwe locatie.

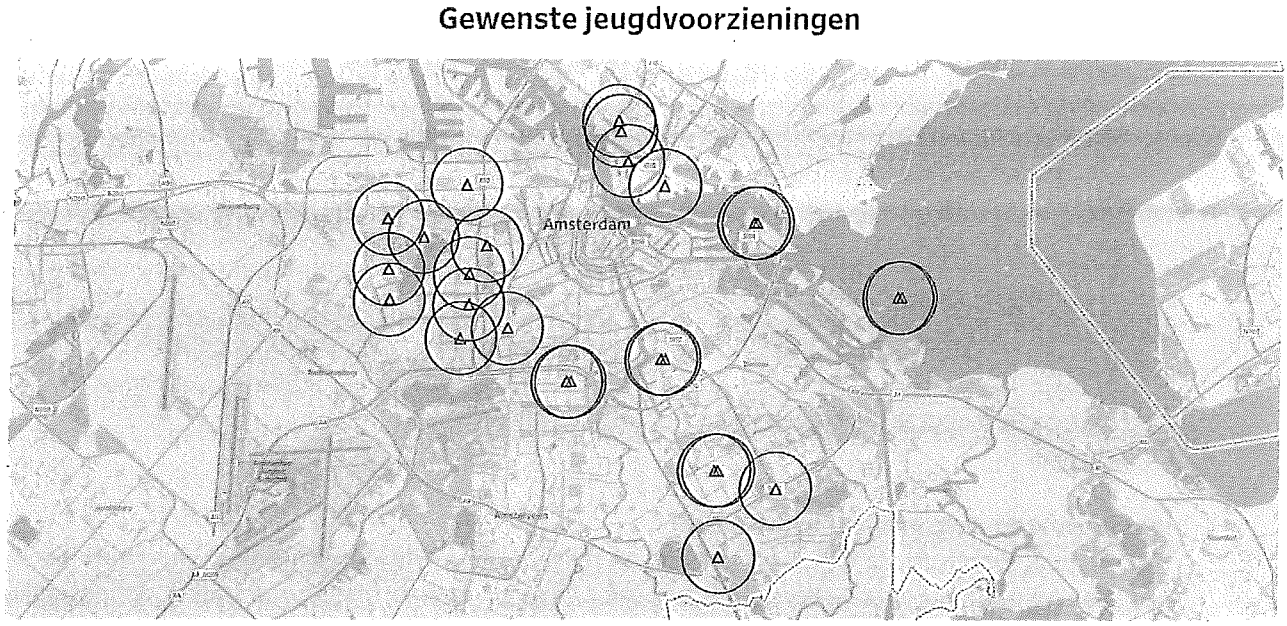
Spreiding OKT-locaties



Overige jeugdvoorzieningen

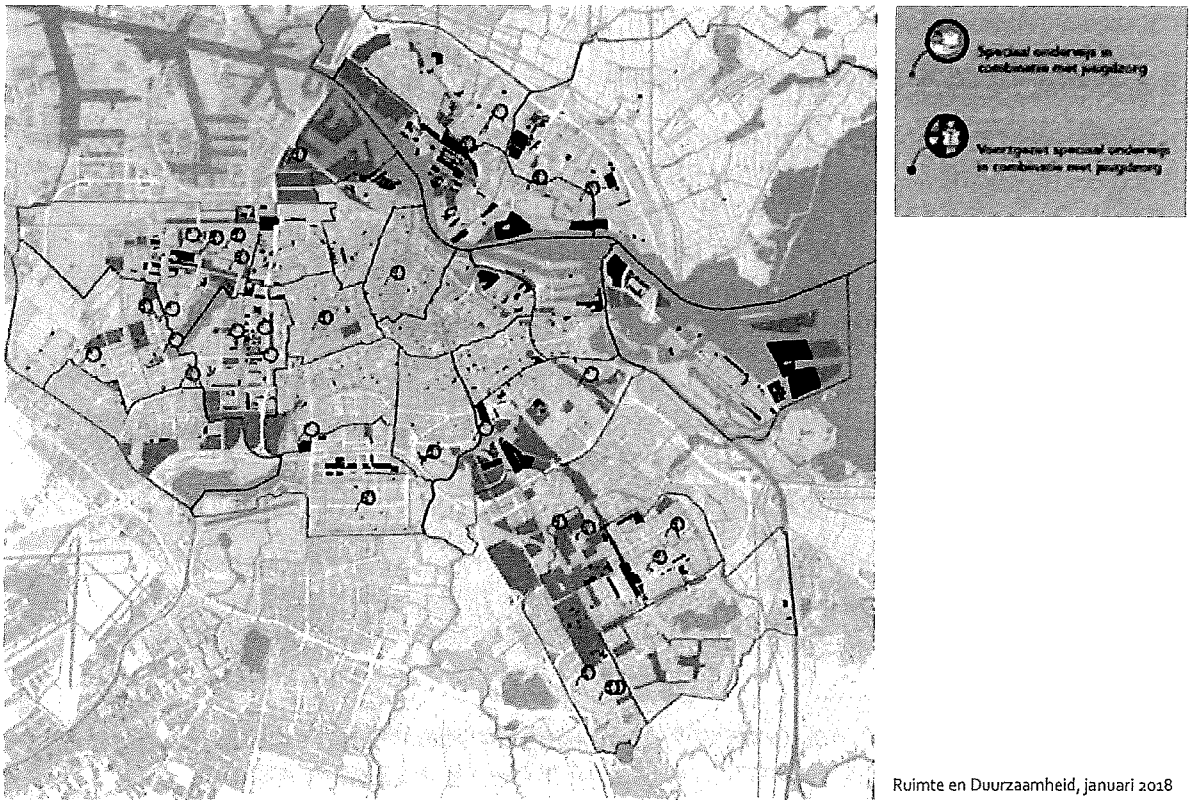
Onderstaande kaart geeft een beeld welke andere jeugdvoorzieningen er nodig zijn om de ambities te realiseren. Deze voorzieningen zijn bovenwijks. In tegenstelling tot het OKT hoeven zij niet in alle buurten aanwezig te zijn. Het gaat om praktijkruimtes voor de jeugdhulpverlening en de verschillende behandel-woonvoorzieningen zoals een gezinshuis, een begeleid-wonen voorziening en noodopvang 18- (de omschrijving van deze voorzieningen staat in bijlage 1). Bij de spreiding van de verschillende behandel-woonlocaties jeugd is vooral gekeken naar de plekken met de meeste kansen voor grotere en liefst grondgebonden woningen en een kind vriendelijke woonomgeving. De gewenste locaties zijn te vinden op kaart 9 .

kaart 9 Zoekgebieden gewenste behandel- en woonlocaties



De ambitie om te zorgen voor een goede integratie van zorg en speciaal onderwijs door jeugdhulplocaties nabij scholen te bouwen is al gerealiseerd. Na de inwerkingtreding van de Wet passend onderwijs liep het leerlingenaantal in het speciaal onderwijs terug waardoor er ruimte vrij kwam in de schoolgebouwen. In overleg met de schoolbesturen hebben de jeugdhulpaanbieders daar hun zorgfuncties kunnen vestigen. Kaart 10 laat zien waar de zorg en speciaal onderwijscombinaties zich bevinden in de stad.

Kaart 10 Bestaande zorg- en speciaal onderwijscombinaties



Ruimte en Duurzaamheid, januari 2018

4.3 Basisvoorzieningen

Inhoudelijke ambitie	Vertaling naar huisvesting
In elke buurt zijn basisvoorzieningen beschikbaar voor kwetsbare bewoners. Deze voorzieningen vormen de basis van het zorgstelsel	In buurten met kwetsbare bewoners zijn voldoende plekken voor ontmoeting en activiteiten binnen de basisvoorzieningen. Het gaat om buurtkamers, Huizen van de Wijk en jongerencentra. Deze accommodaties zijn goed bereikbaar, toegankelijk en duidelijk zichtbaar
Stimuleren van buurt- en maatschappelijk initiatief gericht op het versterken en aantrekkelijk maken van de eigen woon- en leefomgeving en het gezamenlijk oppakken van problemen.	Faciliteren van placemaking door het aanbieden van (tijdelijke) ruimte bij de start van een buurt Beschikbaar stellen van buurtkamers en/of ruimte in Huizen van de Wijk

Wat is nodig om deze ambities te realiseren?
Buurtkamers, Huizen van de Wijk en jongerencentra zijn typische buurtvoorzieningen. Uit onderzoek is ook gebleken dat naarmate de sociaaleconomische positie en gezondheid van mensen zwakker is, de actieradius afneemt tot ongeveer vijfhonderd meter. Deze groep is bij uitstek de doelgroep van de basisvoorzieningen. Samen met de stadsdelen zijn vraag en aanbod analyses uitgevoerd voor zowel de uitbreidingsgebieden als de bestaande stad. Hierbij is gebruik gemaakt van het referentiemodel maatschappelijke voorzieningen en van kwalitatievere analyses waarbij we tot op buurtniveau hebben gekeken naar de bevolkingsopbouw en de sociaaleconomische positie van bewoners. Ook is gekeken wat er nodig is aan ruimtes om maatschappelijk initiatief in de stad te bevorderen. Dit heeft geresulteerd in Uitvoeringsagenda's Maatschappelijk Vastgoed waarin de verander- en uitbreidingsopgave wordt benoemd. Deze zijn opgenomen in dit strategische huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

4.4 Ambities op het gebied van vastgoed

De ambities op het gebied van gemeentelijk vastgoed (inclusief onderwijsgebouwen) zijn de afgelopen jaren geëvolueerd. De wens is accommodaties te ontwikkelen die ook in de toekomst hun waarde behouden en geschikt zijn voor andere functies. Drie principes zijn hierbij leidend:

- **Duurzaam en flexibel** Op 13 mei 2015 is de uitwerking van de stedelijke vastgoedregels vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente energieneutraal en duurzaam bouwt. Functies veranderen relatief snel als gevolg van verandering in de maatschappij en gebouwen blijven lange tijd staan. Door bij nieuwbouw en renovatie standaard een aantal bouweisen op te nemen kunnen we flexibiliteit waarborgen en zijn de gebouwen op termijn ook voor andere functies geschikt te maken[3];
- **Sober en doelmatig** Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente wordt sober en doelmatig uitgevoerd; de functionaliteit en duurzaamheid wordt niet uit het oog verloren;
- **Veilige en toegankelijke gebouwen**.

Wat is nodig om deze ambities te realiseren?
Bij nieuwbouw kunnen we bovenstaande ambities meenemen. Echter nog niet al het bestaande maatschappelijk vastgoed voldoet aan bovenstaande principes. Bij groot onderhoud/renovatie moeten we

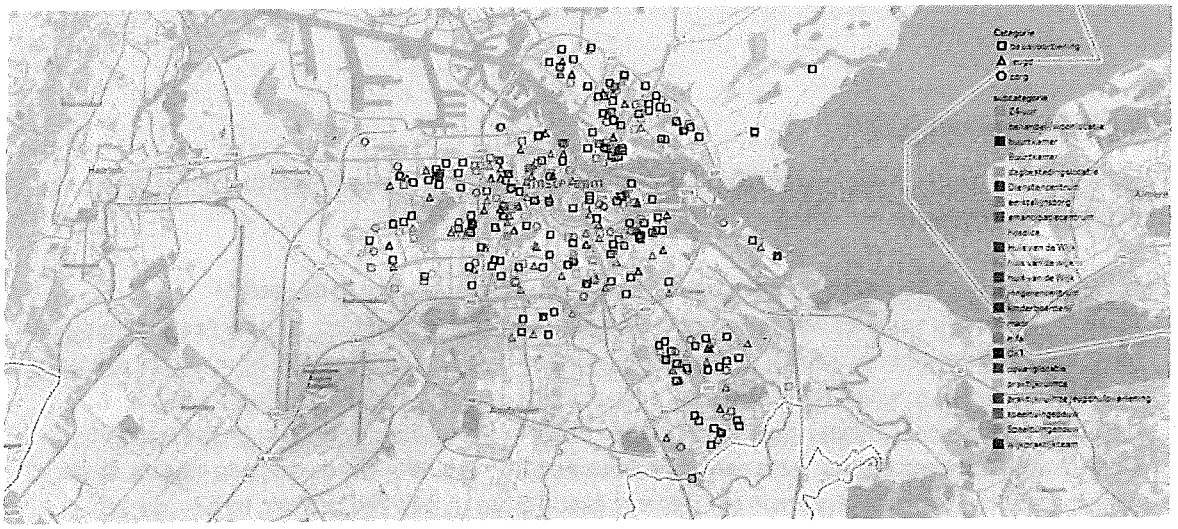
[3] Voorbeelden van deze eisen zijn: kolommenstructuur, bouwen met kruipruimte, vloerbelasting minstens conform die van kantoren, meerdere meters voor deelgebruik, extra toegangen of de mogelijkheid om het later re realiseren.

deze principes alsnog meenemen. In principe is dit de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het vastgoed[4]. Voor groot onderhoud zijn in het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen daarom geen middelen opgenomen.

4.5 Spreiding bestaand maatschappelijk vastgoed

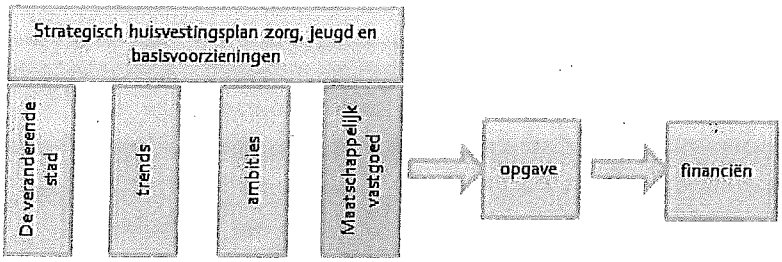
Uit de hierboven genoemde ambities op het gebied van jeugd, zorg en basisvoorzieningen kunnen we aflezen dat een goede spreiding van de voorzieningen in relatie tot de doelgroep steeds belangrijker is geworden. Onderstaand kaartje geeft een beeld van de huidige situatie. In hoofdstuk 5 gaan we de fysieke opgave verder kwantificeren per domein. Hoofdstuk 7 duidt de opgave per windrichting. Het bestaand maatschappelijk vastgoed voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen is in kaart gebracht.
Kaart 11 Spreiding bestaand maatschappelijk vastgoed

Bestaand maatschappelijk vastgoed



[4] Stadsdelen en de afdelingen jeugd en zorg bezitten geen vastgoed. Het maatschappelijk vastgoed wordt gehuurd van de Gemeentelijk Vastgoed die optreedt als eigenaar namens de gemeente. Gemeentelijk Vastgoed zorgt voor het groot onderhoud en verdisconteert de kosten hiervoor in de kostprijsdekkende huur. Jeugdhulp- en zorgaanbieders hebben vastgoed in bezit maar meestal huren zij dit van bijvoorbeeld corporaties. In het geval dat het maatschappelijk vastgoed gehuurd wordt van een corporatie of een ontwikkelaar zijn deze eigenaren verantwoordelijk voor vastgoedbeheer/onderhoud.

5 De fysieke opgave



De demografische ontwikkelingen, trends en ambities uit voorgaande hoofstukken resulteren in een vraag naar (ver)nieuw(d) maatschappelijk vastgoed voor zowel de uitbreidingsgebieden als de bestaande stad. In dit hoofdstuk werken we deze opgave verder uit aan de hand van de kwalitatieve opgave en benoemen we de kwantitatieve opgave.

5.1 Kwalitatieve opgave

De voorgaande hoofdstukken laten zien dat Amsterdam behoefte heeft aan huisvesting die voldoet aan onderstaande voorwaarden:

1 **Kleinschalige voorzieningen met een goede en gelijkmatige spreiding in de stad**
Als we de trends en ambities van de voorgaande hoofdstukken samenvatten, zien we een beweging naar meer buurtgericht werken, dichtbij de doelgroep, mensen met een hulpbehoefte bij voorkeur niet isoleren van de rest van de samenleving, opvang in kleine groepen en stapsgewijze uitstroom vanuit de opvang/jeugdhulp naar zelfstandigheid. Dit betekent dat er vooral behoefte is aan goed verspreide, kleinschalige accommodaties. Dit is een trendbreuk met het verleden. Werd voorheen ingezet op de concentratie van het welzijnswerk in een beperkt aantal grote Huizen van de Wijk, nu zien we een groeiende vraag naar kleinschalige buurtkamers. Eenzelfde ontwikkeling is te zien in het jongerenwerk. Mede ingegeven door bezuinigingen, is eerder ingezet op enkele grote jongerencentra per stadsdeel, maar uit de Uitvoeringsagenda Maatschappelijk Vastgoed in de stadsdelen kwam naar voren dat deze centra de kwetsbare jongeren vaak niet bereiken omdat deze groep jongeren vooral buurtgericht zoeken. Ook vanuit zorg- en jeugdhulpinstellingen is er vraag naar verschillende type kleinschalige accommodaties die aansluiten bij hun nieuwe zorgconcepten.

2 **Het maatschappelijk vastgoed is toekomstbestendig (flexibel) en duurzaam gebouwd**
De groei van de s tad 'Koers 2025' wordt voornamelijk opgevangen door verdichting[5] binnen bestaande gebieden. Een verdichte stad vraagt om flexibele gebouwen die op de lange termijn waardevol blijven, duurzame gebouwen die aanpasbaar zijn aan de veranderende vraag en inzetbaar voor ander gebruik. Denk aan jongerencentra die een andere bestemming krijgen als een buurt steeds meer vergrijst. Een verdichte stad geeft minder mogelijkheden om op een later moment extra voorzieningen toe te voegen door extra bij te bouwen. In overeenstemming met de vastgoedambities (zie hoofdstuk 4) worden duurzame materialen gebruikt en zijn de nieuwe accommodaties energieneutraal;

3 **De accommodaties staan op een geschikte plek, zijn veilig en goed toegankelijk voor alle bewoners**

[5] De keus voor verdichten komt voort uit het belang van het behouden van de groene ruimte die er nog is (de 'scheggen'), duurzaamheidskansen (die groter zijn in een compacte stad) en de vraag naar 'hoogstedelijke' milieus.

De waardevastheid van maatschappelijk vastgoed wordt ook beïnvloed door de locatie. Een goede stedenbouwkundige inpassing, op wijk-, buurt- en blokniveau is mede bepalend voor de flexibiliteit van een gebouw. Het is lastiger om een jongerencentrum een nieuwe bestemming te geven als het op een geïsoleerde plek ligt omdat zo'n locatie minder geschikt is voor een ontmoetings- en activiteitenruimte voor ouderen en/of kwetsbare buurtbewoners.

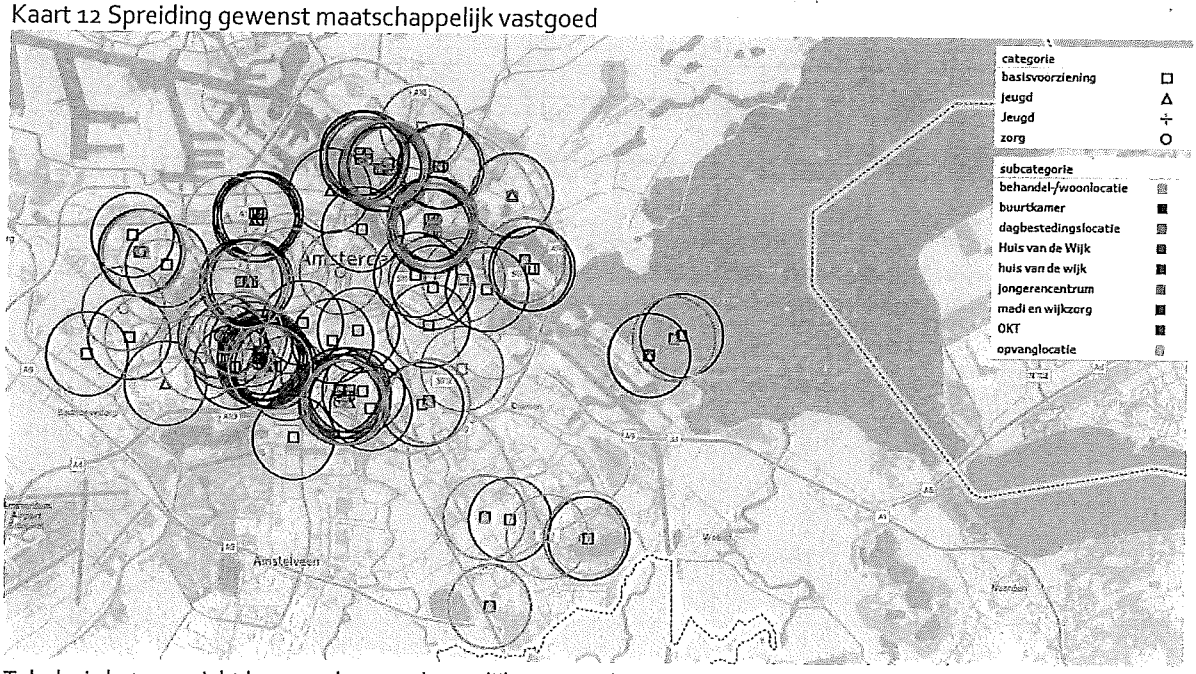
Ontwikkelprincipes

In de themastudies Ruimte voor Zorg en Ruimte voor Jeugd zijn acht ontwikkelprincipes benoemd voor zorg-, jeugd- en basisvoorzieningen. Deze principes passen binnen drie thema's die aansluiten bij de hierboven genoemde voorwaarden. Het is belangrijk om deze ontwikkelprincipes te hanteren bij het bouwen van nieuw maatschappelijk vastgoed. In bijlage 2 worden deze ontwikkelprincipes nader toegelicht.

5.2 De kwantitatieve opgave

Onderstaand overzicht toont per functie het bestaande maatschappelijk vastgoed in Amsterdam en de gewenste uitbreiding als gevolg van de veranderopgave en de uitbreiding van de stad. Deze aantallen zijn opgehaald in verschillende trajecten zoals de Uitvoeringsagenda's Maatschappelijk Vastgoed en themastudies (zie inleiding). Kaart 12 geeft een beeld van de gewenste situatie.

Kaart 12 Spreiding gewenst maatschappelijk vastgoed



Tabel 2 is het overzicht bestaand maatschappelijk vastgoed en opgave per functie uitgesplitst naar

- *Stad zijn*: die investeringen die wettelijk verplicht zijn en/of erop gericht zijn het bestaande voorzieningenniveau van de stad te handhaven.
- *Stad verbeteren:* die voorzieningen die erop gericht zijn, de levensduur van een bestaand activum te verlengen, dan wel de prestaties van het activum te verbeteren (geen onderhoud!);
- *Stad maken*: die investeringen die een geheel nieuw activum realiseren.

Tabel 2 Overzicht bestaand maatschappelijk vastgoed en opgave per functie uitgesplitst naar bestaand stedelijk gebied en uitbreidingsgebieden

Maatschappelijk vastgoed naar functie	# bestaand	Stad zijn	Stad verbeteren	Stad maken
Eerstelijnsvoorziening	457[6]	n.v.t	n.v.t.	34
Apotheek	122	n.v.t	n.v.t.	31
Hospice	8	n.v.t	n.v.t.	2
OKT	22	1	8	5
MaDi / wijkzorg	9	0	0	25
jongerencentrum	34	7	8	10
Huis van de Wijk	47	2	11	7
Buurtkamers	84	10	8	28
Speeltuingebouwen[7]	nog niet bekend		3	1
Behandel-/woonlocaties jeugd (verschillende varianten)	61	-	1	23
Noodopvang 18-	6	n.v.t.		1
Permanente locaties Winteropvang	0	4		0
Passantenpension	2	3	n.v.t.	0
24-uurs opvang	43	10		0
Gezinsopvang	2	4		0
Opvang 18-23	0	1		0
Dagbesteding (verschillende varianten)	31	12	4	0

[6] Het is onbekend hoeveel eerstelijnspraktijkruimtes (gezondheidscentra) er zijn in de stad. Het aantal huisartsen is wel bekend. Op 01-01-2017 waren dit er 457. Gemiddeld werken er tussen de 2-5 huisartsen in een gezondheidscentrum.

[7] Een volledige inventarisatie van de speeltuingebouwen en kinderboerderijen volgt in een volgende actualisatie van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

6 De financiële opgave voor de gemeente

6.1 Toelichting

De gemeente kan als eigenaar of als huurder optreden.

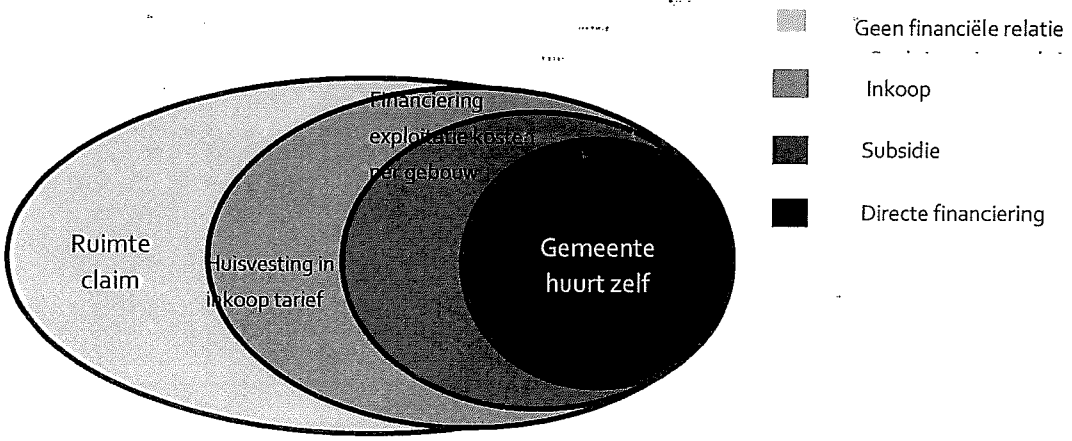
- Als de gemeente eigenaar wordt, dan zal Gemeentelijk Vastgoed als ontwikkelaar en eigenaar optreden. Onderwijs, Jeugd en Zorg zorgt voor de financiering. Gemeentelijk Vastgoed neemt het leegstandsrisico op zich.
- Als de gemeente huurder wordt, wordt een derde partij eigenaar die het vastgoed verhuurt aan de gemeente. Onderwijs Jeugd en Zorg betaalt de huur voor OKT's. Onderwijs, Jeugd en Zorg of een stadsdeel subsidieert de aanbieder van de basisvoorziening om de huur te kunnen voldoen.

Een maatschappelijke accommodatie in het sociale domein kan op drie manieren worden gefinancierd:

1 door de aanbieders zelf uit het budget dat zij gereserveerd hebben voor huisvesting;
2 op basis van een gemeentelijke subsidie voor de exploitatiekosten;
3 direct door de gemeente.

De wijze van financiering is afhankelijk van de manier waarop de gemeente de diensten van een instelling financiert en haar eigen rol in de uitvoering. We onderscheiden inkoop, subsidiering en directe financiering door de gemeente. Daarnaast zijn er nog voorzieningen zoals gezondheidscentra waar de gemeente geen enkele financiële relatie mee heeft, maar waar we wel ruimte voor claimen omdat ze een essentieel onderdeel zijn van het (jeugd)zorgstelsel. Figuur 2 laat zien hoe de gemeentelijke verantwoordelijkheid verschilt per financieringsmethode. In de paragrafen hieronder wordt dit toegelicht.

Figuur 2 Verantwoordelijkheid gemeente op het gebied van het maatschappelijk vastgoed per financieringsmethode



Inkoop

Alle jeugdhulp, maatschappelijke opvang en bijna alle zorg wordt ingekocht. Dat betekent dat de gemeente een zakelijke overeenkomst sluit met aanbieders over het afnemen van specifieke diensten en producten. De gemeente en aanbieders onderhandelen met elkaar over de prijs van de hulp. De Europese regelgeving bepaalt dat deze contracten een looptijd hebben van maximaal vier jaar. De huisvestingskosten zijn opgenomen in de productprijs. Aanbieders reserveren in hun (product)prijs een bepaald bedrag voor huisvesting. Dat impliceert dat zorgaanbieders zelf verantwoordelijk zijn voor het financieren van hun accommodaties, zowel voor de investering als de exploitatie. Zij dragen dus ook eventuele risico's.

Subsidie

Het preventieve aanbod in het kader van de WMO wordt gesubsidieerd. De stadsdelen ontvangen jaarlijks een subsidiebudget vanuit de algemene middelen. Hieruit verstrekken de stadsdelen jaarlijks een periodieke subsidie aan welzijnsinstellingen voor de uitvoering van het kinder- en jongerenwerk en de basisvoorzieningen. Ook subsidiëren zij verschillende bewonersinitiatieven/-organisaties. Hiermee betalen deze organisaties de exploitatiekosten van de jeugd- en welzijnsaccommodaties die in hun beheer zijn. De panden zijn over het algemeen in bezit van corporaties of van Gemeentelijk Vastgoed[8].

Directe financiering door de gemeente

Binnen de jeugdhulp is een belangrijke rol weggelegd voor de zogenaamde Ouder- en Kindteams (OKT's). De GGD Amsterdam participeert in deze wijkteams. Met de OKT-organisatie is afgesproken dat de gemeente zorg draagt voor de huisvesting van de organisatie en dus alle investerings- en exploitatiekosten betaalt.

De financiële systematiek en meerjarige dekking voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van Jeugd, zorg, Basisvoorzieningen (welzijn) en bovenwijkse voorzieningen worden in de loop van 2018 uitgewerkt (Bestuursopdracht Toekomstbestendig Vereveningsfonds, dec. 2017).

6.2 De financiële opgave - investeringen

Om de sociale voorzieningen te realiseren moet in Amsterdam ca 65.000 m² maatschappelijk vastgoed worden ontwikkeld. Hier hoort een investeringsbedrag bij van ruim € 190 miljoen. De meeste investeringen zullen door de markt worden gedaan. De investeringen zijn onder te verdelen in *Stad zijn, Stad verbeteren* en *Stad maken*. Per project wordt bepaald wie de investeerder is, markt of gemeente. Over het algemeen kan worden gezegd dat de investeringen voor de projecten die onder de noemer *Stad maken* vallen zullen worden gedaan door de markt. Voor *Stad zijn* en *Stad verbeteren* projecten zal grotendeels de gemeente als investeerder optreden. Het totale investeringsbedrag is als volgt opgebouwd:

Tabel 3 Investeringsbedrag maatschappelijk vastgoed uitgesplitst naar jeugd, zorg en basisvoorzieningen

investeringen jeugd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
OKT								
behandel- wooncentra								
totaal Jeugd								
investeringen zorg								
madi en wijkzorg								
dagbesteding								
maatsch. Opvang								
totaal zorg								
investeringen basisvoorzieningen								
totaal basisvoorzieningen								
GTOTAL								

investeringen jeugd	2019
OKT	
behandel- wooncentra	
totaal Jeugd	
investeringen zorg	
madi en wijkzorg	
dagbesteding	
maatsch. Opvang	
totaal zorg	
investeringen basisvoorzieningen	
totaal basisvoorzieningen	

[8] De maatschappelijke dienstverlening en schuldhulpverlening wordt ook gesubsidieerd door Onderwijs, Jeugd en Zorg en Inkomen. In deze subsidie is rekening gehouden met de huisvestingskosten (ongeveer 3-5 % van het afgesproken uurtarief)

GTOTAL

Daarnaast zijn er investeringen nodig voor de eerstelijnszorg (gezondheidscentra en apotheken) voor een bedrag van bijna €

De meeste investeringen (84%) worden door de markt gedaan.
Tabel 3a: overzicht gemeentelijke investeringen

investeringen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
gemeente								
markt								
totaal								

gemeentelijke investeringen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
Stad maken								
Stad verbeteren								
Stad zijn								
totaal								

Een deel van deze investeringen betreft vervanging, verplaatsing of renovatie. Het gaat om ca 10.000 m². Deze kosten hiervoor worden geraamd op €

Uitgangspunten bij de berekening van de investering

- De in door het College vastgesteld referentienormen vastgestelde oppervlakten voor de accommodaties;
- Een bedrag van € per vierkante meter bruto vloeroppervlak. Hierin zijn alle kosten opgenomen: grond, projectbegeleiding, bouwkosten, en verhuis- en inrichtingskosten, inclusief meubilair. Dit bedrag wordt nader getoetst door drie kostendeskundigen waarna het gemiddelde bedrag van hun berekeningen wordt gehanteerd in dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.
- Jaar start bouw is jaar van de investering. Het investeringsbesluit wordt meestal één á twee jaar voorafgaand aan start bouw genomen in verband met de bouwvoorbereidingstijd.
- Lopende projecten waarvoor al financiering is en projecten die worden uitgevoerd door Gemeentelijk Vastgoed (sloop/nieuwbouw van gemeentelijk eigendom) zijn niet in dit plan meegenomen.

6.3 De financiële opgave – exploitatie

De investeringen worden gedekt door huurinkomsten. De huurinkomsten maken deel uit van de exploitatiekosten. De gemeente betaalt de exploitatiekosten direct of indirect via subsidie of inkoop.

Tabel 4 Exploitatiekosten uitgesplitst naar jeugd, zorg en basisvoorzieningen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

exploitatiekosten jeugd	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
OKT	-						
behandel-/woonlocaties	-	-	-	-	-	-	-
totaal jeugd	-						
exploitatiekosten zorg							
madi en wijkzorg	-						
dagbesteding	-	-	-				
maatsch. Opvang	-						
totaal zorg	-						
exploitatiekosten basisvoorzieningen							
totaal basisvoorzieningen							
totale exploitatiekosten							
indexering							
1,50%							

Uitgangspunten bij de berekening van de exploitatiekosten:

- Een gemiddelde huur van € / m² / jaar. Dit bedrag ligt rond de werkelijke huur voor nieuwbouw.
- Voor facilitaire kosten € - / m² / jaar. Dit bedrag is voor energiekosten, veiligheid en beveiliging, schoonmaak, verzekeringen, klein onderhoud etc.
- Deze kosten zijn berekend over verhuurbaar oppervlak (verhouding bruto vloeroppervlak : verhuurbaar oppervlak = 1:0,85)
- De ingangsdatum voor de exploitatiekosten is een jaar na start bouw. In werkelijkheid kan de bouw kan langer dan een jaar duren; de exploitatiekosten schuiven dan op.
- Er is rekening gehouden met een indexering van 1,3%.

6.4 Total Cost of Ownership (TCO)

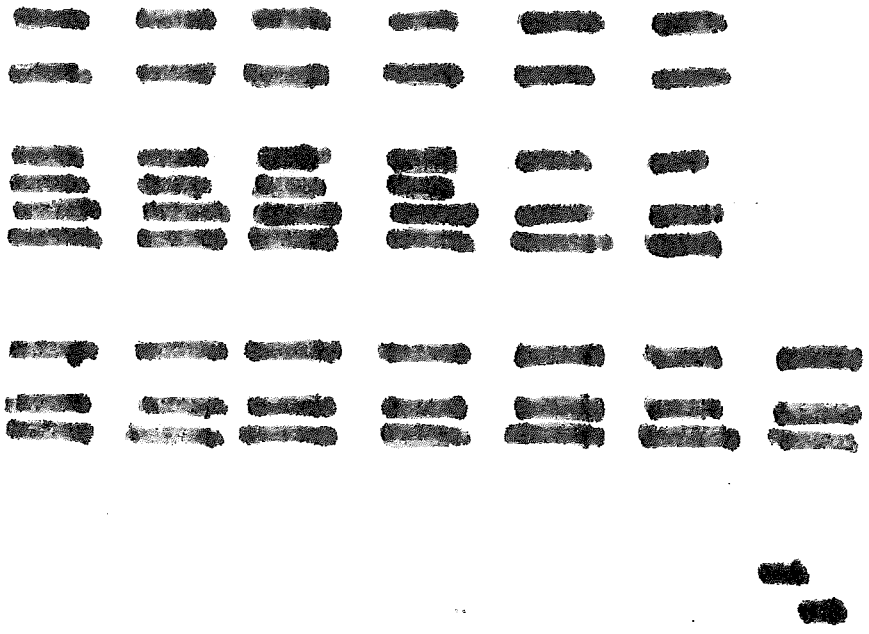
Naast middelen voor huisvesting zijn er vanzelfsprekend ook middelen voor uitvoering van de zorg of ondersteuning nodig. Dit noemen we de programmatische kosten of programmakosten.
Het is nog niet bekend hoeveel deze kosten in de komende jaren zullen bedragen. Dit is afhankelijk van de afspraken die de gemeente met de jeugdhulp- en zorgaanbieders maakt.
Bij iedere kredietaanvraag zullen ook de benodigde middelen voor het programma in kaart worden gebracht zodat er een Total Cost of Ownership (TCO) voor de gemeenteraad in beeld wordt gebracht. [9]

6.5 Dekking

In het algemeen kan worden gesteld dat de gemeente de jeugdhulp en zorg inkoopt bij aanbieders en geen eigen huisvesting heeft voor de ondersteuning of opvang. De investeringskosten zullen door de aanbieders worden georganiseerd en komen in de meeste gevallen niet ten laste van de gemeente. Wel zullen de exploitatiekosten en programmakosten voor deze voorzieningen toenemen als gevolg van grotere populatie en deze worden gecompenseerd door de inkomsten vanuit het Rijk.
Voor de basisvoorzieningen geldt dat deze door de stadsdelen gesubsidieerd worden. De aanbieders van deze voorzieningen zorgen voor hun eigen huisvesting en daarom zijn er opnieuw geen investeringslasten voor de gemeente. Ook hier komen de exploitatiekosten en programmakosten voor rekening van de stadsdelen. De begrotingen van de stadsdelen voorzien vooralsnog niet in dekking van deze kosten.

De dekking voor exploitatiekosten is afhankelijk van de maatregel die moet worden genomen.

[9] Bij de berekeningen is uitgegaan van € per FTE.



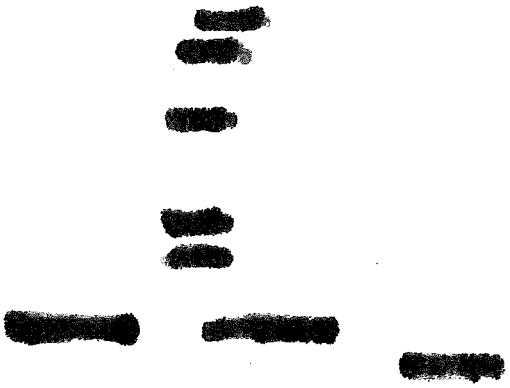
- De exploitatiekosten als gevolg van verhuizing van grote naar meerdere kleine locaties worden gedekt uit de bestaande middelen. Er vindt immers een verschuiving van de vorm van hulpverlening plaats.
- Bij vervanging van accommodaties in bestaande gebieden komt dekking hiervoor uit bestaande middelen.
- De kosten voor accommodaties als gevolg van uitbreiding van de stad moeten worden gedekt uit de extra middelen die de gemeente Amsterdam ontvangt vanuit het gemeentefonds als gevolg van een toename van het aantal inwoners. De toename van het aantal inwoners ijlt na op de investeringen waardoor deze extra middelen later binnenkomen en voorfinanciering nodig kan zijn. Daarnaast is niet te voorspellen hoe groot de toename van deze gemeentefondsuitkeringen zal zijn. Mogelijk ontstaat hier een tekort.

Voor de begrotingen van jeugd, zorg en basisvoorzieningen worden de volgende stijgingen verwacht. Vanuit deze stijgingen dienen huisvesting en programmakosten te worden betaald. Uitgezocht wordt of deze stijgingen voldoende zijn.

Tabel 5 Verwachte begrotingstoename uitgesplitst naar jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Begroting	Verwachte toename 2018 – 2025 x
Jeugdhulp (excl. PGB en medische kinderopvang)	
Dagbesteding	€
Maatschappelijke dienstverlening- en schuldhulpverlening	hier zijn nog geen afspraken over
Maatschappelijke Opvang	€
Basisvoorzieningen	€

- Jeugd. De begroting voor Jeugd stijgt de komende jaren van € aar €. Vanuit deze stijging kunnen de huisvestingskosten (€ vorden gefinancierd. Uitgezocht wordt of de programmakosten hiermee ook zijn te dekken.
- De Ouder- en kindteamorganisatie (OKT) wordt per 1 januari 2019 ondergebracht in een stichting. Nog niet bekend is of de stichting OKT zelf verantwoordelijk wordt voor de eigen huisvesting of dat dit een gemeentelijke verantwoordelijkheid blijft.
- Voor financiering van de inkoop van de maatschappelijke opvang ontvangt de gemeente geoormerkte bijdragen vanuit het Rijk. Deze zijn gerelateerd aan het aantal inwoners en deze bijdrage zal stijgen.
- Voor de voorziening Beschermd Wonen ontvangt de gemeente een geoormerkte uitkering van het Rijk. Deze uitkering voorziet in volledige financiering van Beschermd Wonen, inclusief de huisvestingskosten. Deze uitkering voorziet niet in uitbreiding van Beschermd Wonen. Wel is met de aanbieders afgesproken dat zij meer cliënten opvangen voor dezelfde middelen (meer doen voor minder geld). Vanaf 2020 komt er een nieuw verdeelmodel voor de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, waardoor de inkomsten flink kunnen worden beïnvloed. Daarnaast worden de uitkeringen vanuit het Rijk voor de SD en de Wmo overgeheveld naar de algemene uitkering uit het Gemeentefonds. Gevolg hiervan zijn dat er waarschijnlijk een herverdeling (positief of negatief) van budget zal plaatsvinden en dat er geen directe koppeling meer is (zoals nu wel) tussen het budget voor Wmo en overige budgetten van Amsterdam.
- Maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg. Dit is een complexe financiering door directies zorg en werk en de stadsdelen bestaande uit inkoop en subsidies. Geadviseerd wordt om dit te vereenvoudigen. De uitvoerende instellingen ontvangen een tegemoetkoming voor de huisvestingskosten in het uurtarief.
- Basisvoorzieningen. In de nota begrotingsruimte is een bedrag van € opgenomen om de activiteiten in de uitbreidingsgebieden te financieren. Dit bedrag is in elk geval voldoende om de kosten



voor huisvesting (€ _____) te dekken. Uitgezocht wordt of dit voldoende is om ook de programmakosten te dekken. Dit bedrag is nog niet toegekend.

6.6 Risico's

- **Stijgende huurprijzen:** Gesubsidieerde instellingen en aanbieders klagen dat de kosten voor huisvesting voortdurend oplopen als gevolg van de stijgende vierkante meterprijzen. Hierdoor gaat een substantieel deel van hun budget naar huisvesting waardoor het aanbod (programma en producten) onder druk komt te staan. Uiteindelijk kan dit leiden tot duurdere hulpproducten waardoor er op termijn minder geld voor zorg of activiteiten beschikbaar is.
  Risicobeheersing: deze kosten moeten worden opgevangen door herverdeling van de bestaande middelen.
- **Aanbesteden van ruimte aan een (ingekochte) aanbieder aan regels gebonden:** De gemeente moet in principe de ruimtes, gereserveerd voor een specifieke functie, aanbieden aan alle partijen waarmee zij een inkoopcontract heeft gesloten voor dit product. Indien er meerdere gegadigden zijn, moet transparante ambtelijke gunning/selectie plaatsvinden. Deze gunning moet bij voorkeur plaatsvinden alvorens de ruimteclaim definitief in het ruimtelijke programma wordt opgenomen.
  Risicobeheersing: Zoveel mogelijk maakt de gemeente afspraken met aanbieders over de spreiding van voorzieningen in de stad.
- **Sluiten van een intentieovereenkomst of een huurcontract is risicovol:** De termijnen van de inkoopcontracten (vier jaar) en de gemeentelijke subsidieregeling (vier jaar) lopen niet parallel aan de termijn van huurcontracten; deze hebben een contractperiode van minimaal vijf jaar. Het is niet mogelijk om bij het sluiten van een huurovereenkomst de aanbieder een nieuw inkoopcontract aan te bieden. Dit leidt tot risico's voor de aanbieder(s);
  Risicobeheersing: Gemeentelijk Vastgoed sluit huurovereenkomsten af voor de benodigde periode. Hierbij neemt Gemeentelijk Vastgoed het risico van eventuele leegstand op zich.
- **Risico van leegstand**. Het is mogelijk dat de aanbieder van jeugdhulp of zorg nog niet bekend is. Het kan tevens voorkomen dat in de beginperiode de accommodaties leegstaan omdat er nog onvoldoende bewoners in de nieuwe buurt zijn.
  Risicobeheersing: Gemeentelijk Vastgoed stelt voor om al in een vroeg stadium contracten met ontwikkelaars/verhuurders af te sluiten, en het risico van leegstand te nemen indien de gemeente zelf ontwikkelt. Gemeentelijk Vastgoed zal de accommodaties zoveel mogelijk vullen met huurders die een beleidsdoel dienen, in overleg natuurlijk met het gebied en de betrokken beleidsdirecties. Daar waar dat (nog) niet lukt, wordt (voorlopig) commercieel verhuurd. Vooraf wordt per project bepaald of de gemeente zelf ontwikkelt of laat ontwikkelen. Als de gemeente zelf ontwikkelt, zal Gemeentelijk Vastgoed hier gedelegeerd opdrachtgever voor zijn. Deze aanpak wordt nog verder doorontwikkeld.
- **Multifunctioneel gebruik van een accommodatie bemoeilijkt de vastgoedontwikkeling**: Bij clustering van functies in een gebouw is er ook sprake van verschillende geldstromen (Rijk, gemeente en zorgverzekeraar). Denk aan gezondheidscentrum gecombineerd met de maatschappelijke dienstverlening. Dit kan leiden tot problemen met de toerekening van kosten aan de financier en onderlinge afwenteling. In de exploitatiefase ontstaan problemen bij het beheer en het afrekenen van de kosten van de gemeenschappelijke ruimten.
  Risicobeheersing: geen multifunctionele gebouwen maar bij clustering bij voorkeur bedrijfsverzamelgebouw zonder gemeenschappelijke ruimten.
- Vaker wordt ontwikkeld op **grond in eigendom van private partijen**. Voor het maatschappelijk vastgoed betekent dit dat er rekening moet worden gehouden met een hogere grondprijs (namelijk geen maatschappelijke maar een commerciële grondprijs) en dus uiteindelijk hogere huur en exploitatiekosten voor de instelling. De kosten voor de gemeente stijgen mee als gevolg van duurdere inkoop of hogere subsidie.
  Risicobeheersing: Bij voorkeur wordt maatschappelijk vastgoed op gemeentegrond gerealiseerd.

- De bijdrage vanuit het Gemeentefonds groeit minder mee dan verwacht.
  Risicobeheersing: discussie en besluitvorming over herverdeling van de beschikbare middelen.

6.7 Toelichting: kostprijsdekkende huur

De kapitaalslasten van de bouw, de onderhoudskosten en de zakelijke lasten (verzekeringen, belastingen, etc.) worden verrekend via de kostprijsdekkende huur (kpdh) die in rekening wordt gebracht aan de toekomstige huurder. Hiermee kan het gebouw door Gemeentelijk Vastgoed worden gebouwd en in de toekomst worden onderhouden. Er is besluitvorming in voorbereiding voor aanpassing van de berekening van de kostprijsdekkende huur.

7 Bijlagen

7.1 Bijlage 1: Overzicht van de sociale accommodaties

Om een beeld te geven waar dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen over gaat, staan onderstaand beschrijvingen van de voorzieningen. Sociale accommodaties zijn nodig om uitvoering van de (wettelijke) taken en verantwoordelijkheden van de gemeente te huisvesten. De accommodaties voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen zijn veelsoortig. In bijlage 2 staan de Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente.

Tabel 6 Een overzicht van de voorzieningen

claim		
zorg:		
gezondheidszorg:		
eerstelijnszorg		
apotheek		
hospice		
	exploitatie	
	maatschappelijke opvang	
	winteropvang	
	24-uursopvang	
	gezinsopvang	
	opvang 18-23	
	passantenpension	
	dagbesteding	
	inlooplocatie	
	meewerklocatie	
	meedoenlocatie	
	maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg	
	Jeugd	
	Behandel-/woonlocatie	
	Kleinschalige groep	
	Begeleid wonen	

Noodopvang 18 min	
Flexruimte ambulante medewerkers	**Investering**
Locatie ouder- en kindteam (OKT)	
basisvoorzieningen:	
jongerencentrum	
Huis van de Wijk	
buurtkamer	
speeltuingebouw	

Zorg

Eerstelijnszorg, apotheken en hospices

Huisartsenpraktijken al dan niet aangevuld met een apotheek, fysiotherapie, praktijkondersteuning en andere eerstelijnszorg. Deze zorgfuncties worden verder niet in het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen genoemd. Een hospicevoorziening is een voorziening waar mensen in de laatste fase van hun leven kunnen verblijven. De gemeente zorgt niet voor financiering en exploitatie maar neemt wel de ruimteclaim voor deze voorzieningen mee.

Maatschappelijke opvang

Maatschappelijk opvang bestaat uit verschillende onderdelen. Een spreidingsvoorstel voor deze accommodaties is in samenwerking met de aanbieders van de zorg opgesteld en is ambtelijk afgestemd met de stadsdelen en Grond en Ontwikkeling.

1. **Maatschappelijke opvang / beschermd wonen (MOBW):** Dit zijn units met keukenblokje en eigen sanitair (slapen/wonen) , kantoren, gemeenschappelijke ruimte. Een 24-uursopvang is een voorziening die onderdak biedt aan dak- en thuisloze mensen, mensen met psychiatrische problematiek, verslaving, verstandelijke beperking of autisme. Ten behoeve van de optimalisering van de hulpverlening in relatie tot het Koersbesluit is behoefte aan tien nieuwe voorzieningen voor 24 uurs opvang voor elk circa dertig cliënten.
2. **Gezinsopvang:** Aan het realiseren van crisisopvang voor gezinnen heeft de gemeentegemeenteraad extra urgentie toegekend. Op 11 april 2016 is het initiatiefvoorstel 'Meer stabiliteit voor kinderen van dakloze gezinnen' aangenomen. Met de groei van de stad en ter vervanging van tijdelijke oplossingen is behoefte aan uitbreiding met vier locaties voor elk tien à vijftien gezinnen.
3. **Winteropvang:** Het beleid voor winteropvang en nachtopvang is in beweging. Het besluit van de gemeenteraad om permanente winteropvang te bieden wordt mogelijk herzien. Vooralsnog gaan we uit van huidig beleid, waarbij behoefte is aan vier extra structurele locaties voor elk circa 75 cliënten per nacht.
4. **Passantenpension:** Op 22 juni 2016 heeft de gemeentegemeenteraad een meerjarige visie op de nacht- en winteropvang vastgesteld. Onderdeel van het besluit is een uitbreiding van de passantenpensions met 150 kamers. Er is behoefte aan drie nieuwe, structurele locaties voor elk vijftig personen.
5. **Opvang jongvolwassenen (18-23 jaar) -** Voor dak- en thuisloze jongvolwassenen is in het kader van de groei van de stad behoefte aan één nieuwe opvangvoorziening voor dertig jongeren.

Dagbesteding

Dagbesteding is onderverdeeld naar drie resultaatgebieden:

- Meedoenlocatie: veelal voor mensen met dementie; meedoenlocaties zijn nodig in buurten waar veel ouderen wonen; bij voorkeur in de nabijheid van ouderenwoningen.
- Inlooplocaties: open ontmoetingsruimte met koffie voor mensen met (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek; goede spreiding in de stad.
- Meewerklocatie: atelierruimte, activiteitenruimte. Differentiatie per doelgroep, (verschillende samenwerkingen mogelijk): groen, dierverzorging en milieu, kunst en educatie, horeca en catering, facilitair, techniek en logistiek, theater; goede spreiding in de stad.

In overleg met de aanbieders van dagbesteding en Grond en Ontwikkeling is een spreidingsvoorstel opgesteld.

Maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg

Jeugd

Behandel- / woonlocaties

Dit zijn locaties waar specialistische jeugdhulp wordt geboden.

1 Gezinshuis en Driehuis

In een Gezinshuis en Driehuis wonen één tot vier kinderen samen met opvoedouder(s) die in dienst zijn van een jeugdhulpaanbieder. De opvoedouders bieden een stabiele gezinssituatie, gericht op langdurige en solide relaties met de kinderen, afname van het probleemgedrag en versterken van contacten met familie en netwerk. In een Driehuis wonen kinderen met een grotere en complexere zorgvraag. Zij krijgen structureel een GGZ-behandeling. Gezinshuizen en Driehuizen komen bij voorkeur niet in een hoogstedelijke omgeving maar in rustiger opgezette wijken.

2 Kleinschalige groep

In de kleinschalige groepen wonen vier jongeren (zelfstandig). Een klein team van pedagogisch medewerkers zorgt voor continuïteit, aandacht en stabiliteit in de hulpverlening.

3 Begeleid wonen

Eén hoofdbewoner (soms een student) woont samen met maximaal twee jongeren in een woning. De hoofdbewoner heeft een oren- en ogenfunctie.

4 Noodopvang

Dit is een locatie voor opvang van acht jongeren (4-18 jaar). Het gaat om opvang voor acute gevallen voor een periode van zes weken. Voorbeelden van de problematiek van deze jongeren zijn bijvoorbeeld verwaarlozing, slachtoffer van loverboys of ouders met psychische problemen.

5 Flexruimte ambulante begeleiding

Aanbieders van jeugdhulp zoeken locaties waar hun ambulante medewerkers even kunnen aanlanden. OKT-locaties waar voldoende ruimte is bieden hiervoor een oplossing. In Nieuw-West en Zuidoost is behoefte aan een dergelijke locatie.

Ouder- en kindteams (gebiedsgebonden locaties)

In ieder van de 22 gebieden in de stad is een locatie voor het Ouder- en Kindteam (OKT). Hier wordt (preventieve) gezondheidszorg geboden door de GGD Amsterdam en wordt informatie en advies gegeven door de jeugdhulporganisaties. Deze zijn verenigd in de Ouder- en kindteams. Deze OKT-locaties worden ook gebruikt door samen DOEN teams die ondersteuning bieden aan mensen met meervoudige problematiek. Eventueel wordt ruimte geboden aan OKT-ondersteunende functies zoals spelinloop en verloskundigen.

Basisvoorzieningen

Ieder stadsdeel geeft zijn eigen invulling aan de basisvoorzieningen of noemt deze anders.

Jongerencentrum

Een jongerencentrum is een voorziening waar jongeren van 10-15 jaar worden opgevangen. Vaak zijn jongerencentra kleinschalig en buurtgebonden. Sommigen stadsdelen kiezen voor grotere jongerencentra die meer wijkgebonden zijn.

Huis van de Wijk

Hiermee wordt ook een huis van de buurt bedoeld. Een huis van de wijk is een wijkgebonden voorziening waar activiteiten voor kwetsbare bewoners worden georganiseerd door een welzijnsorganisatie of door bewoners zelf. Het gaat hier om ontmoeting, activering, cursussen, samen koken/eten, informatie en advies, spreekkuren wijkteams en sociaal loket.

Buurt(werk)kamers

Dit zijn kleinschalige accommodaties op buurtniveau. Ook hier organiseren bewoners hun eigen activiteiten, aangevuld door activiteiten van een welzijnsorganisatie.

7.2 Bijlage 2: Ontwikkelprincipes maatschappelijk vastgoed

Er zijn acht ontwikkelprincipes benoemd in de themastudies Ruimte voor Zorg en Ruimte voor jeugd. Deze zijn aan de hand van drie thema's verder uitgewerkt. Deze hebben betrekking op al het maatschappelijk vastgoed op het gebied van jeugdhulp, zorg en basisvoorzieningen. Hieronder worden ze samengevat.

Thema 1: jeugdvoorzieningen op de juiste plek

Principe 1: we zorgen voor voldoende maatschappelijke voorzieningen en voor een goede spreiding
Uitgangspunt bij een goede spreiding van zorgvoorzieningen is de *Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen.* Het doel van het vaststellen van de stedelijke referentienorm is te voorzien in een voldoende en divers kwalitatief aanbod van voorzieningen en om deze voorzieningen steviger te verankeren in de groei die de stad Amsterdam op dit moment doormaakt. De Amsterdamse referentienorm brengt in beeld hoeveel voorzieningen nodig zijn per aantal woningen en is daarmee leidend in de spreiding van voorzieningen door de stad. De Amsterdamse referentienorm is geen blauwdruk. In elk nieuwbouwgebied moet gekeken worden welk voorzieningenniveau nodig is in relatie met de naastgelegen buurten en de verwachting van de SES (sociaaleconomische status) van de toekomstige bewoners. In wijken met een lage SES is de behoefte aan zorg- en welzijnsvoorzieningen groter en specifieker. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op kleinschalige voorzieningen nabij de doelgroep. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die op buurtniveau nodig zijn en voorzieningen waar aanvullend bovenwijks behoefte aan is.

Principe 2: we zorgen voor een goede stedenbouwkundige inpassing, op wijk-, buurt- en blokniveau.
Een goede stedenbouwkundige inpassing van jeugdvoorzieningen op wijk-, buurt- en blokniveau draagt bij aan de kwaliteit van de voorziening. Elk type voorziening stelt andere eisen. De optimale ruimtelijke inpassing is afhankelijk van de functie en de doelgroep van de voorziening. In de themastudies is dit uitgewerkt per type voorziening.

Principe 3: we geven prioriteit aan de juiste locatie en maken gebruik van tijdelijke locaties als de juiste locatie nog niet ontwikkeld kan worden.
De groei van de stad en de ontwikkeling van nieuwe buurten is een dynamisch proces. De fasering van projecten is daarbij lang niet altijd goed te voorspellen. Dit speelt vooral in transformatiegebieden en gebieden waar de grond in eigendom is van private partijen. Om van nieuwe buurten van begin af aan een aangenaam en leefbaar gebied te maken, óók voor de eerste groepen bewoners, zijn al in een vroeg stadium voorzieningen nodig. Daar waar het van belang is dat een voorziening tijdig gerealiseerd wordt (bijvoorbeeld in het geval van een buurtkamer) wordt gekozen voor een tijdelijke locatie als door de fasering van het project de meest ideale locatie nog niet gerealiseerd kan worden. Op deze manier kunnen we voorzieningen tijdig realiseren en op termijn zorg dragen voor een passende stedenbouwkundige inpassing op wijk-, buurt- en blokniveau.

Thema 2: Waardevast en toekomstbestendig vastgoed

Principe 4: we maken gebouwen waar we trots op zijn
We maken gebouwen die bedoeld zijn om te blijven bestaan. We maken gebouwen van kwaliteit en met uitstraling. De voorzieningen die goed zichtbaar en herkenbaar moeten zijn, zoals een gezondheidscentrum en huis van de wijk, krijgen een gevel met een 'smoel'.

Principe 5: we maken toegankelijk en beweegvriendelijke gebouwen
We maken gebouwen die voor jong en oud goed toegankelijk zijn. Waar mogelijk maken we gebouwen die onbewust stimuleren tot bewegen. Dit doen we door de principes van de publicatie 'beweeglogica in gebouwen' zoveel mogelijk toe te passen.

Principe 6: we maken aanpasbare gebouwen
We zetten in op flexibiliteit. Om maatschappelijk vastgoed met een zorgfunctie in de toekomst succesvol te laten functioneren, moet aanpasbaar gebouwd worden. Dit doen we door:

- neutrale casco's te bouwen zodat in de toekomst een andere indeling of compartimentering mogelijk is zonder constructief grootschalige aanpassingen;
- rekening te houden met plafondhoogtes;
- te werken met kolomstructuren en geen dragende binnenmuren te maken;
- aanpasbare / flexibele klimaatsystemen te installeren;
- veel natuurlijk licht toe te laten.

Thema 3: We sturen op betaalbaarheid

Principe 8: we maken betaalbare gebouwen
We maken gebouwen die betaalbaar zijn voor de beoogde gebruikers. Dit doen we onder door vastgoed sober en doelmatig uit te voeren. Daarnaast moeten gebouwen goed beheerbaar zijn, waardoor beheerkosten laag blijven. De functionaliteit en duurzaamheid verliezen we hierbij niet uit het oog.

Principe 7: we stimuleren dubbelgebruik
Daar waar mogelijk zetten we in op dubbelgebruik. Door slimme combinaties te maken tussen verschillende maatschappelijke functies, kunnen we het ruimtegebruik optimaliseren en kunnen functies van elkaar profiteren. Dit houdt bovendien de kosten laag. Ook combinaties tussen maatschappelijke en (semi)commerciële voorzieningen zijn interessant. Denk hierbij aan een bibliotheek, een bedrijfsverzamelgebouw of een commerciële sportaanbieder.

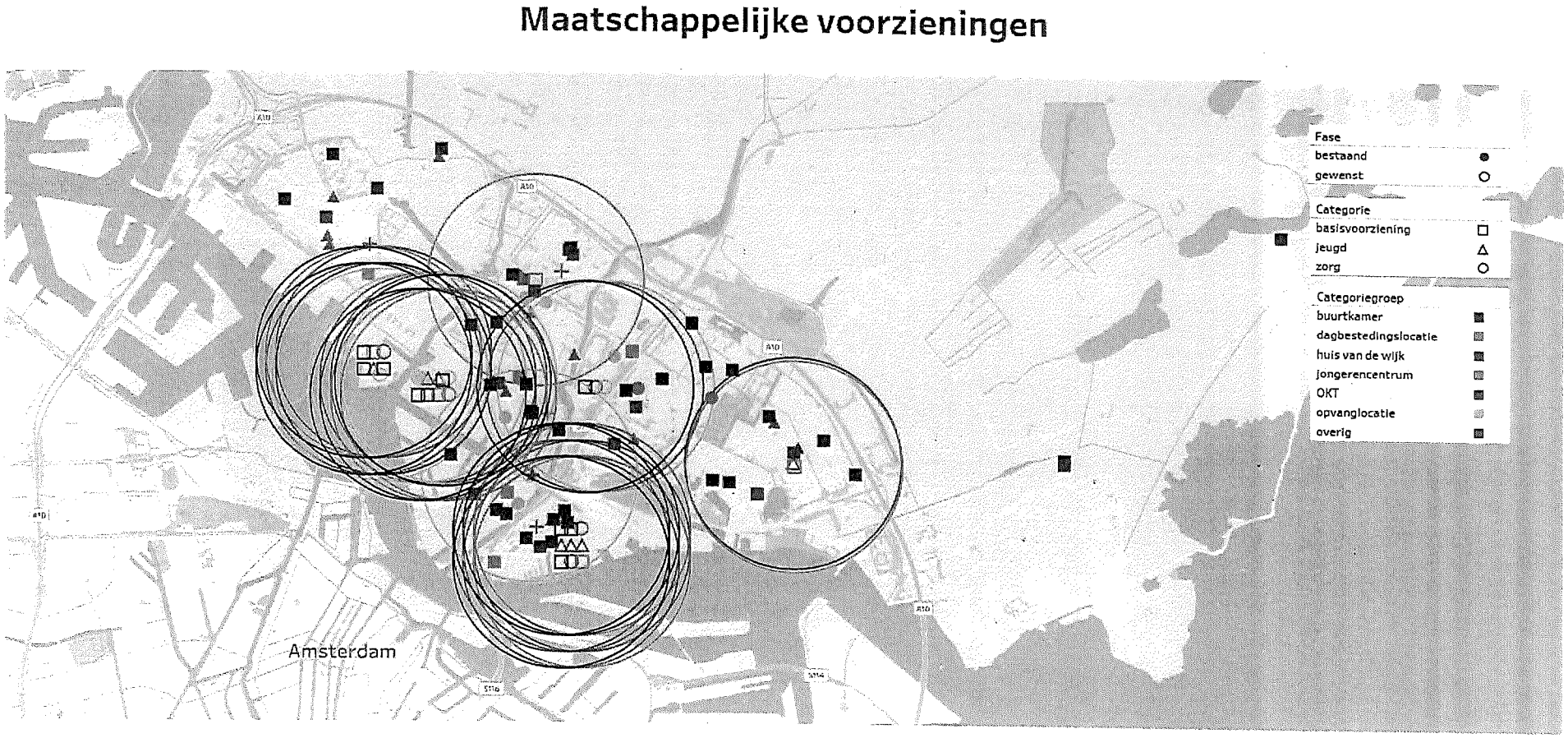
7.3 Bijlage 3: Tabel 7: Wettelijk kader voorzieningen en rol gemeente

Type zorg en welzijn	Type accommodatie	Wettelijk kader	Financiering investering vastgoed	Financiering exploitatiekosten	Rol gemeente m.b.t. vastgoed ontwikkeling
Subsidie					
Basisvoorzieningen	Huis van de Wijk, Buurtkamer en Jongerencentrum	Wmo Bestuursrecht Gemeentelijke subsidie-verordening	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	Stadsdeel subsidieert exploitatie kosten. Voor dit doel vraagt een beheerorganisatie/welzijnsinstelling jaarlijks een periodieke subsidie aan.	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Trekker opstellen PvE • Subsidiebudget reserveren • Beheerorganisatie selecteren; • (mee) onderhandelen over de huurprijs.
Maatschappelijke dienstverlening en wijkteams (praktijkruimten)	Kantoor-, spreekkamer-, vergader- en groepsactiviteiten ruimtes.	Wmo Zvw Bestuursrecht Gemeentelijke subsidieverordening	idem	Uitvoerders die op verzoek van de maatschappelijke dienstverlening uitvoeren betalen huur aan de hoofdhuurder. In het uurtarief van de aanbieder is voor dit doel een huisvestingscomponent opgenomen	De gemeente moet een keuze maken of ze deze ruimte wil opnemen in H vd Wijk of wil combineren met een gezondheidscentrum. Deze keuze beïnvloedt de bemoeienis van de gemeente.
Inkoop					
Dagbestedings-locaties	Alle varianten	Wmo Privaatrecht Europese aanbestedingsregels	Ontwikkelaar/corporatie Heel soms aanbieder zelf	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Toewijzen ruimte aan een aanbieder • Aanbieder als toekomstige huurder wordt straks opdrachtgever van het vastgoed.
Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (opvanglocaties)	Alle varianten	idem	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	Idem als hierboven
Jeugdhulp	Alle varianten (gezinshuizen, praktijkruimte ...)	Jeugdwet Privaatrecht Europese aanbestedingsregels	Ontwikkelaar/corporatie	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	Idem als hierboven
Gemeente voorzieningen					
OKT		Wet op de publieke gezondheidszorg Jeugdwet.	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	RvE vastgoed huurt of is eigenaar, OJZ betaalt huur + overige exploitatiekosten aan RvE vastgoed	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Trekker opstellen PvE • Budget reserveren voor jaarlijkse huur en investeringskosten inbouw • RvE vastgoed onderhandelt namens OJZ over de huurprijs.
Overige voorzieningen					
Gezondheidscentrum		Zorgverzekeringswet	Ontwikkelaar/corporatie of RvE vastgoed	De zorgaanbieders zijn hoofdhuurder	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Toewijzen aanbieder die gebruik kan maken van nieuwe ruimtes. • Regelen dat maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg een ruimte kunnen huren in het centrum (indien gewenst); zorgen dat hun ruimtevraag wordt meegenomen in het PvE • Aanbieder als toekomstige huurder wordt straks opdrachtgever van het vastgoed en stelt PvE op.

7.4 Bijlage 4: Opgave per windrichting

7.4.1 Noord

Kaart 13 Opgave stadsdeel Noord per type voorziening



Tabel 8 Investeringsopgave stadsdeel Noord

Noord	omvang		investering	bedragen x								
	BVO in m	zoekgebied	start bouw	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
jeugd												
OKT	650	Waterlandpleinbuurt vervang	2020									
totaal OKT	650			-	-	-	-	-	-	-	-	-
gezinshuis	200	Hamerkwartier	2021									
begeleid wonen	200	Klaprozenweg NDSM	2021									
begeleid wonen	200	Buiksloterham	2023									
begeleid wonen	200	Klaprozenweg NO	2021									
totaal overige jeugd	800			-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal jeugd	1450				-	-	-	-	-	-	-	-
zorg												
madi en wijkzorg	200	Hamerkwartier	2021									
madi en wijkzorg	200	NDSM	2020									
madi en wijkzorg	200	Buiksloterham	2025									
madi en wijkzorg	200	CAN/Elzenhagen Zuid	2021									
totaal madi en wijkzorg	800			-	-	-	-	-	-	-	-	-
24-uursopvang	1000	Noord	2022									
Winteropvang	1000	Noord	2020									
passantenpension	1700	IJ-overs / Klaprozenweg NDSM	2021									
gezinsopvang	800	IJ-oevers / Klaprozenweg NO /	2021									
opvang 18-23	1000	CAN Buikslotermeerplein	2024									
totaal MO	5500			-	-	-	-	-	-	-	-	-
meewerklocatie	500	Buiksloterham	2024									
meedoenlocatie	150	Hamerkwartier	2021									
totaal dagbesteding	650			-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal zorg	6950			-	-	-	-	-	-	-	-	-
basisvoorzieningen												
jongerencentrum	300	Hamerkwartier	2025									
jongerencentrum	300	Buiksloterham	2025									
jongerencentrum Klusfal	150	nieuwbouw Klaprozenweg NO	2021									
jongerencentrum Klusfal	150	verplaatsing tijdelijk gebouw	2018									
jongerencentrum	300	Waterlandplein	2022									
jongerencentrum 10-14	300	Banne - tijdelijk	2019									
huis van de wijk	470	Buiksloterham	2023									
huis van de wijk Het Ank	470	Klaprozenweg NO	2019									
buurtkamer	120	Hamerkwartier	2020									
buurtkamer	120	Hamerkwartier	2022									
buurtkamer	120	Hamerkwartier	2024									
buurtkamer	120	Klaprozenweg NDSM	2021									
buurtkamer	120	Klaprozenweg NO	2021									
buurtkamer	120	Buiksloterham	2020									
buurtkamer	120	Buiksloterham	2023									
buurtkamer	120	CAN Startblok Elzenhagen Zui	2020									
totaal basisvoorzieningen	3400											
totaal	11800											

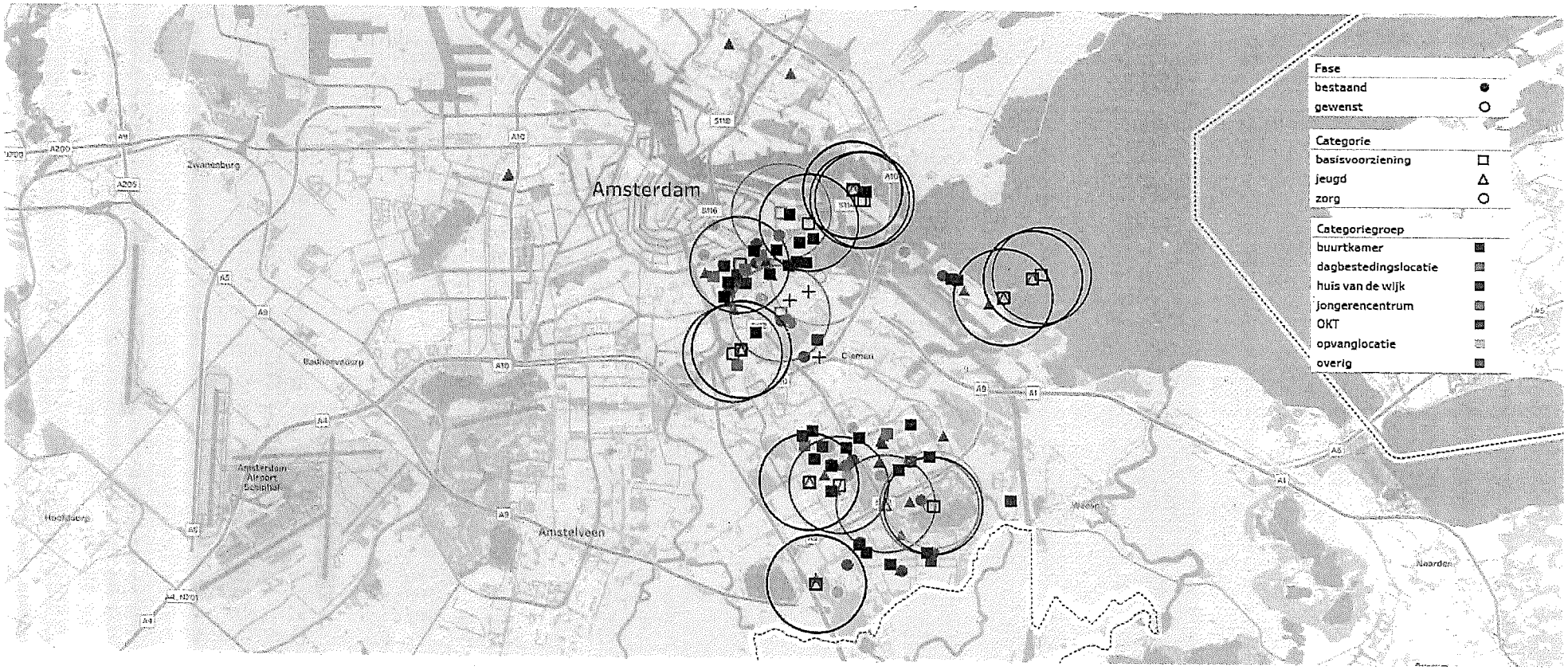
investering do
gemeente
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt
markt



7.4.2 Oost/Zuidoost

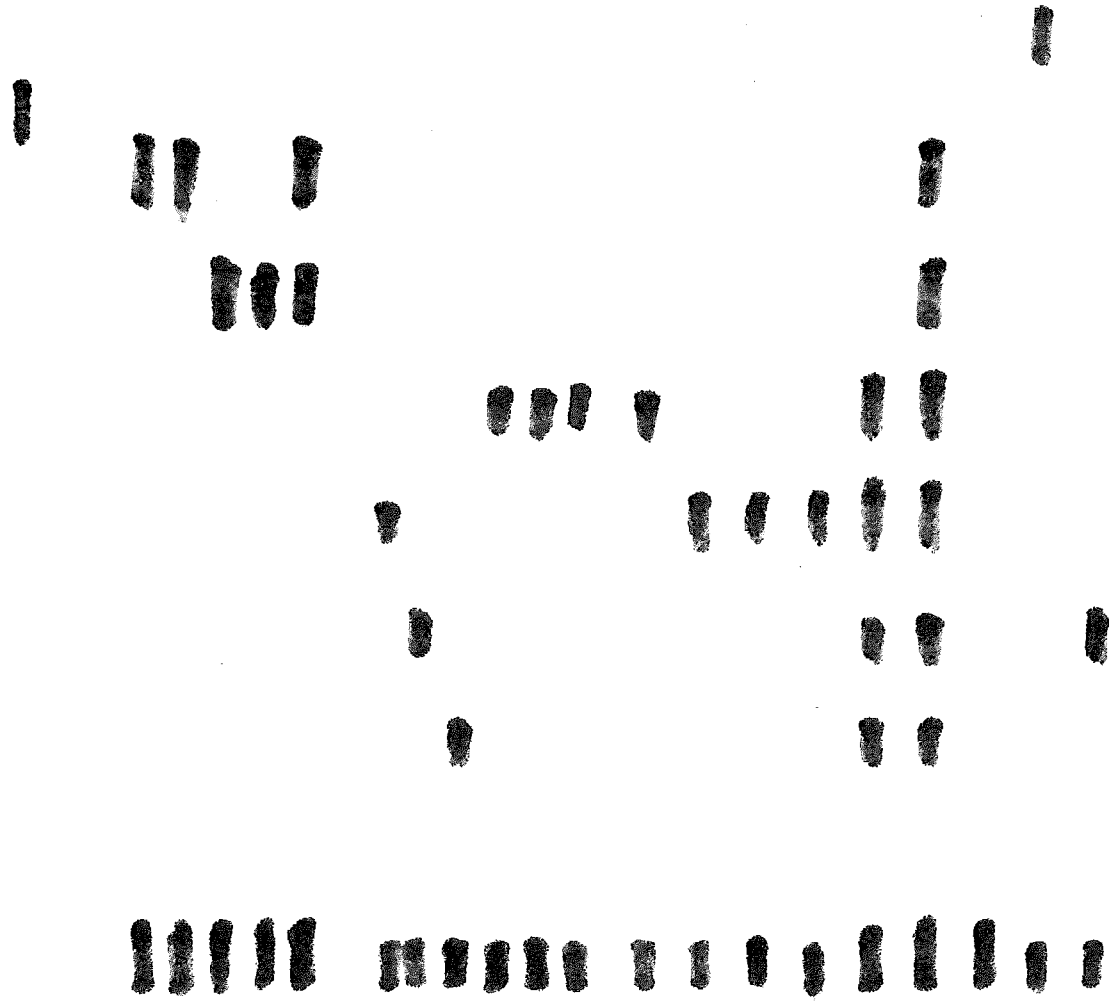
kaart 14 Opgave stadsdeel Oost/Zuidoost per type voorziening

Maatschappelijke voorzieningen

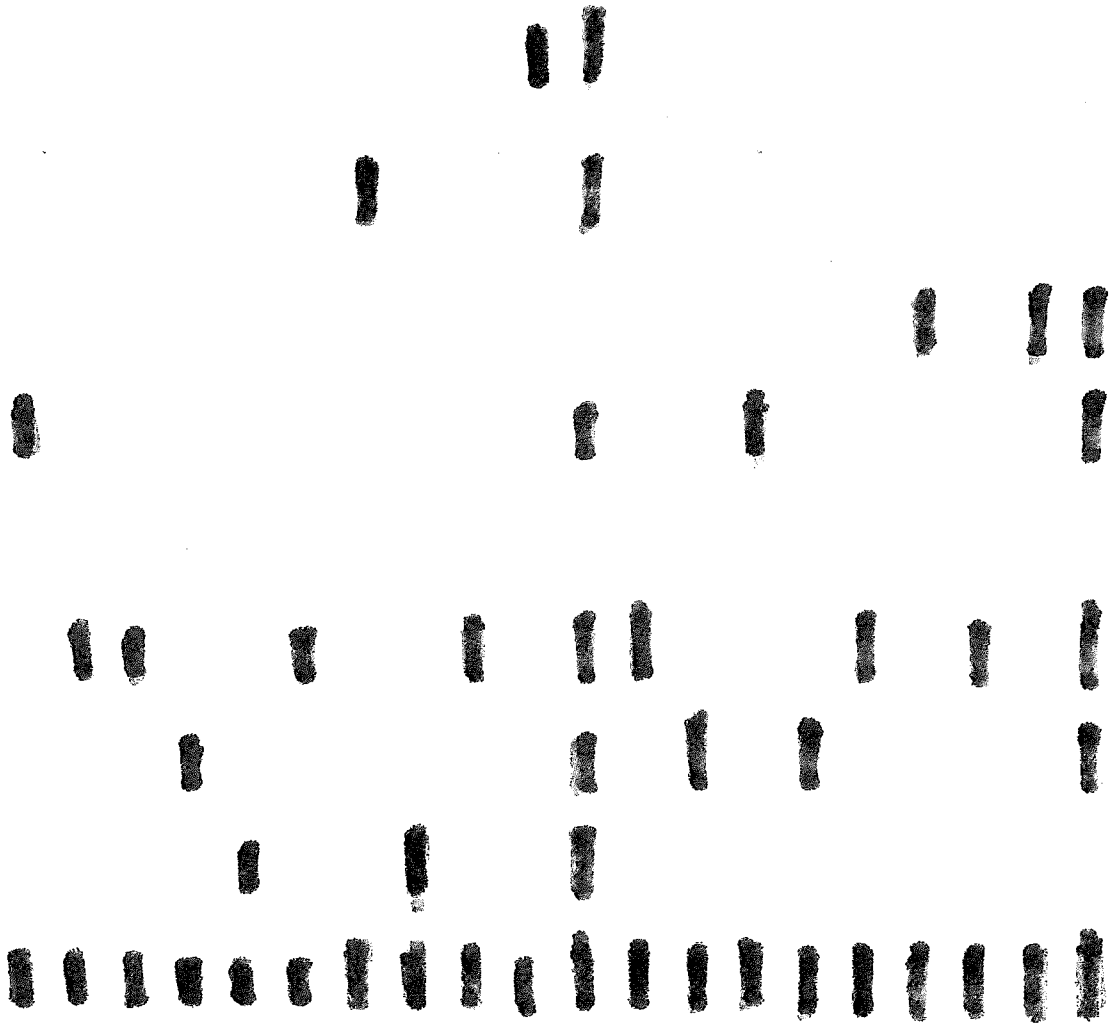


Tabel 9 Investeringsopgave stadsdeel Oost/Zuidoost

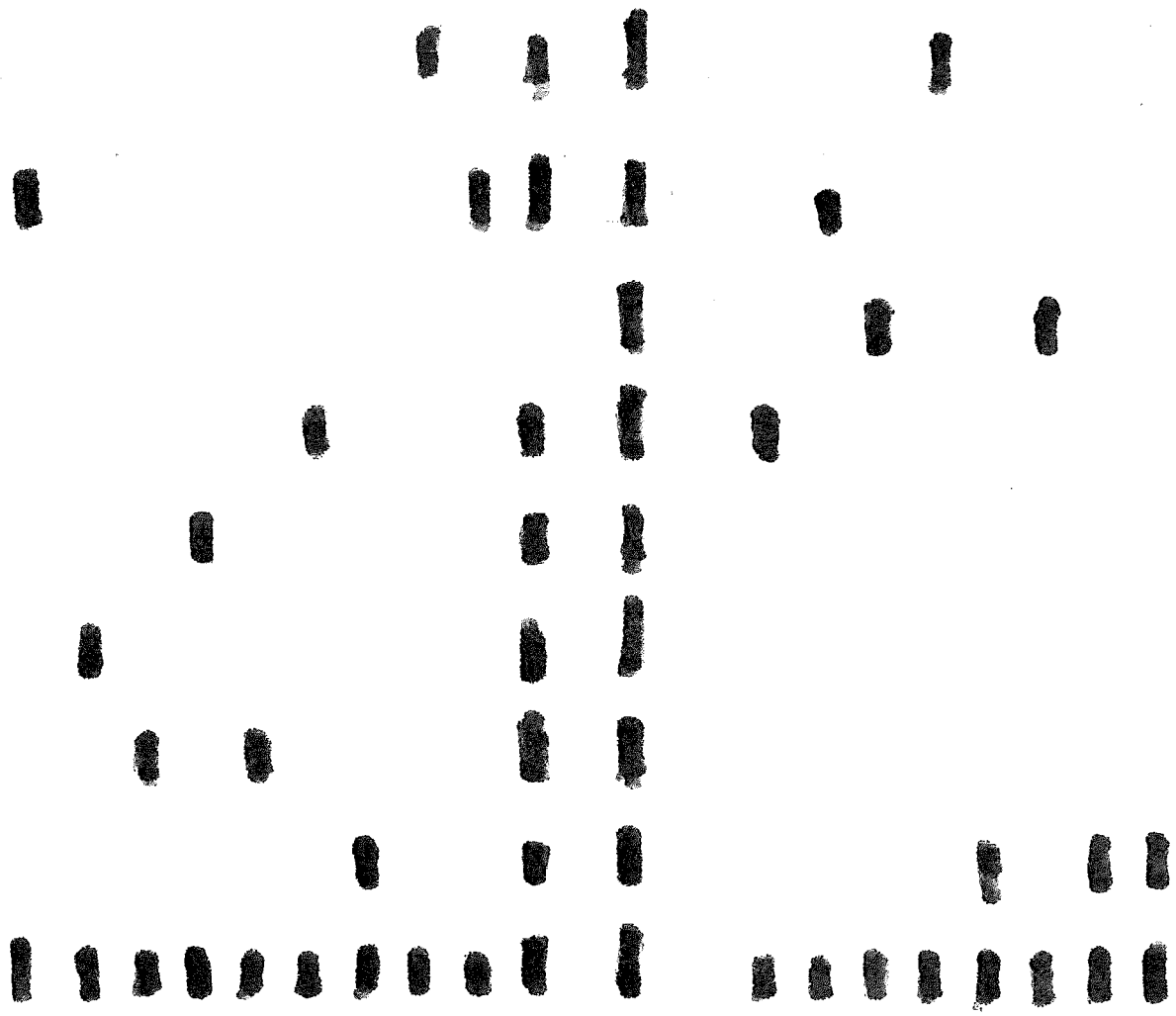
Oost - Zuidoost	omvang		investering	bedragen x €									investering
	BVO	zoekgebied	start bouw	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totaal	door
jeugd													
OKT	650	Centrumeiland	2019										markt
OKT	650	Weespertrekvaart	2019										markt
OKT	650	K-buurt	2020										markt
OKT	650	Bijlmer Centrum	2020										markt
	2600	**totaal OKT**		-				-	-	-	-		
flexruimte amb. begeleiding	170	Zuidoost	2022										markt
gezinshuis	170	Strandeiland	2023										markt
gezinshuis	170	Strandeiland	2024										markt
gezinshuis	170	Sluisbuurt/ IJburg	2021										markt
gezinshuis	170	Sluisbuurt	2021										markt
kleinschalige groep	200	Weespertrekvaart	2021										markt
kleinschalige groep	200	Weespertrekvaart	2021										markt
begeleid wonen	200	Arenapoort	2022										markt
begeleid wonen	200	Amstel III	2022										markt
noodopvang 18 min	300	Arenapoort	2022										markt
	1950	**Totaal overige jeugd**		-	-	-		-			-		
totaal jeugd	4550			-							-		
madi en wijkzorg	200	Amstelkwartier	2018										markt
madi en wijkzorg	200	Weespertrekvaart	2023										markt



madi en wijkzorg	200	Sluisbuurt	2021										markt
madi en wijkzorg	200	Sluisbuurt	2023										markt
madi en wijkzorg	200	Strandeiland	2023										markt
madi en wijkzorg	200	Strandeiland	2024										markt
madi en wijkzorg	200	Strandeiland	2025										markt
madi en wijkzorg	200	Bijlmer Centrum	2023										markt
madi en wijkzorg	350	Amstel III	2019										markt
madi en wijkzorg	350	Amstel III	2025										markt
madi en wijkzorg	350	Arenapoort	2023										markt
madi en wijkzorg	200	Nellestein	2018										markt
	2850	**totaal madi en wijkzorg**											
24-uursopvang	1000	Strandeiland	2023										markt
24-uursopvang	1000	Strandeiland	2024										markt
24-uursopvang	1000	Amstel III	2021										markt
24-uursopvang	1000	Amstelkwartier	2024										markt
winteropvang	1000	Arenapoort	2023										markt
winteropvang	1000	Oost	2020										markt
passantenpension	1700	Ijburg / Sluisbuurt	2023										markt
gezinsopvang	800	Amstelkwartier fase 2	2020										markt
	8500	**totaal MO**											
dagbesteding	150	Sluisbuurt	2019										markt



dagbesteding	250	Strandeiland	2023	markt
dagbesteding	250	Strandeiland	2024	markt
dagbesteding	150	Centrumeiland	2022	markt
dagbesteding	200	Weespertrekvaart	2024	markt
dagbesteding	250	Amstel III	2021	markt
dagbesteding	250	Arenapoort	2025	markt
dagbesteding	200	Nellestein	2018	markt
dagbesteding	200	K-buurt	2019	markt
	1900	**totaal dagbesteding**		
totaal zorg	13250			
basisvoorzieningen				
jongerencentrum	260	Centrumeiland	2021	gemeente
jongerencentrum	260	verplaatsen tijdelijk jongerencentrum	2019	gemeente
jongerencentrum	300	Sportheldenbrt/Sluisbrt	2020	gemeente
jongerencentrum	300	tijdelijk sporthelden-/Sluisbuurt	2018	gemeente
jongerencentrum	150	Strandeiland	2025	markt
jongerencentrum	300	Amstel III	2020	markt
jongerencentrum	300	Gaasperdam	2025	markt
jongerencentrum	300	Weespertrekvaart	2025	markt



jongerencentrum	150	Watergraafmeer	2025										gemeente
jongerencentrum	150	Oostelijk Havengebied	2025										gemeente
huis van de wijk	470	Strandeiland	2024										markt
huis van de wijk	470	Oosterpark - renovatie	2019										gemeente
huis van de wijk	470	Bijlmer Centrum	2022										markt
huis van de wijk	470	Sluisbuurt	2023										markt
huis van de wijk	470	Amstelkwartier	2023										markt
huis van de wijk	470	Bonte Kraai	2021										gemeente
huis van de wijk	470	Kwakoe	2022										gemeente
speeltuingebouw	47	Mariotteplein	2018										gemeente
speeltuingebouw	47	Joubertstraat	2019										gemeente
buurtkamer		Kraaipan	2019										gemeente
buurtkamer		post Oost	2019										gemeente
buurtkamer		De Stek	2018										gemeente
buurtkamer	120	Strandeiland	2025										markt
buurtkamer	120	Centrumeiland	2022										markt
buurtkamer	120	Cruquis	2021										gemeente
buurtkamer	120	Nellestein	2018										markt
buurtkamer	120	Amstel III	2020										markt
buurtkamer	120	Amstel III	2025										markt
buurtkamer	120	Sluisbuurt	2023										markt

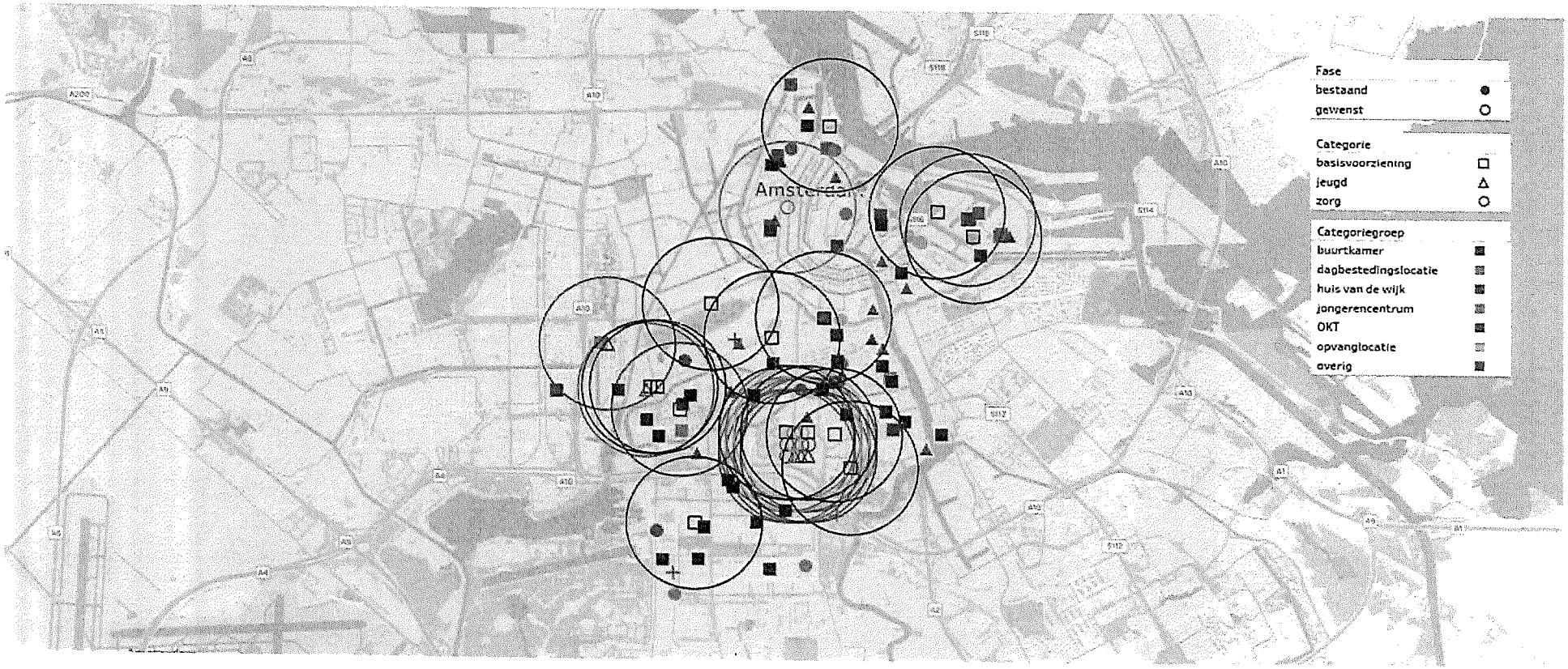


buurtkamer	120	Arenapoort	2022										markt
buurtkamer	120	Weespertrekvaart	2021										markt
totaal basisvoorzieningen	6814	**totaal basisvoorzieningen**											
totaal	24614												



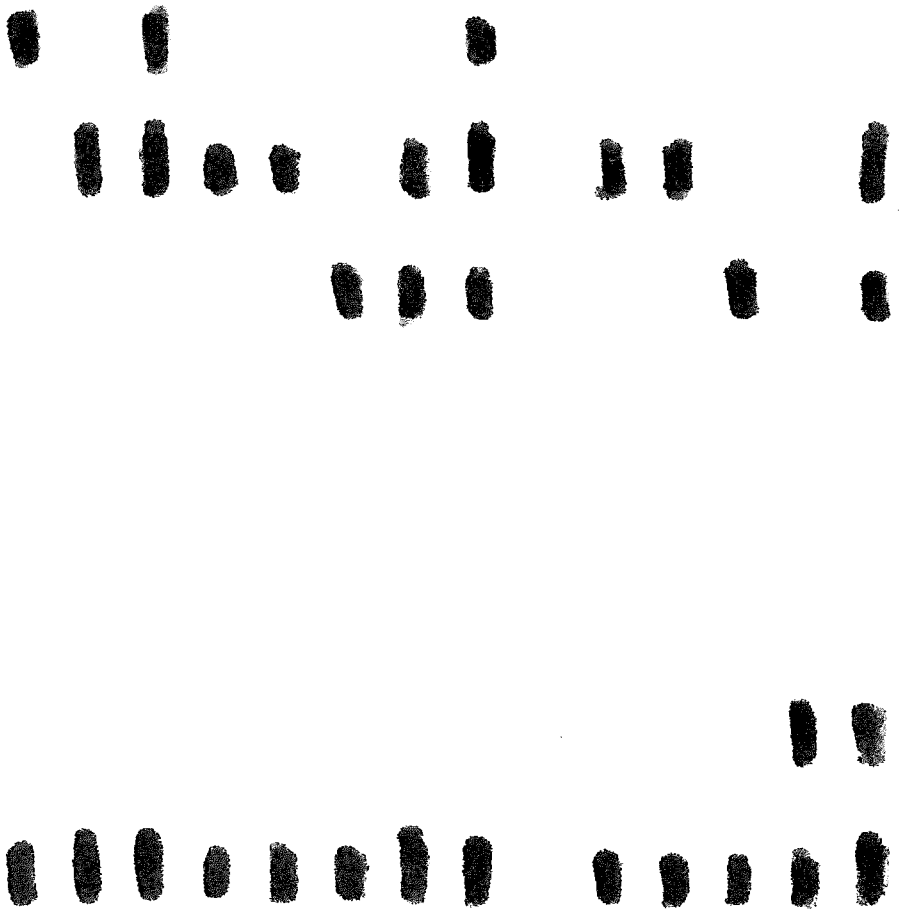
7.4.3 Zuid/Centrum

kaart 15 Opgave stadsdeel Zuid/Centrum per type voorziening

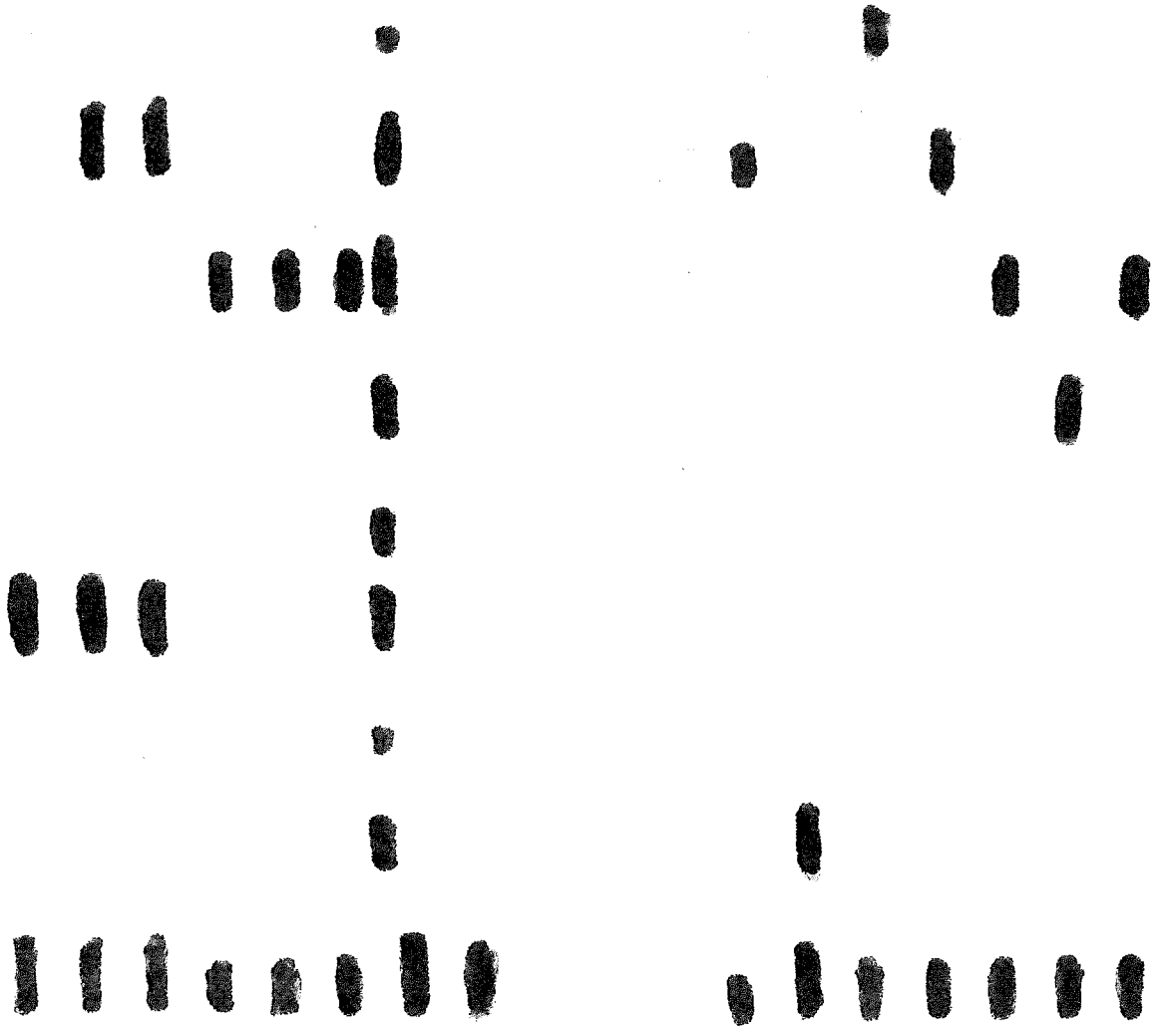


Tabel 10 Investeringsopgave stadsdeel Zuid/Centrum

Centrum en Zuid	omvang		investering	bedragen x € 1.000,-								
	BVO	gebied	start bouw	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
jeugd												
OKT	100	herindeling Th. de Bockstraat	2019									
OKT	350	uitbreiding ivm Zuidas	2020									
totaal OKT	450			-			-	-	-	-	-	
gezinshuis	170	Zuidas / Kop	2020									
driehuis	150	Havenstraat	2020									
kleinschalige groep	200	Zuidas / Kenniskwartier	2021									
totaal overige jeugd	520			-	-			-	-	-	-	
totaal jeugd	970			-				-	-	-	-	
zorg												
madi en wijkzorg	200	Zuidas / Kop	2020									
madi en wijkzorg	200	Zuidas / Fred. Roeskestr.	2020									
madi en wijkzorg	200	Zuidas / Kenniskwartier	2021									
madi en wijkzorg	200	Zuidas / Ravel	2025									
	800	totaal madi en wijkzorg		-	-			-	-	-		
24-uursopvang	1000	Zuidas / Fred. Roeskestr.	2023									



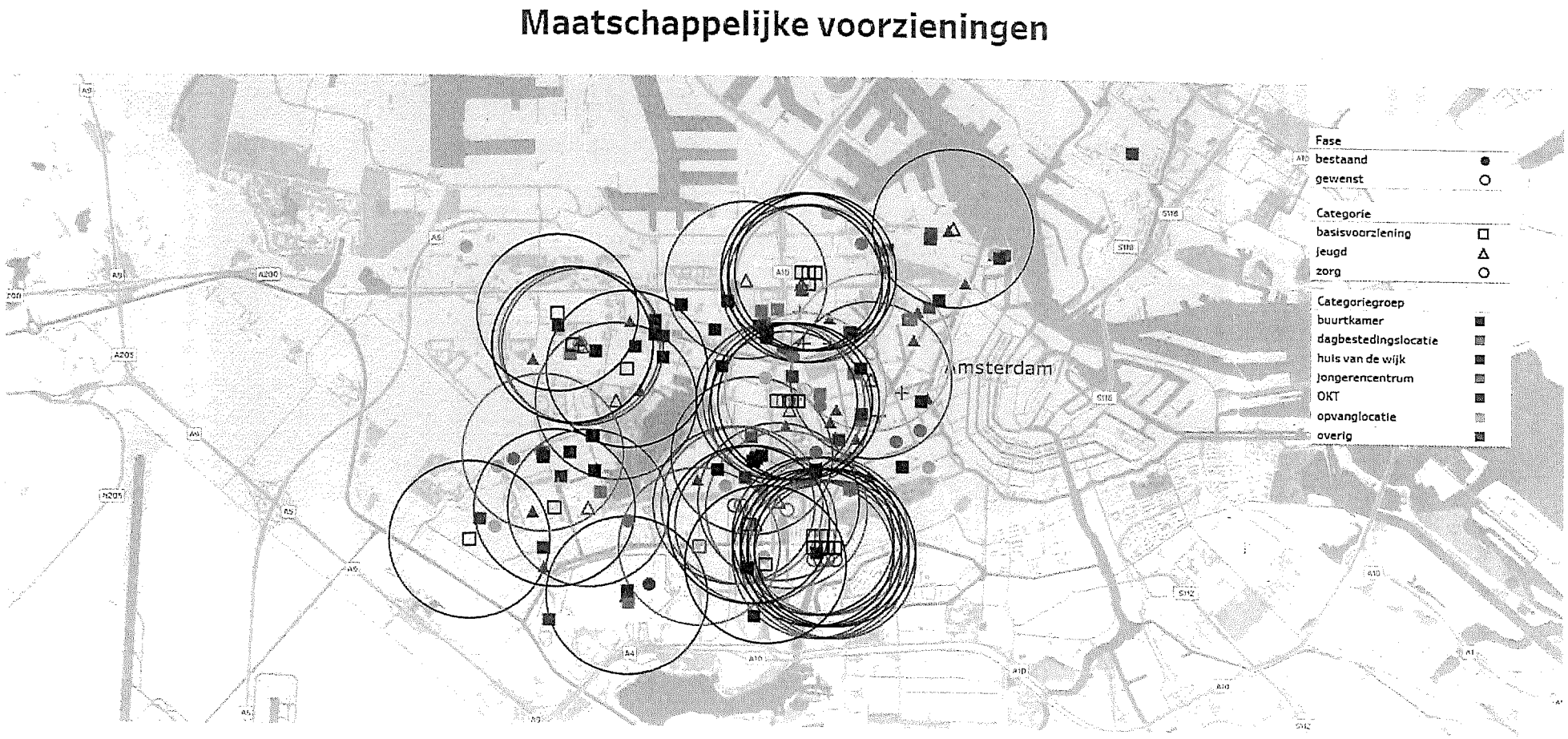
24-uursopvang	1000	Zuidas / Kop	2019								
totaal MO	2000										
meedoenlocatie	150	Centrum West	2020								
meedoenlocatie	150	Zuidas / Kop herontw. Cordaan	2020								
totaal dagbesteding	150										
totaal zorg	2950										
basisvoorzieningen											
jongerencentrum	300	Wittenburg	2019								
jongerencentrum	300	Piramide sloop nieuwbouw	2019								
jongerencentrum	100	Reel - verplaatsen entree	2019								
Huis van de Wijk	470	De witte Boei - aanpassen	2025								
Huis van de Wijk	400	Olympus - verplaatsing	2018								
Huis van de Wijk	600	Claverhuis - aanpassen	2019								
buurtkamer	120	Westerdoksdijk - verplaatsen	2020								
buurtkamer (ouderen)	120	Oosterburgerwerf	2021								
buurtkamer	120	Marineterrein	2020								



speeltuingebouw	150	UJ Klaren - vervangen	2022									
speeltuingebouw	150	Noorderspeeltuin renovatie	2019									
speeltuingebouw	150	Wittenburg	2020									
buurtkamer	120	Zuidas / Kenniskwartier	2021									
buurtkamer	120	Zuidas / Ravel	2025									
buurtkamer (jongeren)	120	Havenstraat	2020									
buurtkamer (ouderen)	120	Havenstraat	2020									
buurtkamer (ouderen)	120	Tweede Uitleg verplaatsen	2020									
buurtkamer (jongeren)	120	Buitenveldert-West	2020									
buurtkamer (jongeren)	120	Museumkwartier / Willemsparkbuurt	2020									
buurtkamer (ouderen)	120	Vondelbuurt	2020									
buurtkamer (jongeren)	120	Scheldebuurt	2020									
buurtkamer (ouderen)	120	Veluwebuurt	2020									
totaal basisvoorzieningen	3480											
totaal investeringen	7400											

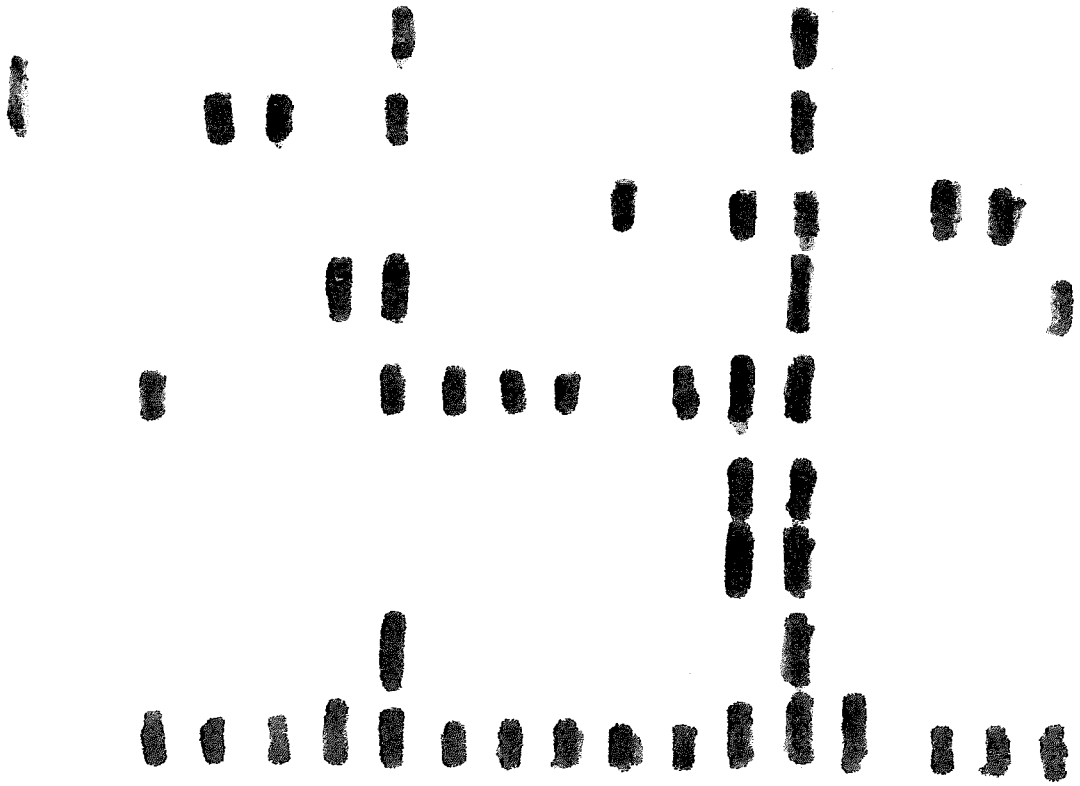
7.4.4 West/Nieuw-West

Kaart 16 Opgave stadsdeel West/Nieuw-West per type voorziening

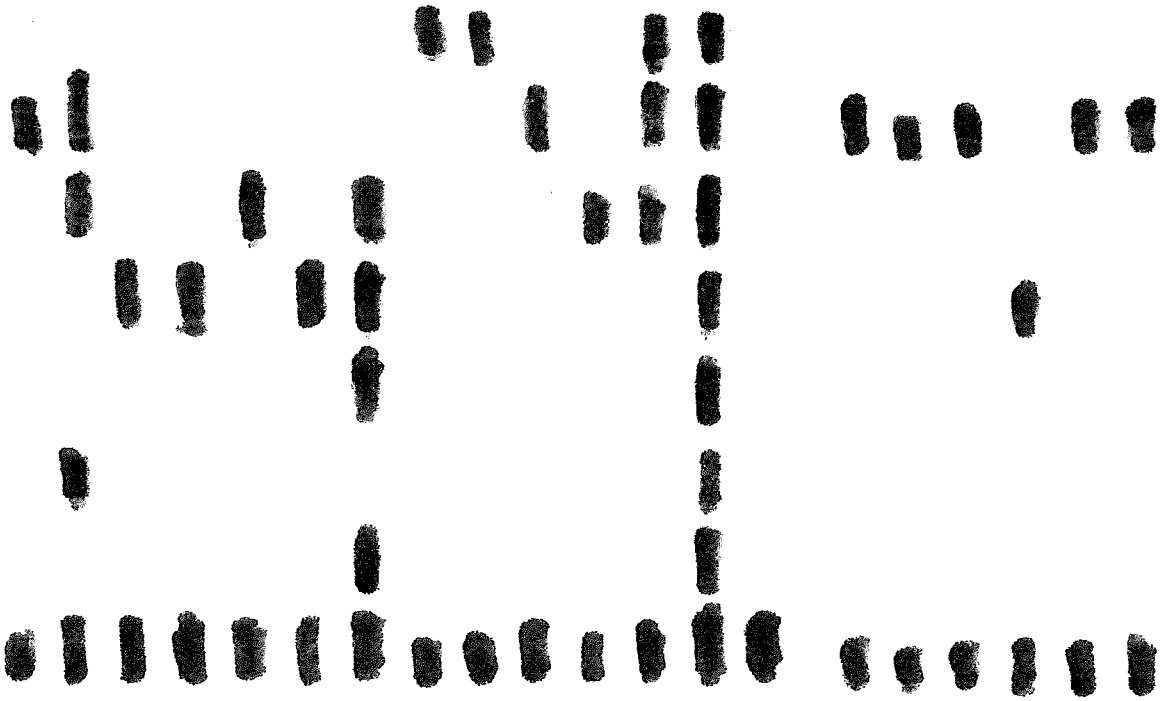


Tabel 11 Investeringsopgave West/Nieuw-West

West en Nieuw West	omvang		investering	bedragen x €									
	BVO	gebied	start bouw	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totaal	investering door
jeugd													
OKT	250	claim uitbreiding OKT Revaleiland herindeling Tijl	2022										gemeente
OKT	300	Uilenspiegelstraat	2019		-								gemeente
OKT	100	A. Allebéplein - entree verbeteren	2019										gemeente
OKT	400	Honingraat - uitbreiding in Honingraat	2021										gemeente
	2650	totaal OKT			-		-		-	-			
flexruimte amb. begeleiding	150	Ringzone West	2022										markt
gezinshuis	200	Kon. Wilhelminaplein Noord	2022										markt
gezinshuis	200	**Ringpark /** Bastionhotel	2022										markt
gezinshuis	200	A. Allebéplein	2020										markt
kleinschalige groep	200	Osdorp	2022										markt
	1750	totaal overige jeugd			-	-		-			-		
totaal **jeugd**	4400												
zorg													
madi en wijkzorg	200	claim Podium Lelylaan kavel C/D	2020										markt
madi en wijkzorg	200	Geuzenveld-Slotermeer	2020										markt
madi en wijkzorg	200	Geuzenveld-Slotermeer	2021										markt



madi en wijkzorg	200	**Sloterdijk I Zuid**	2020	markt
	1000	totaal **madi en wijkzorg**		
24-uursopvang	1000	zoekgebied West binnen de ring	2022	markt
24 uurs special	1000	zoekcirkel Amsterdam - rustig gebied	2022	markt
gezinsopvang	800	Geuzenveld-Slotermeer	2021	markt
winteropvang	1000	zoekgebied West / Nieuw-West	2022	markt
	7267	totaal **MO/BW**		
inlooplocatie	100	Geuzenveld - Slotermeer	2019	markt
inlooplocatie	100	Osdorp West	2019	markt
meewerklocatie	400	**Podium Lelylaan kavel C/D**	2020	markt
meedoenlocatie	150	Geuzenveld-Slotermeer	2021	markt
	750	totaal dagbesteding		
totaal zorg	9017			
basisvoorzieningen				
jongerencentrum	300	Slotermeer bij Mundus	2020	gemeente
jongerencentrum	300	Broedplaats De School	2020	gemeente
jongerencentrum	300	**Slotervaart Zuid**	2020	gemeente
jongerencentrum	300	Osdorp Centrum	2022	gemeente
jongerencentrum	300	Osdorp	2020	gemeente
jongerencentrum	120	Kolenkitbuurt	2020	gemeente



huis van de wijk	450	Kolenkitbuurt	2020	gemeente
huis van de wijk	200	**t Blommetje** - verplaatsing	2019	gemeente
huis van de wijk	450	De Wachter Osdorp	2019	gemeente
huis van de wijk	900	renovatie De Aker	2020	gemeente
huis van de wijk	450	Sloterdijk I Zuid	2022	markt
huis van de wijk	450	Jan Evertsenstraat West	2022	markt
buurtkamer	200	Sloterdijk Centrum	2019	markt
buurtkamer	120	Kon. Wilhelminaplein Noord	2019	gemeente
buurtkamer jongeren	120	speeltuingebouw Confucius	2019	gemeente
buurtkamer ouderen	120	Geuzenveld	2019	gemeente
buurtkamer (veilig vindplaats)	120	Waterpark	2019	gemeente
buurtkamer ouderen	120	De Serre	2019	gemeente
buurtkamer jongeren	300	Mondriaanplein	2019	gemeente
buurtkamer	120	Schinkelkwartier	2022	markt
buurtkamer	120	Sloterdijk Centrum	2019	markt
buurtkamer	120	jan van Galenbuurt	2020	gemeente
buurtkamer	120	Frederik Hendrikbuurt	2020	gemeente
speeltuinggebouw	40	Jan Evertsenstraat West	2022	markt
buurtkamer tieners	120	Jan Evertsenstraat West / Mercatorpark	2022	markt
buurtkamer	120	verplaatsing Bor Delflandplein	2021	gemeente



totaal basisvoorzieningen	
totaal **investeringen**	

Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen 2018-2025

Directie Onderwijs, Jeugd en Zorg

Projectmanagementbureau
[redacted] en [redacted]
definitief ambtelijk concept, 10 oktober 2018



XXVI

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

1 Inleiding 6
1.1 Waarom een strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen? 6
1.2 Opzet en aanpak strategisch huisvestingsplan 7
1.3 Scope strategisch huisvestingsplan 8
1.3.1 Welke voorzieningen zijn opgenomen? 8
1.3.2 Geen onderdeel van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen 9
1.4 Context strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen 10
1.5 Vervolgstappen en financieel proces 11

2 De veranderende stad 12
2.1 Demografische veranderingen 12
2.2 Groei van de stad 15

3 Belangrijkste trends 17
3.1 Zorg 17
3.2 Jeugd 17
3.3 Basisvoorzieningen 18
3.4 Wat betekenen deze trends voor het maatschappelijk vastgoed in de stad? 18

4 Ambities 19
4.1 Zorg 19
4.2 Jeugd 22
4.3 Basisvoorzieningen 24
4.4 Ambities op het gebied van vastgoed 25
4.5 Spreiding bestaand maatschappelijk vastgoed 26

5 Fysieke opgave 29
5.1 Kwaliteit maken 29
5.2 Ontwikkelprincipes maatschappelijk vastgoed 30
5.3 De kwantitatieve opgave 32
5.4 Noord 34
5.5 Oost/Zuidoost 36
5.6 Centrum/Zuid 39
5.7 West/Nieuw-West 41

6 Financiële opgave voor de gemeente 44
6.1 Financiële systematiek 44
6.2 Financiën 46
6.3 Total Cost of Ownership (TCO) 48
6.4 Risico's 48

7 Bijlagen 50
7.1 Bijlage 1: Ontwikkelprincipes jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen 50
7.2 Bijlage 2: Wettelijk kader voorzieningen en rol gemeente 63

Samenvatting

Een stad bestaat uit meer dan alleen woningen. Scholen, gezondheidscentra, jongerencentra, buurtkamers en andere voorzieningen zijn nodig om van Amsterdam een complete en toekomstbestendige stad te maken waar bewoners zich thuis voelen en de steun kunnen krijgen die ze nodig hebben. Het stadsbestuur heeft dan ook als uitgangspunt dat mensen elkaar moeten kunnen blijven tegenkomen én ontmoeten in de buurt. Het bestuur staat ook open voor maatschappelijk en buurtinitiatief.

Dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen is een koersdocument voor de periode 2018-2025. Dit plan laat zien met welke ruimteclaims en huisvestingskosten voor maatschappelijke voorzieningen we rekening moeten houden in het kader van de groeiende en veranderende stad. Vertrekpunten zijn de gemeentelijke verantwoordelijkheden per 1 januari 2015, het vigerende beleidskader en de Amsterdamse referentienormen maatschappelijke voorzieningen (vastgesteld door het college op 30 januari 2018). Voor het bepalen van de fysieke opgave zijn in nauwe samenwerking met de beleidsafdelingen, ruimtelijke projectorganisaties en de stadsdelen de volgende zaken in beeld gebracht:

- demografische ontwikkelingen/veranderende bevolkingssamenstelling (hoofdstuk 2.1.);
- woningbouwprognoses groeigebieden (hoofdstuk 2.2.);
- trends op het gebied van jeugdhulp, zorg voor volwassenen en basisvoorzieningen (hoofdstuk 3);
- inhoudelijke ambities van de gemeente Amsterdam en de vertaling naar huisvesting (hoofdstuk 4);
- spreiding bestaande maatschappelijke voorzieningen in relatie tot de vraag van bewoners (locatie belangrijkste doelgroepen) (hoofdstuk 4.5).

Ook is er rekening gehouden met de wensen van het nieuwe bestuur. Vanuit het coalitieakkoord is er aandacht voor de ontwikkelbuurten met meer ruimte voor de ontwikkeling van kinderen en ruimte waar mensen elkaar kunnen vinden voor ondersteuning van elkaar. De doorontwikkeling van de permanente winteropvang is meegenomen door in elke windrichting een locatie in voorzien.

Onderstaande tabel toont de fysieke opgave voor de periode 2018-2025 per type voorziening en de bestaande voorraad. De opgave is uitgesplitst naar:

- Nieuwbouw – toevoeging van extra volume door een geheel nieuwe locatie;
- Uitbreiding – toevoeging van extra volume door aan te bouwen;
- Vervanging – optimalisatie van een bestaande locatie of vervangende nieuwbouw.

Tabel 1 Overzicht aantallen bestaand en gewenst maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed naar functie	bestaand	nieuwbouw	uitbreiding	vervanging
Jeugd				
Behandel-/woonlocatie	61	24	-	-
Flexruimte voor ambulante begeleiding	38	2	-	-
OKT-locatie	25	6	7	1
Zorg				
Eerstelijnszorg (huisartsen)	457	34	-	-
Apotheek	122	31	-	-

Met opmerkingen [HR1]: Ik dacht 23, het lijkt er ook op dat de kaart uit de OKT locaties mei versie en de kaart OKT versie op blz 23 afwijkt? Waren dat ook geen 23 bestaande locaties.
Ik heb overigens niet alle aantallen opnieuw bekeken, hier viel mij oog even op
Die 25 als aantal bestaande locaties

Hospice	8	2	-	-
Maatschappelijke dienstverleningen (MADI) en wijkzorg[1]	10	25	-	-
Maatschappelijke opvang				
Maatschappelijke opvang/beschermd wonen (MOBW)	43	6	-	4
Winteropvang	0	4	-	-
Passantenpension	2	3	-	-
Gezinsopvang	2	4	-	-
Opvang 18-23	0	1	-	-
24-uurs opvang special	0	1	-	-
Dagbesteding	33	8	-	9
Basisvoorzieningen				
Jongerencentrum	40	16	7	5
Huis van de wijk	44	10	6	4
Buurtkamer	149	34	11	3
Speeltuingebouw en kinderboerderij	63	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.

De ontwikkeling van de hierboven genoemde maatschappelijke accommodaties vraagt om investeringen vanuit de markt en de gemeente. In dit plan zijn zowel de gemeentelijke investeringen met bijbehorende jaarlijkse kapitaallasten en exploitatiekosten als de jaarlijkse huur en exploitatiekosten van investeringen door de markt in beeld gebracht. Beide komen voor rekening van de gemeente (hoofdstuk 6). Tot 2025 is het totale investeringsbedrag voor de gemeente ruim € 140 miljoen. Daarnaast is tot 2025 via inkoop en subsidies in het totaal € 2,1 miljoen nodig voor huisvestingskosten van zorg en jeugdhulp en voor subsidies aan aanbieders van jongerenwerk, maatschappelijke dienstverlening en basisvoorzieningen.

Tabel 2 Investeringsbedrag maatschappelijk vastgoed

x € 1.000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gemeentelijke investeringen							
vervanging							
nieuwbouw							
uitbreiding							
tijdelijke huisvesting							
totaal							
kapitaallasten							
investeringen onder activeringsgrens van <100K		-	-	-	-	-	-
exploitatie (cumulatief)	-						
capaciteit uitvoerend opdrachtgeverschap							
Investeringen door de markt							

Met opmerkinge Nog toevoegen. Is afhankelijk van het aantal projec… een jaar plaatsvindt en gaat vooraf aan de projectbegeleiding die in de …zit. Je kunt [redacted] vragen wat een zinvol bedrag … om hiervoor te ramen per project en dan een totaal per jaar opnemen afhankelijk van het aantal projecten dat jaar.

[1] Er zijn 25 nieuwe *spreekruimtes* voor wijkzorgprofessionals nodig. Op dit moment zijn er 10 hoofdkantoren van MADI-organisaties en wordt de bestaande spreekkamercapaciteit in beeld gebracht.

totaal		
huur en exploitatie behorend bij investeringen door de markt[2] (cumulatief)	-	-

Per jaar ontvangt de gemeenteraad bij de Voorjaarsnota een aanvraag voor de benodigde voorzieningen. Deze aanvraag is voorzien van huisvestingskosten en programmakosten zodat een overzicht van de Total Cost of Ownership (TCO) ontstaat. In deze aanvraag wordt ook de financiële dekking aangegeven.

[2] De huur en exploitatiekosten die behoren bij investeringen die worden gedaan door de markt komen voor rekening van de gemeente via inkoop en subsidies van zorg en jeugdhulp en voor subsidies aan aanbieders van jongerenwerk, maatschappelijke dienstverlening en basisvoorzieningen.

1 Inleiding

Het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen is een koersdocument voor de periode 2018-2025. Het laat zien met welke ruimteclaims en huisvestingskosten voor maatschappelijke voorzieningen we rekening moeten houden in de veranderende stad en waar deze voorzieningen moeten komen. In deze inleiding duiden we de belangrijkste veranderingen, de gevolgde aanpak, de scope en de context van het plan. We sluiten af met een voorstel voor het financiële proces.

1.1 Waarom een strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen?

Als we van Amsterdam een complete en toekomstbestendige stad willen maken dan moeten we rekening houden met een drietal ontwikkelingen:

Amsterdam groeit
De groei van de woningbouw is groter en sneller dan in 2015 was voorzien. Amsterdam had toen als doel gesteld om tot 2025 50.000 woningen bij te bouwen. Deze ambitie is echter al bijgesteld tot 70.000. In het kader van Koers 2025 zijn hier specifieke ontwikkel- of uitbreidingsgebieden voor aangewezen (zie hfst 2). Hierdoor is de verwachting dat het aantal inwoners zal toenemen tot ruim 900.000. Amsterdam bouwt om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen voor lage- en middeninkomens, om doorstroming op de woningmarkt te vergemakkelijken en om (jonge) gezinnen in de stad te houden. Met woningen alleen bouw je geen stad waar mensen graag willen wonen. Eén van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. Een groeiend inwoneraantal betekent dat er parken en sportvoorzieningen nodig zijn en dat er nieuwe schoolgebouwen, culturele en andere maatschappelijke voorzieningen zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen bij moeten komen.

Amsterdam verandert
Een stad is dynamisch en onderhevig aan allerlei veranderingen zoals vergrijzing en gentrificatie (opwaardering). Dat betekent dat ook in de bestaande stad de vraag naar maatschappelijke voorzieningen doorlopend wijzigt. Waar vroeger gezinnen woonden, wonen nu ouderen en vice versa. Als we willen dat ouderen zolang mogelijk thuis kunnen wonen dan moeten we ervoor zorgen dan de hulp dichtbij is. Dat kan betekenen dat er extra ontmoeting- en activiteitenruimtes voor ouderen nodig zijn. De veranderende leeftijdsopbouw van een wijk kan ook tot gevolg hebben dat we jongerencentra kunnen sluiten of verplaatsen naar een andere buurt. Ook is het belangrijk om naar de kwaliteit van het bestaande maatschappelijk vastgoed te kijken. Voldoet dit nog? De belangrijkste trends die nu in de stad zijn waar te nemen zijn uitgangspunt voor dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

Veel nieuwe taken voor de gemeente
In 2015 heeft de gemeente er een flink aantal taken en verantwoordelijkheden bij gekregen. Met de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO), de invoering van de Jeugdwet en de Participatiewet moet de gemeente nu passende hulp en zorg aanbieden aan alle Amsterdammers die dat nodig hebben. Voor de huisvesting van deze ondersteuning is maatschappelijk vastgoed nodig.

De gevolgen van deze drie ontwikkelingen voor de vraag naar maatschappelijk vastgoed zijn in beeld gebracht in dit strategisch huisvestingsplan voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen. Wij verwachten hiermee een ook een bijdrage te leveren aan de wensen van het nieuwe bestuur om:

- de stad uit te breiden en te verdichten in samenhang met het realiseren van de benodigde voorzieningen (coalitieakkoord 2018-2022, mei 2018);
- over adequate maatschappelijke opvang te beschikken;
- extra te investeren in jongeren- en kinderwerk met name in buurten met veel kwetsbare huishoudens;
- buurt- en wijkgericht werken van de zorg te versterken en een ouder vriendelijke stad te blijven;

- het versterken van netwerken in de buurt en het creëren van voldoende fysieke plekken voor buurtbewoners om samen te komen.

1.2 Opzet en aanpak strategisch huisvestingsplan

Het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen laat zien met welke ruimteclaims en huisvestingskosten voor maatschappelijke voorzieningen we rekening moeten houden in de veranderende stad en waar deze voorzieningen moeten komen. Voor dit doel bevat het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen overzichten van:

- de benodigde ruimte voor maatschappelijk vastgoed per type voorziening en waar deze voorzieningen moeten komen in de stad;
- de te verwachten investeringen voor de gemeente;
- de te verwachten exploitatiekosten (kosten om een gebouw in stand te houden en te gebruiken) van de maatschappelijke accommodaties. Deze investeringen en exploitatiekosten zijn berekend op basis van kengetallen en normbedragen. Deze kentallen en normbedragen zijn gebaseerd op ervaringsgegevens in de stad en zijn aan toetsing onderhevig[3].

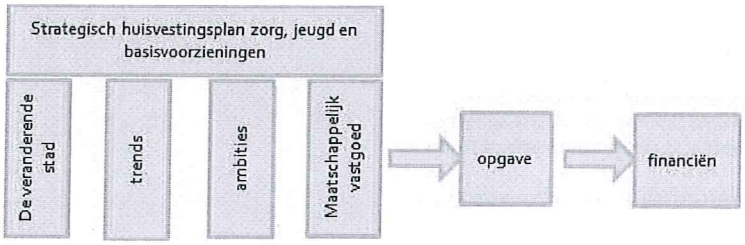
Total Cost of Ownership (TCO)
Naast middelen voor huisvesting zijn vanzelfsprekend ook middelen voor uitvoering van de zorg of ondersteuning nodig. Dit noemen we de programmatische kosten of programmakosten.
Het is nog niet bekend hoeveel deze kosten in de komende jaren zullen zijn. Dit is afhankelijk van de afspraken die de gemeente met de jeugdhulp- en zorgaanbieders maakt.
Bij iedere kredietaanvraag zullen ook de benodigde middelen voor het programma in kaart worden gebracht zodat er een Total Cost of Ownership (TCO) voor de gemeenteraad in beeld wordt gebracht.

Aanpak
Vier elementen bepalen de veranderopgave voor de komende jaren:
1. De veranderende stad: groeigebieden en veranderende bevolkingsopbouw, de groei en krimp van de stad.
2. Trends op het gebied van zorg voor volwassenen, jeugdhulp en basisvoorzieningen.
3. De ambities van de gemeente Amsterdam.
4. De spreiding en staat van het huidige maatschappelijke vastgoed.

Deze vier elementen zijn de pijlers onder dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen en worden per hoofdstuk toegelicht. Inzicht in het bestaand maatschappelijk vastgoed is geïntegreerd in hoofdstuk 5 over de fysieke opgave. Dit hoofdstuk benoemt de opgave op het gebied van maatschappelijk vastgoed die voortkomt uit de veranderde stad, trends en ambities afgezet tegen de spreiding en kwaliteit van het bestaande maatschappelijke vastgoed. De financiële vertaling hiervan volgt in hoofdstuk 6.

[3] Er loopt momenteel een onderzoek naar de normkosten van maatschappelijk vastgoed. Hier worden externe kostendeskundigen bij betrokken.

Figuur 1: Opzet strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.



1.3 Scope strategisch huisvestingsplan

1.3.1 Welke voorzieningen zijn opgenomen?

Onderstaand overzicht toont welke voorzieningen er opgenomen zijn in het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen. Deze sociale accommodaties zijn nodig om uitvoering van de (wettelijke) taken en verantwoordelijkheden van de gemeente te huisvesten. De benodigde accommodaties zijn zeer uiteenlopend. In bijlage 2 staan de taken en verantwoordelijkheden van de gemeente in relatie tot huisvesting.

Tabel 3 Beschrijving maatschappelijke voorzieningen jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Maatschappelijke accommodaties	Omschrijving
Jeugd(hulp)	
Behandel- / woonlocatie	Gezinshuis en Driehuis: In deze huizen wonen één tot vier kinderen samen met professionele opvoedouder(s). Begeleid wonen: Jongeren wonen zelfstandig op een locatie met verschillende vormen van (ambulante) begeleiding. Noodopvang 18 min: Tijdelijke opvang voor kinderen en jongeren.
Flexruimte ambulante begeleiding	Kantoor en spreekruimte waar ambulante medewerkers kunnen werken en ouders en kinderen ontvangen.
OKT-locatie	Locatie voor het Ouder- en Kindteam (OKT): Hier wordt (preventieve) gezondheidszorg geboden evenals informatie en opvoedingsadvies door OKT-medewerkers. Indien nodig zorgt een OKT medewerker voor doorverwijzing naar specialistische zorg.
Zorg	
Eerstelijns gezond-heidszorg, apotheek	Het betreft hier multifunctionele gezondheidscentra.
Hospice	Een hospice biedt plaats aan zieken met een korte levensverwachting.
Maatschappelijke dienstverlening (MADI) en wijkzorg	Werk- en spreekruimte voor het Algemeen Maatschappelijk Werk, sociaal raadslieden en de integrale schuldhulpverlening en wijkzorg.
Maatschappelijke opvang	Maatschappelijke opvang/beschermd wonen (MOBW): woonunits voor dak- en thuisloze mensen, mensen met psychiatrische problematiek, verslaving, verstandelijke beperking of autisme. 24-uurs opvang special: huisvesting voor cliënten in de MOBW die structureel overlast veroorzaken komen op een prikkelarme locatie aan de rand van de stad. Gezinsopvang: tijdelijke huisvesting voor dakloze gezinnen.

	Winteropvang: tijdelijk onderdak voor dak- en thuislozen in koude periode. Passantenpension: tijdelijk onderdak voor mensen dit plotseling zonder woning komen. Opvang 18-23 jaar: 24 uurs opvang voor dak- en thuisloze jongvolwassenen.
Dagbesteding	Meedoenlocatie: veelal voor mensen met dementie. Inlooplocatie: open ontmoetingsruimte voor mensen met (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek. Meewerklocatie: atelierruimte, activiteitenruimte. De benodigde ruimtes en aanbod verschilt per doelgroep.
Basisvoorzieningen	
Jongerencentrum	Ontmoetings- en activiteitenplek voor jongeren van verschillende leeftijden.
Huis van de Wijk	Ontmoeting en activiteitencentrum: het is een wijkgebonden voorziening waar activiteiten voor kwetsbare bewoners worden georganiseerd door een welzijnsorganisatie of door bewoners zelf.
Buurtkamer	Kleinschalige accommodaties op buurtniveau. Ook hier organiseren bewoners hun eigen activiteiten, aangevuld door activiteiten van een welzijnsorganisatie.
Speeltuingebouw en kinderboerderij	Gebouw in speeltuin waar sport- en spelactiviteiten worden georganiseerd voor kinderen op de bijgelegen speeltuin. Kinderboerderijen geven kinderen gelegenheid om kennis te maken met dieren en hun verzorging.

1.3.2 Geen onderdeel van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Een aantal voorzieningen is, hoewel nauw verbonden met het domein van jeugdhulp, zorg en basisvoorzieningen, niet opgenomen in het plan. Hieronder wordt dit toegelicht.

Accommodaties ten behoeve van de directies Werk, Participatie en Inkomen (WPI)
Voor WPI wordt een eigen strategisch huisvestingsplan opgesteld.

Woningen voor specifieke doelgroepen
Voor een goede door- en uitstroom uit de dure residentiele jeugdhulp en maatschappelijke opvang is het belangrijk dat er voldoende woningen en herstart studio's beschikbaar zijn. Zo voorkomen we wachtlijsten en zorgen we ervoor dat mensen niet onnodig lang in dure voorzieningen moeten blijven. Deze verantwoordelijkheid wordt opgepakt binnen het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen,2016-2018. Binnen het programma werken diverse gemeentelijke onderdelen, woningcorporaties en zorgaanbieders samen om de huisvesting van kwetsbare groepen in Amsterdam beter te laten verlopen.

Het programma Ouderhuisvesting is betrokken bij de transformatie van bestaande verzorgingshuizen in wooncomplexen voor ouderen en de bouw van ouderenwoningen in de ontwikkelgebieden. Het is belangrijk om de maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid van deze woningen te realiseren als we ouderen langer thuis willen laten wonen.

Huisvesting voor ongedocumenteerden
In het coalitieakkoord is afgesproken dat er een 24-uursopvang ingericht voor ongedocumenteerden die op dit moment in Amsterdam verblijven. Deze opgave wordt opgenomen in de actualisatie van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

Eerstelijnszorg
Investeringen die nodig zijn voor de eerstelijnszorg (gezondheidscentra, apotheken en hospice) zijn geen onderdeel van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen. De gemeente legt wel claims voor grond voor deze voorzieningen.

1.4 Context strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen staat niet op zichzelf; het maakt deel uit van een serie strategische huisvestingsplannen:

- Strategisch huisvestingsplan Kunst & Cultuur;
- Strategisch huisvestingsplan Sport;
- Integraal huisvestingsplan Onderwijs;
- Strategisch huisvestingsplan Werk, Participatie en Inkomen (is in voorbereiding).

Onderstaande producten hebben input geleverd voor het strategisch huisvestingsplan:

- **Referentienormen**

De referentienormen maatschappelijk vastgoed zijn op 30 januari 2018 door het college van B en W vastgesteld. De referentienormen laten zien welke maatschappelijke voorzieningen in een buurt/wijk nodig zijn op basis van het aantal woningen en woonmilieu. Ook is de normomvang per voorziening hiermee vastgesteld.

- **Themastudies "Ruimte voor jeugd" en "Ruimte voor zorg"**

In deze thematische studies worden de wettelijke verantwoordelijkheden van de gemeente (zie bijlage 2), de inhoudelijke ontwikkelingen, het aanbod en de bijbehorende accommodaties geduid. Daarnaast worden per accommodatie de stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven. Basisvoorzieningen voor jeugd en zorg zijn in de respectievelijke themastudies meegenomen. Voor beide themastudies is onderzocht wat de behoefte is aan bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn voorzieningen zoals dagbesteding voor onder andere dementerende ouderen, 24-uurs opvang en behandellocaties voor specialistische jeugdhulp. Deze zijn niet gebonden aan een buurt. De bestaande accommodaties en zoekgebieden voor nieuwe locaties zijn te vinden op de zogenaamde bovenwijkse kaart. De spreiding van deze voorzieningen is niet vrijblijvend maar richtinggevend voor een ruimteclaim in de gebieden.

- **Uitvoeringsagenda's Maatschappelijke Vastgoed stadsdelen**

Ieder stadsdeel stelt een Uitvoeringsagenda Maatschappelijk Vastgoed op. Eerder werd dit plan MIPSA (Meerjarig Investeringsprogramma Sociale Accommodaties) genoemd. In deze plannen wordt algemeen stedelijk beleid gevoed met gebiedsinformatie en daarmee specifiek gemaakt voor een gebied. Doel van deze agenda is om de benodigde ruimte voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen in de ontwikkel- en vernieuwingsgebieden en de veranderopgave in bestaand stedelijk gebied inzichtelijk te maken. Deze opgaves zijn per stadsdeelgebied uitgewerkt en dienen als basis voor de ruimteclaims voor sociale accommodaties in de (ruimtelijke) gebiedsontwikkeling en de gebiedsplannen.

- **Gebiedsplannen**

Elk van de 22 Amsterdamse gebieden heeft een eigen gebiedsplan. Hierin staat onder andere de bevolkingssamenstelling van de buurt met de daarbij horende dynamiek beschreven. Ook komen hier ideeën voor verbetering naar voren. De gebiedsplannen zijn input voor de Uitvoeringsagenda's Maatschappelijke Vastgoed en vice versa.

- **Beleidskader**

Het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen bouwt voort op onderstaand vastgesteld beleid:

- Koersbesluit om het kind, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2013;
- Stedelijk kader afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen 2017-2018;
- Plan van aanpak Dak- en thuisloze jongeren in Amsterdam, naar aanleiding van initiatiefvoorstel 'Geef zwerfjongeren een kans';

- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang;
- Spelregels gemeentelijk vastgoed;
- Notitie 'Bouwstenen voor de doorontwikkeling van het sociaal domein';
- Koersbesluit Amsterdamse Zorg Noodzaak Voorop;
- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen;
- Stedelijk kader Afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen;
- Ruimte voor de stad. Koers 2025;
- Zorg en ruimte - voor ouderen. Ruimtelijke strategieën voor levensloopbestendige buurten;
- Startnotitie Amsterdam: een Age Friendly City;
- Programma Huisvesting kwetsbare groepen 2016-2018;
- Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018;
- Notitie 'Stedelijke inzet zorghuisvesting' januari 2017;
- Rapport: 'Zicht op Zorghuisvesting 2015. Een stedelijke inventarisatie van de 62 verpleeg- en verzorgingshuizen in de gemeente Amsterdam';
- Notitie 'Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen', vastgesteld door het college van B en W op 30 januari 2018;
- Notitie 'Bouwstenen voor doorontwikkeling sociaal domein', vastgesteld door het college van B en W op 13 maart 2018.

1.5 Vervolgstappen en financieel proces

De financieringsmethodiek voor maatschappelijk vastgoed volgt in grote lijnen de onderwijsmethodiek.

- Iedere vier jaar ontvangt de gemeenteraad een strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.
- Jaarlijks: aanvraag middelen bij Voorjaarsnota in het Meerjarig Investeringsplan (MIP).Op basis van het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen wordt jaarlijks bij de voorjaarsnota een investeringsaanvraag aan de gemeenteraad voorgelegd. In deze aanvraag worden de middelen voor investeringen in sociale accommodaties voor het daarop volgende jaar aangevraagd.
- Jaarlijks: aanpassing investeringsritmes bij Voorjaarsnota (MIP).
- Jaarlijks: toekenning kredieten bij vaststelling begroting; gevolgd door een kredietbesluit van B en W.
- Analoog aan onderwijs wordt dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen iedere twee jaar geactualiseerd. Dit is noodzakelijk omdat de bouw van de voorzieningen gelijk opgaat met de realisatie van woningbouwplannen. Vertragingen in de bouw, bijvoorbeeld als gevolg van de stijgende bouwkosten, geeft dus ook vertragingen in de bouw van de voorzieningen. Voor het strategisch huisvestingsplan betekent dit dat zowel de investeringen als de kosten voor exploitatie zullen schuiven. Door regelmatig te actualiseren en jaarlijks een aanvraag in te dienen, zorgen we ervoor dat er een zo reëel mogelijk beeld ontstaat van de investeringsopgave terwijl we tegelijkertijd het langetermijnperspectief niet uit het oog verliezen. Voor deze actualisaties wordt een monitoringssysteem (volgen van vraag en aanbod) ontwikkeld dat zoveel mogelijk aansluit bij bestaande systemen.

2 De veranderende stad

In dit hoofdstuk gaan we in op de veranderingen van de stad als gevolg van demografische ontwikkelingen en de groei van de stad.

2.1 Demografische veranderingen

De verwachting is dat Amsterdam 923.137 inwoners[4] telt in 2025. De sterke groei van de bevolking vindt vooral plaats in wijken waar veel nieuwe woningen worden gebouwd. Koplopers zijn de Noordelijke IJ-oevers met Overhoeks en Buiksloterham (+21.000 inwoners tot 2040), IJburg-Oost (+15.800 inwoners), Zeeburgereiland/Nieuwe Diep (+14.400 inwoners) en Omval/Overamstel (+11.800 inwoners). Ook de wijken Zuidas, Westlandgracht en Overtoomse Veld bieden ruimte aan veel groei. Qua relatieve stijging, vallen ook Sloterdijk (van 100 naar 4.600 inwoners) en Amstel III/Bullewijk (van 400 naar 4.300 inwoners) op.
In de prognose is rekening gehouden met onder andere de volgende trends:

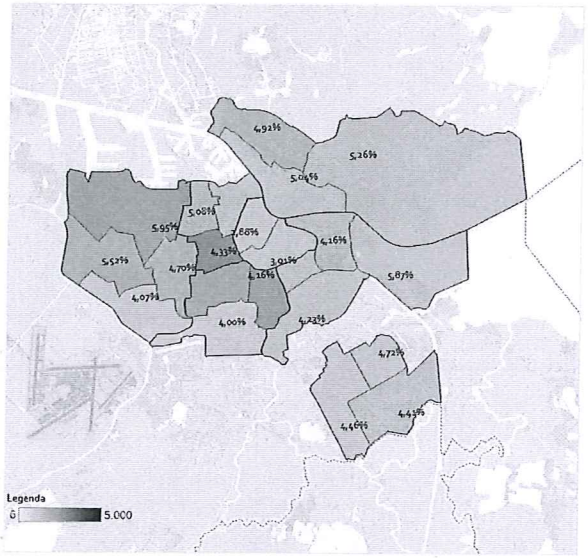
- Sinds 2010 daalt het gemiddeld aantal kinderen dat vrouwen krijgen. Ook wordt verwacht dat de komst van vooral westerse migranten aanhoudt. Onder deze groep is het geboortecijfer lager dan onder andere vrouwen. Als gevolg van de geplande nieuwbouw op IJburg en Zeeburgereiland zal vanaf 2020 het geboortecijfer naar verwachting weer stijgen. Grofweg verwacht OIS dat het aantal geboortes tussen 2018 en 2040 lager uitkomt dan de prognose uit 2016.
- De groei van het inwoneraantal in Amsterdam wordt gedempt door het toegenomen vertrek uit de stad, voornamelijk van gezinnen met jonge kinderen. Deze trend zet ook in 2018 nog door. In bestaande wijken in Amsterdam, bijvoorbeeld Centrum en Zuid, zal in sommige gevallen het bewonersaantal krimpen door deze verhuisbewegingen.
- De levensverwachting stijgt. In Amsterdam ligt de levensverwachting ongeveer één jaar lager dan gemiddeld in Nederland. In de nieuwste prognose van het CBS is de toekomstige levensverwachting iets lager geschat dan in 2016.
- Eén van de meest onzekere componenten in de bevolkingsprognose is de buitenlandse migratie. Ten opzichte van de vorige prognose worden er op termijn meer asielmigranten, EU-migranten en studiemigranten verwacht.

Onderstaande kaarten geven de spreiding aan van kinderen in verschillende leeftijdsgroepen aan in de stad. De kleur zegt iets over het aantal kinderen per gebied (des te donkerder de kleur des te meer kinderen). De percentages geven inzicht in het aandeel van deze leeftijdscategorie in het totaal van de bevolking van een gebied.

[4] Bron: bevolkingsprognose 2018-2040. Opgesteld door de gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS), februari 2018.

Kaart 1 Aantal kinderen van 0-3 jaar per gebied en als percentage van de totale bevolking van het gebied

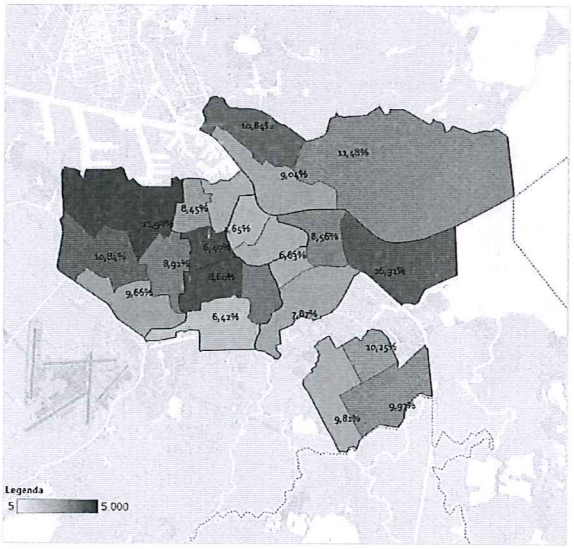
0 t/m 3 jaar



Bron OIS mei 2018

Kaart 2 Aantal kinderen van 4-12 jaar per gebied en als percentage van de totale bevolking van het gebied

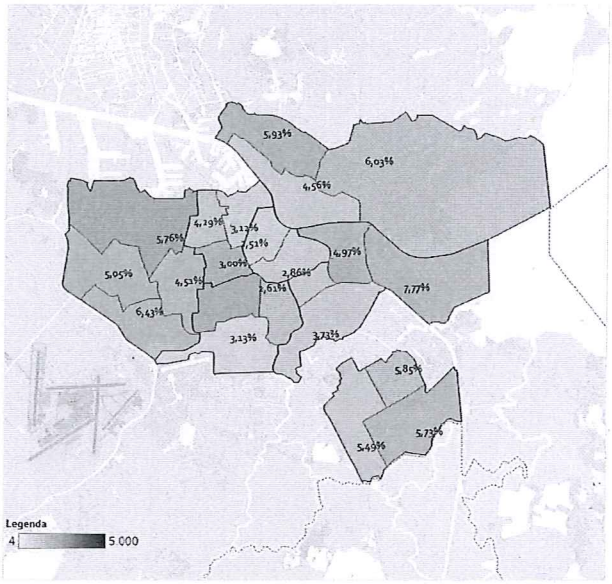
4 t/m 12 jaar



Bron OIS mei 2018

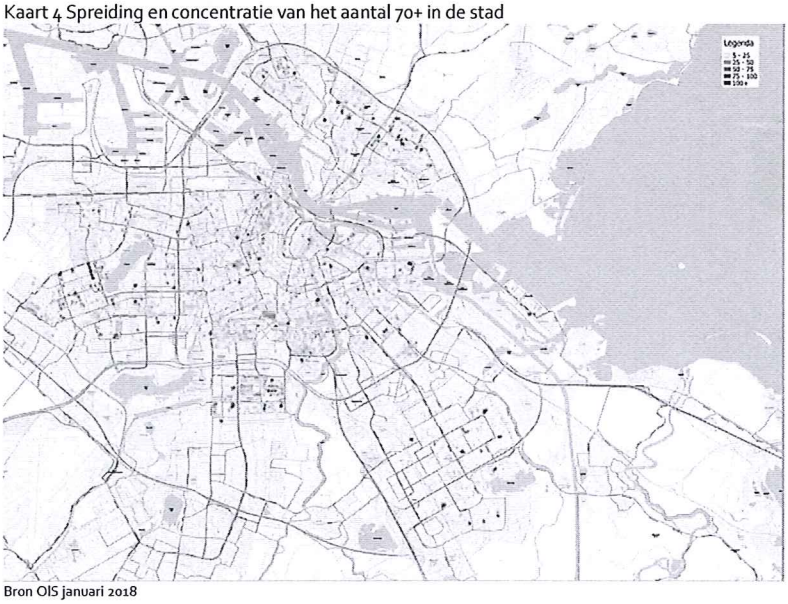
Kaart 3 Aantal kinderen van 13-17 jaar per gebied en als percentage van de totale bevolking van het gebied

13 t/m 17 jaar



Bron OIS mei 2018

Kaart 4 Spreiding en concentratie van het aantal 70+ in de stad



Bron OIS januari 2018

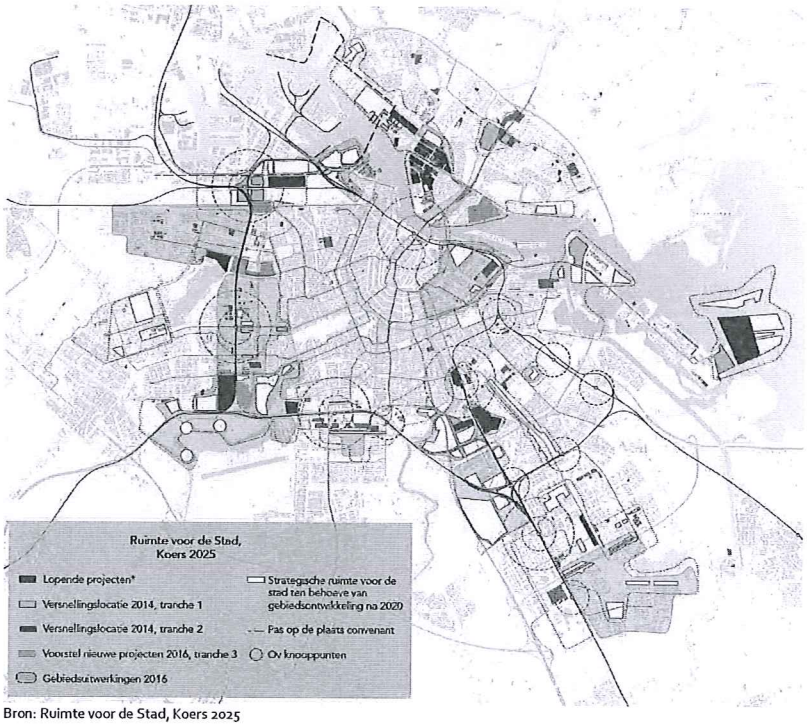
2.2 Groei van de stad

Amsterdam groeit en de komende jaren neemt het aantal inwoners naar verwachting snel toe. Het college van B en W wil deze groei mogelijk maken. Om de druk op de woningmarkt te verlichten maakt het college van B en W daarom tot 2025 de bouw van 70.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk met een ambitie van 7.500 woningen per jaar. Nieuwe woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten, maar ook door transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed. In de plannen is ook ruimte voor (maatschappelijke) voorzieningen en bedrijven.

Om de planvoorraad op peil te houden is in 2016 gestart met de nieuwe woningbouwprojecten. De economische crisis van de voorgaande jaren heeft aangetoond dat het aanwijzen van ontwikkellocaties zó moet gebeuren dat snel en adequaat kan worden ingespeeld op eventuele verandering in de woonvraag van de stad. De stedelijke ontwikkelstrategie is daarom aanpasbaar aan economische ontwikkelingen en voorziet in een hoge kwaliteit van leefbaarheid en bereikbaarheid van de stad. Doordat continu naar verdere verdichting wordt gezocht, zijn en blijven de cijfers in beweging.

In de ontwikkelgebieden wordt meer en meer verdicht. Dat wil zeggen dat er meer woningen per eenheid grondoppervlak worden gerealiseerd. Daardoor worden de woningen kleiner. Dit beïnvloedt het woonmilieu en de bewonerssamenstelling. Het voorzieningenniveau moet hierbij aansluiten.

Kaart 5 Ruimte voor de stad

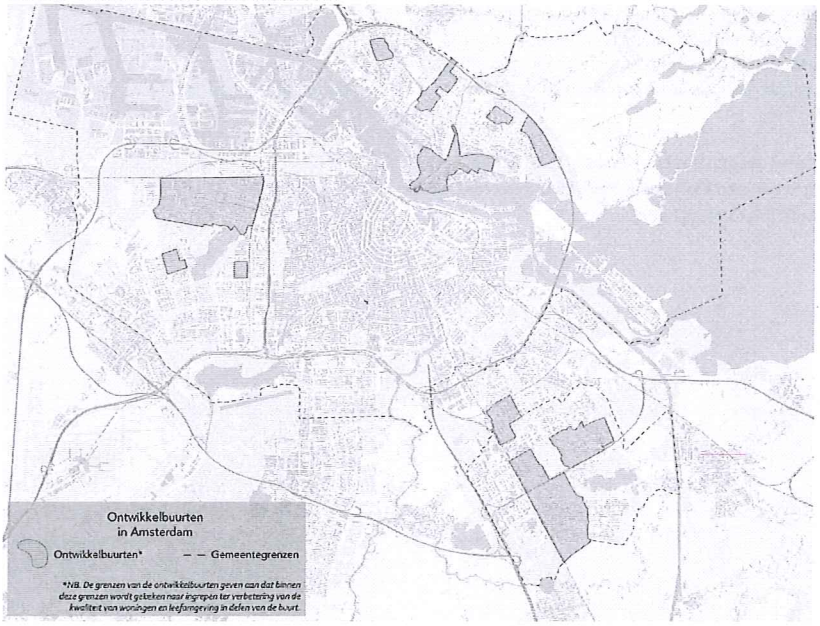


Bron: Ruimte voor de Stad, Koers 2025

Programma Ontwikkelbuurten

Vanaf 2017 werkt de gemeente samen met de woningcorporaties aan het programma Ontwikkelbuurten. Een belangrijke doelstelling van het programma is het verbeteren van de kwaliteit van woningen (verduurzaming) en de leefomgeving. In dit kader kijken we ook naar (de kwaliteit van) het maatschappelijk vastgoed. Herontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed gebeurt in nauw overleg met de bewoners. De ontwikkelbuurten liggen in Noord, Nieuw-West en Zuidoost. Voor het verbeteren van de leefbaarheid in de ontwikkelbuurten wordt de komende 4 jaar 40 miljoen euro vrijgemaakt.

Kaart 6 Ontwikkelbuurten in Amsterdam



Bron: Bestuursopdracht Ontwikkelbuurten. Bewerking: Ruimte en Duurzaamheid

3 Belangrijkste trends

De afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het sociaal domein. Hieronder staan de belangrijkste (inhoudelijke) ontwikkelingen op het gebied van jeugd, zorg en de basisvoorzieningen. Deze ontwikkelingen beïnvloeden de vraag naar maatschappelijk vastgoed.

3.1 Zorg

- De Wmo is ingevoerd om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Een gevolg hiervan is dat zorg zoveel mogelijk aan huis of dichtbij huis wordt geboden (extramuralisering en ambulantisering). ICT en sociale media vergroten de mogelijkheden. In verband met de vergrijzing is de verwachting dat de komende jaren vooral de vraag naar dagbesteding voor (dementerende) ouderen toe zal nemen.
- Er is sprake van substitutie: het verplaatsen van zorg van de tweede lijn naar de eerste lijn en het verplaatsen van zorg van de eerste lijn naar de basisvoorzieningen met als doel zorg dichterbij de burger te brengen. Complexe ouderenzorg, chronische zorg, GGZ, oncologische nazorg en palliatieve zorg zijn daardoor een essentieel onderdeel van de huisartsenzorg geworden. Huisartsen verwijzen via de welzijnscoach door naar welzijnsactiviteiten (welzijn op recept) om zo bijvoorbeeld eenzaamheid bij ouderen tegen te gaan.
- Scheiden van de financiering van wonen en zorg. Dit heeft geleid tot geclusterd wonen met zorg in de nabijheid voor ouderen. Bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen worden omgebouwd tot zelfstandige wooneenheden voor mensen met een lichte zorgvraag. In de buurt van deze woningen is vaak een locatie voor maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg en/of een gemeenschappelijke ruimte/buurtkamer.
- Zorgpartijen zoeken meer financiers (geldstromen) om hun zorglocaties rendabel te kunnen exploiteren. We zien nu dat zorgpartijen maaltijden en activiteiten gaan aanbieden voor (oudere) buurtbewoners.

3.2 Jeugd

- Met het in werking treden van de Jeugdwet 2015 zijn de gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden binnen het jeugddomein aanzienlijk uitgebreid. De gemeente is nu naast preventie ook verantwoordelijk voor vrijwel alle vormen van jeugdhulp, jeugdbescherming en –reclassering.
- Het Ouder- en Kindteam is de basis voor het nieuwe jeugdstelsel. Ieder van de 22 gebieden heeft een eigen team met een eigen locatie. Zij spelen o.a. een belangrijke rol in de preventieve jeugdgezondheidszorg voor pasgeborenen; een aandachtspunt in het nieuwe coalitieakkoord.
- Ambulantisering van de jeugdhulp met als uitgangspunt dat kinderen zolang mogelijk thuis blijven wonen. Dit geldt zowel voor kinderen met een fysieke of verstandelijke beperking als kinderen met problemen in de opgroei- en opvoedsituatie.
- De afgelopen jaren is gewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige behandel- en woonconcepten. Deze zijn goedkoper dan traditionele jeugdhulp in een zorginstelling (intramuraal) en bieden jeugdigen een kans om op te groeien in een zo normaal mogelijke, minder stigmatiserende, omgeving.
- Streven naar een zo vloeiend mogelijke overgang van (intramurale) jeugdhulp naar zelfstandig wonen.
- Sinds de introductie van de Wet passend onderwijs gaan meer kinderen naar het reguliere onderwijs. Als gevolg hiervan zijn de scholen voor speciaal onderwijs zich meer gaan specialiseren. Zij vangen nu kinderen op die naast aangepast onderwijs vaak ook nog andere vormen van zorg nodig hebben. Dit

vraagt om een goede integratie van zorg en onderwijs zodat voor kinderen die niet altijd in staat zijn om lessen te volgen, adequate ondersteuning beschikbaar is.

3.3 Basisvoorzieningen

- Vanaf 2015 zijn de stadsdelen verantwoordelijk voor de basisvoorzieningen. Dit is in de plaats gekomen van algemeen welzijns- en jongerenwerk. Basisvoorzieningen zijn voorzieningen die in alle wijken noodzakelijk worden geacht voor het goed functioneren van de (pedagogische) dragende samenleving en die toegankelijk zijn voor alle bewoners. Ze zijn er voor alle Amsterdammers maar in elk geval voor Amsterdammers die minder zelfredzaam zijn. Ze vormen de basis van het Amsterdamse zorgstelsel.
- Informatie- en adviesfuncties binnen de maatschappelijke dienstverlening, schuldhulpverlening en basisvoorzieningen vinden steeds vaker onderdak in gezondheidscentra. Doordat de welzijnspartijen nu verantwoordelijk zijn voor een basis zorgaanbod, werken ze steeds meer samen met zorgpartijen zoals huisartsen en wijkzorg.
- In de bestaande stad is er een toenemende vraag naar buurtkamers. De vorige twee bestuursperiodes is ingezet op de nieuwbouw van multifunctionele gebouwen en relatief grote Huizen van de Wijk (grote gebouwen van 400-900 m2 verhuurbaar vloeroppervlak, VVO). De praktijk heeft uitgewezen dat voor veel mensen deze Huizen van de Wijk te ver weg zijn. Veel bewoners geven de voorkeur aan ontmoeting en activiteiten in hun eigen buurt en daardoor komen er steeds meer buurtkamers.
- De vraag naar kleinere jongerencentra neemt toe. Ook hiervoor geldt dat in het nabije verleden stadsdelen, mede ingegeven door bezuinigingen, gekozen hebben voor een beperkt aantal grote jongerencentra gericht op talentontwikkeling. Ervaring van de afgelopen jaren leert dat veel kwetsbare jongeren weinig gebruik maken van de grote jongerencentra als deze niet in hun eigen buurt/wijk staat. Bewoners nemen steeds vaker het initiatief om een buurtvoorziening te beheren. In de stad komen we verschillende vormen tegen. Soms nemen vrijwilligers/bewonersorganisaties het beheer en de programmering op zich met subsidie van de gemeente. Soms betreft het een buurtinitiatief van sociale ondernemers die ook inkomen genereren door verhuur en programmering van deze buurtvoorzieningen. In deze bestuursperiode wordt buurtbegroten ingevoerd en wordt per buurt een buurtbudget ingesteld, ook krijgen buurtinitiatieven alle ruimte en is er een fonds voor maatschappelijk initiatief.
- Broedplaatsen als plek voor ontmoeting en buurtactiviteiten. In een aantal broedplaatsen is bedongen dan kunstenaars/ondernemers iets doen voor de buurt in ruil voor een lagere huur. Dit leidt vaak tot bijzondere (culturele) projecten met buurtbewoners. In deze bestuursperiode wordt het aantal broedplaatsen uitgebreid door afspraken te maken met ontwikkelaars om broedplaatsen en ateliers(woningen) te realiseren.

3.4 Wat betekenen deze trends voor het maatschappelijk vastgoed in de stad?

Als we de trends hierboven samenvatten, zien we een beweging naar meer buurtgericht werken, vlakbij de doelgroep, mensen met een hulpbehoefte bij voorkeur niet isoleren van de rest van de samenleving, opvang in kleine groepen en stapsgewijze uitstroom vanuit de opvang/jeugdhulp naar zelfstandig wonen. Hierdoor neemt de vraag naar goed verspreide kleinschalige accommodaties toe. We constateren een trendbreuk met het verleden die leidt tot een veranderopgave in de bestaande stad. In hoofdstuk 5 (De fysieke opgave) gaan we hier nader op in.

4 Ambities

Amsterdam groeit en verandert. We willen dat Amsterdammers zich thuis blijven voelen in de stad en de steun krijgen die ze nodig hebben. Dit vraagt om een complete en toekomstbestendige stad met voldoende maatschappelijke voorzieningen. In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste inhoudelijke ambities van de gemeente op het gebied van jeugd, zorg en basisvoorzieningen samen en beschrijven we hoe huisvesting invulling geeft aan die ambities. We benoemen daarbij per domein wat er nodig is om deze ambities te realiseren. We sluiten af met een overzicht van het bestaande vastgoed.

4.1 Zorg

Inhoudelijke ambitie	**Vertaling naar huisvesting**
Mensen wonen zo lang mogelijk zelfstandig thuis. Waar nodig krijgen zij ondersteuning. Hierbij zijn nabijheid, eenvoud, integraal werken en ruimte voor maatwerk de regel, geen uitzondering.	Eerstelijnszorg is beschikbaar in elke buurt. Wijkzorg en maatschappelijke dienst- en schuldhulpverlening wordt zoveel mogelijk aangeboden vanuit accommodaties nabij of in centra voor eerstelijns gezondheidszorg.
Er vindt een verschuiving plaats van de tweede lijn naar de eerste lijn en van de eerste lijn naar de basisvoorzieningen zodat de zorg dichter bij de burger komt.	Voldoende buurtkamers en Huizen van de Wijk beschikbaar in elke buurt voor burgers die extra ondersteuning nodig hebben.
In de stad is dagbesteding beschikbaar voor verschillende groepen Amsterdammers. Het gaat om dagactiviteiten voor onder andere mensen met dementie. Inloop voor mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek. Voor mensen met een chronische ziekte of niet aangeboren hersenafwijking zijn allerlei vormen van actieve dagbesteding beschikbaar. Voorbeelden zijn werk in de groenvoorziening, dierverzorging en milieu, horeca en catering.	Voor de verschillende doelgroepen is er voldoende dagbesteding beschikbaar verspreid over de stad en bij voorkeur in de nabije woonomgeving van de cliënt. Het gaat om: • inlooplocaties: open ontmoetingsruimte met koffie voor mensen met (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek; • kleinschalige dagbestedingslocaties voor ouderen in de buurt van ouderenwoningen (meedoenlocatie); • atelier-en activiteitenruimtes met een divers werkaanbod afgestemd op een specifieke cliëntengroep (meewerklocatie).
Dak- en thuislozen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen (onvoldoende of beperkte zelfredzaamheid) krijgen in de maatschappelijke opvang een persoonlijk traject dat hen helpt een stabieler bestaan op te bouwen: met inkomen, zorg en een dak boven het hoofd. Het traject is gericht op zoveel mogelijk zelfstandigheid en uitstroom uit de maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.	Goed verspreid over de stad zijn verschillende vormen van opvang en beschermd wonen beschikbaar voor de verschillende doelgroepen. Deze voorzieningen zijn kleinschalig en bieden ruimte voor circa dertig cliënten.
Meer stabiliteit bieden voor kinderen van dakloze gezinnen door het aanbieden van	Voldoende kleinschalige 24-uurs residentiële

crisisopvang voor gezinnen.	gezinsopvang, voor gezinnen die door diverse problemen, bijvoorbeeld geweld of huisuitzetting, hulpvragen hebben op het gebied van wonen en begeleiding.
Opvang aanbieden voor dak- en thuislozen in Amsterdam die zelf niet in staat zijn om alternatieven te vinden voor onderdak.	Beschikbaar stellen van permanente nachtopvang in de winter en tijdelijke huisvesting voor dak- en thuislozen.



Bron: Fotobank Amsterdam, bewoonsters van het verpleeghuis Evean Korthagenhuis, fotograaf Edwin van Eis

Wat is er nodig om deze ambities te realiseren?
Om de zorgambities te realiseren zijn sociale accommodaties nodig op buurt-/wijkniveau in zowel de bestaande stad als in de uitbreidingsgebieden voor de eerstelijnsgezondheidszorg, de MADI en wijkzorg. Daarnaast zijn er een aantal bovenwijkse voorzieningen nodig. Dit zijn de dagbestedingslocaties en de maatschappelijke opvang. Om de verschuiving van de eerste lijn naar de basisvoorzieningen mogelijk te maken, is het belangrijk om over voldoende ontmoetings- en activiteitenruimtes voor kwetsbare bewoners te beschikken. De Huizen van de Wijk en de buurtkamers die hier voor worden ingezet, vallen onder de ambities voor de basisvoorzieningen (zie 4.3).

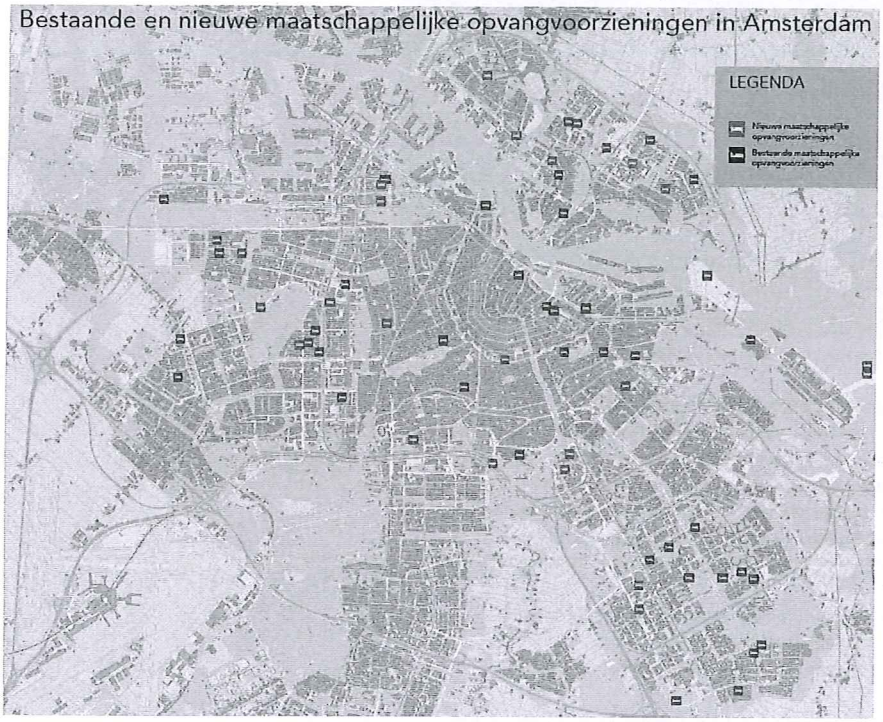
Verbeterde spreiding en uitbreiding van de maatschappelijke opvang in de stad gewenst
In 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Koersbesluit Thuis in de Wijk (2016-2020). Hierin staat dat de Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen (MOBW) meer wijkgericht moet werken en dat de 24-uursopvang moet worden afgebouwd. De ruimtelijke vertaling van deze doelstellingen naar locaties voor MOBW is dat locaties:

- kleinschalig (voor circa dertig personen) zijn;
- zoveel mogelijk verspreid over de stad liggen;
- in verbinding staan met de wijk.

Vervolgens is met betrokken zorgaanbieders een overzicht gemaakt van de behoefte aan locaties voor maatschappelijke opvang. Daarbij is rekening gehouden met deze wensen en de noodzaak tot kwaliteitsverbetering van de huidige opvangvoorzieningen. Met de realisatie van tien locaties kan de gemiddelde capaciteit van alle MOBW locaties op dertig personen komen en kunnen enkele bestaande grote en/of verouderde voorzieningen de komende tien jaar worden gesloten. Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een spreidingsplan opgesteld dat rekening houdt met ruimtelijke kansen in de ontwikkelgebieden en met de bestaande MOBW locaties. Onderstaande kaart 7 laat zien welke opvangvoorzieningen er nu zijn en waar nieuwe voorzieningen moeten komen.

Kaart 7 Bestaande en benodigde nieuwe maatschappelijke opvangvoorzieningen.

Met opmerkingen : De voorzieningen staan ingetekend alsof de locatie al exac[illegible]end zijn. Dat kan verkeerd begrepen worden. Daarom graag de legenda wijzigen naar "Zoekgebied nieuwe maatschappelijke opvangvoorziening".
Verder in de legenda in enkelvoud, dus "Bestaande maatschappelijke opvangvoorziening".



Bij het maken van deze spreidingskaart is rekening gehouden met de volgende factoren:

a) kans op evenwichtige spreiding over de stad;
b) huidige en toekomstige vraag in dit gebied;
c) relatief rustige omgeving (prikkelarm, voor de voorzieningen die dat nodig hebben);
d) relatief dichte stedelijke omgeving (voor voorzieningen die daarin passen);
e) nieuw gebied, geen druk op bestaande wijken;
f) aantal m² dat volgens referentienorm in zoekgebied past;
g) urgentie: voorzieningen die snel nodig zijn in gebieden die relatief snel opgeleverd worden.

Voor de gezinsopvang, winteropvang en passantenpensions geldt dat ze zo spoedig mogelijk in alle windrichtingen van de stad beschikbaar moeten zijn.



Bron: Fotobank Amsterdam, Opvanglocatie voormalig Huis van Bewaring, Havenstraat, fotograaf Edwin van Eis

Verbeterde spreiding en uitbreiding van het aantal dagbestedingslocaties nodig
Er bestaat nog geen ideaalbeeld voor de spreiding van dagbestedingslocaties. De huidige spreiding over de stad is historisch gegroeid op basis van vastgoedposities van aanbieders en kansen die zich voordeden. De gemeente is met aanbieders in gesprek om te komen tot een gezamenlijk beeld van gewenste spreiding en efficiënt gebruik van ruimte. De vervolgstap is het formuleren van de veranderopgave voor uitbreiding en/of verschuiving van locaties. Voor de gewenste situatie gelden de volgende uitgangspunten:

- **Dagbesteding dicht bij huis** Het aanbod wordt georganiseerd dichtbij vraag van 'communities' met:
  - aandacht voor diversiteit in de wijk;
  - locaties passend bij de programma's van eisen van specifieke voorzieningen zoals bereikbaarheid / prikkeldosering / verbinding openbare ruimtes;
  - voorzieningen voor ouderen dichtbij (clusters van) ouderenwoningen.
- **Rendabele voorzieningen:**
  - effectief ruimtegebruik door het combineren van diverse activiteiten en aanbieders in één gebouw;
  - combinatie met bedrijfsleven: zoeken naar samenwerking met commerciële partijen.

Hospice
De verwachting is dat er de komende jaren twee extra hospices nodig zijn in de stad.

4.2 Jeugd

Inhoudelijke ambitie
Jeugdigen en hun ouders kunnen in eerste

Vertaling naar huisvesting
In ieder gebied van de stad is een locatie voor het Ouder

instantie terecht voor advies en de preventieve jeugdgezondheidszorg bij de Ouder- en Kindteams. Deze OKT's vormen de basis van het Amsterdamse jeugdstelsel.	en Kindteam. Deze OKT's bevatten voldoende spreekkamers en kantoorruimte voor de medewerkers. Zij bieden ook flexibele praktijkruimte voor andere jeugdhulpaanbieders (onder andere Samen Doen teams).
Voor kinderen en jongeren die specialistische hulp nodig hebben, zijn er verschillende vormen van ambulante jeugdhulp beschikbaar.	De ambulante hulp kan bij gezinnen thuis of op goed bereikbare, centraal gelegen locaties geleverd worden. Er is voldoende flexibele praktijkruimte beschikbaar die kan dienen als uitvalsbasis voor de ambulante medewerkers.
Integratie van zorg en speciaal onderwijs zodat er altijd adequate ondersteuning aanwezig is.	Voor leerlingen van het speciaal onderwijs is deze hulp zoveel mogelijk beschikbaar in en om de school.
Voor jeugdigen die niet thuis kunnen wonen is er residentiële hulp en crisisopvang. Deze hulp wordt bij voorkeur aangeboden in pleeggezinnen of in kleinschalige behandel-wooncentra.	Er zijn voldoende kleinschalige behandel-woonvoorzieningen in alle varianten beschikbaar verspreid over de stad en bij voorkeur geclusterd. Hier kunnen de kinderen opgroeien in een gewone buurt.
Voor de oudere jeugd (inclusief tienermoeders) is er een zo'n vloeiend mogelijke overgang naar zelfstandig wonen.	Voldoende accommodaties en woningen om stapsgewijze uitstroom naar zelfstandig wonen mogelijk te maken.

Wat is er nodig om deze ambities te realiseren?
Met uitzondering van de OKT-locaties zijn alle jeugdvoorzieningen bovenwijks. Het jongerenwerk en dus ook de jongerencentra vallen onder de basisvoorzieningen (zie 4.3).

OKT-locaties
Het jeugdhulpstelsel is gebaad bij een optimale spreiding van de OKT's over de stad. In 2011 heeft de gemeenteraad het spreidingsplan OKC (ouder- en kindcentrum, voorloper van ouder-en kindteamlocaties) vastgesteld. Hierin staat dat alle 22 gebieden moet beschikken over een eigen OKT-locatie en dat ouders en kinderen maximaal twee kilometer hoeven te reizen naar een OKT-locatie. Op onderstaande kaart is te zien welke OKT-locaties er al zijn en welke nog gerealiseerd moeten worden.

Kaart 8 Ouder- en Kindteamlocaties

Met opmerkingen]: De voorzieningen staan ingetekend alsof de locatie al exact bekend zijn. Dat kan verkeerd begrepen worden. Daarom graag de legenda wijzigen naar "Zoekgebied nieuwe OKT locatie".
Verder in de legenda in enkelvoud, dus "Bestaande OKT locatie".



Overige jeugd(hulp)voorzieningen
Dit zijn flexruimtes voor ambulante begeleiding en de verschillende behandel-woonvoorzieningen zoals een gezinshuis, een begeleid-wonen voorziening en noodopvang 18 min (de omschrijving van deze voorzieningen staat paragraaf 1.3.1.). Bij de spreiding van de verschillende behandel-woonlocaties jeugd is vooral gekeken naar de plekken met de meeste kansen voor grotere en liefst grondgebonden woningen en een kind vriendelijke woonomgeving.

De ambitie om te zorgen voor een goede integratie van zorg en speciaal onderwijs door jeugdhulplocaties nabij scholen te bouwen is al gerealiseerd. Na de inwerkingtreding van de Wet passend onderwijs liep het leerlingenaantal in het speciaal onderwijs terug waardoor er ruimte vrij kwam in de schoolgebouwen. In overleg met de schoolbesturen hebben de jeugdhulpaanbieders daar hun zorgfuncties kunnen vestigen.

4.3 Basisvoorzieningen

Inhoudelijke ambitie
In elke buurt zijn basisvoorzieningen beschikbaar voor Amsterdammers. Deze voorzieningen vormen de basis van het zorgstelsel.

Vertaling naar huisvesting
Vooral in buurten met kwetsbare bewoners zijn voldoende plekken voor ontmoeting en activiteiten binnen de basisvoorzieningen. Het gaat om buurtkamers, Huizen van de Wijk. Deze accommodaties zijn goed bereikbaar, toegankelijk en duidelijk zichtbaar.

In buurten waar de meeste kinderen uit kwetsbare gezinnen wonen, wordt extra ingezet op naschoolse activiteiten en jongerenwerk.	Voldoende ruimtes op buurt- en wijkniveau t.b.v. kinder- en jongerenwerk.
Stimuleren van buurt- en maatschappelijk initiatief gericht op het versterken en aantrekkelijk maken van de eigen woon- en leefomgeving en het gezamenlijk oppakken van problemen.	Faciliteren van placemaking door het aanbieden van (tijdelijke) ruimte bij de start van een buurt. Beschikbaar stellen van buurtkamers en/of ruimte in Huizen van de Wijk.



Bron: Fotobank Amsterdam, Lola Lik, broedplaats in het voormalige hoofdgebouw van de Bijlmerbajes, fotograaf Marco Keyzer

Wat is nodig om deze ambities te realiseren?
Buurtkamers, Huizen van de Wijk en jongerencentra zijn typische buurtvoorzieningen. Uit onderzoek is ook gebleken dat naarmate de sociaaleconomische positie en gezondheid van mensen zwakker is, de actieradius afneemt tot ongeveer vijfhonderd meter. Deze groep is bij uitstek de doelgroep van de basisvoorzieningen. Samen met de stadsdelen zijn vraag en aanbod analyses uitgevoerd voor zowel de uitbreidingsgebieden als de bestaande stad. Hierbij is gebruik gemaakt van de referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen en van kwalitatievere analyses waarbij we tot op buurtniveau hebben gekeken naar de bevolkingsopbouw en de sociaaleconomische positie van bewoners. Ook is gekeken wat er nodig is aan ruimtes om maatschappelijk initiatief in de stad te bevorderen. Dit heeft geresulteerd in Uitvoeringsagenda's Maatschappelijk Vastgoed waarin de verander- en uitbreidingsopgave wordt benoemd. Deze zijn opgenomen in dit strategische huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

4.4 Ambities op het gebied van vastgoed

De ambities op het gebied van gemeentelijk vastgoed (inclusief onderwijsgebouwen) zijn de afgelopen jaren geëvolueerd. De wens is accommodaties te ontwikkelen die ook in de toekomst hun waarde behouden en geschikt zijn voor andere functies. Drie principes zijn hierbij leidend:

- **Duurzaam en toekomstbestendig** Op 13 mei 2015 is de uitwerking van de stedelijke vastgoedregels vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente energieneutraal en duurzaam bouwt. Functies veranderen relatief snel als gevolg van verandering in de maatschappij en gebouwen blijven lange tijd staan. Door bij nieuwbouw en renovatie standaard een aantal bouweisen op te nemen kunnen we flexibiliteit waarborgen en zijn de gebouwen op termijn ook voor andere functies geschikt te maken[5].
- **Sober en doelmatig** Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente wordt sober en doelmatig uitgevoerd; de functionaliteit en duurzaamheid wordt niet uit het oog verloren;
- **Veilige en toegankelijke gebouwen**

Wat is nodig om deze ambities te realiseren?
Bij nieuwbouw kunnen we bovenstaande ambities meenemen. Echter nog niet al het bestaande maatschappelijk vastgoed voldoet aan bovenstaande principes. Bij groot onderhoud/renovatie moeten we deze principes alsnog meenemen. In principe is dit de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het vastgoed[6]. Voor groot onderhoud zijn in het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen daarom geen middelen opgenomen.

4.5 Spreiding bestaand maatschappelijk vastgoed

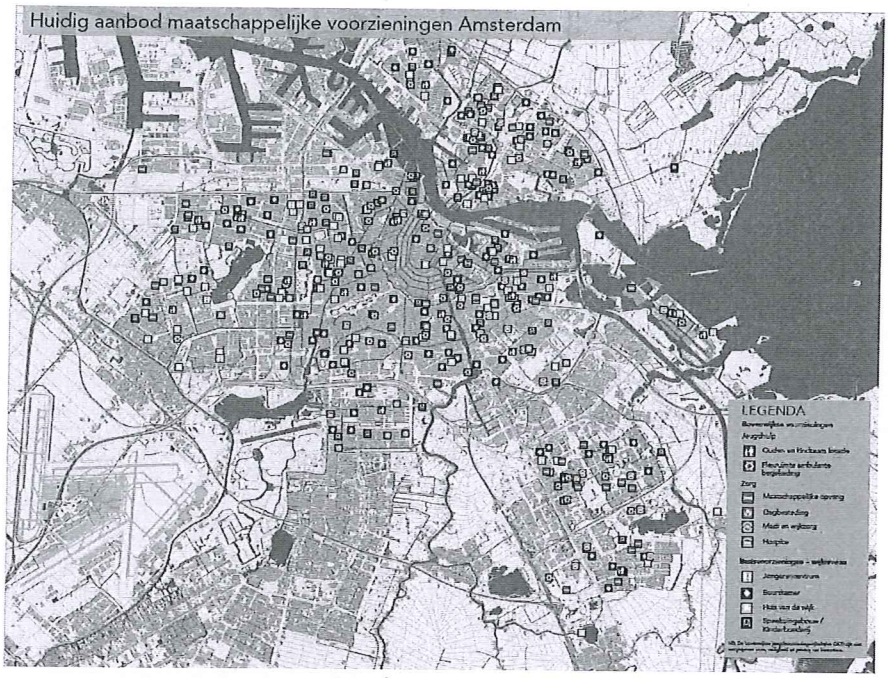
Uit de hierboven genoemde ambities op het gebied van jeugd, zorg en basisvoorzieningen kunnen we aflezen dat een goede spreiding van de voorzieningen in relatie tot de doelgroep steeds belangrijker is geworden. Onderstaand kaartje geeft een beeld van de huidige situatie. In hoofdstuk 5 kwantificeren we de fysieke opgave verder per domein en benoemen we een aantal ontwikkelprincipes. Ook laat dit hoofdstuk de opgave per windrichting zien. Het bestaand maatschappelijk vastgoed voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen is in kaart gebracht.

Kaart 9 Spreiding bestaand maatschappelijk vastgoed

---

[5] Voorbeelden van deze eisen zijn: kolommenstructuur, bouwen met kruipruimte, vloerbelasting minstens conform die van kantoren, meerdere meters voor deelgebruik, extra toegangen of de mogelijkheid om het later re realiseren.

[6] Stadsdelen en de afdelingen jeugd en zorg bezitten geen vastgoed. Het maatschappelijk vastgoed wordt gehuurd van de Gemeentelijk Vastgoed die optreedt als eigenaar namens de gemeente. Gemeentelijk Vastgoed zorgt voor het groot onderhoud en verdisconteert de kosten hiervoor in de kostprijsdekkende huur. Jeugdhulp- en zorgaanbieders hebben vastgoed in bezit maar meestal huren zij dit van bijvoorbeeld corporaties. In het geval dat het maatschappelijk vastgoed gehuurd wordt van een corporatie of een ontwikkelaar zijn deze eigenaren verantwoordelijk voor vastgoedbeheer/onderhoud.


Huidig aanbod maatschappelijke voorzieningen Amsterdam
LEGENDA



5 Fysieke opgave

De demografische ontwikkelingen, trends en ambities uit voorgaande hoofstukken resulteren in een vraag naar (ver)nieuw(d) maatschappelijk vastgoed voor zowel de ontwikkelingsgebieden als de bestaande stad. In dit hoofdstuk werken we deze opgave verder uit met aandacht voor zowel de kwalitatieve als kwantitatieve aspecten.

5.1 Kwaliteit maken

Uit de voorgaande hoofdstukken trekken we drie lessen ten aanzien van de gewenste kwaliteit van de gebouwen en de ruimtelijke inpassing. Deze zijn:

- **Er is sprake van een toenemende behoefte aan goed verspreide kleinschalige voorzieningen.** Als we de trends en ambities van de voorgaande hoofdstukken samenvatten, zien we een beweging naar meer buurtgericht werken, dichtbij de doelgroep, mensen met een hulpbehoefte bij voorkeur niet isoleren van de rest van de samenleving, opvang in kleine groepen en stapsgewijze uitstroom vanuit de opvang/jeugdhulp naar zelfstandigheid. Dit betekent dat er vooral behoefte is aan goed verspreide, kleinschalige accommodaties. Dit is een trendbreuk met het verleden. Werd voorheen ingezet op de concentratie van het welzijnswerk in een beperkt aantal grote Huizen van de Wijk, nu zien we een groeiende vraag naar kleinschalige buurtkamers. Eenzelfde ontwikkeling is te zien in het jongerenwerk. Mede ingegeven door bezuinigingen, is eerder ingezet op enkele grote jongerencentra per stadsdeel, maar uit de Uitvoeringsagenda Maatschappelijk Vastgoed in de stadsdelen kwam naar voren dat deze centra de kwetsbare jongeren vaak niet bereiken omdat deze groep jongeren vooral buurtgericht zoeken. Ook vanuit zorg- en jeugdhulpinstellingen is er vraag naar verschillende type kleinschalige accommodaties die aansluiten bij hun nieuwe zorgconcepten.

- **Een verdichtende stad vraagt om flexibel maatschappelijk vastgoed.** De groei van de stad wordt voornamelijk opgevangen door verdichting[7] binnen bestaande gebieden. Een verdichte stad vraagt om flexibele gebouwen die op de lange termijn waardevol blijven, duurzame gebouwen die aanpasbaar zijn aan de veranderende vraag en inzetbaar voor ander gebruik. Denk aan jongerencentra die een andere bestemming krijgen als een buurt steeds meer vergrijst. Een verdichte stad geeft minder mogelijkheden om op een later moment extra voorzieningen toe te voegen door extra bij te bouwen. In overeenstemming met de vastgoedambities (zie hoofdstuk 4) worden duurzame materialen gebruikt en zijn de nieuwe accommodaties energieneutraal;

- **Een goede ruimtelijke inpassing draagt bij aan een levensloopbestendige wijk en waardevast vastgoed.** De waardevastheid van maatschappelijk vastgoed wordt ook beïnvloed door de locatie. Een goede stedenbouwkundige inpassing, op wijk-, buurt- en blokniveau is mede bepalend voor de flexibiliteit van een gebouw. Het is lastiger om een jongerencentrum een nieuwe bestemming te geven als het op een geïsoleerde plek ligt omdat zo'n locatie minder geschikt is voor een ontmoetings- en activiteitenruimte voor ouderen en/of kwetsbare buurtbewoners.

Deze lessen zijn samen met de directie Ruimte & Duurzaamheid vertaald naar een aantal ontwikkelprincipes voor maatschappelijk vastgoed aan de hand van drie thema's.

[7] De keus voor verdichten komt voort uit het belang van het behouden van de groene ruimte die er nog is (de 'scheggen'), duurzaamheidskansen (die groter zijn in een compacte stad) en de vraag naar 'hoogstedelijke' milieus.

5.2 Ontwikkelprincipes maatschappelijk vastgoed

De realisatie van maatschappelijke voorzieningen is een uitdagend proces waarbij zowel vastgoedontwikkelaars, zorg- en jeugdhulpaanbieders als verschillende directies van de gemeente betrokken zijn. De verantwoordelijkheden, kennis en kunde zijn verdeeld over diverse partijen. Om deze gezamenlijke opgave te stroomlijnen zijn 8 ontwikkelprincipes geformuleerd, binnen drie thema's. Het eerste thema gaat over de realisatie van maatschappelijke voorzieningen op de juiste plek. Het tweede thema gaat over waardevast en toekomstbestendig vastgoed. Het derde thema gaat over sturen op betaalbaarheid. Het is belangrijk om deze ontwikkelprincipes te hanteren bij het bouwen van nieuw maatschappelijk vastgoed. In bijlage 1 worden deze ontwikkelprincipes en de gewenste stedenbouwkundige inpassing nader toegelicht.

Thema 1: maatschappelijke voorzieningen op de juiste plek

Principe 1: we zorgen voor voldoende maatschappelijke voorzieningen en voor een goede spreiding
Uitgangspunt bij een goede spreiding van zorgvoorzieningen is de Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. Het doel van het vaststellen van de stedelijke referentienorm is te voorzien in een voldoende en divers kwalitatief aanbod van voorzieningen en om deze voorzieningen steviger te verankeren in de groei die de stad Amsterdam op dit moment doormaakt. De Amsterdamse referentienorm brengt in beeld hoeveel voorzieningen nodig zijn per aantal woningen en is daarmee leidend in de spreiding van voorzieningen door de stad. De Amsterdamse referentienorm is geen blauwdruk. In elk nieuwbouwgebied moet gekeken worden welk voorzieningenniveau nodig is in relatie met de naastgelegen buurten en de verwachting van de SES (sociaaleconomische status) van de toekomstige bewoners. In wijken met een lage SES is de behoefte aan zorg- en welzijnsvoorzieningen groter en specifieker. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op kleinschalige voorzieningen nabij de doelgroep. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die op buurtniveau nodig zijn en voorzieningen waar aanvullend bovenwijks behoefte aan is.

Principe 2: we zorgen voor een goede stedenbouwkundige inpassing, op wijk-, buurt- en blokniveau
Een goede stedenbouwkundige inpassing van jeugdvoorzieningen op wijk-, buurt- en blokniveau draagt bij aan de kwaliteit van de voorziening. Elk type voorziening stelt andere eisen. De optimale ruimtelijke inpassing is afhankelijk van de functie en de doelgroep van de voorziening. In de themastudies is dit uitgewerkt per type voorziening.

Principe 3: we geven prioriteit aan de juiste locatie en maken gebruik van tijdelijke locaties als de juiste locatie nog niet ontwikkeld kan worden
De groei van de stad en de ontwikkeling van nieuwe buurten is een dynamisch proces. De fasering van projecten is daarbij lang niet altijd goed te voorspellen. Dit speelt vooral in transformatiegebieden en gebieden waar de grond in eigendom is van private partijen. Om van nieuwe buurten van begin af aan een aangenaam en leefbaar gebied te maken, óók voor de eerste groepen bewoners, zijn al in een vroeg stadium voorzieningen nodig. Daar waar het van belang is dat een voorziening tijdig gerealiseerd wordt (bijvoorbeeld in het geval van een buurtkamer) wordt gekozen voor een tijdelijke locatie als door de fasering van het project de meest ideale locatie nog niet gerealiseerd kan worden. Op deze manier kunnen we voorzieningen tijdig realiseren en op termijn zorg dragen voor een passende stedenbouwkundige inpassing op wijk-, buurt- en blokniveau.

Thema 2: Waardevast en toekomstbestendig vastgoed

Principe 4: we maken gebouwen waar we trots op zijn
We maken gebouwen die bedoeld zijn om te blijven bestaan. We maken gebouwen van kwaliteit en met uitstraling. De voorzieningen die goed zichtbaar en herkenbaar moeten zijn, zoals een gezondheidscentrum en huis van de wijk, krijgen een gevel met een 'smoel'.

Principe 5: we maken toegankelijk en beweegvriendelijke gebouwen
We maken gebouwen die voor jong en oud goed toegankelijk zijn. Waar mogelijk maken we gebouwen die onbewust stimuleren tot bewegen. Dit doen we door de principes van de publicatie 'beweeglogica in gebouwen' zoveel mogelijk toe te passen.

Principe 6: we maken aanpasbare gebouwen
We zetten in op flexibiliteit. Om maatschappelijk vastgoed met een zorgfunctie in de toekomst succesvol te laten functioneren, moet aanpasbaar gebouwd worden. Dit doen we door:

- neutrale casco's te bouwen zodat in de toekomst een andere indeling of compartimentering mogelijk is zonder constructief grootschalige aanpassingen;
- rekening te houden met plafondhoogtes;
- te werken met kolomstructuren en geen dragende binnenmuren te maken;
- aanpasbare / flexibele klimaatsystemen te installeren;
- veel natuurlijk licht toe te laten.

Thema 3: We sturen op betaalbaarheid

Principe 8: we maken betaalbare gebouwen
We maken gebouwen die betaalbaar zijn voor de beoogde gebruikers. Dit doen we onder door vastgoed sober en doelmatig uit te voeren. Daarnaast moeten gebouwen goed beheerbaar zijn, waardoor beheerkosten laag blijven. De functionaliteit en duurzaamheid verliezen we hierbij niet uit het oog.

Principe 7: we stimuleren dubbelgebruik
Daar waar mogelijk zetten we in op dubbelgebruik. Door slimme combinaties te maken tussen verschillende maatschappelijke functies, kunnen we het ruimtegebruik optimaliseren en kunnen functies van elkaar profiteren. Dit houdt bovendien de kosten laag. Ook combinaties tussen maatschappelijke en (semi)-commerciële voorzieningen zijn interessant. Denk hierbij aan een bibliotheek, een bedrijfsverzamelgebouw of een commerciële sportaanbieder.



Bron: Fotobank Amsterdam, jongerencentrum de Valk aan het IJplein, fotograaf Edwin van Eis

5.3 De kwantitatieve opgave

Onderstaand overzicht toont per functie het bestaande maatschappelijk vastgoed in Amsterdam en de gewenste uitbreiding als gevolg van de veranderopgave en de uitbreiding van de stad. Deze aantallen zijn opgehaald in verschillende trajecten zoals de Uitvoeringsagenda's Maatschappelijk Vastgoed en themastudies (zie inleiding). Kaart 12 geeft een beeld van de gewenste situatie.

In onderstaande tabel is het overzicht van bestaand maatschappelijk vastgoed en opgave per functie uitgesplitst naar:

- Nieuwbouw – toevoeging van extra volume door een geheel nieuwe locatie;
- Uitbreiding – toevoeging van extra volume door aan te bouwen;
- Vervanging –optimalisatie van een bestaande locatie of vervangende nieuwbouw.

Tabel 4 Overzicht aantallen bestaand en gewenst maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed naar functie	bestaand	Nieuwbouw	Uitbreiding	vervanging
Jeugd				
Behandel-/woonlocatie	61	24	-	-
Flexruimte voor ambulante begeleiding	38	2	-	-
OKT-locatie	25	6	7	1
Zorg				
Eerstelijnszorg	457[8]	34	-	-
Apotheek	122	31	-	-
Hospice	8	2	-	-
MaDi en wijkzorg[9]	10	25	-	-

Met opmerkingen Ik dacht 23, het lijkt er ook op dat de kaart uit de OKT locaties [illegible] versie en de kaart OKT versie op blz 23 afwijkt? Waren dat ook geen 23 bestaande locaties.
Ik heb overigens niet alle aantallen opnieuw bekeken, hier viel mij oog even op
Die 25 als aantal bestaande locaties

[8] Het is onbekend hoeveel eerstelijnspraktijkruimtes (gezondheidscentra) er zijn in de stad. Het aantal huisartsen is wel bekend. Op 01-01-2017 waren dit er 457. Gemiddeld werken er tussen de 2-5 huisartsen in een gezondheidscentrum.

Maatschappelijke opvang				
MOBW	43	6	-	4
Winteropvang	0	4	-	-
Passantenpension	2	3	-	-
Gezinsopvang	2	4	-	-
Opvang 18-23	0	1	-	-
24-uurs special	0	1	-	-
Dagbesteding	33	8	-	9
Basisvoorzieningen				
Jongerencentrum	40	16	7	5
Huis van de wijk	44	10	6	4
Buurtkamer	149	34	11	3
Speeltuingebouw en kinderboerderij[10]	63	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.

[9] Er zijn 25 nieuwe *spreekruimtes* voor wijkzorgprofessionals nodig. Op dit moment zijn er 10 hoofdkantoren van MADI-organisaties en wordt de bestaande spreekkamercapaciteit in beeld gebracht.

[10] Een volledige inventarisatie van de speeltuingebouwen en kinderboerderijen volgt in een volgende actualisatie van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

5.4 Noord

De kwantitatieve opgave in de windrichting Noord is:

Kaart 10 Toekomstig aanbod maatschappelijke voorzieningen Noord



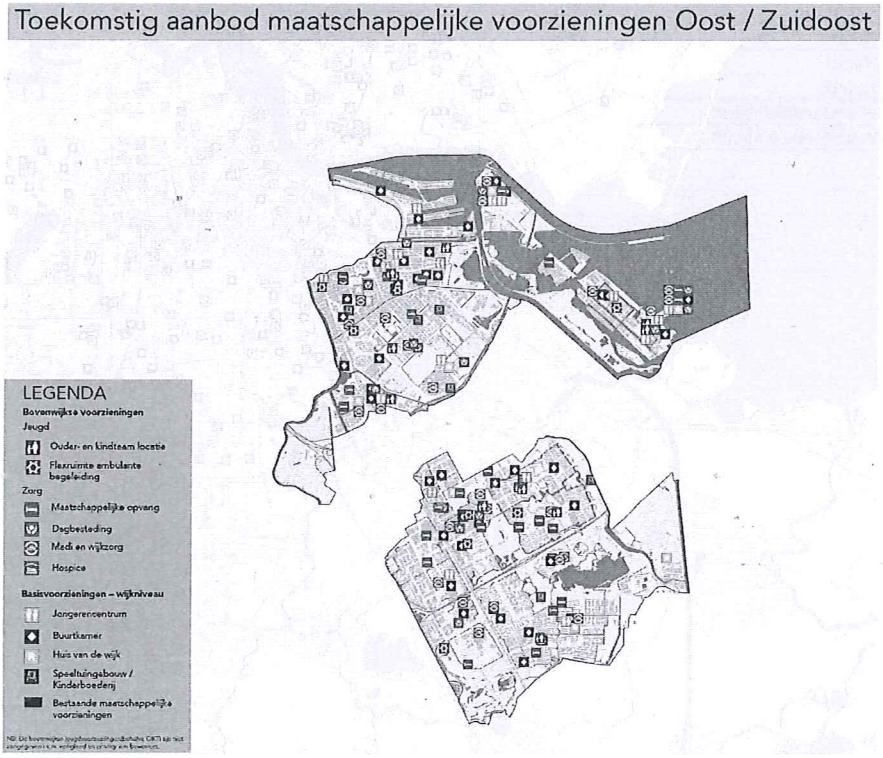
Noord	omvang in m² BVO	(zoek)gebied	start bouw
jongerencentrum 10-14	300	Banne - tijdelijk	2019
buurtkamer	120	Buiksloterham	2020
huis van de wijk	470	Buiksloterham	2023
buurtkamer	120	Buiksloterham	2023
begeleid wonen	120	Buiksloterham	2023
meewerklocatie	500	Buiksloterham	2024
jongerencentrum	300	Buiksloterham	2025
madi en wijkzorg	500	Buiksloterham	2025
opvang 18-23	1000	CAN Buikslotermeerplein	2022
buurtkamer	120	CAN Elzenhagen Zuid	2020
buurtkamer	120	CAN Elzenhagen Zuid	2020
madi en wijkzorg	1000	CAN Elzenhagen Zuid	2021
huis van de wijk	470	CAN Winkelcentrum Boven 't Y	2024
gezinshuis	200	CAN Winkelcentrum Boven 't Y	2024
buurtkamer	120	Hamerkwartier	2020
gezinshuis	200	Hamerkwartier	2021
madi en wijkzorg	200	Hamerkwartier	2021
meedoenlocatie	150	Hamerkwartier	2021
buurtkamer	120	Hamerkwartier	2022
buurtkamer	120	Hamerkwartier	2024
jongerencentrum	300	Hamerkwartier	2025
gezinsopvang	800	IJ-oevers / Klaprozenweg NO / Hamerkwartier	2021
passantenpension	1700	IJ-overs / Klaprozenweg NDSM	2021
buurtkamer	120	Klaprozenweg NDSM	2021
begeleid wonen	200	Klaprozenweg NDSM	2021

huis van de wijk Het Anker	470	Klaprozenweg NO	2020
buurtkamer	120	Klaprozenweg NO	2021
begeleid wonen	200	Klaprozenweg NO	2021
jongerencentrum Kluzzfabriek verplaatsen tijdelijk gebouw	150	Klaprozenweg NO	2019
jongerencentrum Kluzzfabriek nieuwbouw	150	Klaprozenweg NO	2021
madi en wijkzorg	200	NDSM	2020
Winteropvang	1000	Noord	2020
MOBW 24-uursopvang	1000	Noord	2022
jongerencentrum	300	Waterlandpleinbuurt	2022
OKT	650	Waterlandpleinbuurt	2020

5.5 Oost/Zuidoost

De kwantitatieve opgave in de windrichting Oost/Zuidoost is:

Kaart 11 Toekomstig aanbod maatschappelijke voorzieningen Oost/Zuidoost



Oost - Zuidoost	omvang in m² BVO	(zoek)gebied	start bouw
madi en wijkzorg	350	Amstel III	2019
jongerencentrum	300	Amstel III	2020
buurtkamer	120	Amstel III	2020
24-uursopvang	1000	Amstel III	2021
dagbesteding	250	Amstel III	2021
begeleid wonen	200	Amstel III	2022
buurtkamer	120	Amstel III	2025
madi en wijkzorg	350	Amstel III	2025
madi en wijkzorg	200	Amstelkwartier	2018
huis van de wijk	470	Amstelkwartier	2023

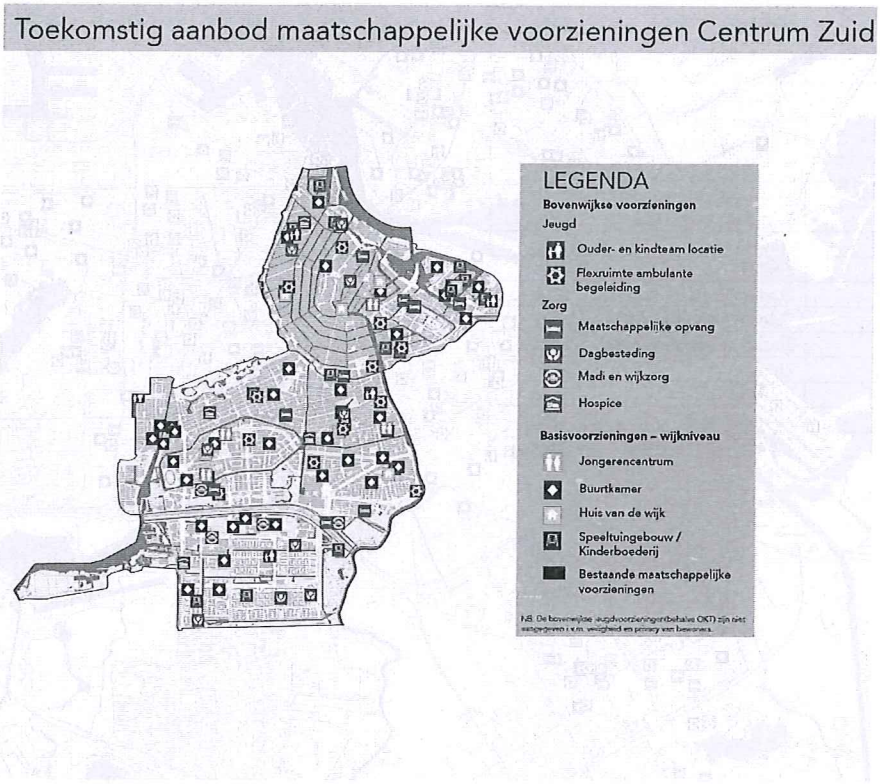
gezinsopvang	800	Amstelkwartier fase 2	2020
buurtkamer	120	Arenapoort	2022
begeleid wonen	200	Arenapoort	2022
noodopvang 18 min	300	Arenapoort	2022
winteropvang	1000	Arenapoort	2023
madi en wijkzorg	350	Arenapoort	2023
dagbesteding	250	Arenapoort	2025
OKT	650	Bijlmer Centrum	2019
huis van de wijk	470	Bijlmer Centrum	2022
huis van de wijk Kwakoe	470	Bijlmer Centrum	2022
madi en wijkzorg	200	Bijlmer Centrum	2023
OKT	650	Centrumeiland	2020
jongerencentrum verplaatsen tijdelijk gebouw	260	Centrumeiland	2019
jongerencentrum	260	Centrumeiland	2021
buurtkamer	260	Centrumeiland	2022
dagbesteding	150	Centrumeiland	2022
jongerencentrum	300	Gaasperdam	2025
dagbesteding	200	K-buurt	2019
buurtkamer Kraaipan		K-buurt	2020
OKT	650	K-buurt	2020
huis van de wijk Bonte Kraai	470	K-buurt	2021
madi en wijkzorg	200	Nellestein	2019
dagbesteding	200	Nellestein	2019
jongerencentrum	150	Oostelijk Havengebied	2025
buurtkamer	150	Oostelijk Havengebied Cruqius	2021
huis van de wijk Oosterpark	470	Oud-Oost	2020
speeltuingebouw	47	Oud-Oost Joubertstraat	2019
speeltuingebouw	47	Oud-Oost Mariotteplein	2019
buurtkamer		Oud-Oost post Oost	2020
24-uursopvang	1000	Overamstel	2024
buurtkamer	120	Reigersbos	2020
dagbesteding	150	Sluisbuurt	2020
gezinshuis	170	Sluisbuurt	2021
madi en wijkzorg	200	Sluisbuurt	2021
huis van de wijk	470	Sluisbuurt	2023
buurtkamer	120	Sluisbuurt	2023
madi en wijkzorg	200	Sluisbuurt	2023
gezinshuis	170	Sluisbuurt/ IJburg	2021
jongerencentrum tijdelijk	300	Sluisbuurt/Sportheldenbuurt	2020
jongerencentrum	300	Sluisbuurt/Sportheldenbuurt	2020
buurtkamer De Stek		Steigereiland	2020
buurtkamer	120	Steigereiland	2020

passantenpension	1700	Steigereiland	2020
24-uursopvang	1000	Strandeiland	2023
gezinshuis	170	Strandeiland	2023
madi en wijkzorg	200	Strandeiland	2023
dagbesteding	250	Strandeiland	2023
huis van de wijk	470	Strandeiland	2024
24-uursopvang	1000	Strandeiland	2024
gezinshuis	1000	Strandeiland	2024
madi en wijkzorg	200	Strandeiland	2024
dagbesteding	250	Strandeiland	2024
jongerencentrum	150	Strandeiland	2025
buurtkamer	120	Strandeiland	2025
madi en wijkzorg	200	Strandeiland	2025
jongerencentrum	150	Watergraafmeer	2025
OKT	650	Weespertrekvaart	2019
buurtkamer	120	Weespertrekvaart	2021
kleinschalige groep	200	Weespertrekvaart	2021
kleinschalige groep	200	Weespertrekvaart	2021
madi en wijkzorg	200	Weespertrekvaart	2023
dagbesteding	200	Weespertrekvaart	2024
jongerencentrum	300	Weespertrekvaart	2025
winteropvang	1000	zoekgebied Oost	2020
flexruimte amb. begeleiding	170	zoekgebied Zuidoost	2022

5.6 Centrum/Zuid

De kwantitatieve opgave in de windrichting Centrum/Zuid is:

Kaart 12 Toekomstig aanbod maatschappelijke voorzieningen Centrum/Zuid



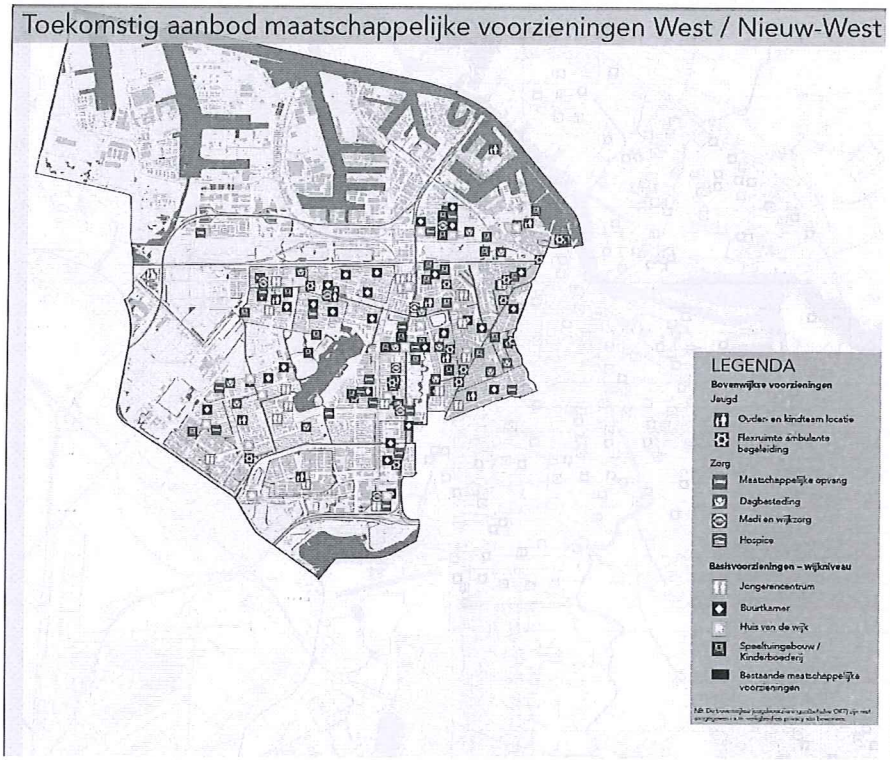
Centrum en Zuid	omvang in m² BVO	(zoek)gebied	start bouw
OKT uitbreiding ivm Zuidas	350	Buitenveldert	2020
buurtkamer (jongeren)	120	Buitenveldert-West	2020
speeltuingebouw Wittenburg	150	Centrum Oost	2020
speeltuingebouw UJ Klaren vervanging	150	Centrum Oost	2022
Huis van de Wijk De witte Boei	470	Centrum Oost	2025
meedoenlocatie	150	Centrum West	2020
Huis van de Wijk Claverhuis	600	Centrum West	2020
speeltuingebouw Noorderspeeltuin	150	Centrum West	2020
jongerencentrum Reel	100	Centrum West	2020
jongerencentrum Piramide	300	Centrum West Piramide sloop nieuwbouw	2020
buurtkamer (ouderen) Twee Uitleg -	120	Centrum West	2020

verplaatsen			
buurtkamer Westerdoksdijk	120	Centrum West	2020
buurtkamer (jongeren)	120	Havenstraat	2020
buurtkamer (ouderen)	120	Havenstraat	2020
driehuis	150	Havenstraat	2020
buurtkamer	120	Marineterrein	2020
buurtkamer (ouderen)	120	Oosterburgerwerf	2021
OKT herindeling Th de Bockstr	100	Oud-Zuid	2019
Huis van de Wijk Olympus	400	Oud-Zuid	2020
buurtkamer (jongeren)	120	Oud-Zuid Museumkwartier / Willemsparkbuurt	2020
buurtkamer (jongeren)	120	Oud-Zuid Scheldebuurt	2020
buurtkamer (ouderen)	120	Oud-Zuid Veluwebuurt	2020
buurtkamer (ouderen)	120	Oud-Zuid Vondelbuurt	2020
madi en wijkzorg	200	Zuidas	2020
meedoenlocatie	150	Zuidas	2020
24-uursopvang	1000	Zuidas / Fred. Roeskestr.	2023
buurtkamer	120	Zuidas / Kenniskwartier	2021
kleinschalige groep	200	Zuidas / Kenniskwartier	2021
24-uursopvang	1000	Zuidas	2020
gezinshuis	170	Zuidas / Kop	2020
buurtkamer	120	Zuidas / Ravel	2025
madi en wijkzorg	200	Zuidas / Vreugdenhof	2022

5.7 West/Nieuw-West

De kwantitatieve opgave in de windrichting West/Nieuw-West is:

Kaart 13 Toekomstig aanbod maatschappelijke voorzieningen West/Nieuw-West.



West en Nieuw-West	omvang in m² BVO	(zoek)gebied	start bouw
gezinshuis	200	A. Allebéplein	2020
OKT entree verbeteren	100	A. Allebéplein	2020
OKT herindeling T Uilenspiegelstraat	300	Bos en Lommer	2020
buurtkamer	120	Bos en Lommer Gibraltarstraat	2025
jongerencentrum	300	Broedplaats De School	2020
buurtkamer ouderen	120	Geuzenveld	2020
inlooplocatie	100	Geuzenveld-Slotermeer	2019
buurtkamer jongeren Confucius	120	Geuzenveld-Slotermeer	2019
buurtkamer jongeren Confucius	120	Geuzenveld-Slotermeer	2020
gezinsopvang	800	Geuzenveld-Slotermeer	2021
meedoenlocatie	150	Geuzenveld-Slotermeer	2021
OKT uitbreiding Honingraat	400	Geuzenveld-Slotermeer	2021
jongerencentrum bij VO-school	500	Geuzenveld-Slotermeer	2025
OKT	650	Havenstad Zuid	2025

24-uursopvang	1000	Jan Evertsenstraat	2025
huis van de wijk	200	Jan Evertsenstraat West	2022
speeltuingebouw	40	Jan Evertsenstraat West	2022
kleinschalige groep	200	Jan Evertsenstraat West	2024
speeltuingebouw	300	Jan Evertsenstraat West	2024
buurtkamer tieners	120	Jan Evertsenstraat West / Mercatorpark	2022
buurtkamer	120	Jan van Galenbuurt	2020
jongerencentrum	120	Kolenkitbuurt	2020
huis van de wijk	450	Kolenkitbuurt	2020
buurtkamer	120	Kon. Wilhelminaplein Noord	2020
gezinshuis	200	Kon. Wilhelminaplein Noord	2022
kleinschalige groep	200	Lambertus Zijlplein	2023
buurtkamer jongeren	300	Mondriaanplein	2020
OKT	650	Nieuw-Sloten	2025
buurtkamer ouderen de Serre	120	Osdorp	2020
huis van de wijk De Wachter	450	Osdorp	2020
jongerencentrum	300	Osdorp	2020
huis van de wijk De Aker	900	Osdorp	2020
kleinschalige groep	200	Osdorp	2022
jongerencentrum	200	Osdorp Centrum	2022
inlooplocatie	100	Osdorp West	2019
OKT Magalhaensplein	300	Oud-West	2019
madi en wijkzorg	200	Podium Lelylaan kavel C/D	2020
meewerklocatie	400	Podium Lelylaan kavel C/D	2020
gezinshuis	200	Ringpark / Bastionhotel	2022
flexruimte amb. begeleiding	150	Ringzone West	2022
buurtkamer	120	Schinkelkwartier	2022
huis van de wijk	470	Schinkelkwartier	2024
buurtkamer	120	Schinkelkwartier	2024
madi en wijkzorg	470	Schinkelkwartier	2024
jongerencentrum	470	Schinkelkwartier	2025
buurtkamer	120	Sloterdijk Centrum	2020
Huis van de Wijk	470	Sloterdijk Centrum	2024
buurtkamer	200	Sloterdijk Centrum	2024
buurtkamer	200	Sloterdijk I Zuid	2020
passantenpension	1700	Sloterdijk I Zuid	2021
huis van de wijk	450	Sloterdijk I Zuid	2022
gezinsopvang	800	Sloterdijk I Zuid	2023
buurtkamer	120	Sloterdijk I Zuid	2024
kleinschalige groep	200	Sloterdijk I Zuid	2024
buurtkamer	150	Sloterdijk I Zuid	2025
jongerencentrum	300	Slotermeer bij Mundus	2020
kleinschalige groep	150	Slotermeer Zuidwest	2024
buurtkamer BOR verplaatsing	120	Slotervaart Delflandplein	2021
jongerencentrum	300	Slotervaart Zuid	2020
huis van de wijk t Blommetje	200	Osdorp	2019
buurtkamer (veilige vindplaats)	120	Nieuw Sloten Waterpark	2019
OKT uitbreiding Revaleiland	250	Westerpark	2022
buurtkamer	120	Westerpark Frederik Hendrikbuurt	2020
24 uurs special	1000	zoekcirkel Amsterdam - rustig gebied	2021
winteropvang	1000	zoekgebied West / Nieuw-West	2022
24-uursopvang	1000	zoekgebied West binnen de ring	2022
winteropvang tijdelijk	2000	zoekgebied Amsterdam	2019

6 Financiële opgave voor de gemeente

De fysieke opgave uit het vorige hoofdstuk wordt vertaald naar de financiële opgave voor de gemeente en meerjarig inzichtelijk gemaakt.

6.1 Financiële systematiek

Een maatschappelijke accommodatie in het sociale domein kan op drie manieren worden gefinancierd:
1 door de aanbieders zelf uit het budget dat zij gereserveerd hebben voor huisvesting;
2 op basis van een gemeentelijke subsidie voor de exploitatiekosten;
3 direct door de gemeente.

De wijze van financiering is afhankelijk van de manier waarop de gemeente de diensten van een instelling bekostigd en haar eigen rol in de uitvoering. We onderscheiden inkoop, subsidiering en directe financiering door de gemeente. Daarnaast zijn er nog voorzieningen zoals gezondheidscentra waar de gemeente geen enkele financiële relatie mee heeft, maar waar we wel ruimte voor claimen omdat ze een essentieel onderdeel zijn van het (jeugd)zorgstelsel.

Tabel 5 Verantwoordelijkheid gemeente op het gebied van het maatschappelijk vastgoed per financieringsmethode

	De gemeente legt een ruimteclaim (evt. met financiële garantstelling)	De gemeente draagt zorg voor de exploitatie via inkoop of subsidie	De gemeente investeert en wordt eigenaar van het gebouw
Jeugd			
gezinshuis, driehuis, kleinschalige groep, begeleid wonen, noodopvang 18 min, flexruimte ambulante begeleiding	x	x	
OKT-locatie	x	x	x
Zorg			
eerstelijns gezondheidszorg, apotheek en hospice	x		
MOBW, 24 uurs opvang special, gezinsopvang, winteropvang, passantenpension, opvang 18-23	x	x	x
dagbesteding: meedoenlocatie, inlooplocatie, meewerklocatie	x	x	
Basisvoorzieningen			
jongerencentrum, huis van de wijk, buurtkamer, speeltuingebouw en kinderboerderij	x	x	x

Door middel van inkoop en subsidie draagt de gemeente indirect zorg voor de exploitatie van de maatschappelijke accommodaties.

Inkoop
Alle jeugdhulp, maatschappelijke opvang en bijna alle zorg wordt ingekocht. Dat betekent dat de gemeente een zakelijke overeenkomst sluit met aanbieders over het afnemen van specifieke diensten en producten. De

gemeente en aanbieders onderhandelen met elkaar over de prijs van de hulp. De Europese regelgeving bepaalt dat deze contracten een looptijd hebben van maximaal vier jaar. De huisvestingskosten zijn opgenomen in de productprijs. Aanbieders reserveren in hun (product)prijs een bepaald bedrag voor huisvesting. Dat impliceert dat zorgaanbieders zelf verantwoordelijk zijn voor het financieren van hun accommodaties, zowel voor de investering als de exploitatie. Zij dragen dus ook eventuele risico's.

Subsidie

Het preventieve aanbod in het kader van de Wmo wordt gesubsidieerd. De stadsdelen ontvangen jaarlijks een subsidiebudget vanuit de algemene middelen. Hieruit verstrekken de stadsdelen jaarlijks een periodieke subsidie aan welzijnsinstellingen voor de uitvoering van het kinder- en jongerenwerk en de basisvoorzieningen. Ook subsidiëren zij verschillende bewonersinitiatieven/-organisaties. Hiermee betalen deze organisaties de exploitatiekosten van de jeugd- en welzijnsaccommodaties die in hun beheer zijn. Met de stadsdelen is afgesproken welke panden dit zijn. De panden zijn over het algemeen in bezit van corporaties of van Gemeentelijk Vastgoed[11]. Stadsdelen hebben zelf geen mogelijkheden om te investeren in vastgoed.

Directe financiering door de gemeente

Binnen de jeugdhulp is een belangrijke rol weggelegd voor de zogenaamde Ouder- en Kindteams. De GGD Amsterdam participeert in deze wijkteams. Met de OKT-organisatie is afgesproken dat de gemeente zorg draagt voor de huisvesting van de organisatie en dus alle investerings- en exploitatiekosten betaalt.

In welk type vastgoed gaan we als gemeente investeren?

Op basis van het bovenstaande investeert de gemeente vanouds in:

1. Basisvoorzieningen: de buurtvoorzieningen als jongerencentra, buurtkamers, huizen van de wijk;
2. OKT-locaties;
3. Een derde, nieuwe, categorie maatschappelijk vastgoed waarin de gemeente investeert zijn de bovenwijkse zorgvoorzieningen maatschappelijke opvang en dagbesteding.

De redenen om meer dan voorheen te investeren in dit zorgvastgoed ten behoeve van de maatschappelijke opvang en voorzieningen voor specifieke doelgroepen zijn:

- het streven naar een goede spreiding van zorgvoorzieningen in de stad. Het is van belang om op strategische plekken in de stad vastgoed beschikbaar te houden voor maatschappelijke voorzieningen. De hoge vastgoedprijzen binnen de Ring leiden tot een verdringing van de Wmo-voorziening dagbesteding naar locaties in de periferie van de stad. Door de eigen vastgoedpositie van de gemeente op strategische locaties blijft de spreiding de gegarandeerd en kunnen de cliënten van dergelijke voorzieningen zoveel mogelijk dicht bij huis terecht;
- de groei van de stad wordt vooral gerealiseerd in z.g. transformatiegebieden zoals bedrijventerreinen. De grond is hier vaak in eigendom van private partijen. Hierdoor is het voor de gemeente lastig om te sturen op de ontwikkeling van het benodigde maatschappelijk vastgoed;
- het vastgoed dat ingezet wordt voor de maatschappelijke opvang (24-uurs opvang special, passantenpension, winteropvang, opvang 18-23) is vaak groot, minder courant, lastig in te passen en kent een hoog nimby-gehalte (beperkte sociale inpasbaarheid). Voor ontwikkelaars en aanbieders is het risicovol om te investeren in een dergelijk gebouw.

Door als gemeente zelf te investeren in basisvoorzieningen en bovenwijkse voorzieningen met een nimby-karakter (bijvoorbeeld maatschappelijke opvanglocaties) wordt het risico dat de markt niet voorziet in ruimte maximaal afgedekt. Op dit moment ligt de verantwoordelijkheid voor ruimte van deze voorzieningen bij de

[11] De maatschappelijke dienstverlening en schuldhulpverlening wordt ook gesubsidieerd door Onderwijs, Jeugd en Zorg en Inkomen. In deze subsidie is rekening gehouden met de huisvestingskosten (ongeveer 3-5 % van het afgesproken uurtarief).

aanbieder en is de gemeente slechts in enkele gevallen eigenaar. Gezien bovenstaande ontwikkelingen worden gemeentelijke investeringen voorgesteld zodat de gemeente de mogelijkheid heeft om te ontwikkelen indien de markt hier niet in voorziet. Tot op heden was die noodzaak niet aanwezig.

Voor de bovenwijkse jeugdvoorzieningen zoals gezinshuizen, begeleid wonen e.d. geldt bovenstaande niet. Deze zijn over het algemeen kleiner, hebben geen nimby-karakter en worden daardoor makkelijker door de markt gerealiseerd.

In dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen is op basis van bovenstaande een inschatting gemaakt van de verhouding tussen investeringen door de gemeente en door de markt. In de praktijk kan deze verhouding wijzigen. Uiterlijk in het jaar voorafgaand aan de daadwerkelijke investering is duidelijk wat de markt oppakt en waarin de gemeente nog moet investeren, voor zover de gemeente niet sowieso al van plan was zelf de investering in het maatschappelijk vastgoed te doen.

6.2 Financiën

Om de sociale voorzieningen te realiseren moet in Amsterdam ca. 65.000 m² maatschappelijk vastgoed worden ontwikkeld in de periode 2019-2025. Hier hoort een investeringsbedrag bij van ruim € 170 miljoen. Dit betreft de investeringen die worden gedaan door de gemeente en markt opgeteld. Investeringen door marktpartijen leiden wel voor extra kosten voor de gemeente: uitvoeringsorganisatie, zoals welzijnsinstellingen, krijgen een vergoeding voor de huur en exploitatiekosten van het vastgoed dat ze gebruiken. Soms is er echter geen sprake van extra kosten voor de gemeente. Een deel van de marktinvesteringen wordt namelijk gedaan omdat bestaande grotere accommodaties vervangen worden door meerdere kleinere accommodaties. De bestaande vergoedingen voor de huur en exploitatiekosten worden dan opnieuw ingezet voor de nieuwe (kleinere) accommodaties nadat de bestaande accommodaties zijn afgestoten.

Tabel 6 Investeringsbedrag maatschappelijk vastgoed

x € 1.000	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gemeentelijke investeringen							
vervanging							
nieuwbouw							
uitbreiding							
tijdelijke huisvesting				-	-		-
totaal							
kapitaallasten							
investeringen onder activeringsgrens van <100K		-	-	-	-	-	-
exploitatie (cumulatief)	-						
capaciteit uitvoerend opdrachtgeverschap							
Investeringen door de markt							
totaal							
huur en exploitatie behorend bij investeringen door de markt[12] (cumulatief)	-	-					

Met opmerkingen [WvdH6]: Nog toevoegen. Is afhankelijk van het aantal projecten dat in een jaar plaatsvindt en gaat vooraf aan de projectbegeleiding die in de €3000 zit. Je kunt [redacted] vragen wat een zinvol bedrag is om hiervoor te ramen per project en dan een totaal per jaar opnemen afhankelijk van het aantal projecten dat jaar.

Uitgangspunten bij de berekening van de investeringen en exploitatiekosten

De investeringen en exploitatiekosten zijn berekend op basis van kengetallen en normbedragen. Deze kentallen en normbedragen zijn gebaseerd op ervaringsgegevens in de stad en zijn aan toetsing onderhevig[13].

Uitgangspunten t.a.v. investeringen:

- De door het College vastgestelde referentienormen vastgestelde oppervlakten voor de accommodaties;
- Een bedrag van per vierkante meter bruto vloeroppervlak. Hierin zijn alle kosten opgenomen: grond, projectbegeleiding, bouwkosten, en verhuis- en inrichtingskosten, inclusief meubilair. Dit bedrag wordt nader getoetst door drie kostendeskundigen waarna het gemiddelde bedrag van hun berekeningen wordt gehanteerd in dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.
- Jaar start bouw is jaar van de investering. Het investeringsbesluit wordt meestal één á twee jaar voorafgaand aan start bouw genomen in verband met de bouwvoorbereidingstijd. Op dat moment vragen investeerders om een afnamegarantie van de zorgaanbieder / gemeente.
- De kapitaallasten zijn berekend volgens de beleidsnota "Activeren, Waarderen en Afschrijven 2014". De financiële systematiek voor de verwerking van de kapitaallasten in de gemeentebegroting is als volgt:
  - De investeringen worden in principe aangevraagd bij de voorjaarsnota. Op basis van het benodigde investeringsbedrag worden de kapitaallasten berekend tegen de omslagrente van 1,3% en de bijbehorende afschrijvingstermijn.

[12] De huur en exploitatiekosten die behoren bij investeringen die worden gedaan door de markt komen voor rekening van de gemeente via inkoop en subsidies van zorg en jeugdhulp en voor subsidies aan aanbieders van jongerenwerk, maatschappelijke dienstverlening en basisvoorzieningen.

[13] Er loopt momenteel een onderzoek naar de normkosten van maatschappelijk vastgoed. Hier worden externe kostendeskundigen bij betrokken.

- De benodigde kapitaallasten worden opgenomen in de gemeentebegroting als last in de stelpost investeringen. Ook worden de investeringen opgenomen in het Meerjarig Investeringsplan (MIP).

Uitgangspunten t.a.v. exploitatiekosten

- Een gemiddelde huur van [redacted] / m² / jaar. Dit bedrag ligt rond de werkelijke huur voor nieuwbouw.
- Voor facilitaire kosten [redacted] / m² / jaar. Dit bedrag is voor energiekosten, veiligheid en beveiliging, schoonmaak, verzekeringen, klein onderhoud etc.
- Deze kosten zijn berekend over verhuurbaar oppervlak (verhouding bruto vloeroppervlak : verhuurbaar oppervlak = 1:0,85)
- De ingangsdatum voor de exploitatiekosten is een jaar na start bouw. In werkelijkheid kan de bouw kan langer dan een jaar duren; de exploitatiekosten schuiven dan op.
- Er is rekening gehouden met een indexering van 1,3%.

6.3 Total Cost of Ownership (TCO)

Bovenstaand zijn zowel de gemeentelijke investeringen als de jaarlijkse huur en exploitatiekosten van investeringen door de markt in beeld gebracht. Beiden komen uiteindelijk voor rekening van de gemeente. Want ook als de gemeente niet zelf investeert komen de huisvestingskosten voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen altijd bij de gemeente terecht en zorgt dit voor jaarlijkse lasten.
Als er sprake is van investeringen door de gemeente vormen de kapitaallasten en bijbehorende exploitatie de jaarlijkse lasten. Indien er niet door de gemeente geïnvesteerd wordt, is er sprake van huur- en exploitatiekosten. Ondanks dat deze vaak verrekend zijn in een inkooptarief of subsidie zijn deze inzichtelijk gemaakt zodat een integraal beeld ontstaat van de huisvestingskosten.
Naast middelen voor huisvesting zijn er vanzelfsprekend ook middelen voor uitvoering van de zorg of ondersteuning nodig. Dit noemen we de programmatische kosten of programmakosten.
Het is nog niet bekend hoeveel deze kosten in de komende jaren zullen bedragen. Dit is afhankelijk van de afspraken die de gemeente met de jeugdhulp- en zorgaanbieders maakt.
Bij iedere begrotingsaanvraag zullen naast de huisvestingskosten ook de benodigde middelen voor het programma in kaart worden gebracht zodat er een Total Cost of Ownership (TCO) in beeld wordt gebracht. Dekking voor deze toename van kosten moet worden gevonden in een stijgende bijdrage van het Gemeentefonds als gevolg van een stijgend inwoneraantal. Mogelijk is herschikking van de middelen noodzakelijk.

6.4 Risico's

- **Stijgende huurprijzen:** Gesubsidieerde instellingen en aanbieders klagen dat de kosten voor huisvesting voortdurend oplopen als gevolg van de stijgende vierkante meterprijzen. Hierdoor gaat een substantieel deel van hun budget naar huisvesting waardoor het aanbod (programma en producten) onder druk komt te staan. Uiteindelijk kan dit leiden tot duurdere hulpproducten waardoor er op termijn minder geld voor zorg of activiteiten beschikbaar is.
  Risicobeheersing: deze kosten moeten worden opgevangen door herverdeling van de bestaande middelen.
- **Aanbesteden van ruimte aan een (ingekochte) aanbieder aan regels gebonden:** De gemeente moet in principe de ruimtes, gereserveerd voor een specifieke functie, aanbieden aan alle partijen waarmee zij een inkoopcontract heeft gesloten voor dit product. Indien er meerdere gegadigden zijn, moet transparante ambtelijke gunning/selectie plaatsvinden. Deze gunning moet bij voorkeur plaatsvinden alvorens de ruimteclaim definitief in het ruimtelijke programma wordt opgenomen.
  Risicobeheersing: Zoveel mogelijk maakt de gemeente afspraken met aanbieders over de spreiding van voorzieningen in de stad.

- **Programma basisvoorzieningen:** Anders dan bij zorg en jeugd, groeit het budget voor de basisvoorzieningen niet mee met het aantal inwoners. De groei van de stad vraagt echter wel om extra basisvoorzieningen. Willen we niet bouwen voor leegstand, dan is in aanvulling van uitbreiding en nieuwe gebouwen voor basisvoorzieningen budget nodig voor subsidies aan welzijnsorganisaties om activiteiten te organiseren in de basisvoorzieningen.
  Risicobeheersing: parallel aan deze begrotingsaanvraag voor huisvesting van basisvoorzieningen wordt de noodzaak voor extra programmageld inzichtelijk gemaakt.
- **Sluiten van een intentieovereenkomst of een huurcontract is risicovol:** De termijnen van de inkoopcontracten (vier jaar) en de gemeentelijke subsidieregeling (vier jaar) lopen niet parallel aan de termijn van huurcontracten; deze hebben een contractperiode van minimaal vijf jaar. Het is niet mogelijk om bij het sluiten van een huurovereenkomst de aanbieder een nieuw inkoopcontract aan te bieden. Dit leidt tot risico's voor de aanbieder(s);
  Risicobeheersing: Gemeentelijk Vastgoed sluit huurovereenkomsten af voor de benodigde periode. Hierbij neemt Gemeentelijk Vastgoed het risico van eventuele leegstand op zich.
- **Risico van leegstand:** Het is mogelijk dat de aanbieder van jeugdhulp of zorg nog niet bekend is. Het kan tevens voorkomen dat in de beginperiode de accommodaties leegstaan omdat er nog onvoldoende bewoners in de nieuwe buurt zijn.
  Risicobeheersing: Gemeentelijk Vastgoed stelt voor om al in een vroeg stadium contracten met ontwikkelaars/verhuurders af te sluiten, en het risico van leegstand te nemen indien de gemeente zelf ontwikkelt. Gemeentelijk Vastgoed zal de accommodaties zoveel mogelijk vullen met huurders die een beleidsdoel dienen, in overleg natuurlijk met het gebied en de betrokken beleidsdirecties. Daar waar dat (nog) niet lukt, wordt (voorlopig) commercieel verhuurd. Vooraf wordt per project bepaald of de gemeente zelf ontwikkelt of laat ontwikkelen. Als de gemeente zelf ontwikkelt, zal Gemeentelijk Vastgoed hier gedelegeerd opdrachtgever voor zijn. Deze aanpak wordt nog verder doorontwikkeld.
- **Multifunctioneel gebruik van een accommodatie bemoeilijkt de vastgoedontwikkeling:** Bij clustering van functies in een gebouw is er ook sprake van verschillende geldstromen (Rijk, gemeente en zorgverzekeraar). Denk aan gezondheidscentrum gecombineerd met de maatschappelijke dienstverlening. Dit kan leiden tot problemen met de toerekening van kosten aan de financier en onderlinge afwenteling. In de exploitatiefase ontstaan problemen bij het beheer en het afrekenen van de kosten van de gemeenschappelijke ruimten.
  Risicobeheersing: geen multifunctionele gebouwen maar bij clustering bij voorkeur bedrijfsverzamelgebouw zonder gemeenschappelijke ruimten.
- Vaker wordt ontwikkeld op **grond in eigendom van private partijen:** Voor het maatschappelijk vastgoed betekent dit dat er rekening moet worden gehouden met een hogere grondprijs (namelijk geen maatschappelijke maar een commerciële grondprijs) en dus uiteindelijk hogere huur en exploitatiekosten voor de instelling. De kosten voor de gemeente stijgen mee als gevolg van duurdere inkoop of hogere subsidie.
  Risicobeheersing: Bij voorkeur wordt maatschappelijk vastgoed op gemeentegrond gerealiseerd.
- De bijdrage vanuit het **Gemeentefonds groeit minder mee dan verwacht.**
  Risicobeheersing: discussie en besluitvorming over herverdeling van de beschikbare middelen.

7 Bijlagen

7.1 Bijlage 1: Ontwikkelprincipes jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen

De realisatie van maatschappelijke voorzieningen is een uitdagend proces waarbij zowel vastgoedontwikkelaars, zorg- en jeugdhulpaanbieders als verschillende directies van de gemeente betrokken zijn. De verantwoordelijkheden, kennis en kunde zijn verdeeld over diverse partijen. Om deze gezamenlijke opgave te stroomlijnen zijn 8 ontwikkelprincipes geformuleerd, binnen drie thema's. Het eerste thema gaat over de realisatie van jeugdvoorzieningen op de juiste plek. Het tweede thema gaat over waardevast en toekomstbestendig vastgoed. Het derde thema gaat over sturen op betaalbaarheid.

De ontwikkelprincipes zijn zo geformuleerd dat ze voor elke maatschappelijke voorziening gelden. Deze uitgangspunten willen we bij de ontwikkeling van alle jeugd-, zorg en basisvoorzieningen hanteren. Op de volgende pagina's worden de principes per thema toegelicht.

Thema 1: maatschappelijke voorzieningen op de juiste plek.
Principe 1: we zorgen voor voldoende jeugd-, zorg en basisvoorzieningen en voor een goede spreiding.
Principe 2: we zorgen voor een goede stedenbouwkundige inpassing, op wijk-, buurt- en blokniveau.
Principe 3: we geven prioriteit aan de juiste locatie en maken gebruik van tijdelijke locaties als de juiste locatie nog niet ontwikkeld kan worden.

Thema 2: waardevast en toekomstbestendig vastgoed.
Principe 4: we maken gebouwen waar we trots op zijn.
Principe 5: we maken toegankelijk en beweegvriendelijke gebouwen.
Principe 6: we maken aanpasbare gebouwen.

Thema 3: we sturen op betaalbaarheid.
Principe 7: we maken betaalbare gebouwen.
Principe 8: we stimuleren dubbelgebruik.

Thema 1: maatschappelijke voorzieningen op de juiste plek

Principe 1: we zorgen voor voldoende jeugd-, zorg en basisvoorzieningen en voor een goede spreiding
Uitgangspunt bij een goede spreiding van zorgvoorzieningen is de *Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen.* Het doel van het vaststellen van de stedelijke referentie norm is te voorzien in een voldoende en divers kwalitatief aanbod van voorzieningen en om deze voorzieningen steviger te verankeren in de groei die de stad Amsterdam op dit moment doormaakt. De Amsterdamse referentienorm brengt in beeld hoeveel voorzieningen er nodig zijn per aantal woningen en is daarmee leidend in de spreiding van voorzieningen door de stad.

De Amsterdamse referentienorm is geen blauwdruk. In elk nieuwbouwgebied moet gekeken worden welk voorzieningenniveau nodig is in relatie met de naastgelegen buurten en de verwachting van de SES (sociaaleconomische status) van de toekomstige bewoners. In wijken met een lage SES is de behoefte aan zorg- en welzijnsvoorzieningen groter en specifieker. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op kleinschalige

voorzieningen dicht bij de doelgroep. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die op buurtniveau nodig zijn en voorzieningen waar aanvullend bovenwijks behoefte aan is.

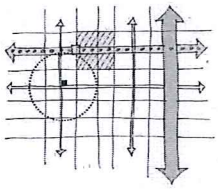
Principe 2: we zorgen voor een goede stedenbouwkundige inpassing, op wijk-, buurt- en blokniveau
Een goede stedenbouwkundige inpassing van jeugdvoorzieningen op wijk-, buurt- en blokniveau draagt bij aan de kwaliteit van de voorziening. Afhankelijk van de functie, de doelgroep en de ruimtelijke randvoorwaarden kan de meest ideale locatie en inpassing bepaald worden. Op de volgende pagina's wordt ontwikkelprincipe 2 uitgewerkt per voorziening. Deze schematische modellen dienen losjes geïnterpreteerd te worden. De modellen geven dus niet exacte ruimtelijke vereisten weer, maar geven een indruk van grootte en gewenste locatie.

1. Jeugdvoorzieningen

Behandel- woonvoorzieningen
Hier vallen de volgende voorzieningen onder:

- Gezinshuis
- Driehuis
- Kleinschalige groep
- Begeleid wonen

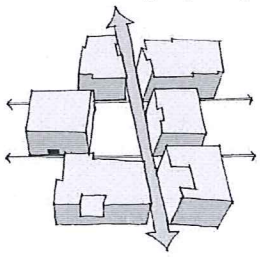
Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau



Ligging
Bij voorkeur gelegen in een gewone woonbuurt.
Bij voorkeur in nabijheid van maatschappelijke voorzieningen zoals een school.
Bij voorkeur in de nabijheid van ov (250-500 meter)

Bereikbaarheid
Een goede ov bereikbaarheid is een pre.

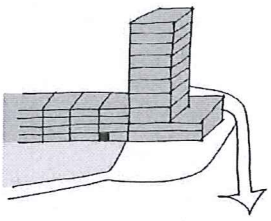
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



Soort straat
Bij voorkeur in een rustige straat gelegen

Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn.
De aanwezigheid van groen en speelruimte in de omgeving is een pre.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau



Omvang
150 – 200 m2 bvo

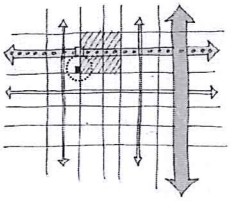
Positie
Deze voorziening kan een plek krijgen tussen reguliere woningen.
Een eigen buitenruimte is een vereiste.
Deze voorziening is bij voorkeur grondgebonden.

Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening kan gecombineerd worden met andere woningen in een woonblok.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid is niet van belang. Deze voorziening moet opgaan in een woonblok.

2. Praktijkruimte jeugdhulpverlening

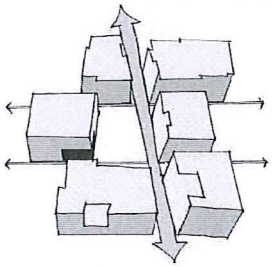
Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau



Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk.
Bij voorkeur in nabijheid van andere (maatschappelijk)e voorzieningen.
Bij voorkeur op korte loopafstand van het ov (25 -250 meter)

Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets, het ov en de auto

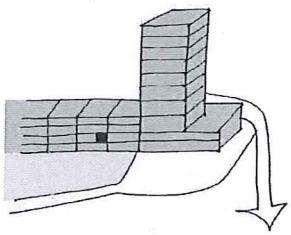
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



Soort straat
Bij voorkeur gelegen aan een straat met ook andere voorzieningen

Openbare ruimte in de directe omgeving
Eenvoudig ingericht publiek domein, veilige openbare ruimte.
Voldoende zitgelegenheid.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen, bakfietsen en canta's.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau



Omvang
140-170 m2 bvo

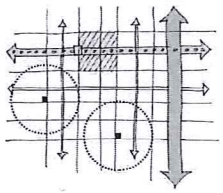
Positie
Een plek in de plint is niet per se noodzakelijk

Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening kan gecombineerd worden met een OKT, Huis van de Wijk of gezondheidscentrum.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid van deze voorziening is niet van belang, karakter en uitstraling van het gebouw is afhankelijk van waar het mee gecombineerd wordt.

3. Noodopvang 18 min

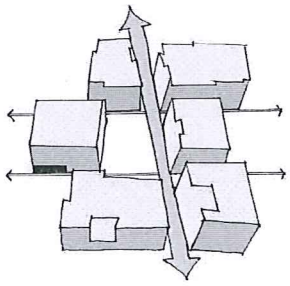
Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau



Ligging
Per situatie beoordelen
Bij voorkeur gelegen in de nabijheid van ov (250-500 meter).

Bereikbaarheid
Een goede ov bereikbaarheid is een pre.
Autobereikbaarheid is minder van belang.

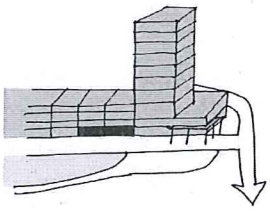
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



Soort straat
Bij voorkeur gelegen aan een rustige straat

Openbare ruimte in de directe omgeving
Eenvoudig, goed ingericht publiek domein
Rustige, veilige openbare ruimte.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau



Omvang
300 m2 bvo

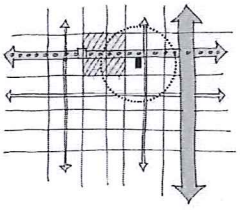
Positie
Deze voorziening kan een plek krijgen tussen reguliere woningen.
Een eigen buitenruimte is een vereiste.
Deze voorziening is bij voorkeur grondgebonden.

Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening kan gecombineerd worden met andere woningen.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid is niet van belang. Deze voorziening mag opgaan in een woonblok.

4. OKT-locatie

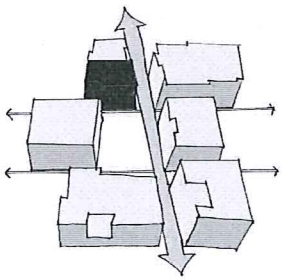
Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau



Ligging
Bij voorkeur centraal gelegen in de wijk
Bij voorkeur in de nabijheid van een gezondheidscentrum of bij een basisschool.
Een OKT moet op korte loopafstand van het ov (50-250 meter) gelegen zijn.

Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn met de fiets, te voet, het ov en de auto.

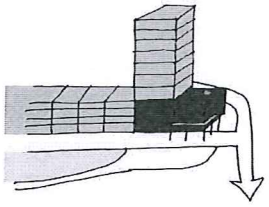
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



Soort straat
Bij voorkeur gelegen aan een straat met ook andere voorzieningen

Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn.
Een ruime stoep met plek om te zitten is gewenst.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen en bakfietsen.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau



Omvang
650 m2 bvo

Positie
Deze voorziening moet een plek krijgen in de plint met eventueel de eerste etage voor backofficefuncties

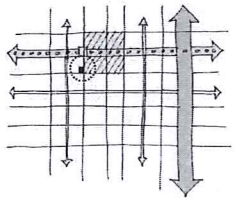
Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening kan gecombineerd worden met andere jeugdvoorzieningen of onderwijs.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Een OKT is een laagdrempelige inloopvoorziening.
Het gebouw moet een open uitstraling en een uitnodigende entree in de plint hebben.

Zorgvoorzieningen

1. Eerstelijnszorg

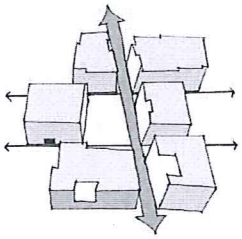
Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau



Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk.
Nabijheid van andere (maatschappelijke) voorzieningen is een pre.
Bij voorkeur op korte loopafstand van een ov halte

Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn met de fiets, te voet, het ov en de auto.

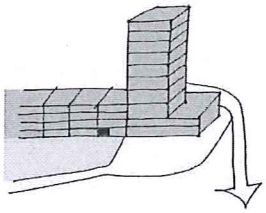
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



Soort straat
Bij voorkeur aan een rustige straat

Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereist
Er moet voldoende ruimte zijn voor fietsparkeren
Er moet een gereserveerde parkeerplek zijn voor de arts (visite/spoed)
Er moet ruimte zijn voor een mindervalide-parkeerplaats en een goede opstelplaats voor de ambulance
Kiss & ride moet mogelijk zijn

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau



Omvang
150 m2 bvo

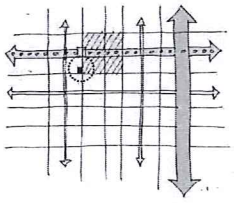
Positie
Bij voorkeur de plint in verband met de zichtbaarheid en toegankelijkheid voor onder andere ouderen en ouders met jonge kinderen.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereist.

Combinatiemogelijkheden
Combinaties mogelijk met apotheek, fysiotherapie, wijkverpleegkundige en maatschappelijk werk, sociaal loket, Ouder- en Kindteam. Een huisartsenpraktijk kan ook onderdeel uitmaken van een gezondheidscentrum.

Zichtbaarheid en uitstraling
Zichtbaarheid is van belang. Het gebouw moet een duidelijke entree in de plint hebben.

2. Apotheek

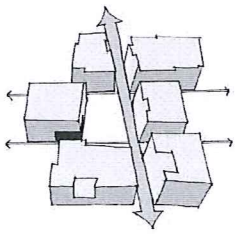
Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau



Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk.
Nabijheid van andere (maatschappelijke) voorzieningen is een pre.
Bij voorkeur op korte loopafstand van een ov halte

Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn met de fiets, te voet, het ov en de auto.

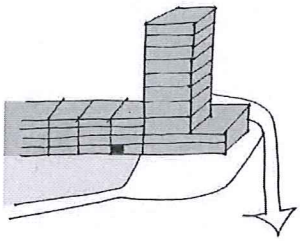
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



Soort straat
Kan zowel aan een drukke of rustige straat.

Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereist
Er moet voldoende ruimte zijn voor fietsparkeren

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau



Omvang
150 m2 bvo

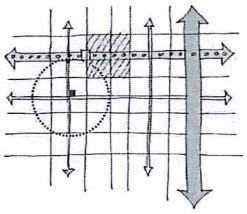
Positie
Bij voorkeur in de plint in verband met de zichtbaarheid en toegankelijkheid voor onder andere ouderen.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereist

Combinatiemogelijkheden
Combinaties mogelijk met alles op het gebied van zorg en welzijn, zoals huisartsenpraktijk, fysiotherapie, wijkverpleegkundige en maatschappelijk werk, sociaal loket, Ouder- en Kindteam. Een apotheek kan ook onderdeel uitmaken van een gezondheidscentrum.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Een goede zichtbaarheid is van belang. Het gebouw moet een duidelijke entree in de plint hebben.

3. Locatie voor maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg

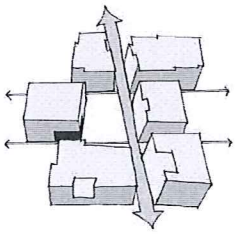
Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau



Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk

Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets en het ov.

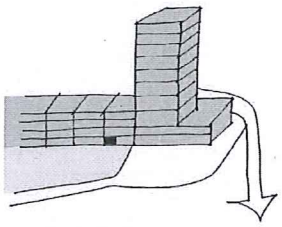
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



Soort straat
Per situatie bekijken, afhankelijk van de mogelijkheden van de combinatie van gebruikers

Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau



Omvang
100 - 150 m2 bvo

Positie
Per situatie bekijken, afhankelijk van de mogelijkheden van het pand en de combinatie van gebruikers

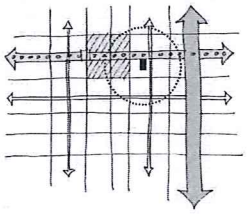
Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening wordt altijd gecombineerd met andere zorgvoorzieningen. Combinaties mogelijk met alles op het gebied van zorg en welzijn, zoals huisartsenpraktijk, apotheek, fysiotherapie, sociaal loket, Ouder- en Kindteam. Deze voorziening kan ook onderdeel uitmaken van een gezondheidscentrum.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid en uitstraling van het gebouw zijn met name afhankelijk van de combinatie van gebruikers.

Basisvoorzieningen

1. Huis van de Wijk

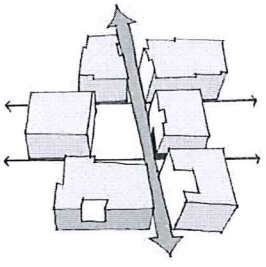
Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau



Ligging
Het Huis van de Wijk moet een centrale ligging in de wijk krijgen.
Nabijheid van een buurt- of wijkcentrum is een must.
Bij voorkeur gelegen op korte loopafstand van een ov halte

Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets, het ov en de auto

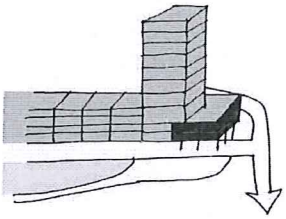
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



Soort straat
Bij voorkeur aan een buurtoverstijgende straat gelegen of in de loop naar een winkelstraat, aan een pleintje / plantsoen.

Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn. De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereiste.
Een ruime stoep met plek om te zitten is gewenst.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen, bakfietsen en canta's.
Er moet minimaal 1 invalideparkeerplaats zijn.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau



Omvang
300 – 400 m2 bvo

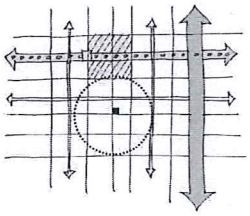
Positie
Het huis van de wijk moet een plek krijgen in de plint

Combinatiemogelijkheden
Combinaties mogelijk met meedoenlocatie (dagbesteding), gezondheidscentrum, werklocatie voor wijkteams en horeca, huiswerkbegeleiding en andere vormen van brede talentontwikkeling.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid is belangrijk. Geef het gebouw architectonische 'smoel'.
Het gebouw moet en welkome en veilige uitstraling hebben.

2. Jongerencentrum

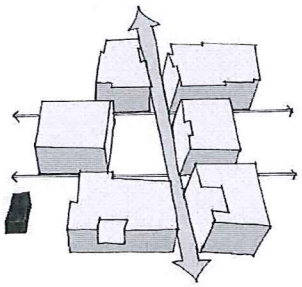
Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau



Ligging
Bij voorkeur gelegen aan/ in de nabijheid van een plein, sportveld, skatepark of sportlocatie in verband met de behoefte om buiten activiteiten te ondernemen.
Bij voorkeur in de nabijheid van het ov (250-500 meter)

Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets en het ov. Autobereikbaarheid is minder van belang.

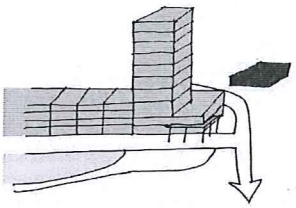
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



Soort straat
Bij voorkeur *niet* in een woonstraat.
Bij voorkeur gelegen aan een plein, sportveld, skatepark of sportlocatie in verband met de behoefte om buiten activiteiten te ondernemen.

Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen en scooters.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau



Omvang
300 m2 bvo

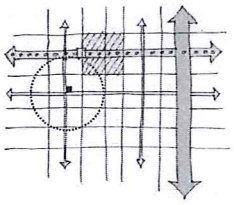
Positie
Deze voorziening zit bij voorkeur in een losstaand gebouw in verband met mogelijke (geluids)overlast.

Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening wordt bij voorkeur *niet* gecombineerd met woningen.
Deze voorziening kan eventueel gecombineerd worden met een school.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid en 'eigen identiteit' is zeer belangrijk. Geef het gebouw architectonische 'smoel'.
Het gebouw moet transparant zijn en een open en toegankelijke uitstraling hebben. Openheid en overzicht zijn belangrijk in verband met het houden van toezicht.

3. Buurtkamer

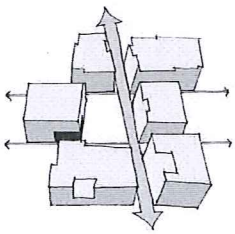
Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau



Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk.
Bij voorkeur gelegen aan een pleintje of plantsoen.
Bij voorkeur op korte loopafstand van het ov (250-500 meter)

Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets en het ov.

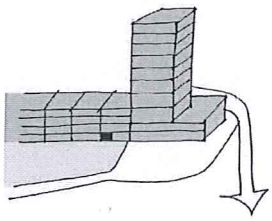
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



Soort straat
Bij voorkeur gelegen aan een pleintje of plantsoen in verband met de mogelijkheid om buiten activiteiten te organiseren en om de drempel tussen binnen en buiten te kunnen verkleinen (bijvoorbeeld met een terras) zodat mensen gemakkelijker naar binnen komen.

Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn.
Een ruime stoep met plek om te zitten is gewenst.
De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Deze voorziening moet toegankelijk zijn voor mensen met een beperking.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen, bakfietsen en canta's

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau



Omvang
100 m2 bvo

Positie
De buurtkamer moet een plek krijgen in de plint.

Combinatiemogelijkheden
Combinaties mogelijk met dagbesteding, werklocatie voor wijkteams, huiswerkbegeleiding en andere vormen van brede talentontwikkeling.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid is van belang. Het gebouw moet een open uitstraling en een duidelijke entree in de plint hebben.
Bezoekers moeten zich veilig en welkom voelen.

Principe 3: we geven prioriteit aan de juiste locatie en maken gebruik van tijdelijke locaties als de juiste locatie nog niet ontwikkeld kan worden
De groei van de stad en de ontwikkeling van nieuwe buurten is een dynamisch proces. De fasering van projecten is daarbij lang niet altijd goed te voorspellen. Dit speelt vooral in transformatie gebieden en gebieden waar de grond eigendom is van private partijen. Om van nieuwe buurten van begin af aan een aangenaam en leefbaar gebied te maken, óók voor de eerste groepen bewoners, zijn al in een vroeg stadium voorzieningen nodig. Daar waar het van belang is dat een voorziening tijdig gerealiseerd wordt (bijvoorbeeld in het geval van een buurtkamer) wordt gekozen voor een tijdelijke locatie als door de fasering van het project de meest ideale locatie nog niet tot ontwikkeling gebracht kan worden. Op deze manier kunnen we voorzieningen tijdig realiseren en op termijn zorg dragen voor een passende stedenbouwkundige inpassing op wijk-, buurt- en blokniveau.

Thema 2: Waardevast en toekomstbestendig vastgoed

Principe 4: we maken gebouwen waar we trots op zijn
We maken gebouwen die bedoeld zijn om te blijven bestaan. We maken gebouwen van kwaliteit en met uitstraling. De voorzieningen die goed zichtbaar en herkenbaar moeten zijn, zoals een gezondheidscentrum en huis van de wijk, krijgen een gevel met een 'smoel'.

Principe 5: we maken toegankelijk en beweegvriendelijke gebouwen
We maken gebouwen die voor jong en oud goed toegankelijk zijn. Hierbij houden we ook rekening met het gebruik van rolstoelen en kinderwagens. Waar mogelijk maken we gebouwen die onbewust stimuleren tot bewegen. Dit doen we door de principes van de publicatie 'beweeglogica in gebouwen' zoveel mogelijk toe te passen.

Principe 6: we maken aanpasbare gebouwen
We zetten in op flexibiliteit. Om maatschappelijk vastgoed met een zorgfunctie in de toekomst succesvol te laten functioneren, moet aanpasbaar gebouwd worden.
Dit doen we door:

- neutrale casco's te bouwen zodat in de toekomst een andere indeling of compartimentering mogelijk is zonder constructief grootschalige aanpassingen;
- rekening te houden met plafond hoogtes;
- te werken met kolomstructuren en geen dragende binnen muren te maken;
- aanpasbare / flexibele klimaatsystemen te installeren;
- veel natuurlijk licht toe te laten.

Zo investeren we in de toekomstbestendigheid van vastgoed. Dit principe wordt ook opgenomen in het Strategisch Huisvestingsplan.

Thema 3: We sturen op betaalbaarheid

Principe 7: we maken betaalbare gebouwen
We maken gebouwen die betaalbaar zijn voor de beoogde gebruikers. Dit doen we onder door vastgoed sober en doelmatig uit te voeren. Daarnaast moeten gebouwen goed te beheren zijn, waardoor beheerkosten laag blijven. De functionaliteit en duurzaamheid wordt hierbij niet uit het oog verloren.

Principe 8: we stimuleren dubbelgebruik
Daar waar het mogelijk is zetten we in op dubbelgebruik. Door slimme combinaties te maken tussen verschillende maatschappelijke functies, kunnen we het ruimtegebruik optimaliseren en kunnen functies van elkaar profiteren. Dit houdt bovendien de kosten laag. In de uitwerking van ontwikkelprincipe 2 worden per voorziening mogelijke combinaties weer gegeven. Het gaat hierbij om combinaties van jeugdvoorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen. Ook combinaties tussen maatschappelijke en (semi)commerciële voorzieningen zijn interessant. Denk hierbij aan een bibliotheek, een bedrijfsverzamelgebouw of een commerciële sportaanbieder.

7.2 Bijlage 2: Wettelijk kader voorzieningen en rol gemeente

Type zorg en welzijn	Type accommodatie	Wettelijk kader	Financiering investering vastgoed	Financiering exploitatiekosten	Rol gemeente m.b.t. vastgoed ontwikkeling
Subsidie					
Basisvoorzieningen	huis van de wijk, buurtkamer en jongerencentrum	• Wmo • Bestuursrecht • Gemeentelijke subsidie-verordening	Ontwikkelaar/corporatie of Gemeentelijk Vastgoed	Stadsdeel subsidieert exploitatie kosten. Voor dit doel vraagt een beheerorganisatie/welzijnsinstelling jaarlijks een periodieke subsidie aan. .	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Trekker opstellen PvE • Subsidiebudget reserveren • Beheerorganisatie selecteren; • (mee) onderhandelen over de huurprijs.
Maatschappelijke dienstverlening en wijkteams (praktijkruimten)	kantoor-, spreekkamer-, vergader- en groepsactiviteiten ruimtes.	• Wmo • Zvw • Bestuursrecht • Gemeentelijke subsidieverordening	idem	Uitvoerders die op verzoek van de maatschappelijke dienstverlening uitvoeren betalen huur aan de hoofdhuurder. In het uurtarief van de aanbieder is voor dit doel een huisvestingscomponent opgenomen	De gemeente moet een keuze maken of ze deze ruimte wil opnemen in H vd Wijk of wil combineren met een gezondheidscentrum. Deze keuze beïnvloedt de bemoeienis van de gemeente.
Inkoop					
Dagbestedings-locaties	Alle varianten	• Wmo • Privaatrecht • Europese aanbestedings-regels	Ontwikkelaar/corporatie Heel soms aanbieder zelf	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Toewijzen ruimte aan een aanbieder • Aanbieder als toekomstige huurder wordt straks opdrachtgever van het vastgoed.
Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (opvanglocaties)	Alle varianten	idem	Ontwikkelaar/corporatie of Gemeentelijk Vastgoed	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	Idem als hierboven
Jeugdhulp	Alle varianten (gezinshuizen, praktijkruimte)	• Jeugdwet • Privaatrecht • Europese aanbestedings-regels	Ontwikkelaar/corporatie	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	Idem als hierboven
Gemeente. voorzieningen					
OKT		Wet op de publieke gezondheidszorg Jeugdwet.	Ontwikkelaar/corporatie of Gemeentelijk Vastgoed	Gemeentelijk Vastgoed huurt of is eigenaar, OJZ betaalt huur + overige exploitatiekosten aan Gemeentelijk Vastgoed	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Trekker opstellen PvE • Budget reserveren voor jaarlijkse huur en investeringskosten inbouw • Gemeentelijk Vastgoed onderhandelt namens OJZ over de huurprijs.
Overige voorzieningen					
Gezondheidscentrum		Zorgverzekeringswet	Ontwikkelaar/corporatie of Gemeentelijk Vastgoed	De zorgaanbieders zijn hoofdhuurder	• Ruimteclaim • (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop • Toewijzen aanbieder die gebruik kan maken van nieuwe ruimtes. • Regelen dat maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg een ruimte kunnen huren in het centrum (indien gewenst); zorgen dat hun ruimtevraag wordt meegenomen in het PvE • Aanbieder als toekomstige huurder wordt straks opdrachtgever van het vastgoed en stelt PvE

Gemeente Amsterdam

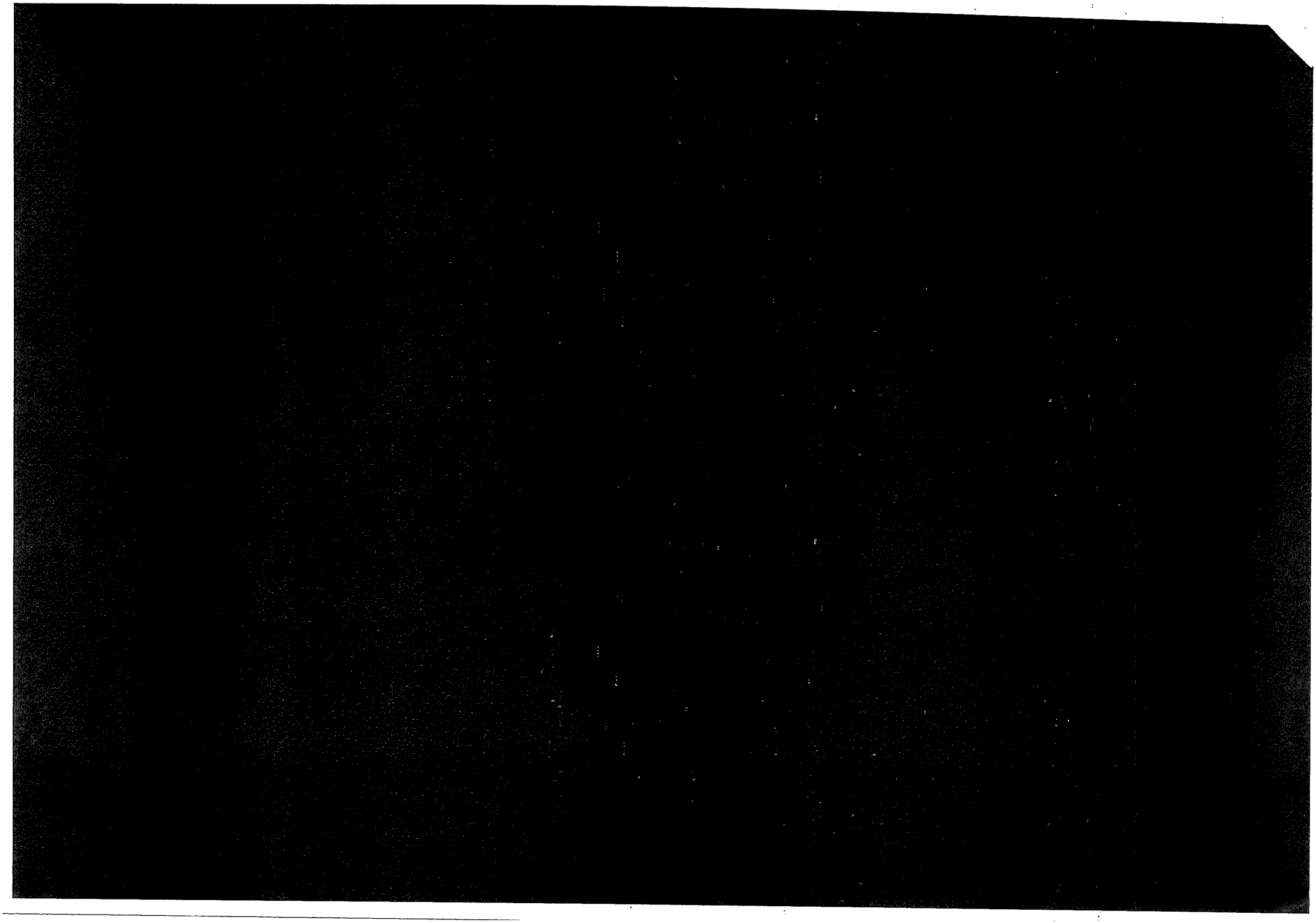


Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen 2019-2025

Onderwijs, Jeugd en Zorg

Projectmanagementbureau [redacted] en [redacted] | Definitief concept, 28 november 2018

XXVII



Inhoudsopgave

Samenvatting 5

1 Inleiding 8
1.1 Waarom een strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen? 8
1.2 Opzet en aanpak strategisch huisvestingsplan 9
1.3 Scope strategisch huisvestingsplan 10
1.3.1 Welke voorzieningen zijn opgenomen? 10
1.3.2 Geen onderdeel van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen 12
1.4 Context strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen 12
1.5 Vervolgstappen en financieel proces 14

2 De veranderende stad 15
2.1 Demografische veranderingen 15
2.2 Groei van de stad 17

3 Belangrijkste trends 19
3.1 Zorg 19
3.2 Jeugd 19
3.3 Basisvoorzieningen 20
3.4 Wat betekenen deze trends voor het maatschappelijk vastgoed in de stad? 20

4 Ambities 21
4.1 Zorg 21
4.2 Jeugd 24
4.3 Basisvoorzieningen 27
4.4 Ambities op het gebied van vastgoed 27
4.5 Spreiding bestaand maatschappelijk vastgoed 29

5 Fysieke opgave 30
5.1 Kwaliteit maken 30
5.2 Ontwikkelprincipes maatschappelijk vastgoed 31
5.3 De kwantitatieve opgave 32
5.4 Noord 34
5.5 Oost/Zuidoost 36
5.6 Centrum/Zuid 40
5.7 West/Nieuw-West 42

6 Financiële opgave voor de gemeente 45
6.1 Financiële systematiek 45
6.2 Financiën 47
6.3 Total Cost of Ownership (TCO) 51
6.4 Risico's 51

7 Bijlagen 53
7.1 Bijlage 1: Ontwikkelprincipes jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen 53
Thema 1: maatschappelijke voorzieningen op de juiste plek. 53
Thema 2: waardevast en toekomstbestendig vastgoed. 53
Thema 3: we sturen op betaalbaarheid. 53
7.2 Bijlage 2: Wettelijk kader voorzieningen en rol gemeente 66

Samenvatting

Een stad bestaat uit meer dan alleen woningen. Scholen, gezondheidscentra, jongerencentra, buurtkamers en andere voorzieningen zijn nodig om van Amsterdam een complete en toekomstbestendige stad te maken waar bewoners zich thuis voelen en de steun kunnen krijgen die ze nodig hebben. Het stadsbestuur heeft dan ook als uitgangspunt dat mensen elkaar moeten kunnen blijven tegenkomen én ontmoeten in de buurt. Het bestuur staat ook open voor maatschappelijk en buurtinitiatief.
Dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen is een koersdocument dat de koers uitzet en waarin wordt aangegeven op welke wijze de (ruimtelijke) ambities voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen van het gemeentebestuur een plek kunnen krijgen voor de periode 2019-2025. Dit plan laat zien met welke ruimteclaims en huisvestingskosten voor maatschappelijke voorzieningen we rekening moeten houden in het kader van de groeiende en veranderende stad. Het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen geeft naast de ruimtelijke ambitie ook de investeringsambitie die hiermee samenhangt. In het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen is de investeringsambitie en daarmee samenhangende kosten bepaald, deze kosten zijn indicatief. Aan het voorliggende strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen zijn dan ook geen financiële consequenties verbonden. De daadwerkelijke investeringsaanvragen en de onlosmakelijk verbonden (exploitatie)kosten maken onderdeel uit van de Voorjaarsnota rekening houdend met het nog in ontwikkeling zijnde investeringskader. Het beschikbaar stellen van de kredieten vindt plaatst bij het kredietbesluit en hiermee wordt tevens tot de realisatie van het project besloten.

Vertrekpunten zijn de gemeentelijke verantwoordelijkheden per 1 januari 2015, het vigerende beleidskader en de Amsterdamse referentienormen maatschappelijke voorzieningen (vastgesteld door het college op 30 januari 2018). Voor het bepalen van de fysieke opgave zijn in nauwe samenwerking met de beleidsafdelingen, ruimtelijke projectorganisaties en de stadsdelen de volgende zaken in beeld gebracht:

- demografische ontwikkelingen/veranderende bevolkingssamenstelling (hoofdstuk 2.1.);
- woningbouwprognoses groeigebieden (hoofdstuk 2.2.);
- trends op het gebied van jeugdhulp, zorg voor volwassenen en basisvoorzieningen (hoofdstuk 3);
- inhoudelijke ambities van de gemeente Amsterdam en de vertaling naar huisvesting (hoofdstuk 4);
- spreiding bestaande maatschappelijke voorzieningen in relatie tot de vraag van bewoners (locatie belangrijkste doelgroepen) (hoofdstuk 4.5).

Ook is er rekening gehouden met de wensen van het nieuwe bestuur. Vanuit het coalitieakkoord is er aandacht voor de ontwikkelbuurten met meer ruimte voor de ontwikkeling van kinderen en ruimte waar mensen elkaar kunnen vinden voor ondersteuning van elkaar. De doorontwikkeling van de permanente winteropvang is meegenomen door in elke windrichting een locatie in voorzien.

De tabel op de volgende pagina toont de fysieke opgave voor de periode 2019-2025 per type voorziening en de bestaande voorraad. De opgave is uitgesplitst naar:

- Nieuwbouw – toevoeging van extra volume door een geheel nieuwe locatie;
- Uitbreiding – toevoeging van extra volume door aan te bouwen;
- Vervanging – optimalisatie van een bestaande locatie of vervangende nieuwbouw.

Voor de periode 2019 – 2025 wordt er geïnvesteerd in totaal 211 bestaande en nieuwe locaties voor maatschappelijke voorzieningen waarvan 109 basisvoorzieningen (108 gemeente / 1 markt), 40 jeugdvoorzieningen (15 gemeente / 25 markt) en 62 zorgvoorzieningen (25 gemeente / 37 markt). Het grootste deel van de investeringen in maatschappelijke voorzieningen is gericht op het opvangen van de groei van de stad: 135 projecten zijn gericht op de groei van de stad en 76 projecten gericht op de vervanging van de bestaande voorzieningen.

Samenvatting

Tabel 1 Overzicht aantallen bestaand en gewenst maatschappelijk vastgoed

maatschappelijk vastgoed naar functie	bestaande voorraad	groei van de stad / stad maken							leefbare stad / stad zijn							
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
Jeugd																
behandel-/woonlocatie	61		3	5	8	2	4	1					1			24
flexruimte voor ambulante begeleiding	38				2											2
OKT-locatie	23	1	2	1	1			1	2	5					1	14
Zorg																0
hospice	8															**0**
maatschappelijke dienstverleningen (madi) en wijzorg	10	2	2	4	3	3	1	4	1	1			1		1	1
																22
maatschappelijke opvang																
maatschappelijke opvang/beschermd woninen (MOBW)	43									1	2	1	2	1	2	0
winteropvang	0								1	2		1	1			9
passantenpension	2		1	2												5
gezinsopvang	2		1			2			1		1					3
opvang 18-23	0				1											5
24-uurs opvang special	0									1						1
																1
dagbesteding	33		2	3	2		2	1	4	1	1					16
Basisvoorzieningen																0
jongerencentrum	40	4	3			1		7	1	4		2		1	2	25
huis van de wijk	44		2		1	2	4		2	5	1	2		1	1	21
buurtkamer	149		15	3	7	2	3	4	2	16	1	1		1	1	56
speeltuingebouw en kinderboerderij	63						1		2	2		1				6
																211

Samenvatting

De ontwikkeling van de hiervoor genoemde maatschappelijke accommodaties vraagt om investeringen vanuit de markt en de gemeente. In dit plan zijn zowel de gemeentelijke investeringen met bijbehorende jaarlijkse kapitaallasten en exploitatiekosten als de jaarlijkse huur en exploitatiekosten van investeringen door de markt in beeld gebracht. Beide komen voor rekening van de gemeente (hoofdstuk 6). Tot 2025 is het totale investeringsbedrag € 206 miljoen. Hiervan wordt € 154 miljoen geïnvesteerd (5,8 miljoen kapitaalslasten) door de gemeente. De grootste opgave ligt voor de komende jaren in het voorzien van voldoende maatschappelijke voorzieningen in de groeiende stad. Van de gemeentelijke investeringen is € 102 miljoen (2/3) gericht op het realiseren van nieuwe of het uitbreiden van bestaande voorzieningen, € 51 miljoen (1/3) is gericht op de vervanging en aanpassing van de bestaande voorzieningen.

Tabel 2 Investeringsbedrag maatschappelijk vastgoed

(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Gemeentelijke investeringen								
groei van de stad / stad maken								
leefbare stad / stad zijn								
totaal								
waarvan tijdelijke huisvesting								
kapitaallasten								
investeringen onder activeringsgrens van <100K								
exploitatie (cumulatief)	-							
capaciteit uitvoerend opdrachtgeverschap								
Investeringen door de markt								
huur en exploitatie behorend bij investeringen door de markt* (cumulatief)	-	-						

Een uitgebreide toelichting op deze tabel staat in hoofdstuk 6.2 Financiën. Per jaar ontvangt de gemeenteraad bij de Voorjaarsnota een aanvraag voor de benodigde voorzieningen. Deze aanvraag is voorzien van huisvestingskosten en programmakosten zodat een overzicht van de Total Cost of Ownership (TCO) ontstaat. In deze aanvraag wordt ook de financiële dekking aangegeven.

*De huur en exploitatiekosten die behoren bij investeringen die worden gedaan door de markt komen voor rekening van de gemeente via inkoop en subsidies van zorg en jeugdhulp en voor subsidies aan aanbieders van jongerenwerk, maatschappelijke dienstverlening en basisvoorzieningen.

1 Inleiding

Het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen is een koersdocument voor de periode 2018-2025. Het laat zien met welke ruimteclaims en huisvestingskosten voor maatschappelijke voorzieningen we rekening moeten houden in de veranderende stad en waar deze voorzieningen moeten komen. In deze inleiding duiden we de belangrijkste veranderingen, de gevolgde aanpak, de scope en de context van het plan. We sluiten af met een voorstel voor het financiële proces.

1.1 Waarom een strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen?

Als we van Amsterdam een complete en toekomstbestendige stad willen maken dan moeten we rekening houden met een drietal ontwikkelingen:

Amsterdam groeit

De groei van de woningbouw is groter en sneller dan in 2015 was voorzien. Amsterdam had toen als doel gesteld om tot 2025 50.000 woningen bij te bouwen. Deze ambitie is echter al bijgesteld tot 70.000. In het kader van Koers 2025 zijn hier specifieke ontwikkel- of uitbreidingsgebieden voor aangewezen (zie hfst 2). Hierdoor is de verwachting dat het aantal inwoners zal toenemen tot ruim 900.000. Amsterdam bouwt om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen voor lage- en middeninkomens, om doorstroming op de woningmarkt te vergemakkelijken en om (jonge) gezinnen in de stad te houden. Met woningen alleen bouw je geen stad waar mensen graag willen wonen. Eén van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. Een groeiend inwoneraantal betekent dat er parken en sportvoorzieningen nodig zijn en dat er nieuwe schoolgebouwen, culturele en andere maatschappelijke voorzieningen zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen bij moeten komen.

Amsterdam verandert

Een stad is dynamisch en onderhevig aan allerlei veranderingen zoals vergrijzing en gentrificatie (opwaardering). Dat betekent dat ook in de bestaande stad de vraag naar maatschappelijke voorzieningen doorlopend wijzigt. Waar vroeger gezinnen woonden, wonen nu ouderen en vice versa. Als we willen dat ouderen zolang mogelijk thuis kunnen wonen dan moeten we ervoor zorgen dan de hulp dichtbij is. Dat kan betekenen dat er extra ontmoeting- en activiteitenruimtes voor ouderen nodig zijn. De veranderende leeftijdsopbouw van een wijk kan ook tot gevolg hebben dat we jongerencentra kunnen sluiten of verplaatsen naar een andere buurt. Ook is het belangrijk om naar de kwaliteit van het bestaande maatschappelijk vastgoed te kijken. Voldoet dit nog? De belangrijkste trends die nu in de stad zijn waar te nemen zijn uitgangspunt voor dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

Veel nieuwe taken voor de gemeente

In 2015 heeft de gemeente er een flink aantal taken en verantwoordelijkheden bij gekregen. Met de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO), de invoering van de Jeugdwet en de Participatiewet moet de gemeente nu passende hulp en zorg aanbieden aan alle Amsterdammers die dat nodig hebben. Voor de huisvesting van deze ondersteuning is maatschappelijk vastgoed nodig.

De gevolgen van deze drie ontwikkelingen voor de vraag naar maatschappelijk vastgoed zijn in beeld gebracht in dit strategisch huisvestingsplan voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen. Wij verwachten hiermee een ook een bijdrage te leveren aan de wensen van het nieuwe bestuur om:

- de stad uit te breiden en te verdichten in samenhang met het realiseren van de benodigde voorzieningen (coalitieakkoord 2018-2022, mei 2018);
- over adequate maatschappelijke opvang te beschikken;
- extra te investeren in jongeren- en kinderwerk met name in buurten met veel kwetsbare huishoudens;
- buurt- en wijkgericht werken van de zorg te versterken en een ouder vriendelijke stad te blijven;

- het versterken van netwerken in de buurt en het creëren van voldoende fysieke plekken voor buurtbewoners om samen te komen.

1.2 Opzet en aanpak strategisch huisvestingsplan

Het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen laat zien met welke ruimteclaims en huisvestingskosten voor maatschappelijke voorzieningen we rekening moeten houden in de veranderende stad en waar deze voorzieningen moeten komen. Voor dit doel bevat het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen overzichten van:

- de benodigde ruimte voor maatschappelijk vastgoed per type voorziening en waar deze voorzieningen moeten komen in de stad;
- de te verwachten investeringen voor de gemeente;
- de te verwachten exploitatiekosten (kosten om een gebouw in stand te houden en te gebruiken) van de maatschappelijke accommodaties. Deze investeringen en exploitatiekosten zijn berekend op basis van kengetallen en normbedragen. Deze kentallen en normbedragen zijn gebaseerd op ervaringsgegevens in de stad en zijn aan toetsing onderhevig.1

Total Cost of Ownership (TCO)

Naast middelen voor huisvesting zijn vanzelfsprekend ook middelen voor uitvoering van de zorg of ondersteuning nodig. Dit noemen we de programmatische kosten of programmakosten.
Het is nog niet bekend hoeveel deze kosten in de komende jaren zullen zijn. Dit is afhankelijk van de afspraken die de gemeente met de jeugdhulp- en zorgaanbieders maakt.

Bij iedere kredietaanvraag zullen ook de benodigde middelen voor het programma in kaart worden gebracht zodat er een Total Cost of Ownership (TCO) voor de gemeenteraad in beeld wordt gebracht.

Aanpak

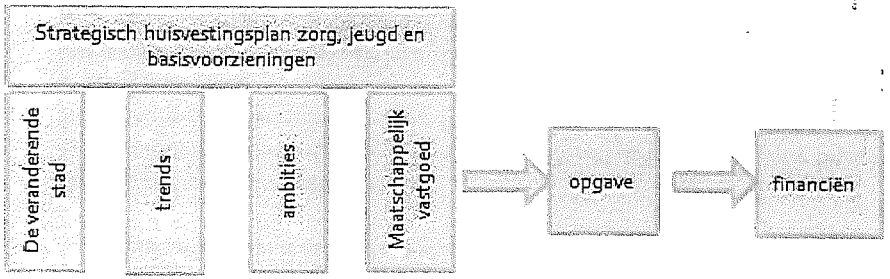
Vier elementen bepalen de veranderopgave voor de komende jaren:

1. De veranderende stad: groeigebieden en veranderende bevolkingsopbouw, de groei en krimp van de stad.
2. Trends op het gebied van zorg voor volwassenen, jeugdhulp en basisvoorzieningen.
3. De ambities van de gemeente Amsterdam.
4. De spreiding en staat van het huidige maatschappelijke vastgoed.

Deze vier elementen zijn de pijlers onder dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen en worden per hoofdstuk toegelicht. Inzicht in het bestaand maatschappelijk vastgoed is geïntegreerd in hoofdstuk 5 over de fysieke opgave. Dit hoofdstuk benoemt de opgave op het gebied van maatschappelijk vastgoed die voortkomt uit de veranderde stad, trends en ambities afgezet tegen de spreiding en kwaliteit van het bestaande maatschappelijke vastgoed. De financiële vertaling hiervan volgt in hoofdstuk 6.

1 Er loopt momenteel een onderzoek naar de normkosten van maatschappelijk vastgoed. Hier worden externe kostendeskundigen bij betrokken.

Figuur 1: Opzet strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.



1.3 Scope strategisch huisvestingsplan

1.3.1 Welke voorzieningen zijn opgenomen?

Onderstaand overzicht toont welke voorzieningen er opgenomen zijn in het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen. Deze sociale accommodaties zijn nodig om uitvoering van de (wettelijke) taken en verantwoordelijkheden van de gemeente te huisvesten. De benodigde accommodaties zijn zeer uiteenlopend. In bijlage 2 staan de taken en verantwoordelijkheden van de gemeente in relatie tot huisvesting.



1 Inleiding

Tabel 3 Beschrijving maatschappelijke voorzieningen jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Maatschappelijke accommodaties	Omschrijving
Jeugd(hulp)	
Behandel- / woonlocatie	Gezinshuis en Driehuis: In deze huizen wonen één tot vier kinderen samen met professionele opvoedouder(s). Begeleid wonen: Jongeren wonen zelfstandig op een locatie met verschillende vormen van (ambulante) begeleiding. Noodopvang 18 min: Tijdelijke opvang voor kinderen en jongeren.
Flexruimte ambulante begeleiding	Kantoor en spreekruimte waar ambulante medewerkers kunnen werken en ouders en kinderen ontvangen.
OKT-locatie	Locatie voor het Ouder- en Kindteam (OKT): Hier wordt (preventieve) gezondheidszorg geboden evenals informatie en opvoedingsadvies door OKT-medewerkers. Indien nodig zorgt een OKT medewerker voor doorverwijzing naar specialistische zorg.
Zorg	
Eerstelijns gezond-heidszorg, apotheek	Het betreft hier multifunctionele gezondheidscentra.
Hospice	Een hospice biedt plaats aan zieken met een korte levensverwachting.
Maatschappelijke dienstverlening (MADI) en wijkzorg	Werk- en spreekruimte voor het Algemeen Maatschappelijk Werk, sociaal raadslieden en de integrale schuldhulpverlening en wijkzorg.
Maatschappelijke opvang	Maatschappelijke opvang/beschermd wonen (MOBW): woonunits voor dak- en thuisloze mensen, mensen met psychiatrische problematiek, verslaving, verstandelijke beperking of autisme. 24-uurs opvang special: huisvesting voor cliënten in de MOBW die structureel overlast veroorzaken komen op een prikkelarme locatie aan de rand van de stad. Gezinsopvang: tijdelijke huisvesting voor dakloze gezinnen. Winteropvang: tijdelijk onderdak voor dak- en thuislozen in koude periode. Passantenpension: tijdelijk onderdak voor mensen dit plotseling zonder woning komen. Opvang 18-23 jaar: 24 uurs opvang voor dak- en thuisloze jongvolwassenen.
Dagbesteding	Meedoenlocatie: veelal voor mensen met dementie. Inlooplocatie: open ontmoetingsruimte voor mensen met (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek. Meewerklocatie: atelierruimte, activiteitenruimte. De benodigde ruimtes en aanbod verschilt per doelgroep.
Basisvoorzieningen	
Jongerencentrum	Ontmoetings- en activiteitenplek voor jongeren van verschillende leeftijden.
Huis van de Wijk	Ontmoeting en activiteitencentrum: het is een wijkgebonden voorziening waar activiteiten voor kwetsbare bewoners worden georganiseerd door een welzijnsorganisatie of door bewoners zelf.
Buurtkamer	Kleinschalige accommodaties op buurtniveau. Ook hier organiseren bewoners hun eigen activiteiten, aangevuld door activiteiten van een welzijnsorganisatie.
Speeltuingebouw en kinderboerderij	Gebouw in speeltuin waar sport- en spelactiviteiten worden georganiseerd voor kinderen op de bijgelegen speeltuin. Kinderboerderijen geven kinderen gelegenheid om kennis te maken met dieren en hun verzorging.

1.3.2 Geen onderdeel van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Een aantal voorzieningen is, hoewel nauw verbonden met het domein van jeugdhulp, zorg en basisvoorzieningen, niet opgenomen in het plan. Hieronder wordt dit toegelicht.

Accommodaties ten behoeve van de directies Werk, Participatie en Inkomen (WPI)

Voor WPI wordt een eigen strategisch huisvestingsplan opgesteld.

Woningen voor specifieke doelgroepen

Voor een goede door- en uitstroom uit de dure residentiele jeugdhulp en maatschappelijke opvang is het belangrijk dat er voldoende woningen en herstart studio's beschikbaar zijn. Zo voorkomen we wachtlijsten en zorgen we ervoor dat mensen niet onnodig lang in dure voorzieningen moeten blijven. Deze verantwoordelijkheid wordt opgepakt binnen het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen,2016-2018. Binnen het programma werken diverse gemeentelijke onderdelen, woningcorporaties en zorgaanbieders samen om de huisvesting van kwetsbare groepen in Amsterdam beter te laten verlopen.

Het programma Ouderhuisvesting is betrokken bij de transformatie van bestaande verzorgingshuizen in wooncomplexen voor ouderen en de bouw van ouderenwoningen in de ontwikkelgebieden. Het is belangrijk om de maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid van deze woningen te realiseren als we ouderen langer thuis willen laten wonen.

Huisvesting voor ongedocumenteerden

In het coalitieakkoord is afgesproken dat er een 24-uursopvang ingericht voor ongedocumenteerden die op dit moment in Amsterdam verblijven. Deze opgave wordt opgenomen in de actualisatie van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

Eerstelijnszorg

Investeringen die nodig zijn voor de eerstelijnszorg (gezondheidscentra, apotheken en hospice) zijn geen onderdeel van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen. De gemeente legt wel claims voor grond voor deze voorzieningen.

1.4 Context strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen staat niet op zichzelf; het maakt deel uit van een serie strategische huisvestingsplannen:

- Strategisch huisvestingsplan Kunst & Cultuur;
- Strategisch huisvestingsplan Sport;
- Integraal huisvestingsplan Onderwijs;
- Strategisch huisvestingsplan Werk, Participatie en Inkomen (is in voorbereiding).

Onderstaande producten hebben input geleverd voor het strategisch huisvestingsplan:

- **Referentienormen**

De referentienormen maatschappelijk vastgoed zijn op 30 januari 2018 door het college van B en W vastgesteld. De referentienormen laten zien welke maatschappelijke voorzieningen in een buurt/wijk nodig zijn op basis van het aantal woningen en woonmilieu. Ook is de normomvang per voorziening hiermee vastgesteld.

- **Themastudies "Ruimte voor jeugd" en "Ruimte voor zorg"**

In deze thematische studies worden de wettelijke verantwoordelijkheden van de gemeente (zie bijlage 2),
de inhoudelijke ontwikkelingen, het aanbod en de bijbehorende accommodaties geduid. Daarnaast worden per accommodatie de stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven. Basisvoorzieningen voor jeugd en zorg zijn in de respectievelijke themastudies meegenomen. Voor beide themastudies is onderzocht wat de behoefte is aan bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn voorzieningen zoals dagbesteding voor onder andere dementerende ouderen, 24-uurs opvang en behandellocaties voor

1 Inleiding

specialistische jeugdhulp. Deze zijn niet gebonden aan een buurt. De bestaande accommodaties en zoekgebieden voor nieuwe locaties zijn te vinden op de zogenaamde bovenwijkse kaart. De spreiding van deze voorzieningen is niet vrijblijvend maar richtinggevend voor een ruimteclaim in de gebieden.

■ Uitvoeringsagenda's Maatschappelijke Vastgoed stadsdelen
Ieder stadsdeel stelt een Uitvoeringsagenda Maatschappelijk Vastgoed op. Eerder werd dit plan MIPSA (Meerjarig Investeringsprogramma Sociale Accommodaties) genoemd. In deze plannen wordt algemeen stedelijk beleid gevoed met gebiedsinformatie en daarmee specifiek gemaakt voor een gebied. Doel van deze agenda is om de benodigde ruimte voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen in de ontwikkel- en vernieuwingsgebieden en de veranderopgave in bestaand stedelijk gebied inzichtelijk te maken. Deze opgaves zijn per stadsdeelgebied uitgewerkt en dienen als basis voor de ruimteclaims voor sociale accommodaties in de (ruimtelijke) gebiedsontwikkeling en de gebiedsplannen.

■ Gebiedsplannen
Elk van de 22 Amsterdamse gebieden heeft een eigen gebiedsplan. Hierin staat onder andere de bevolkingssamenstelling van de buurt met de daarbij horende dynamiek beschreven. Ook komen hier ideeën voor verbetering naar voren. De gebiedsplannen zijn input voor de Uitvoeringsagenda's Maatschappelijke Vastgoed en vice versa.

■ Beleidskader
Het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen bouwt voort op onderstaand vastgesteld beleid:

- Koersbesluit om het kind, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2013;
- Stedelijk kader afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen 2017-2018;
- Plan van aanpak Dak- en thuisloze jongeren in Amsterdam, naar aanleiding van initiatiefvoorstel 'Geef zwerfjongeren een kans';
- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang;
- Spelregels gemeentelijk vastgoed;
- Notitie 'Bouwstenen voor de doorontwikkeling van het sociaal domein';
- Koersbesluit Amsterdamse Zorg Noodzaak Voorop;
- Koersbesluit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen;
- Stedelijk kader Afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen;
- Ruimte voor de stad. Koers 2025;
- Zorg en ruimte - voor ouderen. Ruimtelijke strategieën voor levensloopbestendige buurten;
- Startnotitie Amsterdam: een Age Friendly City;
- Programma Huisvesting kwetsbare groepen 2016-2018;
- Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018;
- Notitie 'Stedelijke inzet zorghuisvesting' januari 2017;
- Rapport: 'Zicht op Zorghuisvesting 2015. Een stedelijke inventarisatie van de 62 verpleeg- en verzorgingshuizen in de gemeente Amsterdam';
- Notitie 'Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen', vastgesteld door het college van B en W op 30 januari 2018;
- Notitie 'Bouwstenen voor doorontwikkeling sociaal domein', vastgesteld door het college van B en W op 13 maart 2018.

1.5 Vervolgstappen en financieel proces

De financieringsmethodiek voor maatschappelijk vastgoed volgt in grote lijnen de onderwijsmethodiek.

- Iedere vier jaar ontvangt de gemeenteraad een strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.
- Jaarlijks: aanvraag middelen bij Voorjaarsnota in het Meerjarig Investeringsplan (MIP).Op basis van het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen wordt jaarlijks bij de voorjaarsnota een investeringsaanvraag aan de gemeenteraad voorgelegd. In deze aanvraag worden de middelen voor investeringen in sociale accommodaties voor het daarop volgende jaar aangevraagd.
- Jaarlijks: aanpassing investeringsritmes bij Voorjaarsnota (MIP).
- Jaarlijks: toekenning kredieten bij vaststelling begroting; gevolgd door een kredietbesluit van B en W.
- Analoog aan onderwijs wordt dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen iedere twee jaar geactualiseerd. Dit is noodzakelijk omdat de bouw van de voorzieningen gelijk opgaat met de realisatie van woningbouwplannen. Vertragingen in de bouw, bijvoorbeeld als gevolg van de stijgende bouwkosten, geeft dus ook vertragingen in de bouw van de voorzieningen. Voor het strategisch huisvestingsplan betekent dit dat zowel de investeringen als de kosten voor exploitatie zullen schuiven. Door regelmatig te actualiseren en jaarlijks een aanvraag in te dienen, zorgen we ervoor dat er een zo reëel mogelijk beeld ontstaat van de investeringsopgave terwijl we tegelijkertijd het langetermijnperspectief niet uit het oog verliezen. Voor deze actualisaties wordt een monitoringssysteem (volgen van vraag en aanbod) ontwikkeld dat zoveel mogelijk aansluit bij bestaande systemen.

2 De veranderende stad

In dit hoofdstuk gaan we in op de veranderingen van de stad als gevolg van demografische ontwikkelingen en de groei van de stad.

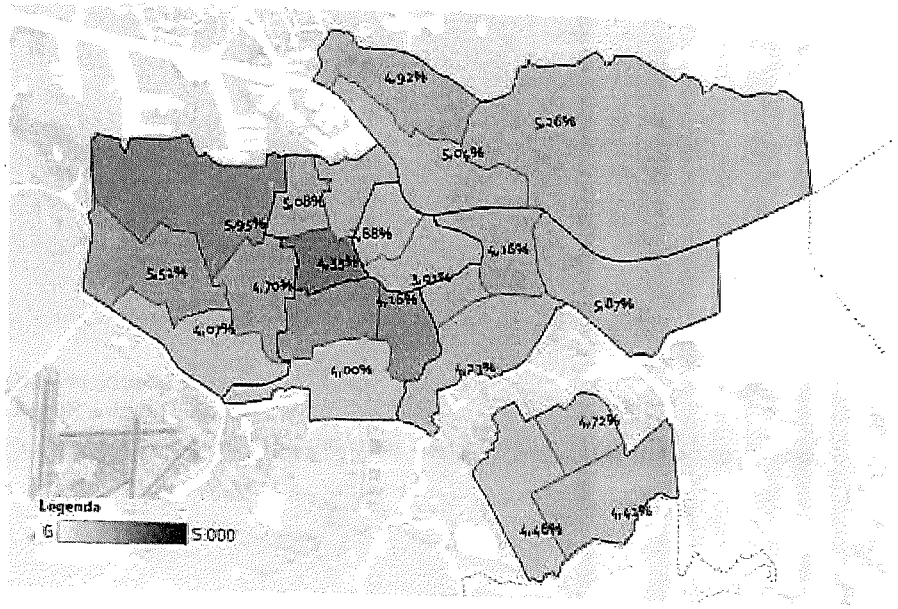
2.1 Demografische veranderingen

De verwachting is dat Amsterdam 923.137 inwoners2 telt in 2025. De sterke groei van de bevolking vindt vooral plaats in wijken waar veel nieuwe woningen worden gebouwd. Koplopers zijn de Noordelijke IJ-oevers met Overhoeks en Buiksloterham (+21.000 inwoners tot 2040), IJburg-Oost (+15.800 inwoners), Zeeburgereiland/Nieuwe Diep (+14.400 inwoners) en Omval/Overamstel (+11.800 inwoners). Ook de wijken Zuidas, Westlandgracht en Overtoomse Veld bieden ruimte aan veel groei. Qua relatieve stijging, vallen ook Sloterdijk (van 100 naar 4.600 inwoners) en Amstel III/Bullewijk (van 400 naar 4.300 inwoners) op.
In de prognose is rekening gehouden met onder andere de volgende trends:

- Sinds 2010 daalt het gemiddeld aantal kinderen dat vrouwen krijgen. Ook wordt verwacht dat de komst van vooral westerse migranten aanhoudt. Onder deze groep is het geboortecijfer lager dan onder andere vrouwen. Als gevolg van de geplande nieuwbouw op IJburg en Zeeburgereiland zal vanaf 2020 het geboortecijfer naar verwachting weer stijgen. Grofweg verwacht OIS dat het aantal geboortes tussen 2018 en 2040 lager uitkomt dan de prognose uit 2016.
- De groei van het inwoneraantal in Amsterdam wordt gedempt door het toegenomen vertrek uit de stad, voornamelijk van gezinnen met jonge kinderen. Deze trend zet ook in 2018 nog door. In bestaande wijken in Amsterdam, bijvoorbeeld Centrum en Zuid, zal in sommige gevallen het bewonersaantal krimpen door deze verhuisbewegingen.
- De levensverwachting stijgt. In Amsterdam ligt de levensverwachting ongeveer één jaar lager dan gemiddeld in Nederland. In de nieuwste prognose van het CBS is de toekomstige levensverwachting iets lager geschat dan in 2016.
- Eén van de meest onzekere componenten in de bevolkingsprognose is de buitenlandse migratie. Ten opzichte van de vorige prognose worden er op termijn meer asielmigranten, EU-migranten en studiemigranten verwacht.

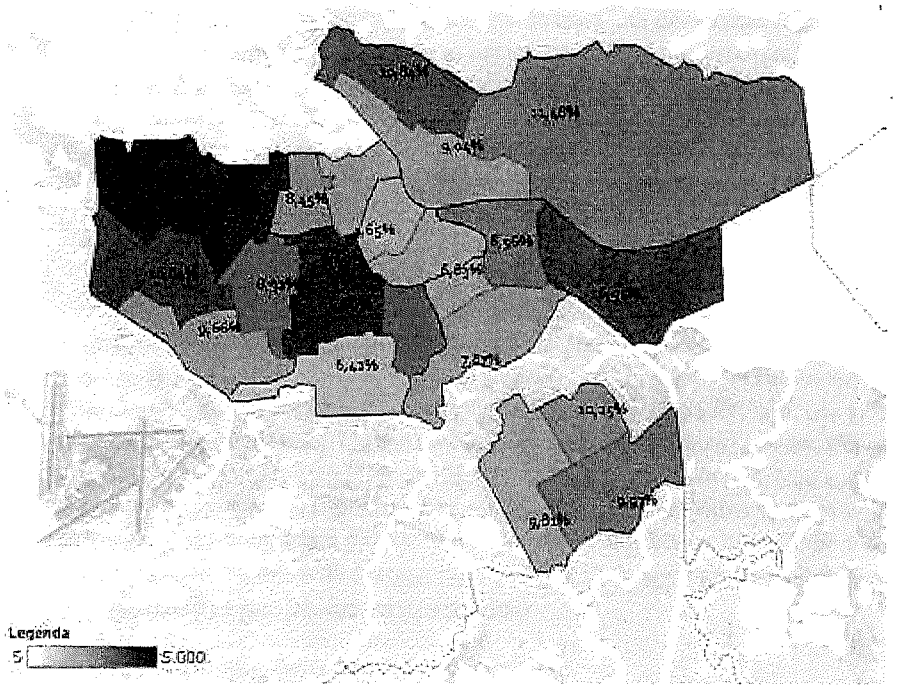
Onderstaande kaarten geven de spreiding aan van kinderen in verschillende leeftijdsgroepen aan in de stad. De kleur zegt iets over het aantal kinderen per gebied (des te donkerdér de kleur des te meer kinderen). De percentages geven inzicht in het aandeel van deze leeftijdscategorie in het totaal van de bevolking van een gebied.

Kaart 1 Aantal kinderen van 0-3 jaar per gebied en als percentage van de totale bevolking van het gebied Bron OIS mei 2018

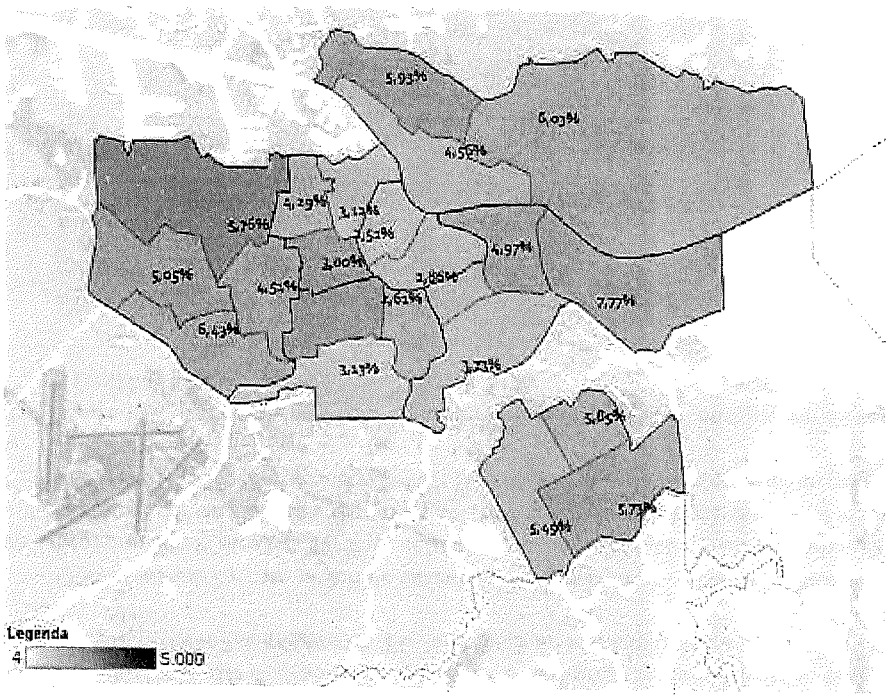


2 Bron: bevolkingsprognose 2018-2040. Opgesteld door de gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS), februari 2018.

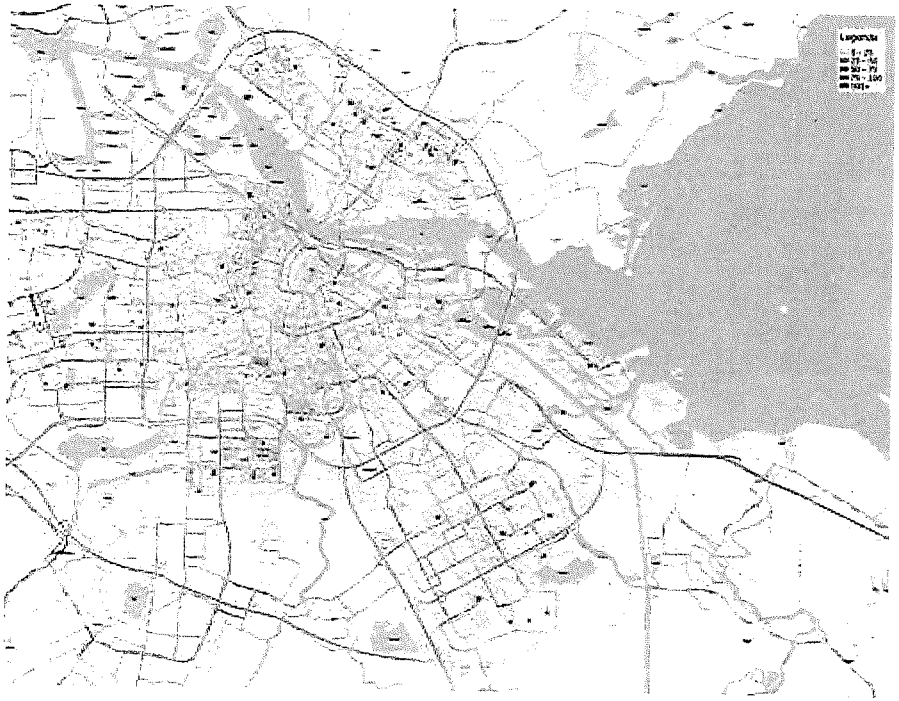
Kaart 2 Aantal kinderen van 4-12 jaar per gebied en als percentage van de totale bevolking van het gebied
Bron OIS mei 2018



Kaart 3 Aantal kinderen van 13-17 jaar per gebied en als percentage van de totale bevolking van het gebied
Bron OIS mei 2018



Kaart 4 Spreiding en concentratie van het aantal 70+ in de stad
Bron OIS januari 2018



2.2 Groei van de stad

Amsterdam groeit en de komende jaren neemt het aantal inwoners naar verwachting snel toe. Het college van B en W wil deze groei mogelijk maken. Om de druk op de woningmarkt te verlichten maakt het college van B en W daarom tot 2025 de bouw van 70.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk met een ambitie van 7.500 woningen per jaar. Nieuwe woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten, maar ook door transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed. In de plannen is ook ruimte voor (maatschappelijke) voorzieningen en bedrijven.

Om de planvoorraad op peil te houden is in 2016 gestart met de nieuwe woningbouwprojecten. De economische crisis van de voorgaande jaren heeft aangetoond dat het aanwijzen van ontwikkellocaties zó moet gebeuren dat snel en adequaat kan worden ingespeeld op eventuele verandering in de woonvraag van de stad. De stedelijke ontwikkelstrategie is daarom aanpasbaar aan economische ontwikkelingen en voorziet in een hoge kwaliteit van leefbaarheid en bereikbaarheid van de stad. Doordat continu naar verdere verdichting wordt gezocht, zijn en blijven de cijfers in beweging.

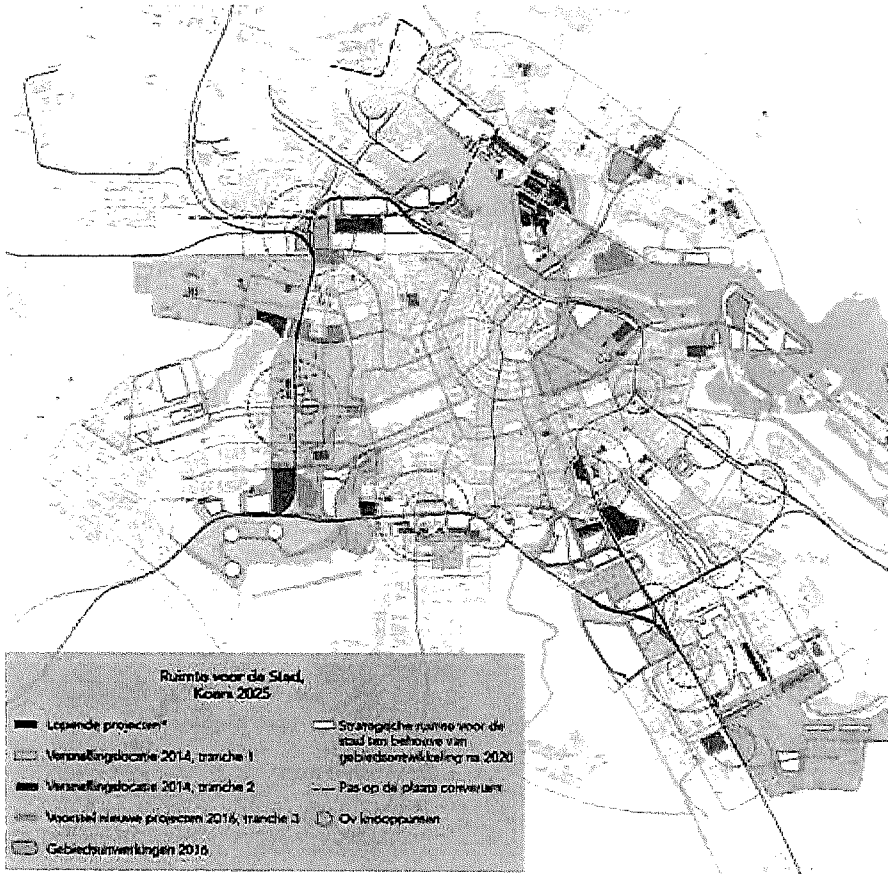
In de ontwikkelgebieden wordt meer en meer verdicht. Dat wil zeggen dat er meer woningen per eenheid grondoppervlak worden gerealiseerd. Daardoor worden de woningen kleiner. Dit beïnvloedt het woonmilieu en de bewonerssamenstelling. Het voorzieningenniveau moet hierbij aansluiten.

Programma Ontwikkelbuurten

Vanaf 2017 werkt de gemeente samen met de woningcorporaties aan het programma Ontwikkelbuurten. Een belangrijke doelstelling van het programma is het verbeteren van de kwaliteit van woningen (verduurzaming) en de leefomgeving. In dit kader kijken we ook naar (de kwaliteit van) het maatschappelijk vastgoed. Herontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed gebeurt in nauw overleg met de bewoners. De ontwikkelbuurten liggen in Noord, Nieuw-West en Zuidoost. Voor het verbeteren van de leefbaarheid in de ontwikkelbuurten wordt de komende 4 jaar 40 miljoen euro vrijgemaakt.

2 De veranderende stad

Kaart 5 Ruimte voor de stad
Bron: Ruimte voor de Stad, Koers 2025



Kaart 6 Ontwikkelbuurten in Amsterdam
Bron: Bestuursopdracht Ontwikkelbuurten. Bewerking: Ruimte en Duurzaamheid



3 Belangrijkste trends

De afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het sociaal domein. Hieronder staan de belangrijkste (inhoudelijke) ontwikkelingen op het gebied van jeugd, zorg en de basisvoorzieningen. Deze ontwikkelingen beïnvloeden de vraag naar maatschappelijk vastgoed.

3.1 Zorg

- De Wmo is ingevoerd om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Een gevolg hiervan is dat zorg zoveel mogelijk aan huis of dichtbij huis wordt geboden (extramuralisering en ambulantisering). ICT en sociale media vergroten de mogelijkheden. In verband met de vergrijzing is de verwachting dat de komende jaren vooral de vraag naar dagbesteding voor (dementerende) ouderen toe zal nemen.
- Er is sprake van substitutie: het verplaatsen van zorg van de tweede lijn naar de eerste lijn en het verplaatsen van zorg van de eerste lijn naar de basisvoorzieningen met als doel zorg dichterbij de burger te brengen. Complexe ouderenzorg, chronische zorg, GGZ, oncologische nazorg en palliatieve zorg zijn daardoor een essentieel onderdeel van de huisartsenzorg geworden. Huisartsen verwijzen via de welzijnscoach door naar welzijnsactiviteiten (welzijn op recept) om zo bijvoorbeeld eenzaamheid bij ouderen tegen te gaan.
- Scheiden van de financiering van wonen en zorg. Dit heeft geleid tot geclusterd wonen met zorg in de nabijheid voor ouderen. Bestaande verpleeg- en verzorgingshuizen worden omgebouwd tot zelfstandige wooneenheden voor mensen met een lichte zorgvraag. In de buurt van deze woningen is vaak een locatie voor maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg en/of een gemeenschappelijke ruimte/buurtkamer.
- Zorgpartijen zoeken meer financiers (geldstromen) om hun zorglocaties rendabel te kunnen exploiteren. We zien nu dat zorgpartijen maaltijden en activiteiten gaan aanbieden voor (oudere) buurtbewoners.

3.2 Jeugd

- Met het in werking treden van de Jeugdwet 2015 zijn de gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden binnen het jeugddomein aanzienlijk uitgebreid. De gemeente is nu naast preventie ook verantwoordelijk voor vrijwel alle vormen van jeugdhulp, jeugdbescherming en –reclassering.
- Het Ouder- en Kindteam is de basis voor het nieuwe jeugdstelsel. Ieder van de 22 gebieden heeft een eigen team met een eigen locatie. Zij spelen o.a. een belangrijke rol in de preventieve jeugdgezondheidszorg voor pasgeborenen; een aandachtspunt in het nieuwe coalitieakkoord.
- Ambulantisering van de jeugdhulp met als uitgangspunt dat kinderen zolang mogelijk thuis blijven wonen. Dit geldt zowel voor kinderen met een fysieke of verstandelijke beperking als kinderen met problemen in de opgroei- en opvoedsituatie.
- De afgelopen jaren is gewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige behandel- en woonconcepten. Deze zijn goedkoper dan traditionele jeugdhulp in een zorginstelling (intramuraal) en bieden jeugdigen een kans om op te groeien in een zo normaal mogelijke, minder stigmatiserende, omgeving.
- Streven naar een zo vloeiend mogelijke overgang van (intramurale) jeugdhulp naar zelfstandig wonen.
- Sinds de introductie van de Wet passend onderwijs gaan meer kinderen naar het reguliere onderwijs. Als gevolg hiervan zijn de scholen voor speciaal onderwijs zich meer gaan specialiseren. Zij vangen nu kinderen op die naast aangepast onderwijs vaak ook nog andere vormen van zorg nodig hebben. Dit vraagt om een goede integratie van zorg en onderwijs zodat voor kinderen die niet altijd in staat zijn om lessen te volgen, adequate ondersteuning beschikbaar is.

3.3 Basisvoorzieningen

- Vanaf 2015 zijn de stadsdelen verantwoordelijk voor de basisvoorzieningen. Dit is in de plaats gekomen van algemeen welzijns- en jongerenwerk. Basisvoorzieningen zijn voorzieningen die in alle wijken noodzakelijk worden geacht voor het goed functioneren van de (pedagogische) dragende samenleving en die toegankelijk zijn voor alle bewoners. Ze zijn er voor alle Amsterdammers maar in elk geval voor Amsterdammers die minder zelfredzaam zijn. Ze vormen de basis van het Amsterdamse zorgstelsel.
- Informatie- en adviesfuncties binnen de maatschappelijke dienstverlening, schuldhulpverlening en basisvoorzieningen vinden steeds vaker onderdak in gezondheidscentra. Doordat de welzijnspartijen nu verantwoordelijk zijn voor een basis zorgaanbod, werken ze steeds meer samen met zorgpartijen zoals huisartsen en wijkzorg.
- In de bestaande stad is er een toenemende vraag naar buurtkamers. De vorige twee bestuursperiodes is ingezet op de nieuwbouw van multifunctionele gebouwen en relatief grote Huizen van de Wijk (grote gebouwen van 400-900 m2 verhuurbaar vloeroppervlak, VVO). De praktijk heeft uitgewezen dat voor veel mensen deze Huizen van de Wijk te ver weg zijn. Veel bewoners geven de voorkeur aan ontmoeting en activiteiten in hun eigen buurt en daardoor komen er steeds meer buurtkamers.
- De vraag naar kleinere jongerencentra neemt toe. Ook hiervoor geldt dat in het nabije verleden stadsdelen, mede ingegeven door bezuinigingen, gekozen hebben voor een beperkt aantal grote jongerencentra gericht op talentontwikkeling. Ervaring van de afgelopen jaren leert dat veel kwetsbare jongeren weinig gebruik maken van de grote jongerencentra als deze niet in hun eigen buurt/wijk staat.

Bewoners nemen steeds vaker het initiatief om een buurtvoorziening te beheren. In de stad komen we verschillende vormen tegen. Soms nemen vrijwilligers/bewonersorganisaties het beheer en de programmering op zich met subsidie van de gemeente. Soms betreft het een buurtinitiatief van sociale ondernemers die ook inkomen genereren door verhuur en programmering van deze buurtvoorzieningen. In deze bestuursperiode wordt buurtbegroten ingevoerd en wordt per buurt een buurtbudget ingesteld, ook krijgen buurtinitiatieven alle ruimte en is er een fonds voor maatschappelijk initiatief.

- Broedplaatsen als plek voor ontmoeting en buurtactiviteiten. In een aantal broedplaatsen is bedongen dan kunstenaars/ondernemers iets doen voor de buurt in ruil voor een lagere huur. Dit leidt vaak tot bijzondere (culturele) projecten met buurtbewoners. In deze bestuursperiode wordt het aantal broedplaatsen uitgebreid door afspraken te maken met ontwikkelaars om broedplaatsen en ateliers(woningen) te realiseren.

3.4 Wat betekenen deze trends voor het maatschappelijk vastgoed in de stad?

Als we de trends hierboven samenvatten, zien we een beweging naar meer buurtgericht werken, vlakbij de doelgroep, mensen met een hulpbehoefte bij voorkeur niet isoleren van de rest van de samenleving, opvang in kleine groepen en stapsgewijze uitstroom vanuit de opvang/jeugdhulp naar zelfstandig wonen. Hierdoor neemt de vraag naar goed verspreide kleinschalige accommodaties toe. We constateren een trendbreuk met het verleden die leidt tot een veranderopgave in de bestaande stad. In hoofdstuk 5 (De fysieke opgave) gaan we hier nader op in.

4 Ambities

Amsterdam groeit en verandert. We willen dat Amsterdammers zich thuis blijven voelen in de stad en de steun krijgen die ze nodig hebben. Dit vraagt om een complete en toekomstbestendige stad met voldoende maatschappelijke voorzieningen. In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste inhoudelijke ambities van de gemeente op het gebied van jeugd, zorg en basisvoorzieningen samen en beschrijven we hoe huisvesting invulling geeft aan die ambities. We benoemen daarbij per domein wat er nodig is om deze ambities te realiseren. We sluiten af met een overzicht van het bestaande vastgoed.

4.1 Zorg

Inhoudelijke ambitie

- Mensen wonen zo lang mogelijk zelfstandig thuis. Waar nodig krijgen zij ondersteuning. Hierbij zijn nabijheid, eenvoud, integraal werken en ruimte voor maatwerk de regel, geen uitzondering.
- Er vindt een verschuiving plaats van de tweede lijn naar de eerste lijn en van de eerste lijn naar de basisvoorzieningen zodat de zorg dichter bij de burger komt.
- In de stad is dagbesteding beschikbaar voor verschillende groepen Amsterdammers. Het gaat om dagactiviteiten voor onder andere mensen met dementie. Inloop voor mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek. Voor mensen met een chronische ziekte of niet aangeboren hersenafwijking zijn allerlei vormen van actieve dagbesteding beschikbaar. Voorbeelden zijn werk in de groenvoorziening, dierverzorging en milieu, horeca en catering.
- Dak- en thuislozen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen (onvoldoende of beperkte zelfredzaamheid) krijgen in de maatschappelijke opvang een persoonlijk traject dat hen helpt een stabieler bestaan op te bouwen: met inkomen, zorg en een dak boven het hoofd. Het traject is gericht op zoveel mogelijk zelfstandigheid en uitstroom uit de maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding.
- Meer stabiliteit bieden voor kinderen van dakloze gezinnen door het aanbieden van crisisopvang voor gezinnen.
- Opvang aanbieden voor dak- en thuislozen in Amsterdam die zelf niet in staat zijn om alternatieven te vinden voor onderdak.

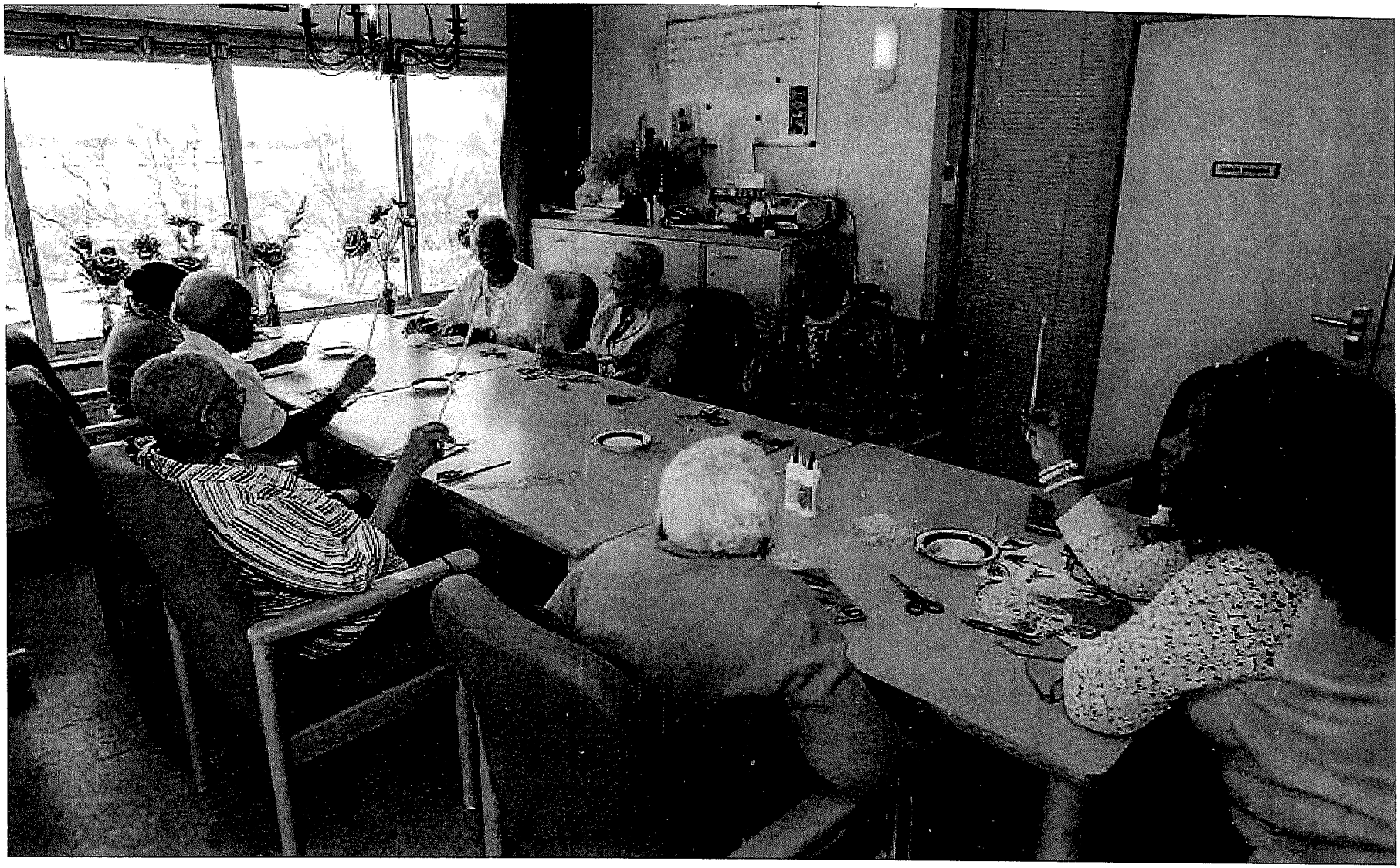
Vertaling naar huisvesting

- Eerstelijnszorg is beschikbaar in elke buurt. Wijkzorg en maatschappelijke dienst- en schuldhulpverlening wordt zoveel mogelijk aangeboden vanuit accommodaties nabij of in centra voor eerstelijns gezondheidszorg.
- Voldoende buurtkamers en Huizen van de Wijk beschikbaar in elke buurt voor burgers die extra ondersteuning nodig hebben.

Voor de verschillende doelgroepen is er voldoende dagbesteding beschikbaar verspreid over de stad en bij voorkeur in de nabije woonomgeving van de cliënt. Het gaat om:

- inlooplocaties: open ontmoetingsruimte met koffie voor mensen met (lichte) verstandelijke beperking en/of psychiatrische problematiek;
- kleinschalige dagbestedingslocaties voor ouderen in de buurt van ouderenwoningen (meedoenlocatie);
- atelier-en activiteitenruimtes met een divers werkaanbod afgestemd op een specifieke cliëntengroep (meewerklocatie).

- Goed verspreid over de stad zijn verschillende vormen van opvang en beschermd wonen beschikbaar voor de verschillende doelgroepen. Deze voorzieningen zijn kleinschalig en bieden ruimte voor circa dertig cliënten.
- Voldoende kleinschalige 24-uurs residentiële gezinsopvang, voor gezinnen die door diverse problemen, bijvoorbeeld geweld of huisuitzetting, hulpvragen hebben op het gebied van wonen en begeleiding.
- Beschikbaar stellen van permanente nachtopvang in de winter en tijdelijke huisvesting voor dak- en thuislozen.



Bron: Fotobank Amsterdam, bewoonsters van het verpleeghuis Evean Korthagenhuis, fotograaf Edwin van Eis

4 Ambities

Wat is er nodig om deze ambities te realiseren?

Om de zorgambities te realiseren zijn sociale accommodaties nodig op buurt-/wijkniveau in zowel de bestaande stad als in de uitbreidingsgebieden voor de eerstelijnsgezondheidszorg, de MADI en wijkzorg. Daarnaast zijn er een aantal bovenwijkse voorzieningen nodig. Dit zijn de dagbestedingslocaties en de maatschappelijke opvang. Om de verschuiving van de eerste lijn naar de basisvoorzieningen mogelijk te maken, is het belangrijk om over voldoende ontmoetings- en activiteitenruimtes voor kwetsbare bewoners te beschikken. De Huizen van de Wijk en de buurtkamers die hier voor worden ingezet, vallen onder de ambities voor de basisvoorzieningen (zie 4.3).

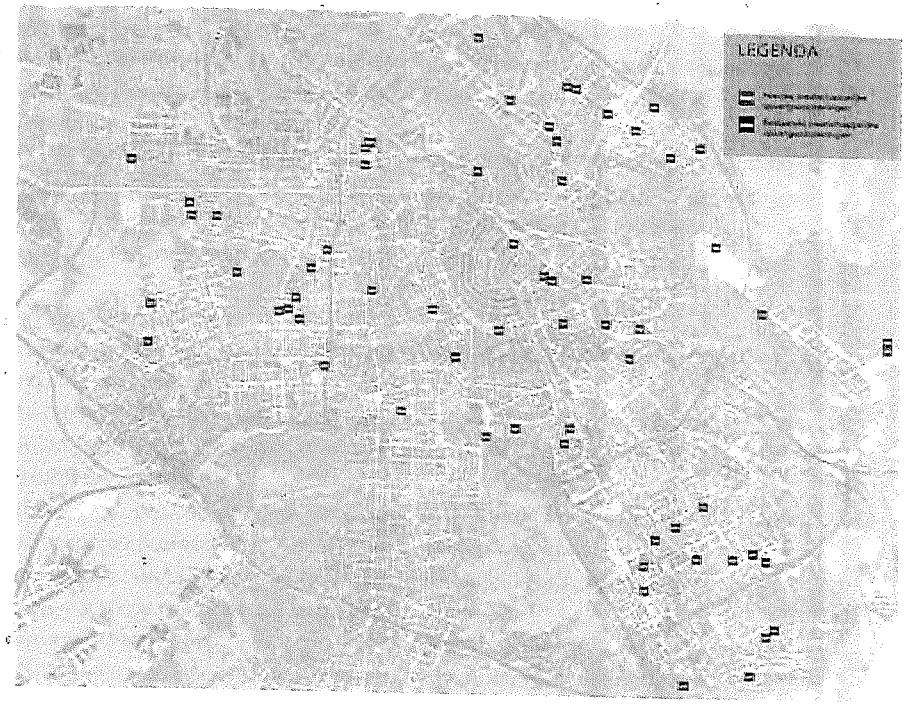
Verbeterde spreiding en uitbreiding van de maatschappelijke opvang in de stad gewenst

In 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Koersbesluit Thuis in de Wijk (2016-2020). Hierin staat dat de Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen (MOBW) meer wijkgericht moet werken en dat de 24-uursopvang moet worden afgebouwd. De ruimtelijke vertaling van deze doelstellingen naar locaties voor MOBW is dat locaties:

- kleinschalig (voor circa dertig personen) zijn;
- zoveel mogelijk verspreid over de stad liggen;
- in verbinding staan met de wijk.

Vervolgens is met betrokken zorgaanbieders een overzicht gemaakt van de behoefte aan locaties voor maatschappelijke opvang. Daarbij is rekening gehouden met deze wensen en de noodzaak tot kwaliteitsverbetering van de huidige opvangvoorzieningen. Met de realisatie van tien locaties kan de gemiddelde capaciteit van alle MOBW locaties op dertig personen komen en kunnen enkele bestaande grote en/of verouderde voorzieningen de komende tien jaar worden gesloten. Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een spreidingsplan opgesteld dat rekening houdt met ruimtelijke kansen in de ontwikkelgebieden en met de bestaande MOBW locaties. Onderstaande kaart 7 laat zien welke opvangvoorzieningen er nu zijn en het zoekgebied waar nieuwe voorzieningen moeten komen.

Kaart 7 Bestaande en benodigde nieuwe maatschappelijke opvangvoorzieningen.



Bij het maken van deze spreidingskaart is rekening gehouden met de volgende factoren:
a) kans op evenwichtige spreiding over de stad;
b) huidige en toekomstige vraag in dit gebied;
c) relatief rustige omgeving (prikkelarm, voor de voorzieningen die dat nodig hebben);
d) relatief dichte stedelijke omgeving (voor voorzieningen die daarin passen);
e) nieuw gebied, geen druk op bestaande wijken;

f) aantal m² dat volgens referentienorm in zoekgebied past;
g) urgentie: voorzieningen die snel nodig zijn in gebieden die relatief snel opgeleverd worden.

Voor de gezinsopvang, winteropvang en passantenpensions geldt dat ze zo spoedig mogelijk in alle windrichtingen van de stad beschikbaar moeten zijn.

Verbeterde spreiding en uitbreiding van het aantal dagbestedingslocaties nodig
Er bestaat nog geen ideaalbeeld voor de spreiding van dagbestedingslocaties. De huidige spreiding over de stad is historisch gegroeid op basis van vastgoedposities van aanbieders en kansen die zich voordeden. De gemeente is met aanbieders in gesprek om te komen tot een gezamenlijk beeld van gewenste spreiding en efficiënt gebruik van ruimte. De vervolgstap is het formuleren van de veranderopgave voor uitbreiding en/of verschuiving van locaties. Voor de gewenste situatie gelden de volgende uitgangspunten:

- **Dagbesteding dicht bij huis** Het aanbod wordt georganiseerd dichtbij vraag van 'communities' met:
  - aandacht voor diversiteit in de wijk;
  - locaties passend bij de programma's van eisen van specifieke voorzieningen zoals bereikbaarheid / prikkeldosering / verbinding openbare ruimtes;
  - voorzieningen voor ouderen dichtbij (clusters van) ouderenwoningen.
- **Rendabele voorzieningen:**
  - effectief ruimtegebruik door het combineren van diverse activiteiten en aanbieders in één gebouw;
  - combinatie met bedrijfsleven: zoeken naar samenwerking met commerciële partijen.

Hospice

De verwachting is dat er de komende jaren twee extra hospices nodig zijn in de stad.

4.2 Jeugd

Inhoudelijke ambitie

- Jeugdigen en hun ouders kunnen in eerste instantie terecht voor advies en de preventieve jeugdgezondheidszorg bij de Ouder- en Kindteams. Deze OKT's vormen de basis van het Amsterdamse jeugdstelsel.
- Voor kinderen en jongeren die specialistische hulp nodig hebben, zijn er verschillende vormen van ambulante jeugdhulp beschikbaar.
- Integratie van zorg en speciaal onderwijs zodat er altijd adequate ondersteuning aanwezig is.
- Voor jeugdigen die niet thuis kunnen wonen is er residentiële hulp en crisisopvang. Deze hulp wordt bij voorkeur aangeboden in pleeggezinnen of in kleinschalige behandel- wooncentra.
- Voor de oudere jeugd (inclusief tienermoeders) is er een zo'n vloeiend mogelijke overgang naar zelfstandig wonen.

Vertaling naar huisvesting

- In ieder gebied van de stad is een locatie voor het Ouder en Kindteam.
- Deze OKT's bevatten voldoende spreekkamers en kantoorruimte voor de medewerkers. Zij bieden ook flexibele praktijkruimte voor andere jeugdhulpaanbieders (onder andere Samen Doen teams).
- De ambulante hulp kan bij gezinnen thuis of op goed bereikbare, centraal gelegen locaties geleverd worden. Er is voldoende flexibele praktijkruimte beschikbaar die kan dienen als uitvalsbasis voor de ambulante medewerkers.
- Voor leerlingen van het speciaal onderwijs is deze hulp zoveel mogelijk beschikbaar in en om de school.
- Er zijn voldoende kleinschalige behandel-woonvoorzieningen in alle varianten beschikbaar verspreid over de stad en bij voorkeur geclusterd. Hier kunnen de kinderen opgroeien in een gewone buurt.

- Voldoende accommodaties en woningen om stapsgewijze uitstroom naar zelfstandig wonen mogelijk te maken.

Wat is er nodig om deze ambities te realiseren?

Met uitzondering van de OKT-locaties zijn alle jeugdvoorzieningen bovenwijks. Het jongerenwerk en dus ook de jongerencentra vallen onder de basisvoorzieningen (zie 4.3).

OKT-locaties

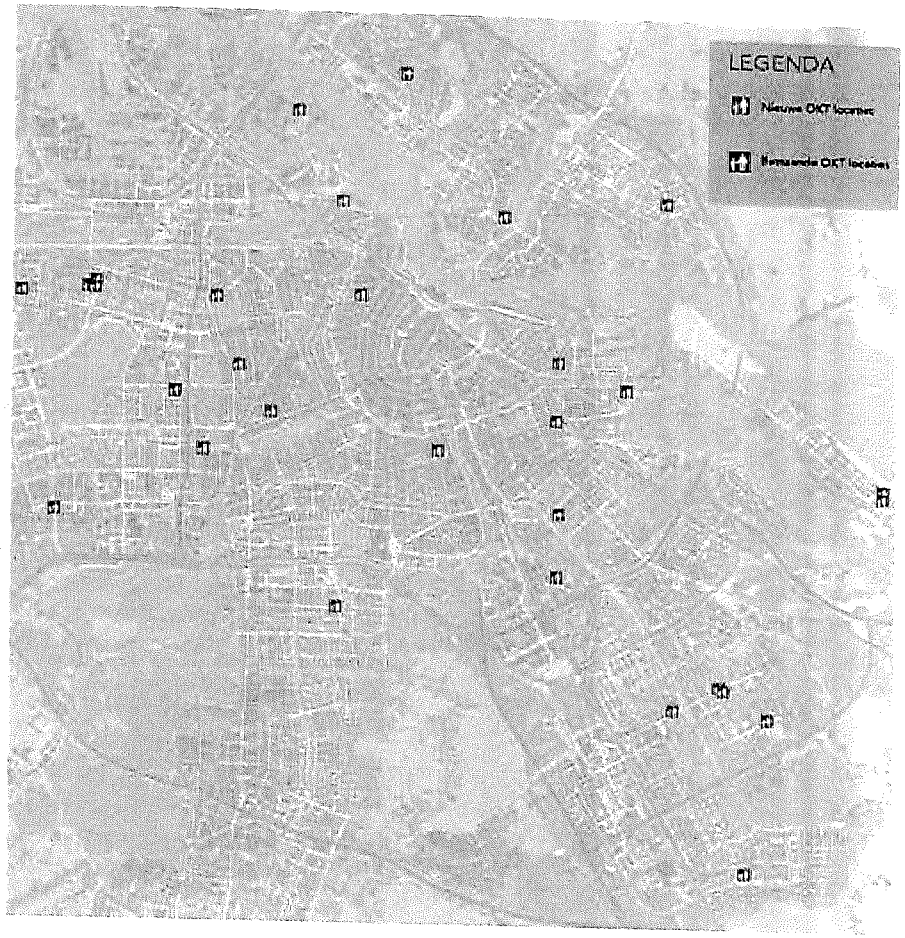
Het jeugdhulpstelsel is gebaad bij een optimale spreiding van de OKT's over de stad. In 2011 heeft de gemeenteraad het spreidingsplan OKC (ouder- en kindcentrum, voorloper van ouder-en kindteamlocaties) vastgesteld. Hierin staat dat alle 22 gebieden moet beschikken over een eigen OKT-locatie en dat ouders en kinderen maximaal twee kilometer hoeven te reizen naar een OKT-locatie. Op onderstaande kaart is te zien welke OKT-locaties er al zijn en waar de zoekgebieden zijn voor nog te realiseren locaties.

Overige jeugd(hulp)voorzieningen

Dit zijn flexruimtes voor ambulante begeleiding en de verschillende behandel-woonvoorzieningen zoals een gezinshuis, een begeleid-wonen voorziening en noodopvang 18 min (de omschrijving van deze voorzieningen staat paragraaf 1.3.1.). Bij de spreiding van de verschillende behandel-woonlocaties jeugd is vooral gekeken naar de plekken met de meeste kansen voor grotere en liefst grondgebonden woningen en een kind vriendelijke woonomgeving.

De ambitie om te zorgen voor een goede integratie van zorg en speciaal onderwijs door jeugdhulplocaties nabij scholen te bouwen is al gerealiseerd. Na de inwerkingtreding van de Wet passend onderwijs liep het leerlingenaantal in het speciaal onderwijs terug waardoor er ruimte vrij kwam in de schoolgebouwen. In overleg met de schoolbesturen hebben de jeugdhulpaanbieders daar hun zorgfuncties kunnen vestigen.

Kaart 8 Ouder- en Kindteamlocaties





Bron: Fotobank Amsterdam, Opvanglocatie voormalig Huis van Bewaring, Havenstraat, fotograaf Edwin van Eis

4.3 Basisvoorzieningen

Inhoudelijke ambitie

- In elke buurt zijn basisvoorzieningen beschikbaar voor Amsterdammers. Deze voorzieningen vormen de basis van het zorgstelsel.
- In buurten waar de meeste kinderen uit kwetsbare gezinnen wonen, wordt extra ingezet op naschoolse activiteiten en jongerenwerk.
- Stimuleren van buurt- en maatschappelijk initiatief gericht op het versterken en aantrekkelijk maken van de eigen woon- en leefomgeving en het gezamenlijk oppakken van problemen.

Vertaling naar huisvesting

- Vooral in buurten met kwetsbare bewoners zijn voldoende plekken voor ontmoeting en activiteiten binnen de basisvoorzieningen. Het gaat om buurtkamers, Huizen van de Wijk. Deze accommodaties zijn goed bereikbaar, toegankelijk en duidelijk zichtbaar.
- Voldoende ruimtes op buurt- en wijkniveau t.b.v. kinder- en jongerenwerk.
- Faciliteren van placemaking door het aanbieden van (tijdelijke) ruimte bij de start van een buurt.
- Beschikbaar stellen van buurtkamers en/of ruimte in Huizen van de Wijk.

Wat is nodig om deze ambities te realiseren?

Buurtkamers, Huizen van de Wijk en jongerencentra zijn typische buurtvoorzieningen. Uit onderzoek is ook gebleken dat naarmate de sociaaleconomische positie en gezondheid van mensen zwakker is, de actieradius afneemt tot ongeveer vijfhonderd meter. Deze groep is bij uitstek de doelgroep van de basisvoorzieningen. Samen met de stadsdelen zijn vraag en aanbod analyses uitgevoerd voor zowel de uitbreidingsgebieden als de bestaande stad. Hierbij is gebruik gemaakt van de referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen en van kwalitatievere analyses waarbij we tot op buurtniveau hebben gekeken naar de bevolkingsopbouw en de sociaaleconomische positie van bewoners. Ook is gekeken wat er nodig is aan ruimtes om maatschappelijk initiatief in de stad te bevorderen. Dit heeft geresulteerd in Uitvoeringsagenda's Maatschappelijk Vastgoed waarin de verander- en uitbreidingsopgave wordt benoemd. Deze zijn opgenomen in dit strategische huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

4.4 Ambities op het gebied van vastgoed

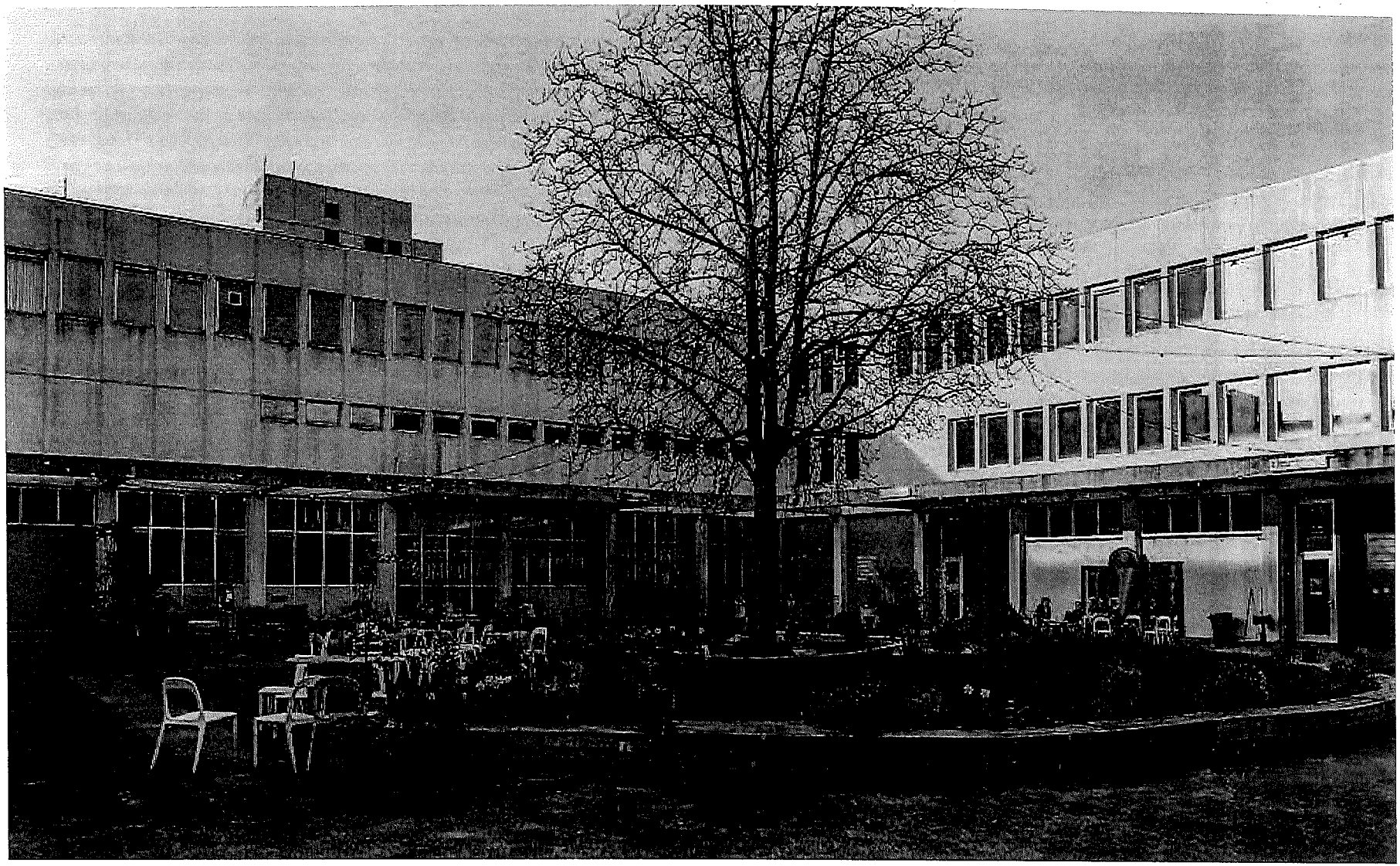
De ambities op het gebied van gemeentelijk vastgoed (inclusief onderwijsgebouwen) zijn de afgelopen jaren geëvolueerd. De wens is accommodaties te ontwikkelen die ook in de toekomst hun waarde behouden en geschikt zijn voor andere functies. Drie principes zijn hierbij leidend:

- **Duurzaam en toekomstbestendig** Op 13 mei 2015 is de uitwerking van de stedelijke vastgoedregels vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente energieneutraal en duurzaam bouwt. Functies veranderen relatief snel als gevolg van verandering in de maatschappij en gebouwen blijven lange tijd staan. Door bij nieuwbouw en renovatie standaard een aantal bouweisen op te nemen kunnen we flexibiliteit waarborgen en zijn de gebouwen op termijn ook voor andere functies geschikt te maken.[3]
- **Sober en doelmatig** Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente wordt sober en doelmatig uitgevoerd; de functionaliteit en duurzaamheid wordt niet uit het oog verloren;
- **Veilige en toegankelijke gebouwen**

Wat is nodig om deze ambities te realiseren?

Bij nieuwbouw kunnen we bovenstaande ambities meenemen. Echter nog niet al het bestaande maatschappelijk vastgoed voldoet aan bovenstaande principes. Bij groot onderhoud/renovatie moeten we deze principes alsnog meenemen. In principe is dit

3 Voorbeelden van deze eisen zijn: kolommenstructuur, bouwen met kruipruimte, vloerbelasting minstens conform die van kantoren, meerdere meters voor deelgebruik, extra toegangen of de mogelijkheid om het later re realiseren.



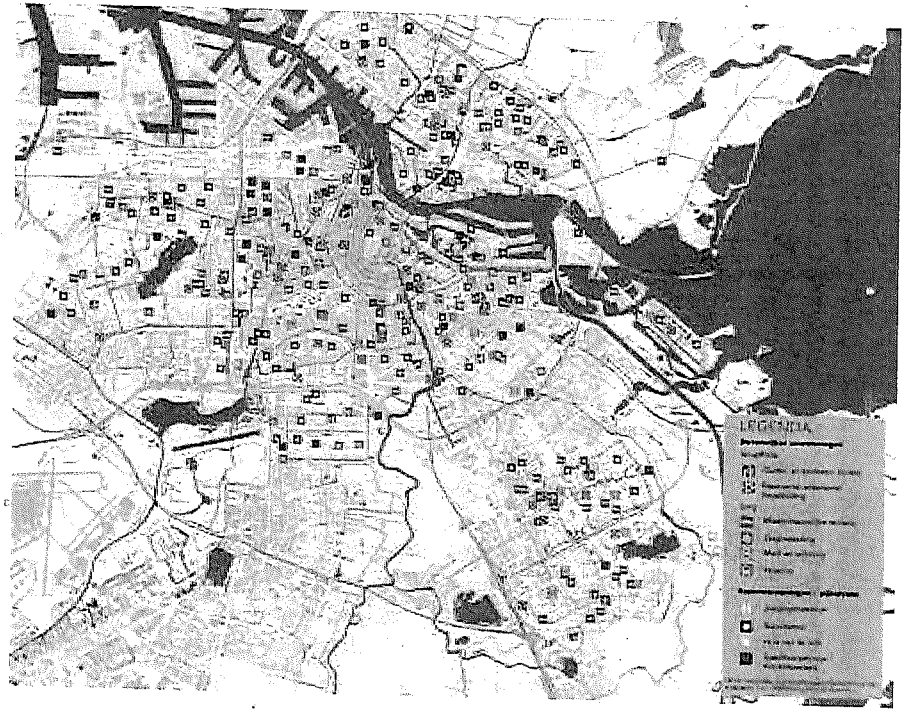
Bron: Fotobank Amsterdam, Lola Lik, broedplaats in het voormalige hoofdgebouw van de Bijlmerbajes, fotograaf Marco Keyzer

de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het vastgoed[4]. Voor groot onderhoud zijn in het strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen daarom geen middelen opgenomen.

4.5 Spreiding bestaand maatschappelijk vastgoed

Uit de hierboven genoemde ambities op het gebied van jeugd, zorg en basisvoorzieningen kunnen we aflezen dat een goede spreiding van de voorzieningen in relatie tot de doelgroep steeds belangrijker is geworden. Onderstaand kaartje geeft een beeld van de huidige situatie. In hoofdstuk 5 kwantificeren we de fysieke opgave verder per domein en benoemen we een aantal ontwikkelprincipes. Ook laat dit hoofdstuk de opgave per windrichting zien. Het bestaand maatschappelijk vastgoed voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen is in kaart gebracht.

Kaart 9 Spreiding bestaand maatschappelijk vastgoed



4 Stadsdelen en de afdelingen jeugd en zorg bezitten geen vastgoed. Het maatschappelijk vastgoed wordt gehuurd van de Gemeentelijk Vastgoed die optreedt als eigenaar namens de gemeente. Gemeentelijk Vastgoed zorgt voor het groot onderhoud en verdisconteert de kosten hiervoor in de kostprijsdekkende huur. Jeugdhulp- en zorgaanbieders hebben vastgoed in bezit maar meestal huren zij dit van bijvoorbeeld corporaties. In het geval dat het maatschappelijk vastgoed gehuurd wordt van een corporatie of een ontwikkelaar zijn deze eigenaren verantwoordelijk voor vastgoedbeheer/onderhoud.

5 Fysieke opgave

De demografische ontwikkelingen, trends en ambities uit voorgaande hoofstukken resulteren in een vraag naar (ver)nieuw(d) maatschappelijk vastgoed voor zowel de ontwikkelingsgebieden als de bestaande stad. In dit hoofdstuk werken we deze opgave verder uit met aandacht voor zowel de kwalitatieve als kwantitatieve aspecten.

5.1 Kwaliteit maken

Uit de voorgaande hoofdstukken trekken we drie lessen ten aanzien van de gewenste kwaliteit van de gebouwen en de ruimtelijke inpassing. Deze zijn:

- **Er is sprake van een toenemende behoefte aan goed verspreide kleinschalige voorzieningen.** Als we de trends en ambities van de voorgaande hoofdstukken samenvatten, zien we een beweging naar meer buurtgericht werken, dichtbij de doelgroep, mensen met een hulpbehoefte bij voorkeur niet isoleren van de rest van de samenleving, opvang in kleine groepen en stapsgewijze uitstroom vanuit de opvang/jeugdhulp naar zelfstandigheid. Dit betekent dat er vooral behoefte is aan goed verspreide, kleinschalige accommodaties. Dit is een trendbreuk met het verleden. Werd voorheen ingezet op de concentratie van het welzijnswerk in een beperkt aantal grote Huizen van de Wijk, nu zien we een groeiende vraag naar kleinschalige buurtkamers. Eenzelfde ontwikkeling is te zien in het jongerenwerk. Mede ingegeven door bezuinigingen, is eerder ingezet op enkele grote jongerencentra per stadsdeel, maar uit de Uitvoeringsagenda Maatschappelijk Vastgoed in de stadsdelen kwam naar voren dat deze centra de kwetsbare jongeren vaak niet bereiken omdat deze groep jongeren vooral buurtgericht zoeken. Ook vanuit zorg- en jeugdhulpinstellingen is er vraag naar verschillende type kleinschalige accommodaties die aansluiten bij hun nieuwe zorgconcepten.
- **Een verdichtende stad vraagt om flexibel maatschappelijk vastgoed.** De groei van de stad wordt vöornamelijk opgevangen door verdichting[5] binnen bestaande gebieden. Een verdichte stad vraagt om flexibele gebouwen die op de lange termijn waardevol blijven, duurzame gebouwen die aanpasbaar zijn aan de veranderende vraag en inzetbaar voor ander gebruik. Denk aan jongerencentra die een andere bestemming krijgen als een buurt steeds meer vergrijst. Een verdichte stad geeft minder mogelijkheden om op een later moment extra voorzieningen toe te voegen door extra bij te bouwen. In overeenstemming met de vastgoedambities (zie hoofdstuk 4) worden duurzame materialen gebruikt en zijn de nieuwe accommodaties energieneutraal;
- **Een goede ruimtelijke inpassing draagt bij aan een levensloopbestendige wijk en waardevast vastgoed.** De waardevastheid van maatschappelijk vastgoed wordt ook beïnvloed door de locatie. Een goede stedenbouwkundige inpassing, op wijk-, buurt- en blokniveau is mede bepalend voor de flexibiliteit van een gebouw. Het is lastiger om een jongerencentrum een nieuwe bestemming te geven als het op een geïsoleerde plek ligt omdat zo'n locatie minder geschikt is voor een ontmoetings- en activiteitenruimte voor ouderen en/of kwetsbare buurtbewoners.

Deze lessen zijn samen met de directie Ruimte & Duurzaamheid vertaald naar een aantal ontwikkelprincipes voor maatschappelijk vastgoed aan de hand van drie thema's.

5 De keus voor verdichten komt voort uit het belang van het behouden van de groene ruimte die er nog is (de 'scheggen'), duurzaamheidskansen (die groter zijn in een compacte stad) en de vraag naar 'hoogstedelijke' milieus.

5.2 Ontwikkelprincipes maatschappelijk vastgoed

De realisatie van maatschappelijke voorzieningen is een uitdagend proces waarbij zowel vastgoedontwikkelaars, zorg- en jeugdhulpaanbieders als verschillende directies van de gemeente betrokken zijn. De verantwoordelijkheden, kennis en kunde zijn verdeeld over diverse partijen. Om deze gezamenlijke opgave te stroomlijnen zijn 8 ontwikkelprincipes geformuleerd, binnen drie thema's. Het eerste thema gaat over de realisatie van maatschappelijke voorzieningen op de juiste plek. Het tweede thema gaat over waardevast en toekomstbestendig vastgoed. Het derde thema gaat over sturen op betaalbaarheid. Het is belangrijk om deze ontwikkelprincipes te hanteren bij het bouwen van nieuw maatschappelijk vastgoed. In bijlage 1 worden deze ontwikkelprincipes en de gewenste stedenbouwkundige inpassing nader toegelicht.

Thema 1: maatschappelijke voorzieningen op de juiste plek

Principe 1: we zorgen voor voldoende maatschappelijke voorzieningen en voor een goede spreiding

Uitgangspunt bij een goede spreiding van zorgvoorzieningen is de Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. Het doel van het vaststellen van de stedelijke referentie-norm is te voorzien in een voldoende en divers kwalitatief aanbod van voorzieningen en om deze voorzieningen steviger te verankeren in de groei die de stad Amsterdam op dit moment doormaakt. De Amsterdamse referentienorm brengt in beeld hoeveel voorzieningen nodig zijn per aantal woningen en is daarmee leidend in de spreiding van voorzieningen door de stad. De Amsterdamse referentienorm is geen blauwdruk. In elk nieuwbouwgebied moet gekeken worden welk voorzieningenniveau nodig is in relatie met de naastgelegen buurten en de verwachting van de SES (sociaaleconomische status) van de toekomstige bewoners. In wijken met een lage SES is de behoefte aan zorg- en welzijnsvoorzieningen groter en specifieker. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op kleinschalige voorzieningen nabij de doelgroep. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die op buurtniveau nodig zijn en voorzieningen waar aanvullend bovenwijks behoefte aan is.

Principe 2: we zorgen voor een goede stedenbouwkundige inpassing, op wijk-, buurt- en blokniveau

Een goede stedenbouwkundige inpassing van jeugdvoorzieningen op wijk-, buurt- en blokniveau draagt bij aan de kwaliteit van de voorziening. Elk type voorziening stelt andere eisen. De optimale ruimtelijke inpassing is afhankelijk van de functie en de doelgroep van de voorziening. In de themastudies is dit uitgewerkt per type voorziening.

Principe 3: we geven prioriteit aan de juiste locatie en maken gebruik van tijdelijke locaties als de juiste locatie nog niet ontwikkeld kan worden

De groei van de stad en de ontwikkeling van nieuwe buurten is een dynamisch proces. De fasering van projecten is daarbij lang niet altijd goed te voorspellen. Dit speelt vooral in transformatiegebieden en gebieden waar de grond in eigendom is van private partijen. Om van nieuwe buurten van begin af aan een aangenaam en leefbaar gebied te maken, óók voor de eerste groepen bewoners, zijn al in een vroeg stadium voorzieningen nodig. Daar waar het van belang is dat een voorziening tijdig gerealiseerd wordt (bijvoorbeeld in het geval van een buurtkamer) wordt gekozen voor een tijdelijke locatie als door de fasering van het project de meest ideale locatie nog niet gerealiseerd kan worden. Op deze manier kunnen we voorzieningen tijdig realiseren en op termijn zorg dragen voor een passende stedenbouwkundige inpassing op wijk-, buurt- en blokniveau.

Thema 2: Waardevast en toekomstbestendig vastgoed

Principe 4: we maken gebouwen waar we trots op zijn

We maken gebouwen die bedoeld zijn om te blijven bestaan. We maken gebouwen van kwaliteit en met uitstraling. De voorzieningen die goed zichtbaar en herkenbaar moeten zijn, zoals een gezondheidscentrum en huis van de wijk, krijgen een gevel met een 'smoel'.

Principe 5: we maken toegankelijk en beweegvriendelijke gebouwen

We maken gebouwen die voor jong en oud goed toegankelijk zijn. Waar mogelijk maken we gebouwen die onbewust stimuleren tot bewegen. Dit doen we door de principes van de publicatie 'beweeglogica in gebouwen' zoveel mogelijk toe te passen.

Principe 6: we maken aanpasbare gebouwen

We zetten in op flexibiliteit. Om maatschappelijk vastgoed met een zorgfunctie in de toekomst succesvol te laten functioneren, moet aanpasbaar gebouwd worden. Dit doen we door:

- neutrale casco's te bouwen zodat in de toekomst een andere indeling of compartimentering mogelijk is zonder constructief grootschalige aanpassingen;
- rekening te houden met plafondhoogtes;
- te werken met kolomstructuren en geen dragende binnenmuren te maken;
- aanpasbare / flexibele klimaatsystemen te installeren;
- veel natuurlijk licht toe te laten.

Thema 3: We sturen op betaalbaarheid

Principe 7: we stimuleren dubbelgebruik

Daar waar mogelijk zetten we in op dubbelgebruik. Door slimme combinaties te maken tussen verschillende maatschappelijke functies, kunnen we het ruimtegebruik optimaliseren en kunnen functies van elkaar profiteren. Dit houdt bovendien de kosten laag. Ook combinaties tussen maatschappelijke en (semi)-commerciële voorzieningen zijn interessant. Denk hierbij aan een bibliotheek, een bedrijfsverzamelgebouw of een commerciële sportaanbieder.

Principe 8: we maken betaalbare gebouwen

We maken gebouwen die betaalbaar zijn voor de beoogde gebruikers. Dit doen we onder door vastgoed sober en doelmatig uit te voeren. Daarnaast moeten gebouwen goed beheerbaar zijn, waardoor beheerkosten laag blijven. De functionaliteit en duurzaamheid verliezen we hierbij niet uit het oog.

5.3 De kwantitatieve opgave

Onderstaand overzicht toont per functie het bestaande maatschappelijk vastgoed in Amsterdam en de gewenste uitbreiding als gevolg van de veranderopgave en de uitbreiding van de stad. Deze aantallen zijn opgehaald in verschillende trajecten zoals de Uitvoeringsagenda's Maatschappelijk Vastgoed en themastudies (zie inleiding). Kaart 12 geeft een beeld van de gewenste situatie.
In onderstaande tabel is het overzicht van bestaand maatschappelijk vastgoed en opgave per functie uitgesplitst naar:

- Nieuwbouw – toevoeging van extra volume door een geheel nieuwe locatie;
- Uitbreiding – toevoeging van extra volume door aan te bouwen;
- Vervanging –optimalisatie van een bestaande locatie of vervangende nieuwbouw.

Tabel 4 Overzicht aantallen bestaand en gewenst maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed naar functie	bestaande voorraad	Groei van de stad/ stad maken	Leefbare stad / stad zijn
Jeugd			
Behandel-/woonlocatie	61	22	2
Flexruimte voor ambulante begeleiding	38	2	-
OKT-locatie	23	5	8
Zorg			
Eerstelijnszorg	457[6]	34	-
Apotheek	122	31	-
Hospice	8	1	-
MaDi en wijkzorg[7]	10	18	2
Maatschappelijke opvang			
MOBW	43	-	8
Winteropvang	0	4	1
Passantenpension	2	3	-
Gezinsopvang	2	3	2
Opvang 18-23	0	1	-
24-uurs special	0	1	-
Dagbesteding	33	10	6
Basisvoorzieningen			
Jongerencentrum	40	11	10
Huis van de wijk	44	9	11
Buurtkamer	149	34	22
Speeltuingebouw en kinderboerderij[8]	63	1	5

6 Het is onbekend hoeveel eerstelijnspraktijkruimtes (gezondheidscentra) er zijn in de stad. Het aantal huisartsen is wel bekend. Op 01-01-2017 waren dit er 457. Gemiddeld werken er tussen de 2-5 huisartsen in een gezondheidscentrum.

7 Er zijn 25 nieuwe *spreekruimtes* voor wijkzorgprofessionals nodig. Op dit moment zijn er 10 hoofdkantoren van MADI-organisaties en wordt de bestaande spreekkamercapaciteit in beeld gebracht.

8 Een volledige inventarisatie van de speeltuingebouwen en kinderboerderijen volgt in een volgende actualisatie van dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

5.4 **Noord**

De kwantitatieve opgave in de windrichting Noord is:

Kaart 10 Toekomstig aanbod maatschappelijke voorzieningen Noord

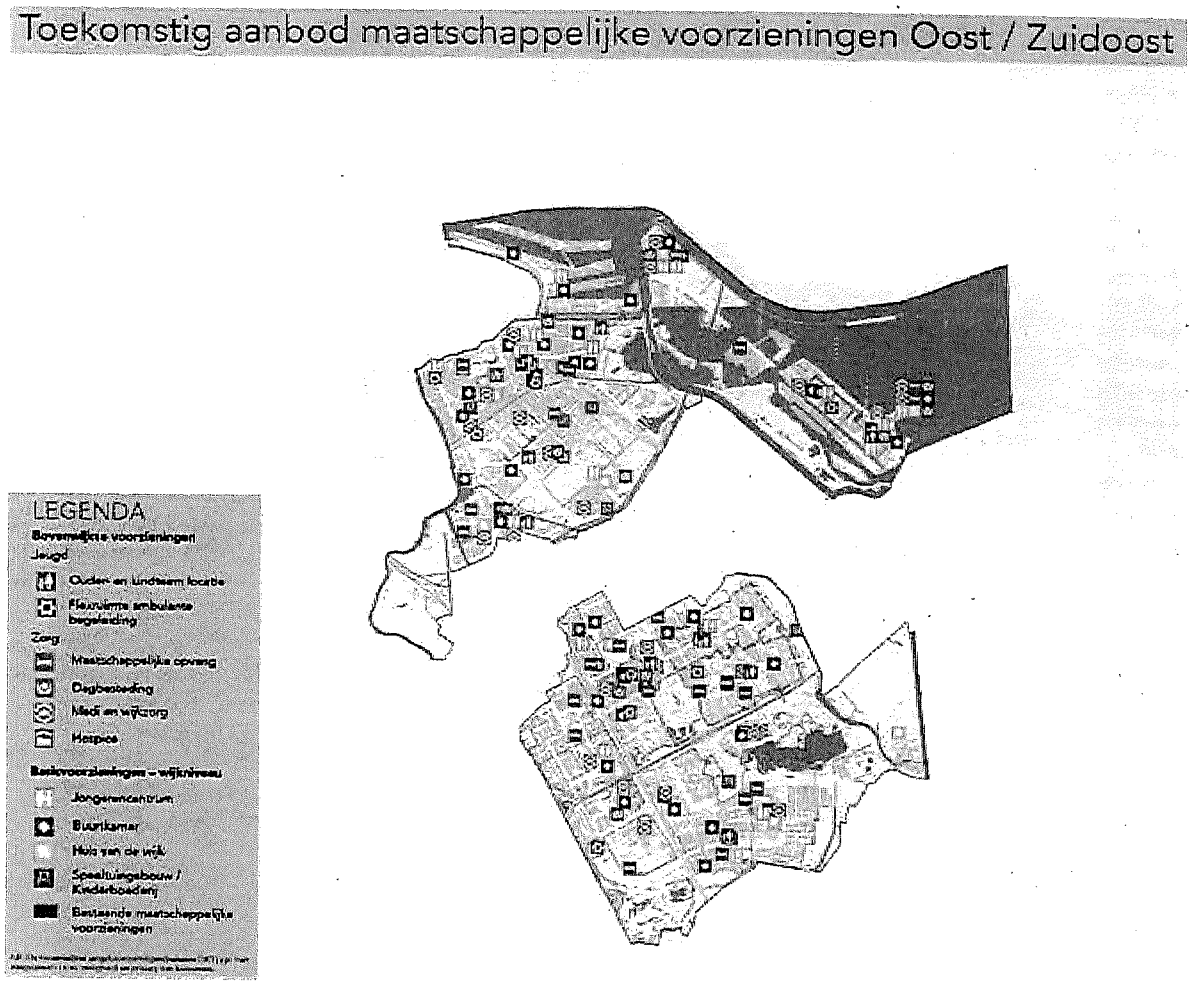


Noord	omvang	zoekgebied	start bouw
jongerencentrum 10-14	300	Banne - tijdelijk	2019
jongerencentrum Kluzzfabriek verplaatsen tijdelijk gebouw	150	Banne Zuid	2019
buurtkamer	120	Buiksloterham	2020
huis van de wijk	470	Buiksloterham	2023
buurtkamer	120	Buiksloterham	2023
begeleid wonen	200	Buiksloterham	2023
meewerklocatie	500	Buiksloterham	2022
jongerencentrum	300	Buiksloterham	2025
madi en wijkzorg	500	Buiksloterham	2025
gezinsopvang	800	Buiksloterham	2023
jongerencentrum Kluzzfabriek nieuwbouw	150	Buiksloterham / NDSM	2023
opvang 18-23	1000	CAN Buikslotermeerplein	2022
buurtkamer	120	CAN Elzenhagen Zuid	2020
buurtkamer	120	CAN Elzenhagen Zuid	2020
madi en wijkzorg	1000	CAN Elzenhagen Zuid	2021
huis van de wijk	470	CAN Winkelcentrum Boven 't IJ	2024
Winteropvang	1000	Cordaanlocatie boven NDSM	2020
buurtkamer	120	Hamerkwartier	2021
gezinshuis	200	Hamerkwartier	2022
madi en wijkzorg	200	Hamerkwartier	2021
meedoenlocatie	150	Hamerkwartier	2021
buurtkamer	120	Hamerkwartier	2022
buurtkamer	120	Hamerkwartier	2024
jongerencentrum	300	Hamerkwartier	2025
buurtkamer	120	Klaprozenweg NDSM	2021
begeleid wonen	200	Klaprozenweg NDSM	2021
madi en wijkzorg	300	Klaprozenweg NDSM	2020
passantenpension	1700	Klaprozenweg NO	2021
huis van de wijk Het Anker	470	Klaprozenweg NO	2020
buurtkamer	120	Klaprozenweg NO	2021
begeleid wonen	200	Klaprozenweg NO	2021
24-uursopvang	1000	Overhoeks	2021
buurtkamer	120	Overhoeks	2020
jongerencentrum	300	Waterlandpleinbuurt	2022
OKT	650	Waterlandpleinbuurt	2020

5.5 **Oost/Zuidoost**

De kwantitatieve opgave in de windrichting Oost/Zuidoost is:

Kaart 11 Toekomstig aanbod maatschappelijke voorzieningen Oost/Zuidoost



Oost - Zuidoost	omvang	zoekgebied	start bouw
jongerencentrum	300	Amstel III	2020
buurtkamer	120	Amstel III	2020
24-uursopvang	1000	Amstel III	2021
buurtkamer	120	Amstel III	2025
madi en wijkzorg	350	Amstel III	2019
dagbesteding	250	Amstel III	2021
begeleid wonen	200	Amstel III	2022
madi en wijkzorg	350	Amstel III	2025
madi en wijkzorg	200	Amstelkwartier fase 1	2019
huis van de wijk	470	Amstelkwartier fase 2	2020
gezinsopvang	800	Amstelkwartier fase 2	2020
kleinschalige groep	200	Amstelkwartier fase 2	2021
buurtkamer	120	Amstelkwartier fase 3	2022
kleinschalige groep	200	Amstelkwartier fase 3	2022
madi en wijkzorg	200	Amstelkwartier fase 3	2022
buurtkamer	120	Arenapoort	2022
winteropvang	1000	Arenapoort	2023
begeleid wonen	200	Arenapoort	2022
noodopvang 18 min	300	Arenapoort	2022
madi en wijkzorg	350	Arenapoort	2023
dagbesteding	250	Arenapoort	2025
buurtkamer	120	Bedrijventerrein Overamstel	2020
OKT	650	Bijlmer Centrum	2019
huis van de wijk	470	Bijlmer Centrum	2022
madi en wijkzorg	200	Bijlmer Centrum	2023
huis van de wijk Kwakoe	470	Bijlmer Centrum	2022
OKT	650	Centrumeiland	2020
jongerencentrum	260	Centrumeiland	2019
buurtkamer	260	Centrumeiland	2022
dagbesteding	150	Centrumeiland	2020
jongerencentrum verplaatsen tijdelijk gebouw	260	Centrumeiland	2019
jongerencentrum	300	Gaasperdam	2025
hopice	350	Ijburg	na 2030

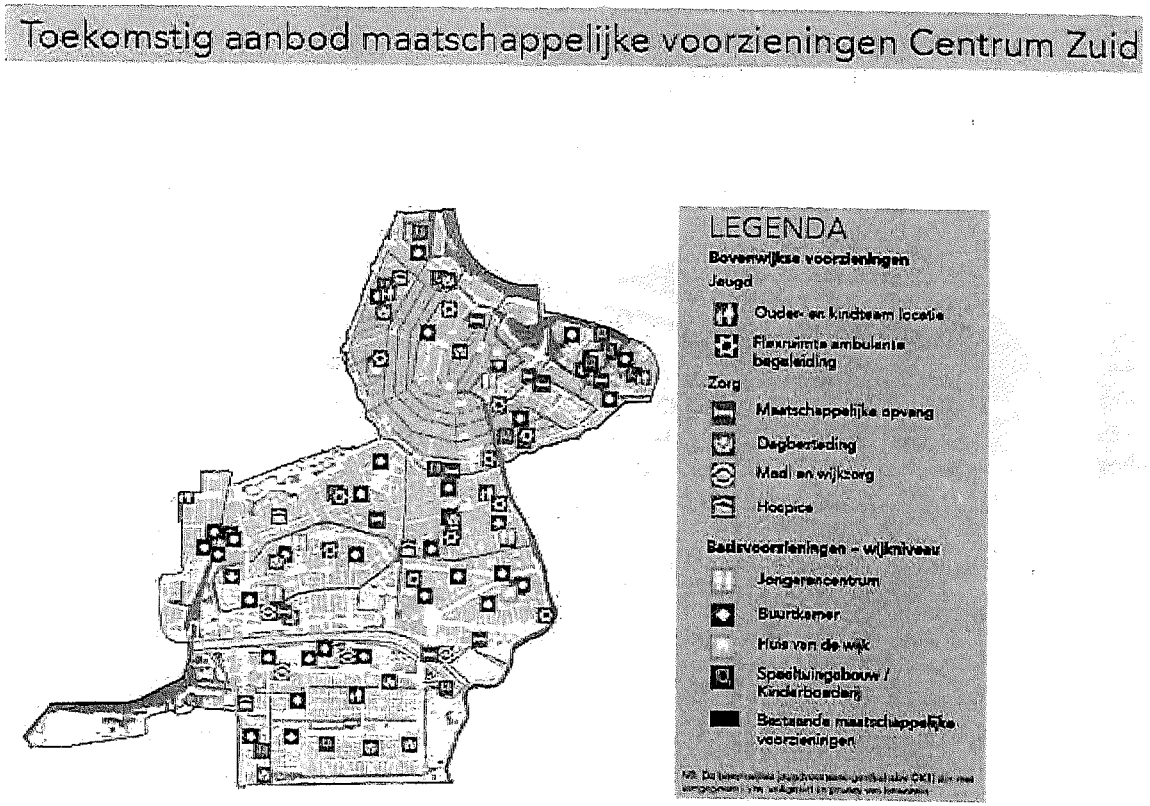
Oost - Zuidoost	omvang	zoekgebied	start bouw
huis van de wijk Bonte Kraai	470	K-buurt	2021
OKT	650	K-buurt	2020
dagbesteding	200	K-buurt	2019
buurtkamer Kraaipan		K-buurt	2020
buurtkamer	120	Nellestein	2020
madi en wijkzorg	200	Nellestein	2020
dagbesteding	200	Nellestein	2019
jongerencentrum	150	Oostelijk Havengebied	2025
buurtkamer	150	Oostelijk Havengebied Cruqius	2020
huis van de wijk Oosterpark	470	Oud-Oost	2020
speeltuingebouw	47	Oud-Oost Joubertstraat	2019
buurtkamer		Oud-Oost post Oost	2020
buurtkamer	120	Reigersbos	2020
huis van de wijk	470	Sluisbuurt	2023
buurtkamer	120	Sluisbuurt	2020
dagbesteding	150	Sluisbuurt	2024
gezinshuis	170	Sluisbuurt	2021
madi en wijkzorg	200	Sluisbuurt	2021
madi en wijkzorg	200	Sluisbuurt	2023
gezinshuis	170	Sluisbuurt/ IJburg	2021
jongerencentrum	300	Sluisbuurt/Sportheldenbrt	2020
buurtkamer De Stek		Steigereiland	2020
passantenpension	2100	Steigereiland	2020

Oost - Zuidoost	omvang	zoekgebied	start bouw
huis van de wijk	470	Strandeiland	2024
jongerencentrum	350	Strandeiland	2025
jongerencentrum	150	Strandeiland	2025
buurtkamer	120	Strandeiland	2025
buurtkamer	120	Strandeiland	2022
24-uursopvang	1000	Strandeiland	2025
24-uursopvang	1000	Strandeiland	2024
gezinshuis	170	Strandeiland	2023
madi en wijkzorg	200	Strandeiland	2022
dagbesteding	250	Strandeiland	2022
gezinshuis	250	Strandeiland	2024
madi en wijkzorg	200	Strandeiland	2022
dagbesteding	250	Strandeiland	2024
madi en wijkzorg	200	Strandeiland	2025
jongerencentrum	150	Watergraafmeer	2025
madi en wijkzorg	200	Weespertrekvaart	2021
24-uursopvang	1000	Weespertrekvaart	2020
OKT	650	Weespertrekvaart	2019
buurtkamer	120	Weespertrekvaart	2022
jongerencentrum	300	Weespertrekvaart	2019
dagbesteding	200	Weespertrekvaart	2021
winteropvang	1000	zoekgebied Oost	2020
flexruimte amb. begeleiding	170	zoekgebied Zuidoost	2022

5.6 **Centrum/Zuid**

De kwantitatieve opgave in de windrichting Centrum/Zuid is:

Kaart 12 Toekomstig aanbod maatschappelijke voorzieningen Centrum/Zuid

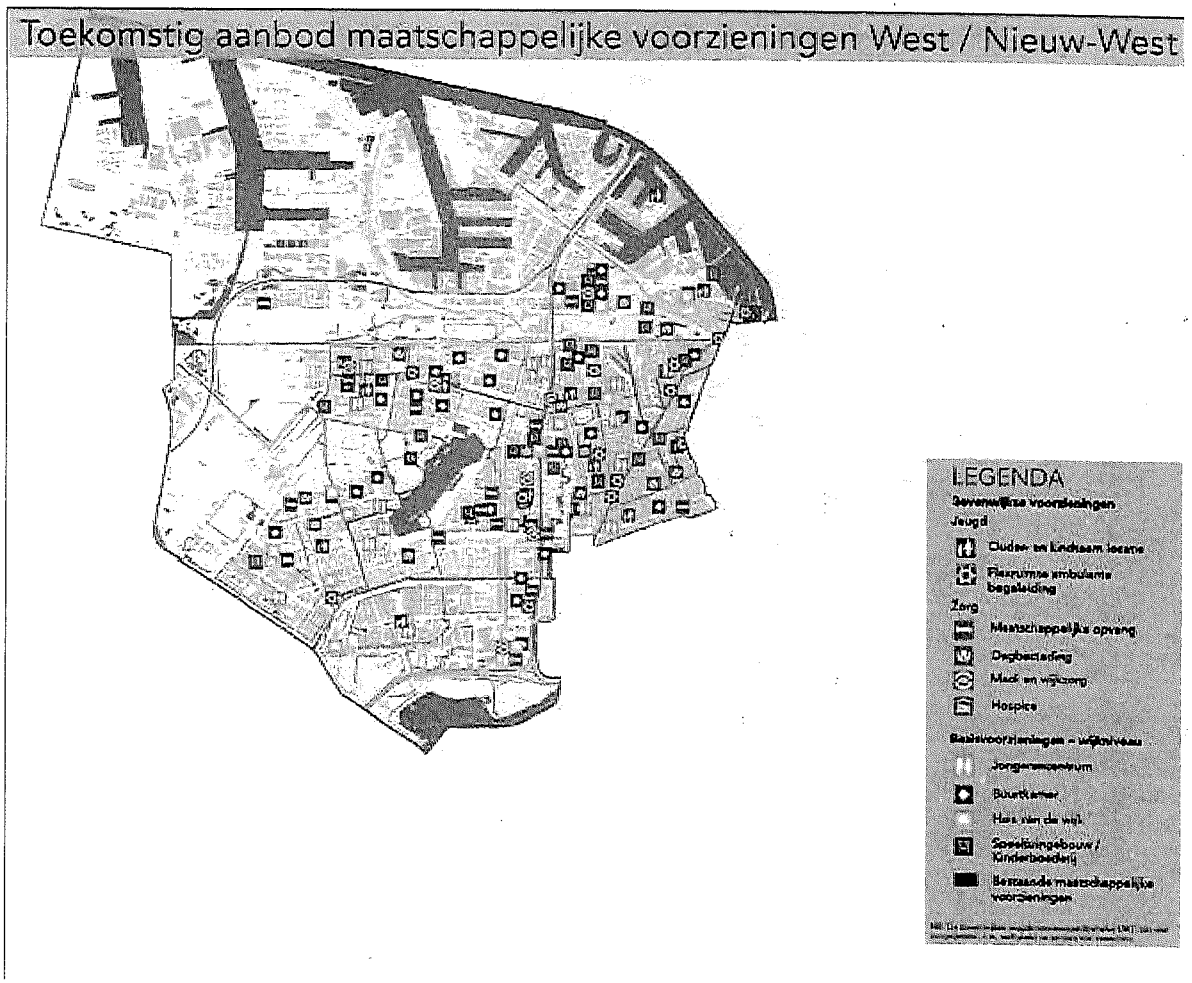


Centrum en Zuid	omvang	zoekgebied	start bouw
buurtkamer (jongeren)	120	Buitenveldert-West	2020
meedoenlocatie	150	Centrum West	2020
Huis van de Wijk	600	Claverhuis - aanpassen	2020
Huis van de Wijk	470	De witte Boei - aanpassen	2025
buurtkamer (jongeren)	120	Havenstraat	2020
buurtkamer (ouderen)	120	Havenstraat	2020
driehuis	150	Havenstraat	2020
OKT	100	herindeling Th. de Bockstraat	2020
buurtkamer	120	Marineterrein	2022
buurtkamer (jongeren)	120	Museumkwartier / Willemsparkbuurt	2020
speeltuingebouw	150	Noorderspeeltuin renovatie	2020
Huis van de Wijk	400	Olympus - verplaatsing	2019
buurtkamer (ouderen)	120	Oosterburgerwerf	2020
jongerencentrum	300	Piramide sloop nieuwbouw	2020
jongerencentrum	100	Reef - verplaatsen entree	2020
buurtkamer (jongeren)	120	Scheldebuurt	2020
buurtkamer (ouderen)	120	Tweede Uitleg verplaatsen	2020
OKT	350	uitbreiding ivm Zuidas	2020
speeltuingebouw	150	UJ Klaren - vervangen	2022
buurtkamer (ouderen)	120	Veluwebuurt	2020
buurtkamer (ouderen)	120	Vondelbuurt	2020
buurtkamer	120	Westerdoksdijk - verplaatsen	2020
speeltuingebouw	300	Wittenburg	2019
madi en wijkzorg	200	Zuidas	2025
24-uursopvang	1000	Zuidas	2023
buurtkamer	120	Zuidas / Kenniskwartier	2025
kleinschalige groep	200	Zuidas / Kenniskwartier	2025
24-uursopvang	1000	Zuidas	2023
gezinshuis	170	Zuidas / Kop	2020
buurtkamer	120	Zuidas / Ravel	2023
madi en wijkzorg	200	Zuidas / Vreugdenhof	2022
madi en wijkzorg	200	Zuidas / Vreugdenhof	2022

5.7 **West/Nieuw-West**

De kwantitatieve opgave in de windrichting West/Nieuw-West is:

Kaart 13 Toekomstig aanbod maatschappelijke voorzieningen West/Nieuw-West.



West en Nieuw-West	omvang	zoekgebied	start bouw
gezinshuis	200	A. Allebéplein	2020
OKT entree verbeteren	100	A. Allebéplein	2020
buurtkamer jongeren	120	Baarsjes - Borgerbuurt	2022
OKT herindeling T Uilenspiegelstr	300	Bos en Lommer	2020
buurtkamer	120	Bos en Lommer Gibraltarstraat	2025
jongerencentrum	300	Broedplaats De School	2024
buurtkamer ouderen	120	Geuzenveld	2020
inlooplocatie	100	Geuzenveld-Slotermeer	2019
jongerencentrum bij VO-schol	500	Geuzenveld-Slotermeer	2025
gezinsopvang	800	Geuzenveld-Slotermeer	2021
meedoenlocatie	150	Geuzenveld-Slotermeer	2021
OKT uitbreiding Honingraat	400	Geuzenveld-Slotermeer	2021
buurtkamer jongeren Confucius	120	Geuzenveld-Slotermeer	2019
OKT	650	Havenstad Zuid	2025
24-uursopvang	1000	Jan Evertsenstraat	2025
kleinschalige groep	200	Jan Evertsenstraat West	2024
huis van de wijk	470	Jan Evertsenstraat West	2025
speeltuingebouw	40	Jan Evertsenstraat West	2024
buurtkamer tieners	120	Jan Evertsenstraat West / Mercatorpark	2022
buurtkamer	120	jan van Galenbuurt	2020
jongerencentrum	120	Kolenkitbuurt	2020
huis van de wijk	450	Kolenkitbuurt	2020
buurtkamer	120	Kon. Wilhelminaplein Noord	2020
gezinshuis	200	Kon. Wilhelminaplein Noord	2022
kleinschalige groep	200	Lambertus Zijlplein	2023
buurtkamer jongeren	300	Mondriaanplein	2020
OKT	650	Nieuw-Sloten	2025
buurtkamer ouderen de Serre	120	Osdorp	2020
huis van de wijk De Wachter	450	Osdorp	2020
jongerencentrum	300	Osdorp	2020
kleinschalige groep	200	Osdorp	2022
huis van de wijk De Aker	470	Osdorp	2020
jongerencentrum	300	Osdorp Centrum	2022
inlooplocatie	100	Osdorp West	2019

West en Nieuw-West	omvang	zoekgebied	start bouw
OKT Magalhaensplein	300	Oud-West	2019
madi en wijkzorg	200	Podium Lelylaan kavel C/D	2020
meewerklocatie	400	Podium Lelylaan kavel C/D	2020
gezinshuis	200	Ringpark / Bastionhotel	2022
flexruimte amb. begeleiding	150	Ringzone West	2022
buurtkamer	120	Schinkelkwartier	2022
huis van de wijk	470	Schinkelkwartier	2024
buurtkamer	120	Schinkelkwartier	2024
madi en wijkzorg	200	Schinkelkwartier	2024
jongerencentrum	300	Schinkelkwartier	2025
buurtkamer	120	Sloterdijk Centrum	2020
Huis van de Wijk	470	Sloterdijk Centrum	2024
buurtkamer	200	Sloterdijk I Zuid	2020
passantenpension	1700	Sloterdijk I Zuid	2021
huis van de wijk	450	Sloterdijk I Zuid	2022
gezinsopvang	800	Sloterdijk I Zuid	2023
buurtkamer	120	Sloterdijk I Zuid	2024
kleinschalige groep	200	Sloterdijk I Zuid	2024
buurtkamer	150	Sloterdijk I Zuid	2025
jongerencentrum	300	Slotermeer bij Mundus	2020
kleinschalige groep	150	Slotermeer Zuidwest	2024
buurtkamer BOR verplaatsing	120	Slotervaart Delflandplein	2021
jongerencentrum	300	Slotervaart Zuid	2020
huis van de wijk	200	Wildemanbuurt t Blommetje - verplaatsing	2019
gezinsopvang	800	Vlaardingenlaan	2019
buurtkamer (veilig vindplaats)	120	Waterpark	2019
OKT uitbreiding Revaleiland	250	Westerpark	2022
buurtkamer	120	Westerpark Frederik Hendrikbuurt	2020
24 uurs special	1000	zoekcirkel Amsterdam - rustig gebied	2020
winteropvang tijdelijk	2000	zoekgebied Nieuw-West	2020
winteropvang	1000	zoekgebied West / Nieuw-West	2022
24-uursopvang	1000	zoekgebied West binnen de ring	2022

6 Financiële opgave voor de gemeente

De fysieke opgave uit het vorige hoofdstuk wordt vertaald naar de financiële opgave voor de gemeente en meerjarig inzichtelijk gemaakt.

6.1 Financiële systematiek

Een maatschappelijke accommodatie in het sociale domein kan op drie manieren worden gefinancierd:

1. door de aanbieders zelf uit het budget dat zij gereserveerd hebben voor huisvesting;
2. op basis van een gemeentelijke subsidie voor de exploitatiekosten;
3. direct door de gemeente.

De wijze van financiering is afhankelijk van de manier waarop de gemeente de diensten van een instelling bekostigd en haar eigen rol in de uitvoering. We onderscheiden inkoop, subsidiering en directe financiering door de gemeente. Daarnaast zijn er nog voorzieningen zoals gezondheidscentra waar de gemeente geen enkele financiele relatie mee heeft, maar waar we wel ruimte voor claimen omdat ze een essentieel onderdeel zijn van het (jeugd)zorgstelsel.

Tabel 5 Verantwoordelijkheid gemeente op het gebied van het maatschappelijk vastgoed per financieringsmethode

	De gemeente legt een ruimteclaim (evt. met financiële garantstelling)	De gemeente draagt zorg voor de exploitatie via inkoop of subsidie	De gemeente investeert en wordt eigenaar van het gebouw
Jeugd			
gezinshuis, driehuis, kleinschalige groep, begeleid wonen, noodopvang 18 min, flexruimte ambulante begeleiding	x	x	
OKT-locatie	x	x	x
Zorg			
eerstelijns gezondheidszorg, apotheek en hospice	x		
MOBW, 24 uurs opvang special, gezinsopvang, winteropvang, passantenpension, opvang 18-23	x	x	x
dagbesteding: meedoenlocatie, inlooplocatie, meewerklocatie	x	x	
Basisvoorzieningen			
jongerencentrum, huis van de wijk, buurtkamer, speeltuingebouw en kinderboerderij	x	x	x

Door middel van inkoop en subsidie draagt de gemeente indirect zorg voor de exploitatie van de maatschappelijke accommodaties.

6 Financiële opgave voor de gemeente

Inkoop
Alle jeugdhulp, maatschappelijke opvang en bijna alle zorg wordt ingekocht. Dat betekent dat de gemeente een zakelijke overeenkomst sluit met aanbieders over het afnemen van specifieke diensten en producten. De gemeente en aanbieders onderhandelen met elkaar over de prijs van de hulp. De Europese regelgeving bepaalt dat deze contracten een looptijd hebben van maximaal vier jaar. De huisvestingskosten zijn opgenomen in de productprijs. Aanbieders reserveren in hun (product)prijs een bepaald bedrag voor huisvesting. Dat impliceert dat zorgaanbieders zelf verantwoordelijk zijn voor het financieren van hun accommodaties, zowel voor de investering als de exploitatie. Zij dragen dus ook eventuele risico's.

Subsidie
Het preventieve aanbod in het kader van de Wmo wordt gesubsidieerd. De stadsdelen ontvangen jaarlijks een subsidiebudget vanuit de algemene middelen. Hieruit verstrekken de stadsdelen jaarlijks een periodieke subsidie aan welzijnsinstellingen voor de uitvoering van het kinder- en jongerenwerk en de basisvoorzieningen. Ook subsidiëren zij verschillende bewonersinitiatieven/-organisaties. Hiermee betalen deze organisaties de exploitatiekosten van de jeugd- en welzijnsaccommodaties die in hun beheer zijn. Met de stadsdelen is afgesproken welke panden dit zijn. De panden zijn over het algemeen in bezit van corporaties of van Gemeentelijk Vastgoed9. Stadsdelen hebben zelf geen mogelijkheden om te investeren in vastgoed.

Directe financiering door de gemeente
Binnen de jeugdhulp is een belangrijke rol weggelegd voor de zogenaamde Ouder- en Kindteams. De GGD Amsterdam participeert in deze wijkteams. Met de OKT-organisatie is afgesproken dat de gemeente zorg draagt voor de huisvesting van de organisatie en dus alle investerings- en exploitatiekosten betaalt.

In welk type vastgoed gaan we als gemeente investeren?
Op basis van het bovenstaande investeert de gemeente vanouds in:
1. Basisvoorzieningen: de buurtvoorzieningen als jongerencentra, buurtkamers, huizen van de wijk;
2. OKT-locaties;
3. Een derde, nieuwe, categorie maatschappelijk vastgoed waarin de gemeente investeert zijn de bovenwijkse zorgvoorzieningen maatschappelijke opvang en dagbesteding.

De redenen om meer dan voorheen te investeren in dit zorgvastgoed ten behoeve van de maatschappelijke opvang en voorzieningen voor specifieke doelgroepen zijn:
- het streven naar een goede spreiding van zorgvoorzieningen in de stad. Het is van belang om op strategische plekken in de stad vastgoed beschikbaar te houden voor maatschappelijke voorzieningen. De hoge vastgoedprijzen binnen de Ring leiden tot een verdringing van de Wmo-voorziening dagbesteding naar locaties in de periferie van de stad. Door de eigen vastgoedpositie van de gemeente op strategische locaties blijft de spreiding de gegarandeerd en kunnen de cliënten van dergelijke voorzieningen zoveel mogelijk dicht bij huis terecht;
- de groei van de stad wordt vooral gerealiseerd in z.g. transformatiegebieden zoals bedrijventerreinen. De grond is hier vaak in eigendom van private partijen. Hierdoor is het voor de gemeente lastig om te sturen op de ontwikkeling van het benodigde maatschappelijk vastgoed;
- het vastgoed dat ingezet wordt voor de maatschappelijke opvang (24-uurs opvang special, passantenpension, winteropvang, opvang 18-23) is vaak groot, minder courant, lastig in te passen en kent een hoog nimby-gehalte (beperkte sociale inpasbaarheid). Voor ontwikkelaars en aanbieders is het risicovol om te investeren in een dergelijk gebouw.

9 De maatschappelijke dienstverlening en schuldhulpverlening wordt ook gesubsidieerd door Onderwijs, Jeugd en Zorg en Inkomen. In deze subsidie is rekening gehouden met de huisvestingskosten (ongeveer 3-5 % van het afgesproken uurtarief).

6 Financiële opgave voor de gemeente

Door als gemeente zelf te investeren in basisvoorzieningen en bovenwijkse voorzieningen met een nimby-karakter (bijvoorbeeld maatschappelijke opvanglocaties) wordt het risico dat de markt niet voorziet in ruimte maximaal afgedekt. Op dit moment ligt de verantwoordelijkheid voor ruimte van deze voorzieningen bij de aanbieder en is de gemeente slechts in enkele gevallen eigenaar. Gezien bovenstaande ontwikkelingen worden gemeentelijke investeringen voorgesteld zodat de gemeente de mogelijkheid heeft om te ontwikkelen indien de markt hier niet in voorziet. Tot op heden was die noodzaak niet aanwezig.

Voor de bovenwijkse jeugdvoorzieningen zoals gezinshuizen, begeleid wonen e.d. geldt bovenstaande niet. Deze zijn over het algemeen kleiner, hebben geen nimby-karakter en worden daardoor makkelijker door de markt gerealiseerd.

In dit strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen is op basis van bovenstaande een inschatting gemaakt van de verhouding tussen investeringen door de gemeente en door de markt. In de praktijk kan deze verhouding wijzigen. Uiterlijk in het jaar voorafgaand aan de daadwerkelijke investering is duidelijk wat de markt oppakt en waarin de gemeente nog moet investeren, voor zover de gemeente niet sowieso al van plan was zelf de investering in het maatschappelijk vastgoed te doen.

6.2 Financiën

Om de sociale voorzieningen te realiseren moet in Amsterdam ca. 65.000 m² maatschappelijk vastgoed worden ontwikkeld in de periode 2019-2025. Hier hoort een investeringsbedrag bij van ruim € [redacted] Dit betreft de investeringen die worden gedaan door de gemeente en markt opgeteld. Investeringen door marktpartijen leiden wel voor extra kosten voor de gemeente: uitvoeringsorganisatie, zoals welzijnsinstellingen, krijgen een vergoeding voor de huur en exploitatiekosten van het vastgoed dat ze gebruiken. Soms is er echter geen sprake van extra kosten voor de gemeente. Een deel van de marktinvesteringen wordt namelijk gedaan omdat bestaande grotere accommodaties vervangen worden door meerdere kleinere accommodaties. De bestaande vergoedingen voor de huur en exploitatiekosten worden dan opnieuw ingezet voor de nieuwe (kleinere) accommodaties nadat de bestaande accommodaties zijn afgestoten.

Voor de periode 2019 – 2025 wordt er geïnvesteerd in totaal 211 bestaande en nieuwe locaties voor maatschappelijke voorzieningen waarvan 109 basisvoorzieningen (108 gemeente / 1 markt), 40 jeugdvoorzieningen (15 gemeente / 25 markt) en 62 zorgvoorzieningen (25 gemeente / 37 markt). In onderstaande tabel een overzicht van alle projecten opgedeeld naar groei van de stad (stad maken) en bestaande stad (stad zijn) en type voorziening.



Bron: Fotobank Amsterdam, jongerencentrum de Valk aan het IJplein, fotograaf Edwin van Eis

6 Financiële opgave voor de gemeente

Tabel 6 Overzicht projecten en investeringen in stad zijn versus stad maken

Stad zijn		gemeente	markt	totaal
nieuwbouw				
	#	21	5	26
	€	30,8	2,6	33,4
vervanging				
	#	11	7	18
	€	9,4	3,3	12,6
uitbreiding				
	#	29	-	29
	€	9,9	-	9,9
tijdelijk				
	#	3	-	3
	€	1,2	-	1,2
Totaal stad zijn				
	#	64	12	76
	€	51,2	5,8	57,1

Stad maken		gemeente	markt	totaal
nieuwbouw				
	#	70	49	119
	€	88,3	38,6	126,9
vervanging				
	#	4	6	10
	€	11,1	7,7	18,8
uitbreiding				
	#	6	-	6
	€	3,3	-	3,3
tijdelijk				
	#	-	-	-
	€	-	-	-
Totaal stad maken				
	#	80	55	135
	€	102,7	46,3	149

Totaal		gemeente	markt	totaal
	#	144	67	211
	€	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Tot 2025 is het totale investeringsbedrag € [redacted] miljoen. Hiervan wordt € [redacted] miljoen geïnvesteerd ([redacted] miljoen kapitaalslasten) door de gemeente. De grootste opgave ligt voor de komende jaren in het voorzien van voldoende maatschappelijke voorzieningen in de groeiende stad. Van de gemeentelijke investeringen is ruim € [redacted] miljoen (2/3) gericht op het realiseren van nieuwe, uitbreiden of vervangen van bestaande maatschappelijke voorzieningen in ontwikkelgebieden. De exploitatiekosten van de investeringen worden grotendeels gedekt uit bestaande begroting; voor een ander deel is het een toename. Deze toename aan exploitatiekosten bedraagt naar verwachting circa € [redacted] miljoen tot 2025. Met de groei van het aantal door de gemeente te realiseren maatschappelijke voorzieningen groeit ook de benodigde capaciteit vanuit de gemeente om deze voorzieningen te realiseren. De jaarlijkse kosten aan capaciteit is inzichtelijke gemaakt en telt op tot € [redacted] miljoen t/m 2025. Daarnaast is

6 Financiële opgave voor de gemeente

tot 2025 via inkoop en subsidies in het totaal € 0,36 miljoen nodig voor huisvestingskosten van zorg en jeugdhulp en voor subsidies aan aanbieders van jongerenwerk, maatschappelijke dienstverlening en basisvoorzieningen.

Tabel 7 Investeringsbedrag maatschappelijk vastgoed

(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Gemeentelijke investeringen								
groei van de stad / stad maken								
leefbare stad / stad zijn								
totaal								
waarvan tijdelijke huisvesting								
kapitaallasten								
investeringen onder activeringsgrens van <100K								
exploitatie (cumulatief)	-							
capaciteit uitvoerend opdrachtgeverschap								
Investeringen door de markt								
huur en exploitatie behorend bij investeringen door de markt* (cumulatief)	-	-						

*De huur en exploitatiekosten die behoren bij investeringen die worden gedaan door de markt komen voor rekening van de gemeente via inkoop en subsidies van zorg en jeugdhulp en voor subsidies aan aanbieders van jongerenwerk, maatschappelijke dienstverlening en basisvoorzieningen.

6 Financiële opgave voor de gemeente

Toelichting bij de berekening van de investeringen en exploitatiekosten

- De investeringen en exploitatiekosten zijn berekend op basis van kengetallen en normbedragen. Deze kentallen en normbedragen zijn gebaseerd op ervaringsgegevens in de stad en zijn aan toetsing onderhevig[10]. Een bedrag van € [redacted] per vierkante meter bruto vloeroppervlak. Hierin zijn alle kosten opgenomen: grond, projectbegeleiding, bouwkosten, en verhuis- en inrichtingskosten, inclusief meubilair.
- Bij de maatschappelijke voorzieningen volgen we de planningen van het fysieke domein. Vanuit sociaal domein kunnen wij niet voorspellen of en waar vertraging gaat plaatsvinden. De planning die nu in het SHP JZB is opgenomen is eind oktober 2018 tegen het licht gehouden. Dat de planning van projecten schuift is een gegeven, projecten versnellen en projecten vertragen. Daarom wordt in lijn met de werkwijze van onderwijs jaarlijks tijdens de voorjaarsnota/ MIP de aanvraag aangepast aan de laatste planning. Veelal gaat het niet op aanpassing van totale investeringen maar op moment van investering. Dit zal in de voordrachten worden toegelicht.
- Bij onderwijs is het gebruikelijk om een voorbereidingskrediet op te nemen. Een vergelijking gaat echter niet helemaal op. De projecten van onderwijs zijn substantieel groter en vergen veelal een langere voorbereidingstijd. Hier wordt ook alleen bij de grote investeringen met een voorbereidingskrediet gewerkt. Bij jeugd, zorg en basisvoorzieningen zijn veelal kleinere voorzieningen in een groter gebouw welke wordt ontwikkeld door een corporatie of projectontwikkelaar. De gemeente moet op het moment van tekenen, moment van afnameverplichting, de dekking geregeld hebben. Het volledige investeringsbedrag wordt dan aangevraagd. Bij grote projecten waar je aan de voorkant geen verplichting hoeft aan te gaan zal gewerkt worden met een voorbereidingskrediet.
- De kosten voor capaciteit uitvoerend opdrachtgeverschap maken onderdeel uit van de totale investeringskosten. De kosten zijn hier apart genoemd om ze inzichtelijk te maken.
- Veel van de maatschappelijke voorzieningen zijn gehuisvest in gebouwen van gemeentelijk vastgoed. Kosten voor onderhoud, renovatie en aanpassingen maken onderdeel van de huur en zijn daarom beperkt onderdeel van het SHP. Gemeentelijk Vastgoed heeft hiervoor middelen (vanuit de huur) of vraagt ze aan.
- Tijdelijke huisvesting is nodig bij winteropvang totdat er definitieve accommodaties zijn. Daarnaast kunnen accommodaties moeten wijken voor bouwprojecten en totdat de definitieve accommodatie gereed is, moeten de activiteiten tijdelijk worden ondergebracht. Voor 2019 is de planning hiervoor bekend. Voor de overige jaren nog niet. Om de vraag te kunnen opvangen is een bedrag van € 500.000,- per jaar opgenomen.
- Gemeentelijk Vastgoed voert het vastgoedbeheer uit voor de accommodaties voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen. De kosten die Gemeentelijk Vastgoed hiervoor maakt worden doorbelast in de huur. Deze kosten betreffen ook de kapitaallasten bij een eventueel krediet. De in tabel 6 genoemde kapitaallasten geven een inzicht in de hoogte van de kapitaallasten.
- Een kredietaanvraag voor de projecten van 2019 wordt separaat ingediend. Deze staan in de tabel opgenomen voor 2019. Projecten die opgenomen stonden voor 2019 maar waarvoor voor 2019 geen middelen zijn toegekend schuiven door naar 2020. Bij de voorjaarsnota zal voor exploitatiekosten 2019 een aanvraag worden ingediend.
- De door het College vastgestelde referentienormen vastgestelde oppervlakten voor de accommodaties;
- Jaar start bouw is jaar van de investering. Het investeringsbesluit wordt meestal één á twee jaar voorafgaand aan start bouw genomen in verband met de bouwvoorbereidingstijd. Op dat moment vragen investeerders om een afnamegarantie van de zorgaanbieder / gemeente.

10 Er loopt momenteel een onderzoek naar de normkosten van maatschappelijk vastgoed. Hier worden externe kostendeskundigen bij betrokken.

6 Financiële opgave voor de gemeente

- De kapitaallasten zijn berekend volgens de beleidsnota "Activeren, Waarderen en Afschrijven 2014". De financiële systematiek voor de verwerking van de kapitaallasten in de gemeentebegroting is als volgt
  - De investeringen worden in principe aangevraagd bij de voorjaarsnota. Op basis van het benodigde investeringsbedrag worden de kapitaallasten berekend tegen de omslagrente van 1,3% en de bijbehorende afschrijvingstermijn.
  - De benodigde kapitaallasten worden opgenomen in de gemeentebegroting als last in de stelpost investeringen. Ook worden de investeringen opgenomen in het Meerjarig Investeringsplan (MIP).
- Ten aanzien van de exploitatiekosten is uitgegaan van een gemiddelde huur van [redacted] / m2 / jaar. Dit bedrag ligt rond de werkelijke huur voor nieuwbouw.
- Voor facilitaire kosten € [redacted] / m2 / jaar. Dit bedrag is voor energiekosten, veiligheid en beveiliging, schoonmaak, verzekeringen, klein onderhoud etc.
- De exploitatiekosten zijn berekend over verhuurbaar oppervlak (verhouding bruto vloeroppervlak : verhuurbaar oppervlak = 1:0,85)
- De ingangsdatum voor de exploitatiekosten is een jaar na start bouw. In werkelijkheid kan de bouw kan langer dan een jaar duren; de exploitatiekosten schuiven dan op.
- Er is rekening gehouden met een indexering van 1,3%.

6.3 Total Cost of Ownership (TCO)

Bovenstaand zijn zowel de gemeentelijke investeringen als de jaarlijkse huur en exploitatiekosten van investeringen door de markt in beeld gebracht. Beiden komen uiteindelijk voor rekening van de gemeente. Want ook als de gemeente niet zelf investeert komen de huisvestingskosten voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen altijd bij de gemeente terecht en zorgt dit voor jaarlijkse lasten.
Als er sprake is van investeringen door de gemeente vormen de kapitaallasten en bijbehorende exploitatie de jaarlijkse lasten. Indien er niet door de gemeente geïnvesteerd wordt, is er sprake van huur- en exploitatiekosten. Ondanks dat deze vaak verrekend zijn in een inkooptarief of subsidie zijn deze inzichtelijk gemaakt zodat een integraal beeld ontstaat van de huisvestingskosten.
Naast middelen voor huisvesting zijn er vanzelfsprekend ook middelen voor uitvoering van de zorg of ondersteuning nodig. Dit noemen we de programmatische kosten of programmakosten.
Het is nog niet bekend hoeveel deze kosten in de komende jaren zullen bedragen. Dit is afhankelijk van de afspraken die de gemeente met de jeugdhulp- en zorgaanbieders maakt.
Bij iedere begrotingsaanvraag zullen naast de huisvestingskosten ook de benodigde middelen voor het programma in kaart worden gebracht zodat er een Total Cost of Ownership (TCO) in beeld wordt gebracht.
Dekking voor deze toename van kosten moet worden gevonden in een stijgende bijdrage van het Gemeentefonds als gevolg van een stijgend inwoneraantal. Mogelijk is herschikking van de middelen noodzakelijk.

6.4 Risico's

- **Stijgende huurprijzen:** Gesubsidieerde instellingen en aanbieders klagen dat de kosten voor huisvesting voortdurend oplopen als gevolg van de stijgende vierkante meterprijzen. Hierdoor gaat een substantieel deel van hun budget naar huisvesting waardoor het aanbod (programma en producten) onder druk komt te staan. Uiteindelijk kan dit leiden tot duurdere hulpproducten waardoor er op termijn minder geld voor zorg of activiteiten beschikbaar is.

Risicobeheersing: deze kosten moeten worden opgevangen door herverdeling van de bestaande middelen.

- **Aanbesteden van ruimte aan een (ingekochte) aanbieder aan regels gebonden:** De gemeente moet in principe de ruimtes, gereserveerd voor een specifieke functie, aanbieden aan alle partijen waarmee zij een inkoopcontract heeft gesloten voor dit product. Indien er meerdere gegadigden zijn, moet transparante ambtelijke gunning/selectie plaatsvinden. Deze gunning moet bij voorkeur plaatsvinden alvorens de ruimteclaim definitief in het ruimtelijke programma wordt opgenomen.

7 Bijlagen

Thema 1: maatschappelijke voorzieningen op de juiste plek

Principe 1: we zorgen voor voldoende jeugd-, zorg en basisvoorzieningen en voor een goede spreiding

Uitgangspunt bij een goede spreiding van zorgvoorzieningen is de *Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*. Het doel van het vaststellen van de stedelijke referentie norm is te voorzien in een voldoende en divers kwalitatief aanbod van voorzieningen en om deze voorzieningen steviger te verankeren in de groei die de stad Amsterdam op dit moment doormaakt. De Amsterdamse referentienorm brengt in beeld hoeveel voorzieningen er nodig zijn per aantal woningen en is daarmee leidend in de spreiding van voorzieningen door de stad.

De Amsterdamse referentienorm is geen blauwdruk. In elk nieuwbouwgebied moet gekeken worden welk voorzieningenniveau nodig is in relatie met de naastgelegen buurten en de verwachting van de SES (sociaaleconomische status) van de toekomstige bewoners. In wijken met een lage SES is de behoefte aan zorg- en welzijnsvoorzieningen groter en specifieker. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op kleinschalige voorzieningen dicht bij de doelgroep. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die op buurtniveau nodig zijn en voorzieningen waar aanvullend bovenwijks behoefte aan is.

Principe 2: we zorgen voor een goede stedenbouwkundige inpassing, op wijk-, buurt- en blokniveau

Een goede stedenbouwkundige inpassing van jeugdvoorzieningen op wijk-, buurt- en blokniveau draagt bij aan de kwaliteit van de voorziening. Afhankelijk van de functie, de doelgroep en de ruimtelijke randvoorwaarden kan de meest ideale locatie en inpassing bepaald worden. Op de volgende pagina's wordt ontwikkelprincipe 2 uitgewerkt per voorziening. Deze schematische modellen dienen losjes geïnterpreteerd te worden. De modellen geven dus niet exacte ruimtelijke vereisten weer, maar geven een indruk van grootte en gewenste locatie.

7 Bijlagen

1. Jeugdvoorzieningen

Behandel- woonvoorzieningen

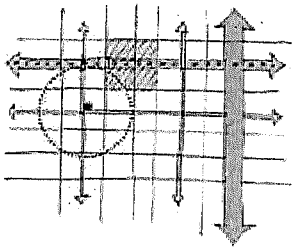
Hier vallen de volgende voorzieningen onder:

- Gezinshuis
- Driehuis
- Kleinschalige groep
- Begeleid wonen

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

Ligging

Bij voorkeur gelegen in een gewone woonbuurt.
Bij voorkeur in nabijheid van maatschappelijke voorzieningen zoals een school.
Bij voorkeur in de nabijheid van ov (250-500 meter)



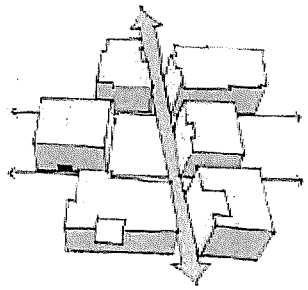
Bereikbaarheid

Een goede ov bereikbaarheid is een pre.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

Soort straat

Bij voorkeur in een rustige straat gelegen.



Openbare ruimte in de directe omgeving

De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn.
De aanwezigheid van groen en speelruimte in de omgeving is een pre.

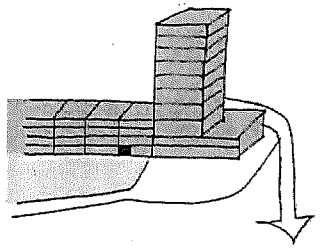
Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau

Omvang

150 – 200 m2 bvo

Positie

Deze voorziening kan een plek krijgen tussen reguliere woningen.
Een eigen buitenruimte is een vereiste.
Deze voorziening is bij voorkeur grondgebonden.



Combinatiemogelijkheden

Deze voorziening kan gecombineerd worden met andere woningen in een woonblok.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw

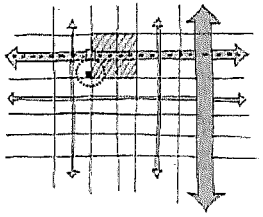
Zichtbaarheid is niet van belang. Deze voorziening moet opgaan in een woonblok.

7 Bijlagen

2. Praktijkruimte jeugdhulpverlening

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk.
Bij voorkeur in nabijheid van andere (maatschappelijk)e voorzieningen.
Bij voorkeur op korte loopafstand van het ov (25 -250 meter)



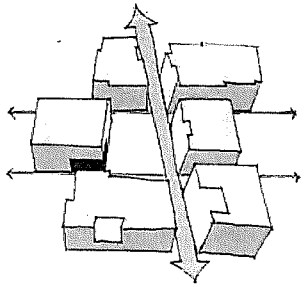
Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets, het ov en de auto

25-250 meter
Autobereikbaarheid
Voldoende parkeerplekken

Buren
Koppeling met OKT, HvdW of zorgcentrum is mogelijk

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

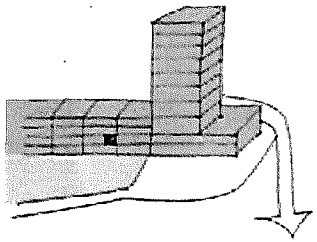
Soort straat
Bij voorkeur gelegen aan een straat met ook andere voorzieningen



Openbare ruimte in de directe omgeving
Eenvoudig ingericht publiek domein, veilige openbare ruimte.
Voldoende zitgelegenheid.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen, bakfietsen en canta's.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau

Omvang
140-170 m2 bvo



Positie
Een plek in de plint is niet per se noodzakelijk

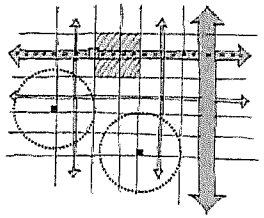
Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening kan gecombineerd worden met een OKT, Huis van de Wijk of gezondheidscentrum.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid van deze voorziening is niet van belang, karakter en uitstraling van het gebouw is afhankelijk van waar het mee gecombineerd wordt.

3. Noodopvang 18 min

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

Ligging
Per situatie beoordelen
Bij voorkeur gelegen in de nabijheid van ov (250-500 meter).

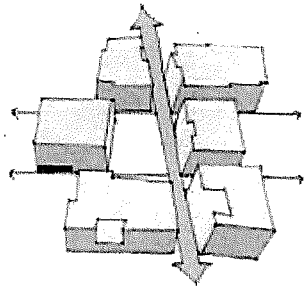


Bereikbaarheid
Een goede ov bereikbaarheid is een pre. Autobereikbaarheid is minder van belang.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

Soort straat
Bij voorkeur gelegen aan een rustige straat

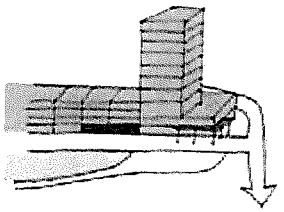
Openbare ruimte in de directe omgeving
Eenvoudig, goed ingericht publiek domein
Rustige, veilige openbare ruimte.



Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau

Omvang
300 m2 bvo

Positie
Deze voorziening kan een plek krijgen tussen reguliere woningen.
Een eigen buitenruimte is een vereiste.
Deze voorziening is bij voorkeur grondgebonden.



Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening kan gecombineerd worden met andere woningen.

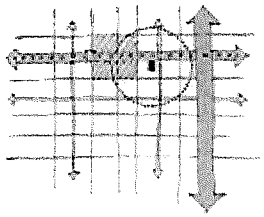
Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid is niet van belang. Deze voorziening mag opgaan in een woonblok.

7 Bijlagen

4. OKT-locatie

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

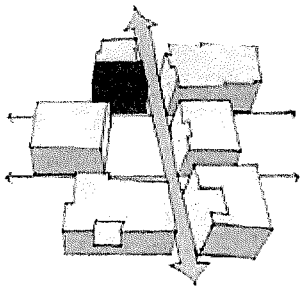
Ligging
Bij voorkeur centraal gelegen in de wijk
Bij voorkeur in de nabijheid van een gezondheids-centrum of bij een basisschool.
Een OKT moet op korte loopafstand van het ov (50-250 meter) gelegen zijn.



Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn met de fiets, te voet, het ov en de auto.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

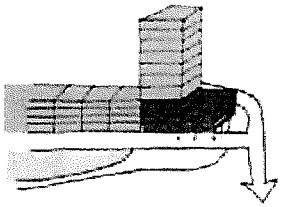
Soort straat
Bij voorkeur gelegen aan een straat met ook andere voorzieningen



Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn.
Een ruime stoep met plek om te zitten is gewenst.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen en bakfietsen.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau

Omvang
650 m2 bvo



Positie
Deze voorziening moet een plek krijgen in de plint met eventueel de eerste etage voor backofficefunc-ties

Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening kan gecombineerd worden met andere jeugdvoorzieningen of onderwijs.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Een OKT is een laagdrempelige inloopvoorziening.
Het gebouw moet een open uitstraling en een uitnodigende entree in de plint hebben.

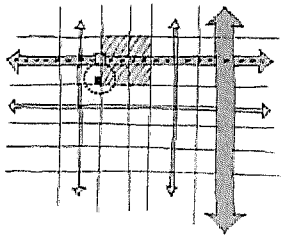
7 Bijlagen

Zorgvoorzieningen

1. Eerstelijnszorg

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

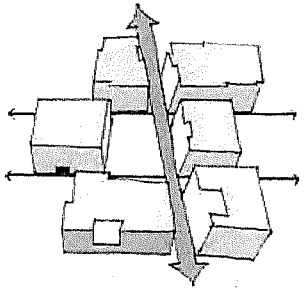
Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk.
Nabijheid van andere (maatschappelijke) voorzieningen is een pre.
Bij voorkeur op korte loopafstand van een ov halte



Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn met de fiets, te voet, het ov en de auto.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

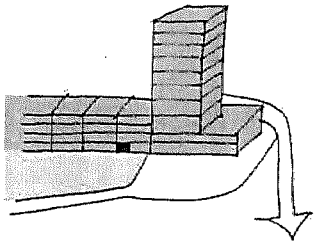
Soort straat
Bij voorkeur aan een rustige straat



Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereist
Er moet voldoende ruimte zijn voor fietsparkeren
Er moet een gereserveerde parkeerplek zijn voor de arts (visite/spoed)
Er moet ruimte zijn voor een mindervalide-parkeerplaats en een goede opstelplaats voor de ambulance
Kiss & ride moet mogelijk zijn

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau

Omvang
150 m2 bvo



Positie
Bij voorkeur de plint in verband met de zichtbaarheid en toegankelijkheid voor onder andere ouderen en ouders met jonge kinderen.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereist.

Combinatiemogelijkheden
Combinaties mogelijk met apotheek, fysiotherapie, wijkverpleegkundige en maatschappelijk werk, sociaal loket, Ouder- en Kindteam. Een huisartsenpraktijk kan ook onderdeel uitmaken van een gezondheidscentrum.

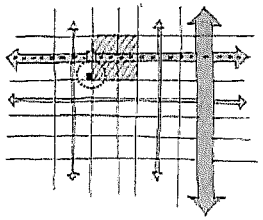
Zichtbaarheid en uitstraling
Zichtbaarheid is van belang. Het gebouw moet een duidelijke entree in de plint hebben.

7 Bijlagen

2. Apotheek

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk.
Nabijheid van andere (maatschappelijke) voorzieningen is een pre.
Bij voorkeur op korte loopafstand van een ov halte

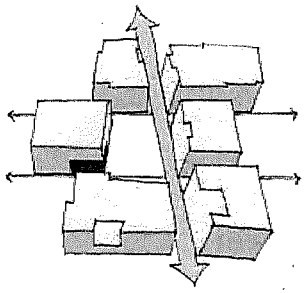


Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn met de fiets, te voet, het ov en de auto.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

Soort straat
Kan zowel aan een drukke of rustige straat.

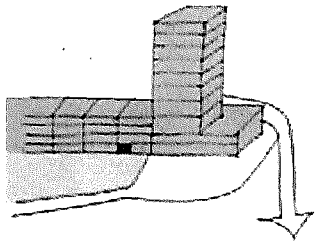
Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereist
Er moet voldoende ruimte zijn voor fietsparkeren



Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau

Omvang
150 m2 bvo

Positie
Bij voorkeur in de plint in verband met de zichtbaarheid en toegankelijkheid voor onder andere ouderen.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereist



Combinatiemogelijkheden
Combinaties mogelijk met alles op het gebied van zorg en welzijn, zoals huisartsenpraktijk, fysiotherapie, wijkverpleegkundige en maatschappelijk werk, sociaal loket, Ouder- en Kindteam. Een apotheek kan ook onderdeel uitmaken van een gezondheidscentrum.

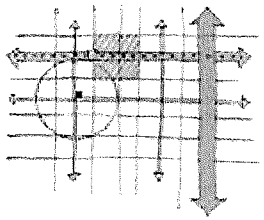
Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Een goede zichtbaarheid is van belang. Het gebouw moet een duidelijke entree in de plint hebben.

7 Bijlagen

3. Locatie voor maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

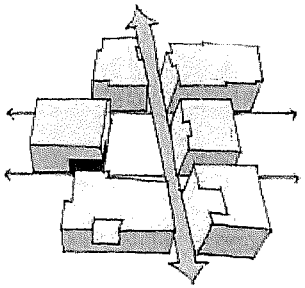
Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk



Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets en het ov.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

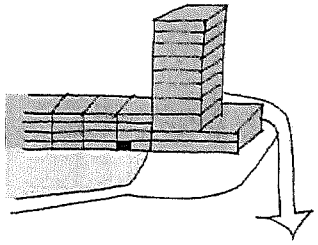
Soort straat
Per situatie bekijken, afhankelijk van de mogelijkheden van de combinatie van gebruikers



Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau

Omvang
100 - 150 m2 bvo



Positie
Per situatie bekijken, afhankelijk van de mogelijkheden van het pand en de combinatie van gebruikers

Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening wordt altijd gecombineerd met andere zorgvoorzieningen. Combinaties mogelijk met alles op het gebied van zorg en welzijn, zoals huisartsenpraktijk, apotheek, fysiotherapie, sociaal loket, Ouder- en Kindteam. Deze voorziening kan ook onderdeel uitmaken van een gezondheidscentrum.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid en uitstraling van het gebouw zijn met name afhankelijk van de combinatie van gebruikers.

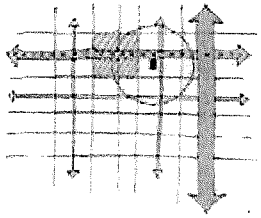
7 Bijlagen

Basisvoorzieningen

1. Huis van de Wijk

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

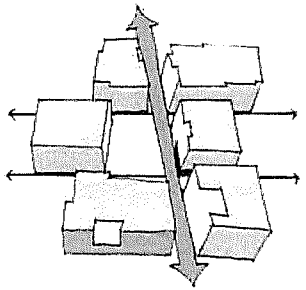
Ligging
Het Huis van de Wijk moet een centrale ligging in de wijk krijgen.
Bij voorkeur gelegen op korte loopafstand van een ov halte.



Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets, het ov en de auto.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

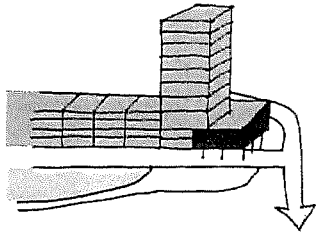
Soort straat
Bij voorkeur aan een buurtoverstijgende straat gelegen of in de loop naar een winkelstraat, aan een pleintje / plantsoen.



Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn. De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereiste.
Een ruime stoep met plek om te zitten is gewenst.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen, bakfietsen en canta's.
Er moet minimaal 1 invalideparkeerplaats zijn.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau

Omvang
350 – 470 m2 bvo



Positie
Het huis van de wijk moet een plek krijgen in de plint

Combinatiemogelijkheden
Combinaties mogelijk met meedoenlocatie (dag-besteding), gezondheidscentrum, werklocatie voor wijkteams en horeca, huiswerkbegeleiding en andere vormen van brede talentontwikkeling.

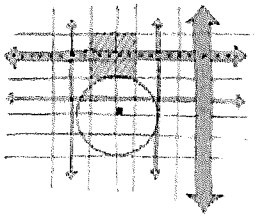
Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid is belangrijk. Geef het gebouw architectonische 'smoel'.
Het gebouw moet en welkome en veilige uitstraling hebben.

7 Bijlagen

2. Jongerencentrum

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

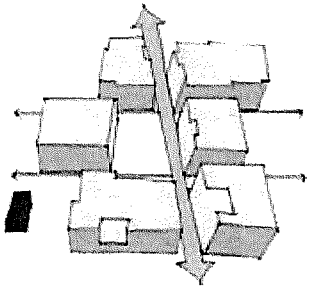
Ligging
Bij voorkeur gelegen aan/ in de nabijheid van een plein, sportveld, skatepark of sportlocatie in verband met de behoefte om buiten activiteiten te ondernemen.
Bij voorkeur in de nabijheid van het ov (250-500 meter)



Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets en het ov. Autobereikbaarheid is minder van belang.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

Soort straat
Bij voorkeur niet in een woonstraat.
Bij voorkeur gelegen aan een plein, sportveld, skatepark of sportlocatie in verband met de behoefte om buiten activiteiten te ondernemen.

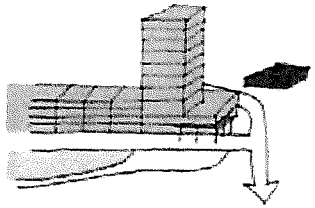


Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen en scooters.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau

Omvang
300 m2 bvo

Positie
Deze voorziening zit bij voorkeur in een losstaand gebouw in verband met mogelijke (geluids)overlast.



Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening wordt bij voorkeur niet gecombineerd met woningen.
Deze voorziening kan eventueel gecombineerd worden met een school.

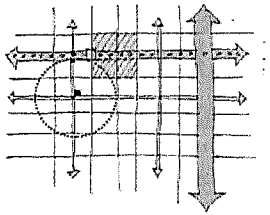
Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid en 'eigen identiteit' is zeer belangrijk. Geef het gebouw architectonische 'smoel'.
Het gebouw moet transparant zijn en een open en toegankelijke uitstraling hebben.
Openheid en overzicht zijn belangrijk in verband met het houden van toezicht.

7 Bijlagen

3. Buurtkamer

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

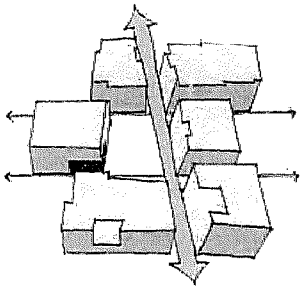
Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk.
Bij voorkeur gelegen aan een pleintje of plantsoen.
Bij voorkeur op korte loopafstand van het ov (250-500 meter)



Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets en het ov.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

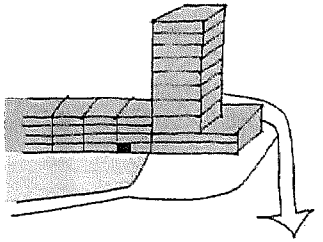
Soort straat
Bij voorkeur gelegen aan een pleintje of plantsoen in verband met de mogelijkheid om buiten activiteiten te organiseren en om de drempel tussen binnen en buiten te kunnen verkleinen (bijvoorbeeld met een terras) zodat mensen gemakkelijker naar binnen komen.



Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn.
Een ruime stoep met plek om te zitten is gewenst.
De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Deze voorziening moet toegankelijk zijn voor mensen met een beperking.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen, bakfietsen en canta's

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau

Omvang
120 m2 bvo



Positie
De buurtkamer moet een plek krijgen in de plint.

Combinatiemogelijkheden
Combinaties mogelijk met dagbesteding, werklocatie voor wijkteams, huiswerkbegeleiding en andere vormen van brede talentontwikkeling.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid is van belang. Het gebouw moet een open uitstraling en een duidelijke entree in de plint hebben.
Bezoekers moeten zich veilig en welkom voelen.

7 Bijlagen

Thema 1: maatschappelijke voorzieningen op de juiste plek

Principe 3: we geven prioriteit aan de juiste locatie en maken gebruik van tijdelijke locaties als de juiste locatie nog niet ontwikkeld kan worden

De groei van de stad en de ontwikkeling van nieuwe buurten is een dynamisch proces. De fasering van projecten is daarbij lang niet altijd goed te voorspellen. Dit speelt vooral in transformatie gebieden en gebieden waar de grond eigendom is van private partijen. Om van nieuwe buurten van begin af aan een aangenaam en leefbaar gebied te maken, óók voor de eerste groepen bewoners, zijn al in een vroeg stadium voorzieningen nodig. Daar waar het van belang is dat een voorziening tijdig gerealiseerd wordt (bijvoorbeeld in het geval van een buurtkamer) wordt gekozen voor een tijdelijke locatie als door de fasering van het project de meest ideale locatie nog niet tot ontwikkeling gebracht kan worden. Op deze manier kunnen we voorzieningen tijdig realiseren en op termijn zorg dragen voor een passende stedenbouwkundige inpassing op wijk-, buurt- en blokniveau.

Thema 2: Waardevast en toekomstbestendig vastgoed

Principe 4: we maken gebouwen waar we trots op zijn

We maken gebouwen die bedoeld zijn om te blijven bestaan. We maken gebouwen van kwaliteit en met uitstraling. De voorzieningen die goed zichtbaar en herkenbaar moeten zijn, zoals een gezondheidscentrum en huis van de wijk, krijgen een gevel met een 'smoel'.

Principe 5: we maken toegankelijk en beweegvriendelijke gebouwen

We maken gebouwen die voor jong en oud goed toegankelijk zijn. Hierbij houden we ook rekening met het gebruik van rolstoelen en kinderwagens. Waar mogelijk maken we gebouwen die onbewust stimuleren tot bewegen. Dit doen we door de principes van de publicatie 'beweeglogica in gebouwen' zoveel mogelijk toe te passen.

Principe 6: we maken aanpasbare gebouwen

We zetten in op flexibiliteit. Om maatschappelijk vastgoed met een zorgfunctie in de toekomst succesvol te laten functioneren, moet aanpasbaar gebouwd worden.

Dit doen we door:

- neutrale casco's te bouwen zodat in de toekomst een andere indeling of compartimentering mogelijk is zonder constructief grootschalige aanpassingen;
- rekening te houden met plafond hoogtes;
- te werken met kolomstructuren en geen dragende binnen muren te maken;
- aanpasbare / flexibele klimaatsystemen te installeren;
- veel natuurlijk licht toe te laten.

Zo investeren we in de toekomstbestendigheid van vastgoed. Dit principe wordt ook opgenomen in het Strategisch Huisvestingsplan.

Thema 3: We sturen op betaalbaarheid

Principe 7: we maken betaalbare gebouwen

We maken gebouwen die betaalbaar zijn voor de beoogde gebruikers. Dit doen we onder door vastgoed sober en doelmatig uit te voeren. Daarnaast moeten gebouwen goed te beheren zijn, waardoor beheerkosten laag blijven. De functionaliteit en duurzaamheid wordt hierbij niet uit het oog verloren.

Principe 8: we stimuleren dubbelgebruik

Daar waar het mogelijk is zetten we in op dubbelgebruik. Door slimme combinaties te maken tussen verschillende maatschappelijke functies, kunnen we het ruimtegebruik optimaliseren en kunnen functies van elkaar profiteren. Dit houdt bovendien de kosten laag. In de uitwerking van ontwikkelprincipe 2 worden per voorziening mogelijke combinaties weer gegeven. Het gaat hierbij om combinaties van jeugdvoorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen. Ook combinaties tussen maatschappelijke en (semi)commerciële voorzieningen zijn interessant. Denk hierbij aan een bibliotheek, een bedrijfsverzamelgebouw of een commerciële sportaanbieder.

7 Bijlagen

7.2 Bijlage 2: Wettelijk kader voorzieningen en rol gemeente

Type zorg en welzijn	Type accommodatie	Wettelijk kader	Financiering investering vastgoed	Financiering exploitatiekosten	Rol gemeente m.b.t. vastgoed ontwikkeling
Subsidie					
Basisvoorzieningen	huis van de wijk, buurtkamer en jongerencentrum	■ Wmo ■ Bestuursrecht ■ Gemeentelijke subsidie-verordening	Ontwikkelaar/ corporatie of Gemeentelijk Vastgoed	Stadsdeel subsidieert exploitatie kosten. Voor dit doel vraagt een beheerorganisatie/welzijnsinstelling jaarlijks een periodieke subsidie aan.	■ Ruimteclaim ■ (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop ■ Trekker opstellen PvE ■ Subsidiebudget reserveren ■ Beheerorganisatie selecteren; ■ Gem. vastgoed onderhandelt over huurprijs indien geen eigenaar.
Maatschappelijke dienstverlening en wijkteams (praktijkruimten)	kantoor-, spreekkamer- , vergader- en groepsactiviteiten ruimtes.	■ Wmo ■ Zvw ■ Bestuursrecht ■ Gemeentelijke subsidieverordening	idem	Uitvoerders die op verzoek van de maatschappelijke dienstverlening uitvoeren betalen huur aan de hoofdhuurder/eigenaar. In het uurtarief van de aanbieder is voor dit doel een huisvestingscomponent opgenomen	De gemeente moet een keuze maken of ze deze ruimte wil opnemen in een gezondheidscentrum. Deze keuze beïnvloedt de bemoeienis van de gemeente.
Inkoop					
Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (opvanglocaties)	Alle varianten	■ Wmo ■ Privaatrecht ■ Europese aanbestedingsregels	Ontwikkelaar/ corporatie of Gemeentelijk Vastgoed	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	■ Ruimteclaim ■ (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop ■ Toewijzen ruimte aan een aanbieder ■ Gem. vastgoed wordt opdrachtgever/eigenaar accommodatie
Dagbestedingslocaties	Alle varianten	■ Wmo ■ Privaatrecht ■ Europese aanbestedingsregels	Ontwikkelaar/ corporatie Heel soms aanbieder zelf	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	■ Ruimteclaim ■ (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop ■ Toewijzen ruimte aan een aanbieder ■ Aanbieder als toekomstige huurder wordt straks opdrachtgever van het vastgoed.
Jeugdhulp	Alle varianten (gezinshuizen, praktijkruimte)	■ Jeugdwet ■ Privaatrecht ■ Europese aanbestedingsregels	Ontwikkelaar/ corporatie	De aanbieder betaalt de huur en de overige exploitatiekosten. Deze kosten zijn integraal onderdeel van de productprijs die is afgesproken met de gemeente (OJZ).	Idem als bij dagbesteding

7 Bijlagen

Type zorg en welzijn	Type accommodatie	Wettelijk kader	Financiering investering vastgoed	Financiering exploitatiekosten	Rol gemeente m.b.t. vastgoed ontwikkeling
Gemeente. voorzieningen					
OKT		Wet op de publieke gezondheidszorg Jeugdwet.	Ontwikkelaar/corporatie of Gemeentelijk Vastgoed	Gemeentelijk Vastgoed huurt of is eigenaar, OJZ betaalt huur + overige exploitatiekosten aan Gemeentelijk Vastgoed	■ Ruimteclaim ■ (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop ■ Trekker opstellen PvE ■ Budget reserveren voor jaarlijkse huur en investeringskosten inbouw ■ Gemeentelijk Vastgoed onderhandelt huurprijs of is eigenaar.
Overige voorzieningen					
Gezondheidscentrum		Zorgverzekeringswet	Ontwikkelaar/corporatie	De zorgaanbieders zijn hoofdhuurder	■ Ruimteclaim ■ (financiële) kaders meegeven in de bouwenvelop ■ Toewijzen aanbieder die gebruik kan maken van nieuwe ruimtes. ■ Regelen dat maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg een ruimte kunnen huren in het centrum (indien gewenst); zorgen dat hun ruimtevraag wordt meegenomen in het PvE ■ Aanbieder als toekomstige huurder wordt straks opdrachtgever van het vastgoed en stelt PvE op.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 november 2017 17:11
Aan: [redacted]

Onderwerp: stukken Projectgroep SHP van 7 dec

171207 Agenda PT.DOCX

171109 Actie en besluitenlijst...

[redacted]

[redacted]nda en de actielijst t.b.v. de bijeenkomst van volgende week. Hebben jullie aanvullingen?

Uit het opdrachtgeversoverleg van vorige week donderdag kwam de suggestie om de boekjes behorende bij Bewegende Stad als voorbeeld te gebruiken voor de stukken van de projectgroep. Bijv. Amsterdamse Beweeglogica en Plan Amsterdam, bouwen aan een bewegende stad.
https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/bewegende-stad/
Bespreken we ook op donderdag 7 december.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

[redacted]
werkdagen: ma, di en do

XXVIII

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 januari 2018 10:21
Aan: [redacted]

Onderwerp: stukken Projectgroep SHP 18 jan
Bijlagen: 180118 Agenda PT.DOCX; bijlage 1-171207 Actie en besluitenlijst projectgroep huisvestingsplan j....docx; bijlage 2-20180109 concept referentienormenblad met onderbouwing.pdf

Beste allen,

Hierbij de stukken voor de vergadering van aanstaande donderdag.
13.00-14.30 PMB, 7e verdieping Oudekerksplein

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

[redacted]
werkdagen: ma, di en do

XXIX

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 februari 2018 14:02
Aan: [redacted]

Onderwerp: stukken projectgroep SHP
Bijlagen: 180226 Agenda PT.DOCX; bijlage 1-180123 Actie en besluitenlijst projectgroep huisvestingsplan j....docx

Beste allen,

Hierbij de agenda en actielijst voor het overleg van aanstaande maandag 26 feb 14.00-15.00, PMB, 1.04

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanagementbureau
Gemeente Amsterdam
[redacted]
werkdagen: ma, di en do

XXX

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2018 11:28
Aan: [redacted]

Onderwerp: stukken Projectgroep SHP 26 maart
Bijlagen: 180326 Agenda PT.DOCX; bijlage 1-180226 Actie en besluitenlijst projectgroep huisvestingsplan j....docx; bijlage 3-Ambtelijke en Bestuurlijke planning SHP.DOCX

Beste allen,

Hierbij de stukken voor de projectgroep van aanstaande maandag, 13.00-14.00, PMB, 1.03.
Het conceptrapport wordt nagezonden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

[redacted]
werkdagen: ma, di en do

XXXT

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 maart 2018 13:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: MOBW | Spreiding
Bijlagen: kaart kansen MOBW.PDF; 2018-03-05 Dashboard team MV.pdf; 2018-03-05 spreiding 24 uurs opvang en winterkou (3).docx; 2017-10-05 Bovenwijkse kansenkaart MOBW.docx

Ho[redacted]

De ruimtereserveringen zijn nog niet allemaal helder bij Team MV, dus ik moet nog even wat navragen hier.
Zie mijn opmerkingen in jouw word-document.

Ik heb ook de stukken van oktober er even bijgevoegd en ons dashboard.

[redacted]

XXXII

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 april 2018 17:19
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: feedback op SHP
Bijlagen: 0.6Concept Strategisch Huisvestingsplan jeugd zorg en basisvoorziening.docx; Kopie van 18 04 18 shp - opmerkingen verwerkt[redacted]lsx

Dag [redacted]

Ik had mijn opmerkingen al deze week in het SHP 0.6 aangegeven, hoop niet dat dat een probleem is. Volgende week ben ik er namelijk niet.
@ Andere teamleden, let op: niet in deze versie 0.6 verder werken aub.

De SHP lijst voor Zuid, West-NieuwWest heb ik ook bijgewerkt met alle laatste info die ik heb gekregen van [redacted]
Voor SDW zijn geen huisvestingsvraagstukken, behalve Mercatorpark bij mij bekend.

Ik merk op dat voor de volumes uit strategische gebieden waar dus de voorzieningen nog onbekend zijn geen investeringen zijn opgenomen.
Dit signaal moet nog meegenomen worden in het SHP volgens [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 april 2018 15:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: feedback op SHP

Beste allen,

Hierbij ontvangen jullie zoals afgesproken het concept SHP versie 0.7. Verzoek is om donderdag 3 mei voor 9 uur commentaar te leveren. Dit is een paar uur vroeger we hadden besproken maar dat komt omdat we het om 12 uur naar [redacted] moeten sturen die dag.
Alvast bedankt voor jullie feedback.

Fijne dagen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

[redacted]

XXXIV

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 13:50
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Projectgroep SHP maandag 28 mei
Bijlagen: 180528 Agenda PT.docx; bijlage 1-180423 Actie en besluitenlijst projectgroep huisvestingsplan j....docx

Beste allen,

Hierbij de agenda en actielijst voor maandag (PMB, 13.30-14.30- zaal 1.02)

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

[redacted]
werkdagen: ma, di en do

XXXV

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 oktober 2018 16:49
Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Agenda en stukken Team MV 9 oktober

Ha[redacted]

Fijn dat we nog even de lijst kunnen aanscherpen op feitelijke onjuistheden.

In het rood de wijzigingen voor de windrichtingen West-NieuwWest-Zuid.
In het paars staan twee voorzieningen die volgens mij uit het budget Ontwikkelbuurten worden betaald.
Voor de windrichtingen Noord en Oost heb ik met [redacted]e bovenwijkse voorzieningen gecontroleerd en geen feitelijke onjuistheden gevonden. [redacted] heeft de wijzigingen voor Zuidoost doorgegeven.

Groet, [redacted]

West en Nieuw-West	omvang in m² BVO	(zoek)gebied	start bouw
gezinshuis	200	A. Allebéplein	2020
OKT entree verbeteren	100	A. Allebéplein	2020
OKT herindeling T Uilenspiegelstraat	300	Bos en Lommer	2020
buurtkamer	120	Bos en Lommer Gibraltarstraat	2025
jongerencentrum	300	Broedplaats De School	2024
buurtkamer ouderen	120	Geuzenveld	2020
inlooplocatie	100	Geuzenveld-Slotermeer	2019
buurtkamer jongeren Confucius	120	Geuzenveld-Slotermeer	2019
~~buurtkamer jongeren Confucius~~	~~120~~	~~Geuzenveld-Slotermeer~~	~~2020~~
gezinsopvang	800	Geuzenveld-Slotermeer	2021
~~gezinsopvang~~	~~800~~	~~Geuzenveld-Slotermeer~~	~~2021~~
meedoenlocatie	150	Geuzenveld-Slotermeer	2021
OKT uitbreiding Honingraat	400	Geuzenveld-Slotermeer	2021
jongerencentrum bij VO-school	500	Geuzenveld-Slotermeer	2025
OKT	650	Havenstad Zuid	2025
24-uursopvang	1000	Jan Evertsenstraat	2025
huis van de wijk	470	Jan Evertsenstraat West	2025
~~speeltuingebouw~~	~~40~~	~~Jan Evertsenstraat West~~	~~2024~~
kleinschalige groep	200	Jan Evertsenstraat West	2024
speeltuingebouw	40	Jan Evertsenstraat West	2024
buurtkamer tieners	120	Jan Evertsenstraat West / Mercatorpark	2024

XXXVI

buurtkamer	120	Jan van Galenbuurt	2020
jongerencentrum	120	Kolenkitbuurt	2020
huis van de wijk	450	Kolenkitbuurt	2020
buurtkamer	120	Kon. Wilhelminaplein Noord	2020
gezinshuis	200	Kon. Wilhelminaplein Noord	2022
kleinschalige groep	200	Lambertus Zijlplein	2023
buurtkamer jongeren	300	Mondriaanplein	2020
OKT	650	Nieuw-Sloten	2025
buurtkamer ouderen de Serre	120	Osdorp	2020
huis van de wijk De Wachter	450	Osdorp	2020
jongerencentrum	300	Osdorp	2020
huis van de wijk De Aker	900	Osdorp	2020
kleinschalige groep	200	Osdorp	2022
jongerencentrum	200	Osdorp Centrum	2022
inlooplocatie	100	Osdorp West	2019
OKT Magalhaensplein	300	Oud-West	2019
madi en wijkzorg	200	Podium Lelylaan kavel C/D	2020
meewerklocatie	400	Podium Lelylaan kavel C/D	2020
gezinshuis	200	Ringpark / Bastionhotel	2022
flexruimte amb. begeleiding	150	Ringzone West	2022
buurtkamer	120	Schinkelkwartier	2022
huis van de wijk	470	Schinkelkwartier	2024
buurtkamer	120	Schinkelkwartier	2024
madi en wijkzorg	200	Schinkelkwartier	2024
jongerencentrum	300	Schinkelkwartier	2025
buurtkamer	120	Sloterdijk Centrum	2020
Huis van de Wijk	470	Sloterdijk Centrum	2024
buurtkamer	200	Sloterdijk Centrum	2024
buurtkamer	200	Sloterdijk I Zuid	2020
passantenpension	1700	Sloterdijk I Zuid	2021
huis van de wijk	450	Sloterdijk I Zuid	2022
gezinsopvang	800	Sloterdijk I Zuid	2023
buurtkamer	120	Sloterdijk I Zuid	2024
kleinschalige groep	200	Sloterdijk I Zuid	2024
buurtkamer	150	Sloterdijk I Zuid	2025
jongerencentrum	300	Slotermeer bij Mundus	2020
kleinschalige groep	150	Slotermeer Zuidwest	2024
buurtkamer BOR verplaatsing	120	Slotervaart Delflandplein	2021
jongerencentrum	300	Slotervaart Zuid	2020
huis van de wijk t Blommetje	200	Osdorp	2019
buurtkamer (veilige vindplaats)	120	Nieuw Sloten Waterpark	2019
OKT uitbreiding Revaleiland	250	Westerpark	2022
buurtkamer	120	Westerpark Frederik Hendrikbuurt	2020
24 uurs special	1000	zoekcirkel Amsterdam - rustig gebied	2020
winteropvang	1000	zoekgebied West / Nieuw-West	2022
24-uursopvang	1000	zoekgebied West binnen de ring	2022
winteropvang tijdelijk	2000	zoekgebied Amsterdam	2019

XXXVI

Centrum en Zuid	omvang in m² BVO	(zoek)gebied	start bouw
OKT uitbreiding ivm Zuidas	350	Buitenveldert	2020
buurtkamer (jongeren)	120	Buitenveldert-West	2020
speeltuingebouw Wittenburg	150	Centrum Oost	2020
speeltuingebouw UJ Klaren vervanging	150	Centrum Oost	2022
Huis van de Wijk De witte Boei	470	Centrum Oost	2025
meedoenlocatie	150	Centrum West	2020
Huis van de Wijk Claverhuis	600	Centrum West	2020
speeltuingebouw Noorderspeeltuin	150	Centrum West	2020
jongerencentrum Reel	100	Centrum West	2020
jongerencentrum Piramide	300	Centrum West Piramide sloop nieuwbouw	2020
buurtkamer (ouderen) Twee Uitleg - verplaatsen	120	Centrum West	2020
buurtkamer Westerdoksdijk	120	Centrum West	2020
buurtkamer (jongeren)	120	Havenstraat	2020
buurtkamer (ouderen)	120	Havenstraat	2020
driehuis	150	Havenstraat	2020
buurtkamer	120	Marineterrein	2020
buurtkamer (ouderen)	120	Oosterburgerwerf	2021
OKT herindeling Th de Bockstr	100	Oud-Zuid	2019
Huis van de Wijk Olympus	400	Oud-Zuid	2020
buurtkamer (jongeren)	120	Oud-Zuid Museumkwartier / Willemsparkbuurt	2020
buurtkamer (jongeren)	120	Oud-Zuid Scheldebuurt	2020
buurtkamer (ouderen)	120	Oud-Zuid Veluwebuurt	2020
buurtkamer (ouderen)	120	Oud-Zuid Vondelbuurt	2020
madi en wijkzorg	200	Zuidas	2020
~~meedoenlocatie~~	~~150~~	~~Zuidas~~	~~2020~~
24-uursopvang	1000	Zuidas.	2023
buurtkamer	120	Zuidas / Kenniskwartier	2025
kleinschalige groep	200	Zuidas / Kenniskwartier	2025
24-uursopvang	1000	Zuidas	2023
gezinshuis	170	Zuidas / Kop	2020
buurtkamer	120	Zuidas / Ravel	2023
madi en wijkzorg	200	Zuidas / Vreugdenhof	2022

Van: [redacted]
Verzonden: Wednesday, October 10, 2018 17:06
Aan: [redacted]

XXXVI

[redacted]

Onderwerp: RE: Agenda en stukken Team MV 9 oktober

Beste collega's,

Gisteren is tijdens het Team MV overleg gesproken over het SHP JZB. Bijgaand het definitieve ambtelijke concept dat wordt opgemaakt om vervolgens met de wh en stadsdeelbestuurders te bespreken.
Uiteraard is de informatie in dit SHP (deels) alweer verouderd voordat het is vastgesteld. Dat is niet erg want er wordt nu een proces uitgewerkt waarin aanpassingen kunnen worden bijgehouden en jaarlijks verwerkt in het kader van de P&C cyclus (MIP etc.) zodat we altijd actueel blijven.

Op dit moment is er dus geen ruimte meer voor grote aanpassingen. Alleen echte feitelijke onjuistheden die bij de vaststelling tot problemen kunnen leiden kan ik nog aanpassen (waarbij de opmerkingen van Zorg [redacted]en Jeugd[redacted]al zijn verwerkt). Laat me dit dan per ommegaande weten (uiterlijk deze week).

Dank!

Groet,

[redacted]

[redacted]
Regisseur team Maatschappelijke Voorzieningen
Onderwijs, Jeugd en Zorg

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Jodenbreestraat 25, 1011 NH Amsterdam
amsterdam.nl

From [redacted]
Sent: Thursday, October 04, 2018 4:55 PM
To: [redacted]
Subject: Agenda en stukken Team MV 9 oktober

Beste Allemaal,

Bij deze de stukken voor het Team MV overleg van 9 oktober.
Op de agenda staan:

1) [redacted]
2)
3)

Met vriendelijke groet,

XXXVI

[redacted]
Beleidsadviseur maatschappelijke voorzieningen
Secretaris Team MV overleg
Directie Onderwijs Jeugd & Zorg

Gemeente Amsterdam

[redacted]
Werkdagen: maandag t/m donderdag

XXXVI

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 oktober 2018 10:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Shp wijzigingen
Bijlagen: RZ 1809 shp september 2018 1.xlsx

Goeiemorgen!

Van welke versie werken jullie? Ik heb niet de allerlaatste volgens mij, ik werk van een lijst van 18 september...

Zuid
De 24h-opvang zou ik houden op de Zuidas, zonder Zuid te benoemen.
Klopt de meedoenlocatie op Kop Zuidas nu? Ik dacht dat deze van Cordaan door de wlz gefinancierd werd en nooit door ons opgevoerd is als claim.
Wijzigingen staan in rood.

West
In west staat er een jongerencentrum, een huisvandewijk en een gezinsopvang dubbel op.
Buurtkamer Jongeren Confusius en verplaatsing Blommetje wordt betaald uit het budget Ontwikkelbuurten. Heb ik in paars aangegeven.
Wijzigingen staan in rood.

Voor de overige windrichtingen heb ik alleen de bovenwijkse zorgvoorzieningen gecontroleerd en ik zie daar geen gekke dingen.

[redacted]

Centrum en Zuid	omvang	zoekgebied	start bouw	start exploitatie
OKT	100	herindeling Th. de Bockstraat	2020	2021
24-uursopvang	1000	Zuidas	2020	2021
speeltuingebouw	300	Wittenburg	2019	2020
jongerencentrum	300	Piramide sloop nieuwbouw	2020	2021
jongerencentrum	100	Reel - verplaatsen entree	2020	2021
Huis van de Wijk	400	Olympus - verplaatsing	2019	2020
Huis van de Wijk	600	Claverhuis - aanpassen	2020	2021
speeltuingebouw	150	Noorderspeeltuin renovatie	2020	2021
OKT	350	uitbreiding ivm Zuidas	2020	2021
buurtkamer	120	Westerdoksdijk - verplaatsen	2020	2021
buurtkamer	120	Marineterrein	2020	2021

XXXVII

buurtkamer (jongeren)	120	Havenstraat	2020	2021
buurtkamer (ouderen)	120	Havenstraat	2020	2021
buurtkamer (ouderen)	120	Tweede Uitleg verplaatsen	2020	2021
buurtkamer (jongeren)	120	Buitenveldert-West	2020	2021
buurtkamer (jongeren)	120	Museumkwartier / Willemsparkbuurt	2020	2021
buurtkamer (ouderen)	120	Vondelbuurt	2020	2021
buurtkamer (jongeren)	120	Scheldebuurt	2020	2021
buurtkamer (ouderen)	120	Veluwebuurt	2020	2021
buurtkamer (ouderen)	120	Oosterburgerwerf	2021	2022
buurtkamer	120	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022
speeltuingebouw	150	UJ Klaren - vervangen	2022	2023
Huis van de Wijk	470	De witte Boei - aanpassen	2025	2026
buurtkamer	120	Zuidas / Ravel	2025	2026
gezinshuis	170	Zuidas / Kop	2020	2021
driehuis	150	Havenstraat	2020	2021
madi en wijkzorg	200	Zuidas	2023	2024
meedoenlocatie	150	Centrum West	2020	2021
meedoenlocatie	150	Zuidas	2020	2021
kleinschalige groep	200	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022
madi en wijkzorg	200	Zuidas / Vreugdenhof	2022	2023
24-uursopvang	1000	Zuidas	2023	2024
eerstelijnszorg	900	Centrum West	2020	
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Kop	2020	2021
eerstelijnszorg	900	Havenstraat	2019	2020
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Fred. Roeskestr.	2020	2021
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Ravel	2023	2024
apotheek	150	Zuidas / Kop	2020	2021
apotheek	150	Havenstraat	2020	2021
apotheek	150	Zuidas / Fred. Roeskestr.	2020	2021
apotheek	150	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022
apotheek	150	Zuidas / Ravel	2023	2024

West en Nieuw West	omvang	zoekgebied	start bouw	start exploitatie
gezinshuis	200	A. Allebéplein	2020	2021
OKT entree verbeteren	100	A. Allebéplein	2020	2020
OKT herindeling T Uilenspiegelstr	300	Bos en Lommer	2020	2020
buurtkamer	120	Bos en Lommer Gibraltarstraat	2025	2026
jongerencentrum	300	Broedplaats De School	2024	2025
buurtkamer ouderen	120	Geuzenveld	2020	2021
inlooplocatie	100	Geuzenveld-Slotermeer	2019	2020
~~jongerencentrum bij VO-schol~~	~~500~~	~~Geuzenveld-Slotermeer~~	~~2025~~	~~2026~~
jongerencentrum bij VO-schol	500	Geuzenveld-Slotermeer	2020	2021
~~gezinsopvang~~	~~800~~	~~Geuzenveld-Slotermeer~~	~~2021~~	~~2022~~
gezinsopvang	800	Geuzenveld-Slotermeer	2021	2022
meedoenlocatie	150	Geuzenveld-Slotermeer	2021	2022
OKT uitbreiding Honingraat	400	Geuzenveld-Slotermeer	2021	2022

XXXVII

buurtkamer jongeren Confucius	120	Geuzenveld-Slotermeer	2019	2020
OKT	650	Havenstad Zuid	2025	na 2025
24-uursopvang	1000	Jan Evertsenstraat	2025	2026
kleinschalige groep	200	Jan Evertsenstraat West	2024	2025
huis van de wijk	470	Jan Evertsenstraat West	2025	2026
speeltuinggebouw	40	Jan Evertsenstraat West	2024	2025
~~huis van de wijk~~	~~300~~	~~Jan Evertsenstraat West~~	~~2024~~	~~2025~~
buurtkamer tieners	120	Jan Evertsenstraat West / Mercatorpark	2024	2025
buurtkamer	120	jan van Galenbuurt	2020	2021
jongerencentrum	120	Kolenkitbuurt	2020	2021
huis van de wijk	450	Kolenkitbuurt	2020	2021
buurtkamer	120	Kon. Wilhelminaplein Noord	2020	2021
gezinshuis	200	Kon. Wilhelminaplein Noord	2022	2023
kleinschalige groep	200	Lambertus Zijlplein	2023	2024
buurtkamer jongeren	300	Mondriaanplein	2020	2019
OKT	650	Nieuw-Sloten	2025	na 2025
buurtkamer ouderen de Serre	120	Osdorp	2020	2021
huis van de wijk De Wachter	450	Osdorp	2020	2021
jongerencentrum	300	Osdorp	2020	2021
kleinschalige groep	200	Osdorp	2022	2023
huis van de wijk De Aker	470	Osdorp	2020	2021
jongerencentrum	300	Osdorp Centrum	2022	2023
inlooplocatie	100	Osdorp West	2019	2020
OKT Magalhaensplein	300	Oud-West	2019	2020
madi en wijkzorg	200	Podium Lelylaan kavel C/D	2020	2021
meewerklocatie	400	Podium Lelylaan kavel C/D	2020	2021
gezinshuis	200	Ringpark / Bastionhotel	2022	2023
flexruimte amb. begeleiding	150	Ringzone West	2022	2023
buurtkamer	120	Schinkelkwartier	2022	2023
huis van de wijk	470	Schinkelkwartier	2024	2025
buurtkamer	120	Schinkelkwartier	2024	2025
madi en wijkzorg	470	Schinkelkwartier	2024	2025
jongerencentrum	470	Schinkelkwartier	2025	2026
buurtkamer	120	Sloterdijk Centrum	2020	2021
Huis van de Wijk	470	Sloterdijk Centrum	2024	2025
buurtkamer	200	Sloterdijk Centrum	2024	2025
buurtkamer	200	Sloterdijk I Zuid	2020	2021
passantenpension	1700	Sloterdijk I Zuid	2021	2022
huis van de wijk	450	Sloterdijk I Zuid	2022	2023
gezinsopvang	800	Sloterdijk I Zuid	2023	2024
buurtkamer	120	Sloterdijk I Zuid	2024	2025
kleinschalige groep	200	Sloterdijk I Zuid	2024	2025
buurtkamer	150	Sloterdijk I Zuid	2025	2026
jongerencentrum	300	Slotermeer bij Mundus	2020	2021
kleinschalige groep	150	Slotermeer Zuidwest	2024	2025
buurtkamer BOR verplaatsing	120	Slotervaart Delflandplein	2021	2022
jongerencentrum	300	Slotervaart Zuid	2020	2021
huis van de wijk	200	Wildemanbuurt t Blommetje - verplaatsing	2019	2020
gezinsopvang	800	Vlaardingenlaan	2019	
buurtkamer (veilig vindplaats)	120	Waterpark	2019	2020
OKT uitbreiding Revaleiland	250	Westerpark	2022	2023
buurtkamer	120	Westerpark Frederik Hendrikbuurt	2020	2021
24 uurs special	1000	zoekcirkel Amsterdam - rustig gebied	2021	2022
winteropvang tijdelijk	2000	zoekgebied Nieuw-West	2019	2020

XXXVII

winteropvang	1000	zoekgebied West / Nieuw-West	2022	2023
24-uursopvang	1000	zoekgebied West binnen de ring	2022	2023
eerstelijnszorg	900	claim Podiun Lelylaan kavel C/D	2020	2021
eerstelijnszorg	900	Geuzenveld-Slotermeer	2020	2021
eerstelijnszorg	900	Geuzenveld-Slotermeer	2021	2022
eerstelijnszorg	1000	Sloterdijk Centrum	2020	2021
eerstelijnszorg	1150	Sloterdijk I Zuid	2020	2021
eerstelijnszorg	900	Schinkelkwartier	2024	2025
apotheek	150	claim Podiun Lelylaan kavel C/D	2020	2021
apotheek	150	Geuzenveld-Slotermeer	2020	2021
apotheek	150	Geuzenveld-Slotermeer	2021	2022
apotheek	150	Sloterdijk I Zuid	2020	2021
apotheek	150	Sloterdijk Centrum	2020	2021
apotheek	150	Schinkelkwartier	2024	2025
hospice	350	De Baarsjes	2020	2021

Van: [redacted]
Verzonden: Wednesday, October 10, 2018 08:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: Shp wijzigingen

Hoi [redacted]
[redacted]verving gisteren onverwach[redacted] het opdrachtgeversoverleg . Daar is afgesproken dat uiterlijk vanochtend nog wijzigingen mochten worden doorgegeven. [redacted]eeft dat gisterenavond nog gedaan (oa gezinsopvang g/Sl en toelichting bij kaart over zoekcirkels)maar was vergeten wat ik over Zuid had gezegd en heeft[redacted]naar jou verwezen[redacted]n ik zijn de hele dag non communicabel) .
Wat ik bedoelde: in 'de rijtjes' staan bij de 24 uurs in Zuid heel concrete locaties: Kop van Zuid en Fred Roeskestraat. Die wil ik er uit, alleen aanduiding Zuid of Zuidas. Mee eens? Zag jij nog andere dingen [redacted]

Groet,[redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPad

XXXVII

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 oktober 2018 10:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Shp wijzigingen
Bijlagen: [redacted]1809 shp september 2018 1.xlsx

Goeiemorgen!

Van welke versie werken jullie? Ik heb niet de allerlaatste volgens mij, ik werk van een lijst van 18 september...

Zuid
De 24h-opvang zou ik houden op de Zuidas, zonder Zuid te benoemen.
Klopt de meedoenlocatie op Kop Zuidas nu? Ik dacht dat deze van Cordaan door de wlz gefinancierd werd en nooit door ons opgevoerd is als claim.
Wijzigingen staan in rood.

West
In west staat er een jongerencentrum, een huisvandewijk en een gezinsopvang dubbel op.
Buurtkamer Jongeren Confusius en verplaatsing Blommetje wordt betaald uit het budget Ontwikkelbuurten. Heb ik in paars aangegeven.
Wijzigingen staan in rood.

Voor de overige windrichtingen heb ik alleen de bovenwijkse zorgvoorzieningen gecontroleerd en ik zie daar geen gekke dingen.

[redacted]

Centrum en Zuid	omvang	zoekgebied	start bouw	start exploitatie
OKT	100	herindeling Th. de Bockstraat	2020	2021
24-uursopvang	1000	Zuidas	2020	2021
speeltuingebouw	300	Wittenburg	2019	2020
jongerencentrum	300	Piramide sloop nieuwbouw	2020	2021
jongerencentrum	100	Reel - verplaatsen entree	2020	2021
Huis van de Wijk	400	Olympus - verplaatsing	2019	2020
Huis van de Wijk	600	Claverhuis - aanpassen	2020	2021
speeltuingebouw	150	Noorderspeeltuin renovatie	2020	2021
OKT	350	uitbreiding ivm Zuidas	2020	2021
buurtkamer	120	Westerdoksdijk - verplaatsen	2020	2021
buurtkamer	120	Marineterrein	2020	2021

XXXVII

buurtkamer (jongeren)	120	Havenstraat	2020	2021
buurtkamer (ouderen)	120	Havenstraat	2020	2021
buurtkamer (ouderen)	120	Tweede Uitleg verplaatsen	2020	2021
buurtkamer (jongeren)	120	Buitenveldert-West	2020	2021
buurtkamer (jongeren)	120	Museumkwartier / Willemsparkbuurt	2020	2021
buurtkamer (ouderen)	120	Vondelbuurt	2020	2021
buurtkamer (jongeren)	120	Scheldebuurt	2020	2021
buurtkamer (ouderen)	120	Veluwebuurt	2020	2021
buurtkamer (ouderen)	120	Oosterburgerwerf	2021	2022
buurtkamer	120	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022
speeltuingebouw	150	UJ Klaren - vervangen	2022	2023
Huis van de Wijk	470	De witte Boei - aanpassen	2025	2026
buurtkamer	120	Zuidas / Ravel	2025	2026
gezinshuis	170	Zuidas / Kop	2020	2021
driehuis	150	Havenstraat	2020	2021
madi en wijkzorg	200	Zuidas	2023	2024
meedoenlocatie	150	Centrum West	2020	2021
meedoenlocatie	150	Zuidas	2020	2021
kleinschalige groep	200	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022
madi en wijkzorg	200	Zuidas / Vreugdenhof	2022	2023
24-uursopvang	1000	Zuidas	2023	2024
eerstelijnszorg	900	Centrum West	2020	
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Kop	2020	2021
eerstelijnszorg	900	Havenstraat	2019	2020
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Fred. Roeskestr.	2020	2021
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022
eerstelijnszorg	900	Zuidas / Ravel	2023	2024
apotheek	150	Zuidas / Kop	2020	2021
apotheek	150	Havenstraat	2020	2021
apotheek	150	Zuidas / Fred. Roeskestr.	2020	2021
apotheek	150	Zuidas / Kenniskwartier	2021	2022
apotheek	150	Zuidas / Ravel	2023	2024

West en Nieuw West	omvang	zoekgebied	start bouw	start exploitatie
gezinshuis	200	A. Allebéplein	2020	2021
OKT entree verbeteren	100	A. Allebéplein	2020	2020
OKT herindeling T Uilenspiegelstr	300	Bos en Lommer	2020	2020
buurtkamer	120	Bos en Lommer Gibraltarstraat	2025	2026
jongerencentrum	300	Broedplaats De School	2024	2025
buurtkamer ouderen	120	Geuzenveld	2020	2021
inlooplocatie	100	Geuzenveld-Slotermeer	2019	2020
~~jongerencentrum bij VO-schol~~	~~500~~	~~Geuzenveld-Slotermeer~~	~~2025~~	~~2026~~
jongerencentrum bij VO-schol	500	Geuzenveld-Slotermeer	2020	2021
~~gezinsopvang~~	~~800~~	~~Geuzenveld-Slotermeer~~	~~2021~~	~~2022~~
gezinsopvang	800	Geuzenveld-Slotermeer	2021	2022
meedoenlocatie	150	Geuzenveld-Slotermeer	2021	2022
OKT uitbreiding Honingraat	400	Geuzenveld-Slotermeer	2021	2022

XXXVII

buurtkamer jongeren Confucius	120	Geuzenveld-Slotermeer	2019	2020
OKT	650	Havenstad Zuid	2025	na 2025
24-uursopvang	1000	Jan Evertsenstraat	2025	2026
kleinschalige groep	200	Jan Evertsenstraat West	2024	2025
huis van de wijk	470	Jan Evertsenstraat West	2025	2026
speeltuinggebouw	40	Jan Evertsenstraat West	2024	2025
~~huis van de wijk~~	~~300~~	~~Jan Evertsenstraat West~~	~~2024~~	~~2025~~
buurtkamer tieners	120	Jan Evertsenstraat West / Mercatorpark	2024	2025
buurtkamer	120	jan van Galenbuurt	2020	2021
jongerencentrum	120	Kolenkitbuurt	2020	2021
huis van de wijk	450	Kolenkitbuurt	2020	2021
buurtkamer	120	Kon. Wilhelminaplein Noord	2020	2021
gezinshuis	200	Kon. Wilhelminaplein Noord	2022	2023
kleinschalige groep	200	Lambertus Zijlplein	2023	2024
buurtkamer jongeren	300	Mondriaanplein	2020	2019
OKT	650	Nieuw-Sloten	2025	na 2025
buurtkamer ouderen de Serre	120	Osdorp	2020	2021
huis van de wijk De Wachter	450	Osdorp	2020	2021
jongerencentrum	300	Osdorp	2020	2021
kleinschalige groep	200	Osdorp	2022	2023
huis van de wijk De Aker	470	Osdorp	2020	2021
jongerencentrum	300	Osdorp Centrum	2022	2023
inlooplocatie	100	Osdorp West	2019	2020
OKT Magalhaensplein	300	Oud-West	2019	2020
madi en wijkzorg	200	Podium Lelylaan kavel C/D	2020	2021
meewerklocatie	400	Podium Lelylaan kavel C/D	2020	2021
gezinshuis	200	Ringpark / Bastionhotel	2022	2023
flexruimte amb. begeleiding	150	Ringzone West	2022	2023
buurtkamer	120	Schinkelkwartier	2022	2023
huis van de wijk	470	Schinkelkwartier	2024	2025
buurtkamer	120	Schinkelkwartier	2024	2025
madi en wijkzorg	470	Schinkelkwartier	2024	2025
jongerencentrum	470	Schinkelkwartier	2025	2026
buurtkamer	120	Sloterdijk Centrum	2020	2021
Huis van de Wijk	470	Sloterdijk Centrum	2024	2025
buurtkamer	200	Sloterdijk Centrum	2024	2025
buurtkamer	200	Sloterdijk I Zuid	2020	2021
passantenpension	1700	Sloterdijk I Zuid	2021	2022
huis van de wijk	450	Sloterdijk I Zuid	2022	2023
gezinsopvang	800	Sloterdijk I Zuid	2023	2024
buurtkamer	120	Sloterdijk I Zuid	2024	2025
kleinschalige groep	200	Sloterdijk I Zuid	2024	2025
buurtkamer	150	Sloterdijk I Zuid	2025	2026
jongerencentrum	300	Slotermeer bij Mundus	2020	2021
kleinschalige groep	150	Slotermeer Zuidwest	2024	2025
buurtkamer BOR verplaatsing	120	Slotervaart Delflandplein	2021	2022
jongerencentrum	300	Slotervaart Zuid	2020	2021
huis van de wijk	200	Wildemanbuurt t Blommetje - verplaatsing	2019	2020
gezinsopvang	800	Vlaardingenlaan	2019	
buurtkamer (veilig vindplaats)	120	Waterpark	2019	2020
OKT uitbreiding Revaleiland	250	Westerpark	2022	2023
buurtkamer	120	Westerpark Frederik Hendrikbuurt	2020	2021
24 uurs special	1000	zoekcirkel Amsterdam - rustig gebied	2021	2022
winteropvang tijdelijk	2000	zoekgebied Nieuw-West	2019	2020

XXXVII

winteropvang	1000	zoekgebied West / Nieuw-West	2022	2023
24-uursopvang	1000	zoekgebied West binnen de ring	2022	2023
eerstelijnszorg	900	claim Podiun Lelylaan kavel C/D	2020	2021
eerstelijnszorg	900	Geuzenveld-Slotermeer	2020	2021
eerstelijnszorg	900	Geuzenveld-Slotermeer	2021	2022
eerstelijnszorg	1000	Sloterdijk Centrum	2020	2021
eerstelijnszorg	1150	Sloterdijk I Zuid	2020	2021
eerstelijnszorg	900	Schinkelkwartier	2024	2025
apotheek	150	claim Podiun Lelylaan kavel C/D	2020	2021
apotheek	150	Geuzenveld-Slotermeer	2020	2021
apotheek	150	Geuzenveld-Slotermeer	2021	2022
apotheek	150	Sloterdijk I Zuid	2020	2021
apotheek	150	Sloterdijk Centrum	2020	2021
apotheek	150	Schinkelkwartier	2024	2025
hospice	350	De Baarsjes	2020	2021

Van: [redacted]
Verzonden: Wednesday, October 10, 2018 08:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: Shp wijzigingen

Hoi [redacted]
[redacted]verving gisteren onverwach[redacted] het opdrachtgeversoverleg . Daar is afgesproken dat uiterlijk vanochtend nog wijzigingen mochten worden doorgegeven. [redacted]eeft dat gisterenavond nog gedaan (oa gezinsopvang g/Sl en toelichting bij kaart over zoekcirkels)maar was vergeten wat ik over Zuid had gezegd en heeft [redacted]naar jou verwezen [redacted]n ik zijn de hele dag non communicabel) .
Wat ik bedoelde: in 'de rijtjes' staan bij de 24 uurs in Zuid heel concrete locaties: Kop van Zuid en Fred Roeskestraat. Die wil ik er uit, alleen aanduiding Zuid of Zuidas. Mee eens? Zag jij nog andere dingen [redacted]

Groet, [redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPad

XXXVII

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 december 2018 13:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Strategisch Huisvestingsplan Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen
Bijlagen: combur2018099_strategisch_huisvestingsplan_corr.pdf

Hallo [redacted]

Hierbij het SHP.
Bedankt voor de informatie vanochtend. Heel nuttig.
Als je nog tijd hebt, zou je dan die 2 kaartjes nog kunnen mailen?

[redacted]

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Assistent Projectmanager
Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

[redacted]
werkdagen: ma, di, do, vrij-ochtend

XXXVIII

Vraag 3: Informatie ruimtelijke plannen

Deelgebied Beethoven

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 20 oktober 2016 13:44
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: Voorzieningen Beethoven 2
Bijlagen: Voorzieningen Beethoven 2 19-10-2016.docx

Dag allen,

Bijgaand een overzicht van de gewenste voorzieningen voor Beethoven 2 zoals afgelopen maandag besproken. 10.2.e voor jou staat er een actie open (nagaan reële oppervlakte restaurant). De punten die verder open staan worden nog met 10.2.e afgestemd/behoeven nader onderzoek.

Eventuele opmerkingen of aanvullingen verneem ik graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

<+31> 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
www.zuidas.nl
twitter.com/zuidasamsterdam

vaste werkdagen ma, di, do

Voorzieningen Beethoven 2

	Kavel 2	**Kavel 6&7**	**Kapel en convict**
Consumentverzorgende, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, met uitzondering van geluidgevoelige functies.	500 m2 per unit, geen max	500 m2 per unit, geen max	Met uitzondering van BG
Culturele voorzieningen (incl. galerie)	750	1.500	3.000
Detailhandel	200 per unit (max 400 plangebied)	200 per unit (max 400 plangebied)	100 m^2, uitsluitend op BG
Horeca IV (restaurant en lunchroom)	500	750	3.000
Horeca V (hotel) en VI (extended stay)	Uitgesloten	Uitgesloten	Alleen Horeca VI
Kantoor	Uitgesloten	Uitgesloten	Alleen in convict, ondersteunend aan culturele voorziening en met uitzondering van BG
Max. voorzieningen	750 m^2	1.500 m^2	3.000 m^2

Openstaande punten/vragen:

- Zakelijk dienstverlening is voor kapel en convict niet voorgelegd aan de TAC, willen we dit ook uitsluiten?
- Kunnen we 400 m2 bo detailhandel voldoende onderbouwen ivm ladder voor duurzame verstedelijking? Is max 200 m2 bvo per unit hiervoor voldoende?
- Is 500 m2 bvo te groot voor dienstverlening? Niet maximeren?
- Willen we hotel in kapel en convict uitsluiten? Beleid is nee, tenzij positief advies.
- Willen we extended stay in kapel en convict toestaan? Ja zo, max bvo?
- 1.000 m2 bo horeca werd (te groot) geacht. 10.2.e informeert naar reële oppervlakte voor een eetcafé/restaurant.
- Café uitsluiten in plinten i.v.m. overlast woningen?

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 14 oktober 2016 09:18
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: Voorzieningen Beethoven 2

Dag allen,

Bijgaand een overzicht van hetgeen gisteren is besproken over het programma aan voorzieningen voor Beethoven 2. De rode punten staan nog open of moeten nog worden afgestemd.

	Kavel 2	**Kavel 6&7**	**Kapel en convict**
Consumentverzorgende dienstverlening	300 (incl. kavel 6&7)	300 (incl. kavel 2)	Met uitzondering van BG
Culturele voorzieningen (incl. galerie)	500	1.500	3.000
Detailhandel	300 (incl. kavel 6&7)	300 (incl. kavel 2)	100 m², met uitzondering van BG
Horeca III (café) en IV (restaurant en lunchroom)	500	1.000	3.000
Horeca V (hotel) en VI (extended stay)	Uitgesloten	Uitgesloten	? (TAC is akkoord met uitzondering van BG)
Maatschappelijke dienstverlening, met uitzondering van geluidgevoelige functies	300	300	Met uitzondering van BG Aantal m²?
Kantoor	Uitgesloten	uitgesloten	Alleen in convict, ondersteunend aan culturele voorziening en met uitzondering van BG Aantal m²?
Max. voorzieningen	750 m²	1.500 m²	3.000 m²

Ik plan voor volgende week een overleg in met 10.2.e en 10.2.e om bovenstaande punten af te stemmen. Indien jullie voorafgaand nog aanvullingen of opmerkingen hebben, hoor ik het graag.

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T (+31) 6 - 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl

Werkdagen: ma, di, do

Vraag 3: Informatie ruimtelijke plannen

Deelgebied Kenniskwartier

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 24 mei 2018 17:01
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: Voorzieningen Kenniskwartier Noordstrook

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag 10.2.e

Zie hieronder onze reactie in rood. In overleg met 10.2.e en 10.2.e wijkt dit op sommige punten iets af van onze eerdere advisering.

Hopelijk kun je hiermee uit de voeten. Mocht je nog vragen hebben horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,
10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 9 mei 2018 14:39
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: Voorzieningen Kenniskwartier Noordstrook

Dag allen,

Een korte reactie op de openstaande vragen.

- Bij ontspanning en vermaak verstaan we in het bestemmingsplan: Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen culturele voorzieningen, muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra, bioscopen en naar de aard daarmee te vergelijken activiteiten. Juist omdat we sturen op een concept dat meer is dan alleen een bioscoop, en met bij voorkeur andere voorzieningen, lijkt ons dit een geschikte bestemming. Via tender en erfpacht kunnen we grip houden op andere functies. Bovendien is de vraag hoe aannemelijk het is dat nadat een bioscoop is gerealiseerd nog andere functies worden gevestigd. OK
- Voor de OBA gaan we uit van maatschappelijke dienstverlening: Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele voorzieningen. Ook hiervoor geldt dat we nog niet precies weten hoe de functie wordt, een bestemming die voldoende ruimte biedt is dan gewenst. Het programma van de OBA kan overigens ook ingevuld worden als wonen. We veronderstellen dat, indien de OBA niet komt, er plintvoorzieningen mogelijk blijven.
- Voor alleen het Oostelijk Ontwikkelveld + Deltakavel hebben we los van OBA en bioscoop een oppervlakte van 6.500 m2 (aan voorzieningen. Dit is flexibel bestemd en kan (in een extreem geval) allemaal horeca worden. Een nachtzaak is alleen in de eerstelijnsbebouwing aan de A10 toegestaan. Zien jullie gelet hierop noodzaak om het max aan horeca te beperken?
    - In jouw vorige mail gaf je aan dat het 9.500m² was, hierboven schrijf je 6.500m². We zijn in onze advisering uit gegaan van die 6.500 m².
    - Klopt het dat je voor horeca een max omvang van 750m² hebt opgenomen, met één of twee grotere uitzonderingen? Geldt dat dan ook voor de nachtclub?

- 6.500m² aan horeca is veel. Ter referentie: Backwerk / Urban Salad in de Claude Debussy zijn samen 360m². Ons voorstel zou zijn om het aantal m² (met uitzondering van kavel 2A) te verlagen tot maximaal 3.500m². Daarmee blijft er 3.000m² over voor overige functies.
- Valt de horeca in de OBA + bios onder die 6.500m² of komt dit daar nog bij boven op?

- Betekent een voorkeur voor een supermarkt in de middenstrook dat we een supermarkt in de noordstrook moeten uitsluiten of zien jullie toch mogelijkheid om een supermarkt van 300 m2 bvo op te nemen. We hebben hier nogmaals met 10.2.e over gesproken en ons advies is om een supermarkt van 350m² bvo op te nemen.
- Klopt het dat jullie adviseren om geen vestigingsgrootte voor plintvoorzieningen op te nemen? Voor een plint adviseren wij maximaal 1000m2 per vestiging, voor detailhandel maximaal 500m² bvo.
- Graag ontvangen we een voorstel voor een locatie die volgens jullie enkel voor maatschappelijke voorzieningen zou moeten worden aangewezen (functie, locatie, oppervlakte). Wij kunnen ons voorstellen dat de noordstrook van 2A aangewezen wordt voor maatschappelijke voorzieningen (gevoelige bestemming uitgesloten). Qua oppervlakte denken wij, op basis van vragen van tandartsen / huisartsen, aan minimaal 300m2.

Graag hoor ik of dit voldoende is, of dat hiervoor nog een nadere afspraak moet worden gemaakt.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Jurist

m: (+31) 6 - 10.2.e
e: 10.2.e @amsterdam.nl

Vaste werkdagen: di, woe, do

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 3 mei 2018 11:06
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: Voorzieningen Kenniskwartier Noordstrook

Dag allemaal,

Bijgevoegd vind je onze reactie.

Daarnaast hebben we nog twee vragen m.b.t. de bioscoop en de OBA.

- 'Ontspanning en vermaak'. Op de plek waar de bioscoop gedacht is geldt de bestemming 'ontspanning en vermaak'. Welke functies zijn er onder deze bestemming nog meer te realiseren, stel dat de bioscoop er niet komt / over een aantal jaar weggaat?
- Hetzelfde geldt eigenlijk voor de locatie van de OBA. Wat kan hier nog meer gerealiseerd worden indien de OBA toch niet door gaat?

Het lijkt ons goed om hier nog overleg over te hebben.

Mocht je vragen hebben dan ben ik er vandaag en morgen nog, volgende week is 10.2.e weer aanwezig. Daarna zijn we er allebei weer.

Met groet,

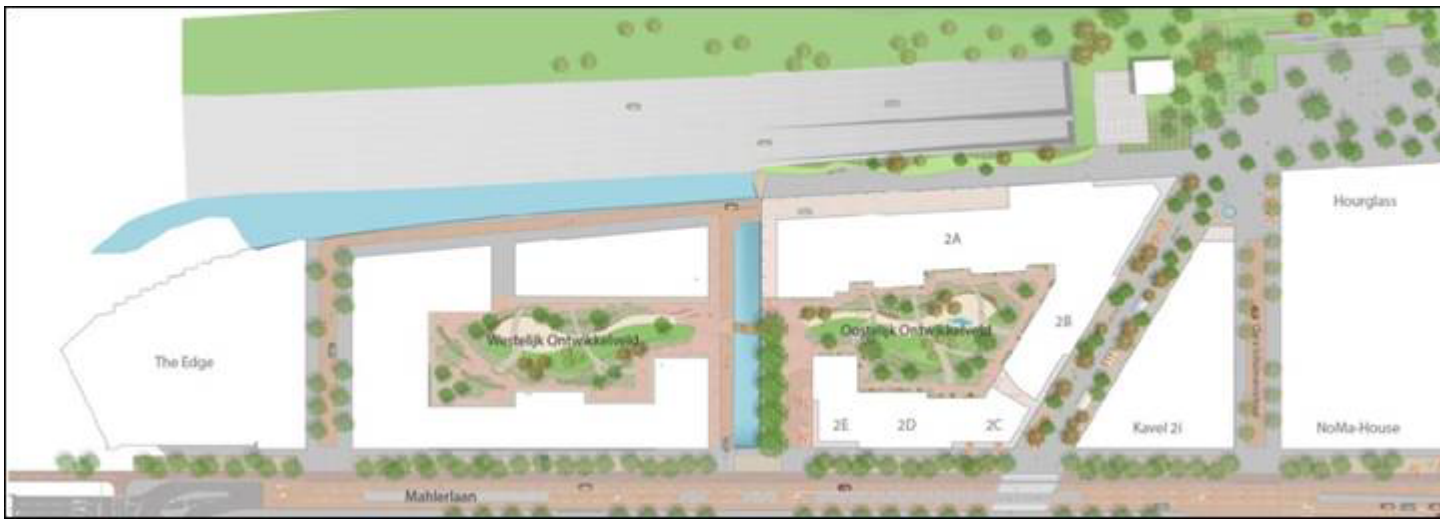
10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: dinsdag 20 maart 2018 09:29
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: Voorzieningen Kenniskwartier Noordstrook

Dag 10.2.e 10.2.e en 10.2.e

Voor het bestemmingsplan voor de Noordstrook van Kenniskwartier willen wij voor voorzieningen de onderstaande uitgangspunten opnemen, ook hebben wij nog een paar vragen over voorzieningen.
Graag jullie advies hierover.

Gebied
Het nieuwe bestemmingsplan ziet op kavel 21 (Deltakavel) het Oostelijk ontwikkelveld en het Westelijk ontwikkelveld.



Aard voorzieningen
We willen de volgende voorzieningen toestaan:

- culturele voorzieningen en galeries;
- detailhandel;
- ambachtelijk bedrijf;
- ateliers;
- consumentverzorgende dienstverlening (kapper, schoonheidssalon);
- maatschappelijke dienstverlening (overheid, welzijn, medisch);
- zakelijke dienstverlening (economische of commerciële diensten, zoals banken);
- ontspanning en vermaak (bioscoop, muziektheater e.d.)
- sportvoorzieningen;
- horeca I (fastfoodverkoop)
- horeca II (discotheek/sociëteit)
- horeca III (café);
- horeca IV (restaurant).

Kunnen jullie je vinden in bovenstaande opsomming? Mist er iets? Bepaald gebruik ongewenst?

Omvang en locatie voorzieningen
Aan de locatie en omvang stellen we in het bestemmingsplan de volgende eisen (NB. Het bestemmingsplan is een stuk globaler dan de bouwenvelop op tender, daarin sturen we meer op locaties. Voor een bestemmingsplan is het wenselijk om deze regels iets globaler te houden).

- Ontspanning en vermaak (bios) maximaal 5.000 m2.
- Maatschappelijke dienstverlening een vestiging van maximaal 10.000 m2 (vooruitlopend op besluit over OBA).
- Voor een overige functies (incl. maatschappelijke dienstverlening) een totaalmaximum van 9.500 m2 voor het gehele plangebied. Hiervoor geldt een maximum van 750 m2 per vestiging.
- In aanvulling hierop geldt voor ambachtelijke bedrijven en ateliers een totaalmaximum van 1.000 m2
- In aanvulling hierop geldt voor detailhandel een totaalmaximum van 2.250 m2, waarbij voor detailhandel in levensmiddelen (supermarkt) een max van 250 m2 per vestiging geldt.
- Horeca II (nachtclub) is alleen toegestaan in kavel 2A.

Vragen:

- Willen we het totaalmaximum van horeca beperken (niet waarschijnlijk, maar 9.500 m2 kan voor horeca worden gebruikt)?
- Willen we het totaalmaximum van een andere functie nog beperken?
- Is 250 m2 groot genoeg voor een AH to go?
- Is een vestigingsgrootte van max 750 m2 flexibel genoeg?
- Andere punten die jullie ons willen meegegeven?

Parkeren

- Voor de voorzieningen (bioscoop, wellicht OBA en plintvoorzieningen) willen we in beginsel geen aparte parkeerplaatsen toestaan. Bezoekers van deze voorzieningen kunnen gebruik maken van de parkeerplaatsen voor kantoren die 's avonds en in het weekend leegstaan en Q-park Mahler. Bovendien is de locatie op een zeer goed bereikbare locatie gelegen (paar minuten loopafstand van het station). E.a. wordt nog nader onderbouwd met een parkeerbalans.
- Voor ondernemers/personeel van de voorzieningen twijfelen we of we parkeerplaatsen moeten toestaan, en hoeveel. Moeten dit exclusieve plekken zijn? Voor een aantal kavels wordt waarschijnlijk geen ondergrondse parkeergarage gerealiseerd (want sociale woningbouw), waar moeten de parkeerplaatsen voor de ondernemers dan worden gerealiseerd? Een verplichting opleggen aan de ontwikkelaar van een ander kavel kan, maar hoe waarborgen we dan dat deze plekken voor de ondernemers beschikbaar worden gesteld en tegen welke prijs?

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Jurist

Gemeente Amsterdam

T (+31) 6 - 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl

Vaste werkdagen: di, woe, do

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 13 juni 2018 11:23
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: Laatste check programma

Urgentie: Hoog

Ha allen,

Indien akkoord ga ik het programma conform onderstaande aanpassen:

Functie	**Oud**	**Nieuw**
OOV (incl. 2i)	112.500	112.500
WOV	83.500	90.000
Totaal	196.000	202.500

Functies	**Oud**	**Nieuw**
Wonen (gehele noordstrook)	127.500	127.500
Kantoor (gehele noordstrook)	67.000	67.000
Ontspanning en vermaak (OOV) Bioscoop, maar ook culturele voorzieningen en spel.	5.000	7.000
Maatschappelijke dienstverlening (OOV)	10.000	10.000
Alle voorzieningen (incl. horeca en maatschappelijk) OOV, waarvan - max 3.500 horeca - waarvan max 1.000 horeca I - max 350 supermarkt	6.500	7.000
Voorzieningen (WOV)	3.000	3.000
Totaal	219.000 (met max van 196.000)	221.500 (met max van 202.500)

Nog een openstaande vraag: ik heb nu voor kavel 2i ook opgenomen dat kantoor op de eerste bouwlaag is uitgesloten (muv Clara Schumannstraat). Klopt dat?

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Jurist

m: (+31) 6 - 10.2.e
e: 10.2.e @amsterdam.nl

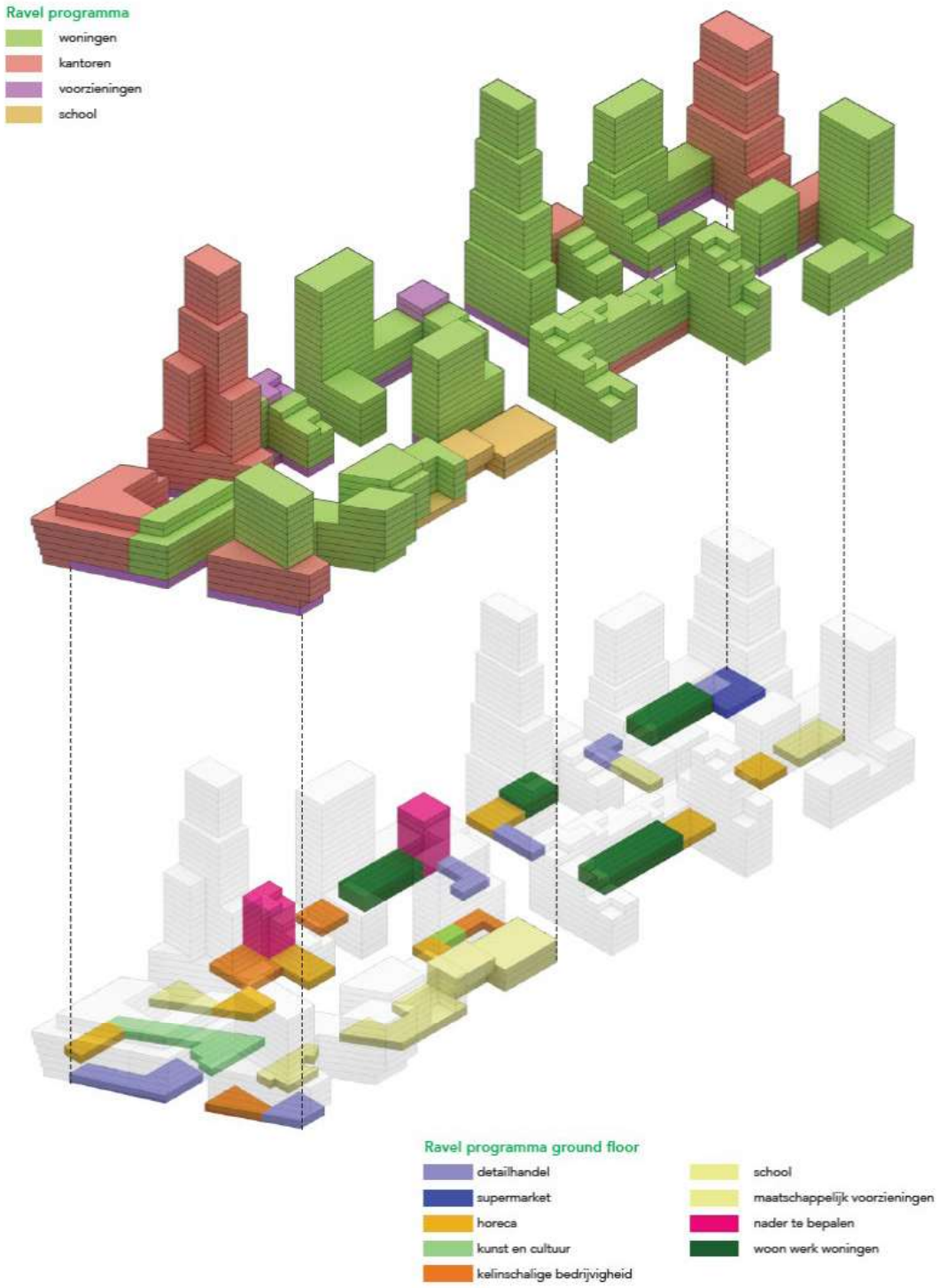
Vaste werkdagen: ma-do

Vraag 3: Informatie ruimtelijke plannen

Deelgebied Ravel

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
Cc: 10.2.e 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: Programma in het bestemmingsplan Ravel
Datum: donderdag 23 juli 2020 10:58:45
Bijlagen: image003.png

Hoi 10.2.e en anderen,
Nog even een reactie van mijn zijde. Ik vroeg me af op welke wijze het programmatische uitgangspunt in het ontwikkelplan (zie hieronder uitsnede pagina 67) is vertaald naar de programmatabel van 10.2.e Een aantal details komt niet overeen (bijv de horeca in de plint van blok D ontbreekt in de tabel van 10.2.e kleinschalige bedrijvigheid in blok A en C ontbreekt in de tabel van 10.2.e
Het lijkt me goed om een onderscheid te maken in de programmaonderdelen die we per blok willen/moeten vastleggen, de programmaonderdelen die we per fase willen/moeten vastleggen, en de programmadelen die we alleen op niveau van het hele gebied willen/moeten vastleggen. Alleen als we een specifieke argumentatie hebben om een bepaalde functie ergens te laten landen (bijv. horeca III/IV irt. mogelijkheid terras in het binnengebied, of de plaatsing van de supermarkt) dan moeten we dat op blokniveau vastleggen. Verder zou ik ervoor pleiten om het meer per fase of voor het hele gebied vast te leggen. Als we bijvoorbeeld nu nog niet precies weten welk maatschappelijk programma invulling moet krijgen dan is het voorbarig om op specifieke kavels kleinschalige ruimtes te reserveren (terwijl er wellicht een groter gezondheidscentrum gewenst is).
Kunnen we hier wellicht aanstaande maandag in de werkgroep een eerste slag naar slaan?
Groet,
10.2.e



Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 23 juli 2020 08:47
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: Programma in het bestemmingsplan Ravel

Hoi 10.2.e

Dank voor je input tot dusver. Ik heb gemakshalve in de tekst hieronder antwoorden opgenomen.
Een korte samenvatting.
Er missen inderdaad definities en invulling van een aantal begrippen. Ik ontvang graag jullie input over wat jullie verstaan onder (en omvang van): 'wonen-werken', broedplaats en buurkamer, en algemeen: wat moet er onder toekomstbestendig programma worden verstaan (een paar voorbeelden).
Graag ontvang ik van jou de bedrijvenstrategie die je noemt en de status van het beleidsstuk.

In algemene zin graag jullie input over: detailhandel, hoe zien jullie o.a. clustering, de omvang en invulling van maatschappelijk en welke flexibiliteit nodig is (per functie).
In mijn aantekeningen vond ik nog een opmerking van 10.2.e moeten we ook minimale minimum m2 bvo's opnemen in het plan. Willen jullie dat ook afwegen?
Vandaag stuur ik de aangepaste regels rond, zodat we die op 17 augustus kunnen bespreken. Ik meen me te herinneren dat we ook een aparte afspraak over rapport BSP hebben. Ik denk dat het verstandig is dat we deze programmavragen in ieder geval ook in dat overleg bespreken.
Tot na 17 augustus!

10.2.e
Jurist
Gemeente Amsterdam
T 020 - 10.2.e
M 06 - 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 22 juli 2020 20:20
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: Programma in het bestemmingsplan Ravel

Dag allemaal,
Bedankt voor het doorsturen van de regels en de programmatabel. Volgens mij is het belangrijk dat we inzichtelijk krijgen wat we willen met Ravel en daarbij tegelijk flexibiliteit blijven. We weten nu namelijk nog niet waar er over 10 jaar vraag naar is. De meegestuurde programmatabel voelt voor mij nu nogal strikt. Ik stuur jullie hierbij vast een reactie, waarbij ik me realiseer dat het nog veel open punten zijn. Ik bespreek het daarom graag samen met jullie half augustus. De flexibiliteit zit in regel 3.5 en voor de invulling ben ik afhankelijk van jullie input. Zie ook onder!
Een paar kanttekeningen vooraf:

- Het concept onderzoek van BSP is helaas nog niet afgerond is, zij hebben meer tijd nodig om onze input te verwerken. Zij verwachten weinig wijzigingen in het conceptonderzoek en het definitieve onderzoek, dus ik heb hun voorlopige uitkomsten in mijn achterhoofd gehouden met het geven van input op de programmatabel. Het onderzoek krijgen jullie, mits aangepast volgens onze input, volgende week. Ik zie het graag tegemoet. Zoals we ook telefonisch bespraken wil ik wel goed afwegen of en hoe we het rapport gaan gebruiken. Mijn eerste inschatting is dat het niet als bijlage bij het bestemmingsplan kan worden gevoegd. Dat is niet erg, want ik heb het onderzoek ook niet in het kader van het bestemmingsplan gevraagd: het dient een ander doel.
- Ik heb deze input nog niet kunnen bespreken met 10.2.e – gezien de omvang van het project en de verre toekomst waar we het over hebben wil ik dat graag nog wel doen, dat wordt i.v.m. vakanties na 17 augustus. Akkoord!

De opmerkingen op de programmatabel:

- Wat wordt er verstaan onder de categorie 'wonen en werken' ? Die definitie moet nog worden ingevuld. Ik denk aan een combinatie van kleinschalige bedrijvigheid met wonen. Dat is juridisch wel een uitdaging.
- Kleinschalige bedrijvigheid: staat nu specifiek opgenomen voor 2 kavels (c en d): Er is een tekort aan bedrijvigheid in Amsterdam (zie ook de Bedrijvenstrategie). Mag ik deze strategie ontvangen, wat is de status er van? Ik kan me daarom ook voorstellen dat we het iets ruimer mogelijk maken – bijvoorbeeld in de plint van H of I, waarbij aansluiting met Vivaldi gezocht kan worden. Of wellicht niet toewijzen naar een specifieke kavel, maar een maximaal m2 opnemen. Ik heb beide genoteerd in de regels – om te bespreken.
    - Vraag: Valt een broedplaats hier ook onder? Dat hang af van de definitie die jullie er voor hebben. Ik zie het niet direct als iets bedrijfsmatigs, kan ook maatschappelijke of culturele inslag hebben. Broedplaats heb ik nu als 'Bijzonder toekomstbestendig programma' opgenomen. Die definitie moet ik ook nog formuleren en juridisch toetsen of dat wel kan.
- Detailhandel supermarkt: staat nu opgenomen op Kavel H – wij wachten nog op een reactie van BSP wat in hun ogen de beste locatie voor een supermarkt is. Verder adviseert BSP een grote supermarkt op te nemen dan het Detailhandelsbeleid toe staat. Mij lijkt echter het detailhandelsbeleid Amsterdam hierin leidend. Dat lijkt mij ook. We wijken anders af van stedelijk kader en dat kan niet zomaar. Ik heb benoemd dat er een flexibiltietsregel + evt. kleine verruiming (binnen de kaders) moet komen.
- Overige detailhandel: BSP geeft in haar conceptrapportage aan dat de verwachting is dat, door de ligging van Ravel, het verzorgingsgebied van een detailhandelsvestiging vooral Ravel zelf is. Hierdoor lijkt het omzet technisch niet gunstig voor ondernemers. Dit bespreken wij na de zomervakantie nog met de projectgroep. Sowieso geldt ook hierbij overigens het Detailhandelsbeleid, waarin clustering van verschillende vestigingen het uitgangspunt is. Dat zie ik nu niet terug. Hoe zien jullie die clustering dan? Geef me input en ik verwerk het. Ik heb het als aandachtspunt opgenomen.
- Horeca algemeen: volgens mij willen we van het buurtplein een levendig buurtplein maken. In het voorstel zie ik nu alleen horeacamogelijkheden rond het plein op Kavel E. Ik kan me ook indenken dat we op de hoek van D/F kleinschalige horeca willen toestaan en daarmee meer plekken te bieden waar men elkaar kan ontmoeten. Ook kan dit bijvoorbeeld op De Boelegracht (daarmee meer op een zichtlocatie). Dit sluit aan bij het onderzoek van BSP. Ook dit punt kan ik invullen na jullie input. Ik neem het als aandachtspunt op.
- In de programmatabel zie ik trouwens dat er geen restaurants of cafés toegestaan zijn, maar alleen fastfood (horeca I) (!): dat lijkt mij een gemiste kans en is volgens mij ook niet de bedoeling. Ook speelt er in Gershwin een discussie over Horeca I: dus dit is een bespreekpunt. Ik heb dit overgenomen en vermoed dat dit in ieder geval niet alleen Horeca I moet zijn. Graag jullie input op dit punt welke horeca dan wel op welke kavel. Ik neem het nu op als aandachtspunt en heb de tabel zo aangepast dat het totaal aantal horecameter zijn. Na jullie input kan ik dat dan aanpassen naar het soort horeca. Zie ook definitie in de regels.

Maatschappelijke functies:

- Kinderdagverblijf: Valt onder het maatschappelijk programma van kavel B ook het kinderdagverblijf? Dan is dit namelijk aan de krappe kant met 200-400m2. Volgens mij hebben we het in onze laatste communicatie over 570m2 gehad. Ik heb het zo begrepen dat 4.600 m2 het programma totale programma voor het KDV en de school is. 200-400 m2 zie t op ander maatschappelijk programma.
- Ik kan de school in Kavel C (365m2 in het programmaoverzicht) niet plaatsen. Zie opmerking hierboven.
- Momenteel is er een tekort aan 1e lijnszorg voorzieningen. Daarnaast heeft een *cluster* van bijvoorbeeld 1e lijnszorg, maatschappelijke dienstverlening en mogelijk een buurtkamer of bijvoorbeeld een apotheek de voorkeur. Mijn advies is om zo'n gezondheidscentrum niet uit te sluiten, maar te werken met een maximum metrage aan maatschappelijke voorzieningen, waarbij we de vrijheid houden

over de exacte locatie van een dergelijke functie (max 1.000m2, afhankelijk van waar de buurtkamer een plek kan krijgen) – in plaats van te werken met kleinere units verdeeld over het plan. Is zoiets mogelijk? Half augustus vindt er een marktconsultatie plaats met Sigra, een organisatie dat bijdraagt aan o.a. de verbetering van samenhang en kwaliteit van de gezondheidszorg. Zij kunnen ons adviseren over de vraag naar 1e-lijnszorg en belangrijke aandachtspunten. Kunnen we daar nog op wachten en de input daaruit meenemen? 10.2.e heeft eerder opgemerkt dat er ook zorgconcepten ook wenselijk zijn. Nemen jullie dat mee? Ik heb in het plan opgenomen dat flexibiliteit wenselijk is.

- Ik mis de functies broedplaats en een buurtkamer nog in het overzicht, maar wellicht valt deze functie onder een van de maatschappelijke diensten? Ik zou hier graag een ruimte voor reserveren van tussen de 500-1000 m2 bvo. Dit dacht ik te laten vallen onder bijzondertoekomstbestendig programma. Zie ook mijn eerdere opmerking.

Hopelijk kun je hiermee uit de voeten, Jet. Het lijkt me in elk geval goed om met elkaar om de virtuele tafel te gaan om bovenstaande punten met elkaar te bespreken.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Planoloog
Zuidas
Gemeente Amsterdam
T 020 - 10.2.e
M 06 - 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: 10.2.e
Verzonden: maandag 13 juli 2020 14:56
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: Programma in het bestemmingsplan Ravel

Hoi 10.2.e ,

Ik ben bezig met het maken van de regels die horen bij Ravel.
Op basis van de input van de stedenbouwers heb ik bijgaande tabel gemaakt en verwerkt in de regels.
Ik zie dat vooral de voorzieningen en diensten niet goed zijn onderverdeeld per kavel. Zoals het er nu staat kan het niet de projectgroep in.
Kunnen jullie de tabel beter invullen (graag wel de indeling aanhouden). Graag ontvang ik ook het onderzoek van BSP. Dat onderzoek heb ik nodig om de onderbouwing van het bestemmingsplan te maken.
Julie input verwerk ik graag begin volgende week. Er komt daarna nog een aanpassingsronde, dus staar jullie niet blind op een getal.

Groet 10.2.e

Jet de Graaf
Jurist
Gemeente Amsterdam
T 020 - 10.2.e
M 06 - 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
Cc: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: Presentatie Voorzieningen Woonbuurt Ravel
Datum: maandag 5 oktober 2020 16:18:15
Bijlagen: 201005 Voorzieningen (2) - opmTK.pdf

Hoi 10.2.e
Dank voor de update! Zie nog 3 opmerkingen in ballonnetjes op pagina 1 en 2 geplaatst. Bedoeld om het wat eenduidiger te maken.
Hartelijke groet,
10.2.e

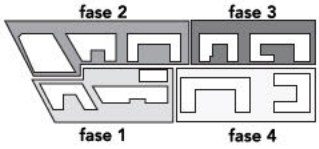
Van: 10.2.e
Verzonden: maandag 5 oktober 2020 14:58
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: Presentatie Voorzieningen Woonbuurt Ravel

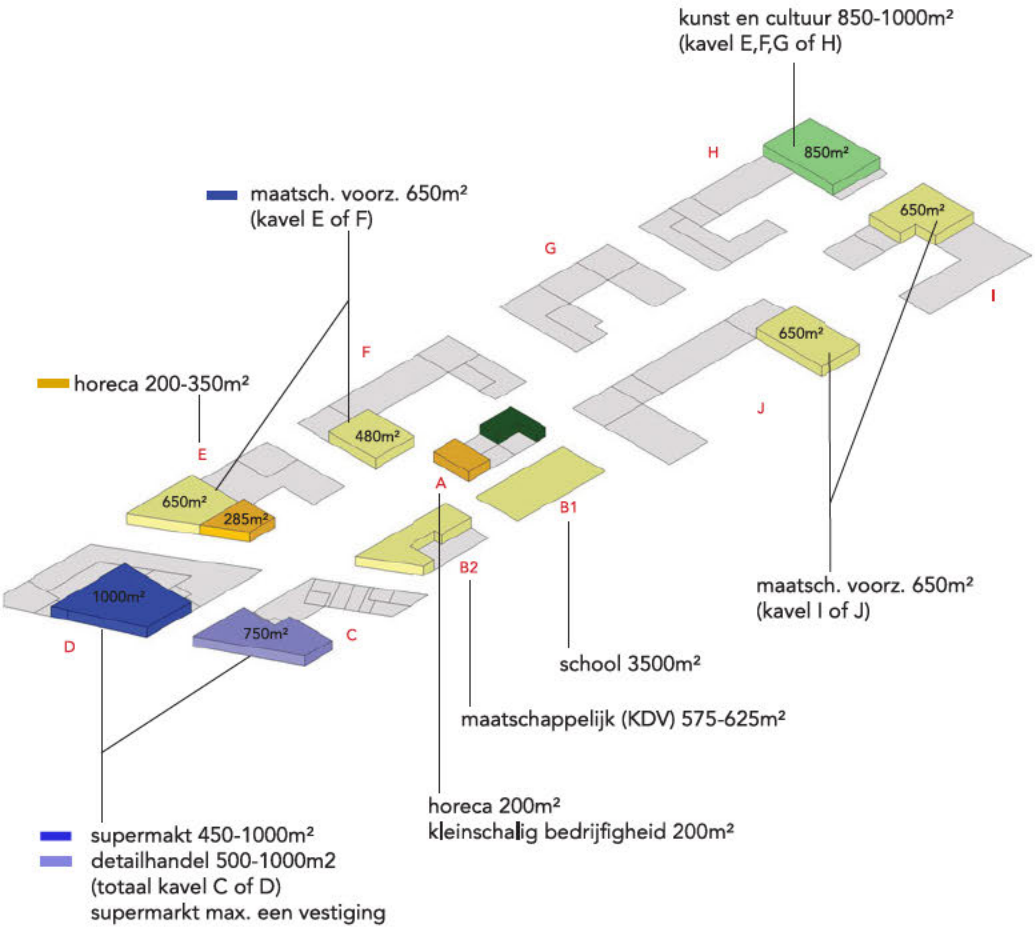
Hoi allen,
Bij deze de aangepaste presentatie van de voorzieningen in het woonbuurt Ravel.

- Zoals afgesproken Nice To Haves kavelgebonden en flexible in te vullen kaarten zijn samengevoegd.
- Alle paarse en donkergroene programma kan worden omgezet naar woonprogramma. Dat is natuurlijk niet onze wens maar hierbij lopen we niet risico dat we aan het einde heel veel voorziening programma moeten realiseren.

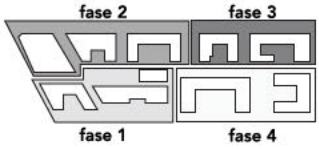
Als er nog vragen of opmerkingen zijn hoor ik dat graag.
Groeten,
10.2.e

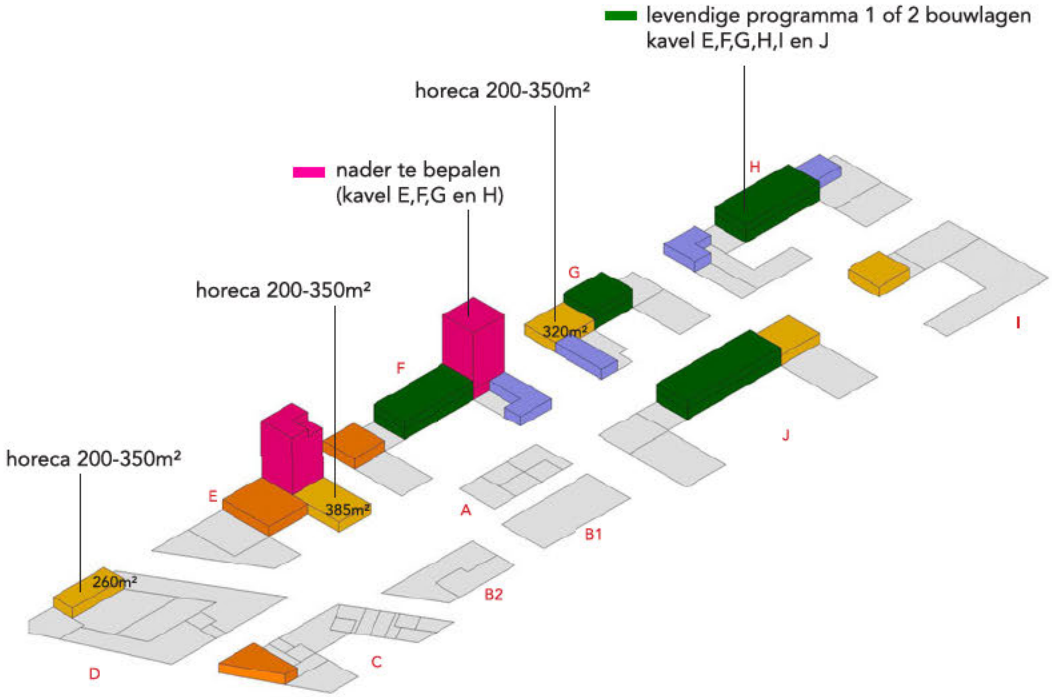
Functieverdeling woonbuurt Ravel. MUST HAVES. September 2020.





Functieverdeling woonbuurt Ravel. NICE TO HAVES. September 2020.

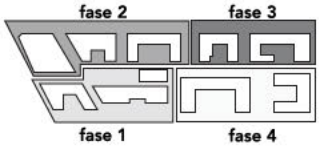


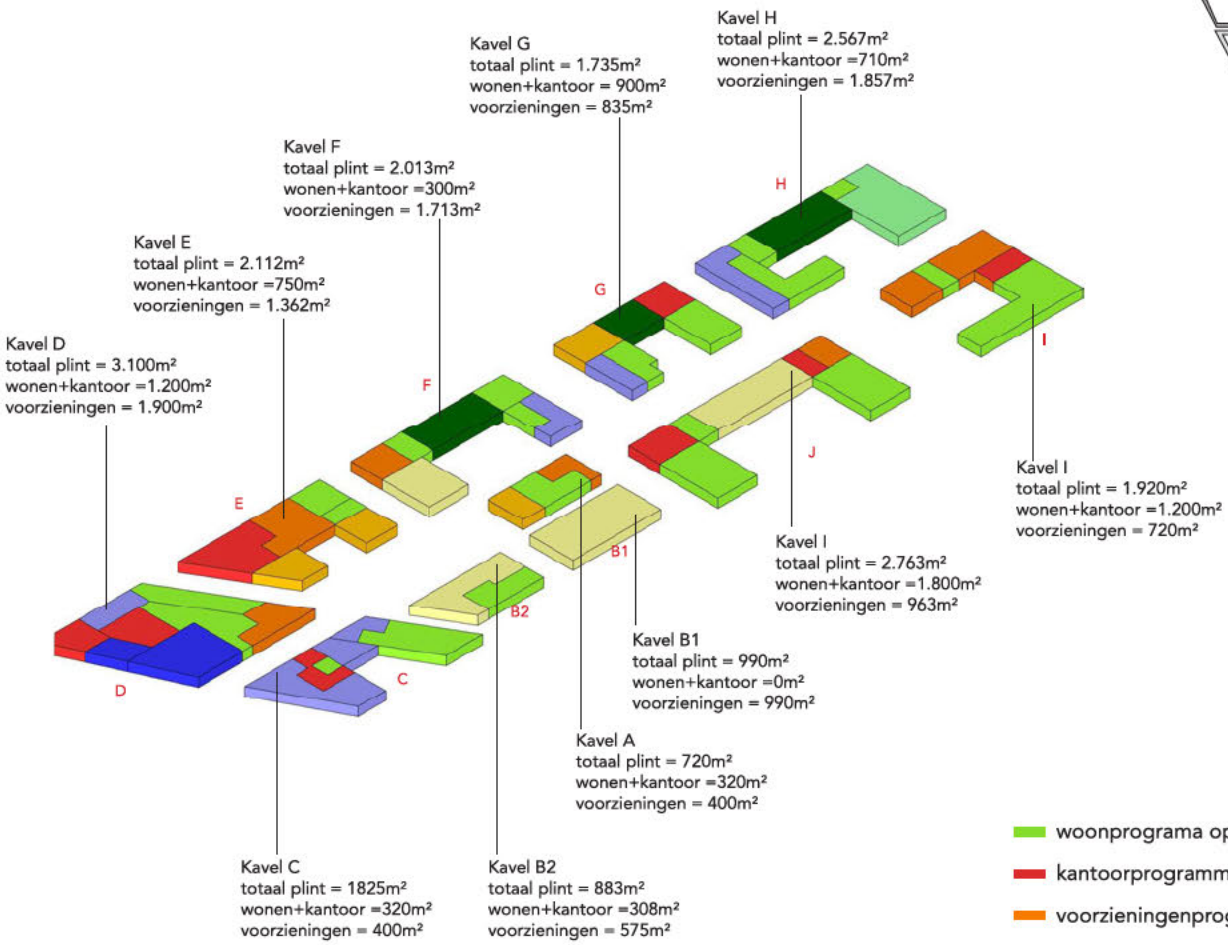


- Woonwerk woningen, wonen, kleinschalige bedrijvigheid en consumentverzorgende dienstverlening
- Kleinschalige bedrijvigheid (fietsenmaker/meubelmaker) en consumentverzorgende dienstverlening (kapper/schoonheidsspecialist)
- Detailhandel (kleine supermarkt/bakker/bloemist) en zakelijke dienstverlening (bank/reisbureau)

levendige programma	4.500-5400m²
nader te bepalen	4.000-4800m²
horeca	1.500-1.800m²
detailhandel & zakelijke dienstv.	815-980m²
kleinschalige bedrijvigheid & consumentverzorgende dienstver.	1.000-1200m²

Functieverdeling woonbuurt Ravel. Voorbeeluitwerking, September 2020.





woonprogramma op BG	5.920m2
kantoorprogramma op BG	2.396m²
voorzieningenprogramma op BG	12.417m²

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
Cc: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: toevoeging BSO kavel B en wijziging ontwerp BP
Datum: vrijdag 15 januari 2021 10:59:04
Bijlagen: image001.png

Dank voor je reactie 10.2.e Dus als ik het goed begrijp is het grijze deel uit de afbeelding 400 m2 bvo dat je extra kunt uitvullen met wonen. Als dit geen extra bouwlaag vereist, dan denk ik dat dit voor jou 10.2.e tamelijk eenvoudig is mee te nemen voor kavel B(2). Dus dan gaat het feitelijk alleen om 400 m2 bvo maatschappelijke dienstverlening aanvullend. Klopt dat, 10.2.e
Met vriendelijke groet,

10.2.e
Projectleider
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T (+31) 6 – 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
www.zuidas.nl
twitter.com/zuidasamsterdam
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en vrijdagochtend
World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
Strawinskylaan 437, 1077 XX Amsterdam

amsterdam zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 14 januari 2021 13:44
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
CC: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: toevoeging BSO kavel B en wijziging ontwerp BP

Hallo 10.2.e
Wij hoeven niet perse een extra laag toe te voegen om de extra programma van 300/400 m2 bvo maatschappelijke dienstverlening ten opzichte van behoud van het maximale woonprogramma. Het gebouw is nu ook 22,5m breed ipv 22m. Hierdoor is er net iets meer ruimte om dat ingepast te krijgen. Dat is dan wel echt maximaal wat we kunnen toevoegen aan kavel B1. Alles hierboven is alleen mogelijk met het toevoegen van een extra laag.
Wij zijn hier geen voorstander van omdat een hoger gebouw betekent meer schaduw op het buurtplein.
Wij hebben het woonprogramma bij Kavel B1 niet naar boven afgerond omdat we verwachtten dat er extra BSO programma zou bijkomen.
Groeten,
10.2.e

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 14 januari 2021 8:15

Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
CC: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: toevoeging BSO kavel B en wijziging ontwerp BP

Hallo 10.2.e ,

Gisteren hebben 10.2.e en ik met 10.2.e. een gesprek over de planning en producten gehad voor kavel B2. Daar kwam ook ter sprake dat zij het ontwerp BP wilden doornemen. We hebben aangegeven dat we bij voorkeur het BP doornemen op basis van hun analyse en specifieke vragen. Dit wordt dus nog vervolgd.

Dit is voor 10.2.e en mij op dit moment aanleiding om even met jullie contact te leggen over tenminste één onderdeel van het BP en kavel B wat nog aandacht behoeft in het BP: de toevoeging van meters BSO en de impact op het woonprogramma.

Zoals jullie weten moet er op kavel B naar alle waarschijnlijkheid nog 300-400 m2 bvo (maximaal 400 m2 bvo) ruimte voor buitenschoolse opvang gemaakt worden. Onderzocht wordt of, in welke opvang en op welk kavel van B dit precies moet landen (B1 bij school of B2 bovenop de KDV in de plint op de 1ste verdieping).

10.2.e volgens mij staat dit al op jouw lijstje om te verwerken na de terinzage periode.

Om deze toevoeging ook mogelijk op kavel B2 (voor 10.2.e.) zo pijnloos mogelijk te laten verlopen zou het de voorkeur hebben dat de toevoeging van meters BSO (toevoeging meters maatschappelijke dienstverlening) geen invloed heeft op de meters wonen. Met andere woorden: volgens het bestemmingsplan kan er op B 5.725 m2 bvo wonen gerealiseerd worden. Als er maximaal 400 m2 bvo maatschappelijke dienstverlening bijkomt en gerealiseerd zou worden op kavel B2 dan moet hetzelfde maximale programma wonen mogelijk blijven (ook als dit betekent dat er een bouwlaag bijkomt op kavel B2, met waarschijnlijk een overschrijding van de maximale bouwhoogte tot gevolg?).

10.2.e kun jij aangeven wat de impact ruimtelijk is van 400 m2 bvo maatschappelijke dienstverlening ten opzichte van behoud van het maximale woonprogramma op kavel B2? Is dit alleen mogelijk met een extra bouwlaag of zou dit binnen het huidige volume uitgevuld kunnen worden (bepaalde setbacks wellicht niet uitvoeren?)

10.2.e Als het wél tot verhoging van de maximale bouwhoogte zou leiden met één bouwlaag, kun je dat zondermeer aanpassen in het ontwerp BP? Wat heb je daar voor nodig?

NB. 10.2.e : in de factsheet die we gedeeld hebben met 10.2.e. spreken we over een woonprogramma van ca. 5.750 m2 bvo. In het bestemmingsplan hebben we volgens mij het programma wonen voor nagenoeg alle kavels (ruim: op honderdtallen) naar boven afgerond. Ik had eigenlijk verwacht dat in het BP 5.800 m2 bvo wonen was opgenomen voor B2. Het is nu eigenlijk iets lager. Waarom is dat, en zou dat nog wat ruimer afgerond kunnen worden?

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Projectleider
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T (+31) 6 – 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
www.zuidas.nl
twitter.com/zuidasamsterdam
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en vrijdagochtend
World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
Strawinskylaan 437, 1077 XX Amsterdam


amsterdam
zuid as,
bouwt aan
de toekomst

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e 10.2.e ; 10.2.e 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: FW: Bestemmingplan Ravel- Maatschappelijk programma
Datum: woensdag 3 februari 2021 11:13:55
Bijlagen: image001.png
image002.png

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 1 december 2020 13:59
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
CC: 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Bestemmingplan Ravel- Maatschappelijk programma

Hoi 10.2.e

Volgens mij is het voor nu goed opgelost (in laatste versie van de regels, gisteren door jou verstuurd). Met minima van respectievelijk 450m2 supermarkt en 200m2 overig, en met een maximum van 1000m2 per onderdeel en 1500m2 gezamenlijk.

Nog een andere vraag was de noodzaak van een maximum plafond bij maatschappelijke voorzieningen. Op dit moment het als volgt opgenomen (onder art 3.4.4):

b. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de onderstaande activiteiten en functies bedraagt per kavel maximaal:

Aanduiding en kavelletter / Functie	Sgd-1 (kavel A)	Sgd-2 (kavel B 1 en 2)	Sgd-3 (kavel C)	Sgd-4 (kavel D)	Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
School	X	3.500 m2	X	X	X	X	X	X	X	X
Maatschappelijke dienstverlening (geen school)	X	625 m2	X	X	650 m2***		lid 3.4.9	lid 3.4.9	650 m2***	

*** totaal maximum brutovloeroppervlakte verdeeld over één of meerdere kavels
X: niet toegestaan

En bij de school is ook 3.500 m2 als minimum opgenomen in hetzelfde artikel.

Bij maatschappelijk is de kans niet zo groot dat er 'vanzelf' meer programma dan minimaal gevraagd wordt gerealiseerd, maar kan het straks in de ontwikkeling zo zijn dat een wat grotere functie wenselijk is. Bijvoorbeeld iets meer m2. in de school, of een zorgcentrum dat groter is dan 650 m2. Daarom lijkt het me goed om nog even gezamenlijk naar de max. plafonds te kijken. Dit hoeft wat mij betreft niet nu nog last minute bediscussieerd te worden maar kunnen we voor vaststelling bestemmingsplan eventueel bijstellen tbv. iets meer flexibiliteit. Wellicht dat een zienswijze (bijv. vanuit schoolbestuur) hier ook aanleiding toe zal geven.

Mvg. 10.2.e

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 1 december 2020 11:00
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Bestemmingplan Ravel- Maatschappelijk programma

Hoi 10.2.e ,

Ik kwam onderstaande input van 10.2.e nog tegen. Hoe kijken jullie hier tegenaan? Zie ook mijn opmerkingen.

Hoor het graag.

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 24 november 2020 08:59
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Bestemmingplan Ravel- Maatschappelijk programma

Hoi 10.2.e

Betreft het eerste hebben we in mijn herinnering een regel opgenomen dat bij een functiewijziging in later stadium een bestuurlijke goedkeuring noodzakelijk is?

Betreft de minimale m2 detailhandel, ik kan me voorstellen dat we dit iets verlagen (bijv. van 500 m2 in kavel C en D naar 200 m2 minimaal overige detailhandel), maar anderzijds willen we ook wel echt deze dagelijkse / buurt gerichte voorzieningen en dan is het dus net als met maatschappelijk wel noodzakelijk dat we ze minimaal afdwingen. Voor een supermarkt lijkt me een minimum van 450 m2 ook goed om te handhaven.

Mvg. 10.2.e

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 24 november 2020 8:20

Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Bestemmingplan Ravel- Maatschappelijk programma

Hoi 10.2.e
Onderstaande informatie ontving ik van 10.2.e Hoe wil we hier mee om gaan?
Door tijdgebrek kon ik helaas niet eerder dit aankaarten.
In reactie op haar punten:
Ad1: hier ben ik het mee eens. Ik heb altijd mij twijfels uitgesproken en onderschrijf wat 10.2.e schrijft.
Ad2: dit klopt niet, dienst maken daar ook onderdeel van uit (dat zijn alle diensten, dus ook maatschappelijk).
Ad 3: terechte opmerking. Ik neem dit mee bij vaststelling (we krijgen er vast een zienswijze over).
Graag nog even contact. Morgen gaan we naar de wethouder, er is deze week nog wel tijd om e.e.a. te finetunen.

10.2.e
Jurist
Gemeente Amsterdam
T 020 - 10.2.e
M 06 - 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 19 november 2020 22:47
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Bestemmingplan Ravel- Maatschappelijk programma

Ha 10.2.e
Nav ons telefoongesprek eerder vandaag:

- Ik heb het net nog even nagekeken, het klopt dat het maatschappelijk programma nu niet goed in het BP staat. Ik ben gezien de mail van 10.2.e aan de PG van 22/07 en de afstemming over het Plan MV vanuit gegaan dat het goed in het BP zou zitten, maar ik heb het ook niet eerder gecheckt. Door de mail van 10.2.e (met de vraag van Rochdale) kwam het op mijn netvlies. Hopelijk kunnen we eea nog recht zetten:
  Wat betreft MV houden we voor Ravel rekening met:
  1 x buurtgezondheidscentrum van max 1300 m2 (was in de mail van 10.2.e nog 1000 m2, maar 1300 biedt iets meer flexibiliteit. Zo zit het ook in het Plan MV) (OPM 10.2.e NU MAX 2 KEER 650 M² BVO)
  1 x alles-in-een school van 3400 m2 – zit goed op kavel B1 (AKKOORD)
  1 x kdv ca. 500 m2 (DIT ZIT IN FUNCTIE MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING, DUS OOK DIE 2 KEER 650 M² BVO)
  1 x kdv ca. 600 m2 – zit goed op kavel B2 (AKKOORD)
  1 x kunst en cultuur op wijkniveau of broedplaats van ca 500-1000 m2
  Kunst en Cultuur op wijkniveau kan of een dansschool zijn (dan valt het volgens mij onder ontspanning en vermaak, maar ook een broedplaats (dan behoeft het –waarschijnlijk-een aparte bestemming?) (DIT ZIT IN KAVEL EFGH, MIN 850, MAX 1000)

Ik stel voor om de max van 650m2 omhoog bij te stellen naar 1300 m2 (of zelfs geen maximum?) . Dan kunnen we nog spelen met exacte locatie van de het buurtgezondheidscentrum/ het kdv (en misschien ook wel de broedplaats?) In overmaat schuilt bij maatschappelijke dv geen risico toch – of zie ik iets over het hoofd?
Even afhankelijk van welke bestemming je kiest voor kunst en cultuur op wijkniveau moet er mogelijk nog wat programma bij...
Dan nog dit:

1. Ik heb 10.2.e nog gesproken over kantoorprogramma. Hij is het eens met mijn benadering dat dit binnen het programma van de kantorenstrategie past. Maar ik moet wel zeggen dat ik enorm twijfel over het feit dat er ook kantoor in 'nader te bepalen' zit. Dit komt mede door een discussie die ik had met 10.2.e over de juridische houdbaarheid van sturen op programma via tender/bouwenvelop. Wordt dit programma op deze manier niet te snel (alsnog) kantoor, omdat die functie simpelweg juridisch mogelijk is en de meeste huuropbrengsten genereert? We hebben het hierover gehad, maar ik heb onze gezamenlijke conclusies niet meer helemaal scherp.
2. waarom zit er in 'nader te bepalen programma' geen maatschappelijke dienstverlening? .
3. ik twijfel erg over het afdwingen van minimale meters detailhandel (supermarkt en regulier), zeker omdat de markt zo kwetsbaar/onzeker is. BSP heeft onderzocht dat er in principe draagvlak is, maar zeker weten doen we het natuurlijk nooit... Is het risico op leegstand creëren niet te groot?

Ik ben morgen vrij, maar in de ochtend heb ik er maar eentje en kan ik ook wel vene bellen. Anders maandag afstemmen?
Grtjs 10.2.e

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: Bespreking over maatschappelijke functies
Datum: woensdag 3 februari 2021 11:23:13

(nogmaals) de stedenbouwkundige vragen over maatschappelijk en andere vragen.

Van: 10.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 14 januari 2021 21:45
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Bespreking over maatschappelijke functies

Beste 10.2.e
We hebben elkaar nog niet getroffen, dus nog het allerbeste voor dit jaar.
Wij hebben deze week overleg gevoerd moet onze collega's van ojz over het maatschappelijk programma. Tijdens dat gesprek kwamen vragen naar boven die de stedenbouwkundige opzet raken.
Hierbij alvast per mail de vragen.
Het programma maatschappelijke dienstverlening zien ze graag opgehoogd naar 1300m2 bvo zodat er (minimaal 1) groot gezondheidscentrum is toegestaan. Nu is 650 m2 bvo max per kavel:

Max programma maatschappelijk uit bestemmingsplan:

650 m2 (E en / of F)

650 m2 (G)

650 m2 (H)

650 m2 (I en / of J)

Totaal 2.600 m2

De vragen zijn:
1) is ophoging m2 bvo wenselijk?
2) is het gebouwtechnisch mogelijk om zo'n groot centrum te huisvesten. Zo ja op welke kavel kan dat?
3) op welke kavels willen we zo'n groot centrum.
We kunnen rekening houden met een deel van het programma op de 2e verdieping (met lift). Ik zal zelf onderzoeken of we de bestemming kunnen specificeren (dus een functie die alleen eerstelijnszorg toestaat).
Verder bespraken we een kinderdagverblijf in fase 4
Vraag:
4) is een kdv op een van die kavels vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord?
Tot slot gingen we in op cultuur. We willen het programma graag verlagen. Min oppervlakte bvo van 150m2
Vraag:
5) is de verlaging van programma cultuur vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord?
Graag je reactie. Of afspreken kan ook als je nog toelichting nodig hebt!
Groet 10.2.e
10.2.e

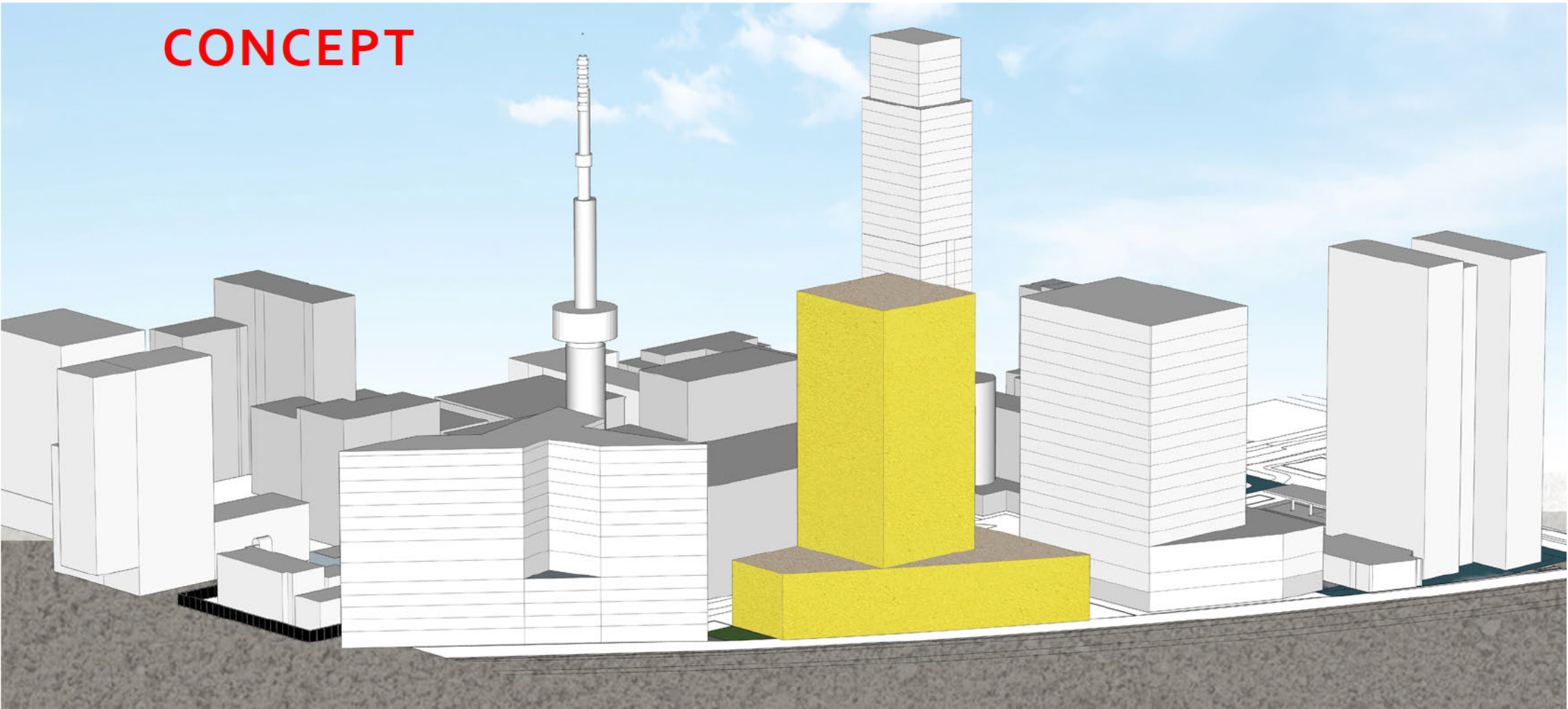
Vraag 3: Informatie ruimtelijke plannen

Deelgebied Vivaldi

X Vivaldi
X Kavel 13
X Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

19 juni 2019

CONCEPT



Inhoud

1.	Context	3
2.	Kavelcontouren	4
3.	Volume en programma	6
4.	Parkeren	8
5.	Expeditie	10
6.	Openbare ruimte	12
7.	Plan juridisch	14
8.	Bouwlogistiek	16
9.	Planning	16
10.	Checklist	17

Inleiding

Met de realisatie van het EMA gebouw en het Hotel Valk is Kavel 13 het passtuk van de ontwikkeling in de zogeheten A10 zone in het deelgebied van Vivaldi. Eind 2019 moet de bouwenenvelop voor deze kavel-gereed zijn om te kunnen starten met de het opstel-len van een bestemmingsplan en het voorbereiden van tender. Dit document is voorafgaand aan de start van de bouwenvelop een inventarisatie van alle relevante stedenbouwkundige, programmatische, juridisch planologische en planningstechnische randvoorwaarden. Het document vormt dan ook het vertrekpunt voor het verder uitwerken van het stedenbouwkundige volume en het opstellen van de bouwenvelop.

1.Context

Vanuit de context van Vivaldi zijn er een aantal ruimtelijke randvoorwaarden / aandachtspunten.

<u>Zuidasdok</u>

- Uitbreiding capaciteit A10. Keerwand aan noodzijde kavel 13.
- Transformatie Station RAI. Aansluiting op Vivaldi.
- Realisatie fiets-voetgangerstunnel van Vivaldistraat naar Beatrixpark.

<u>Ravel</u>

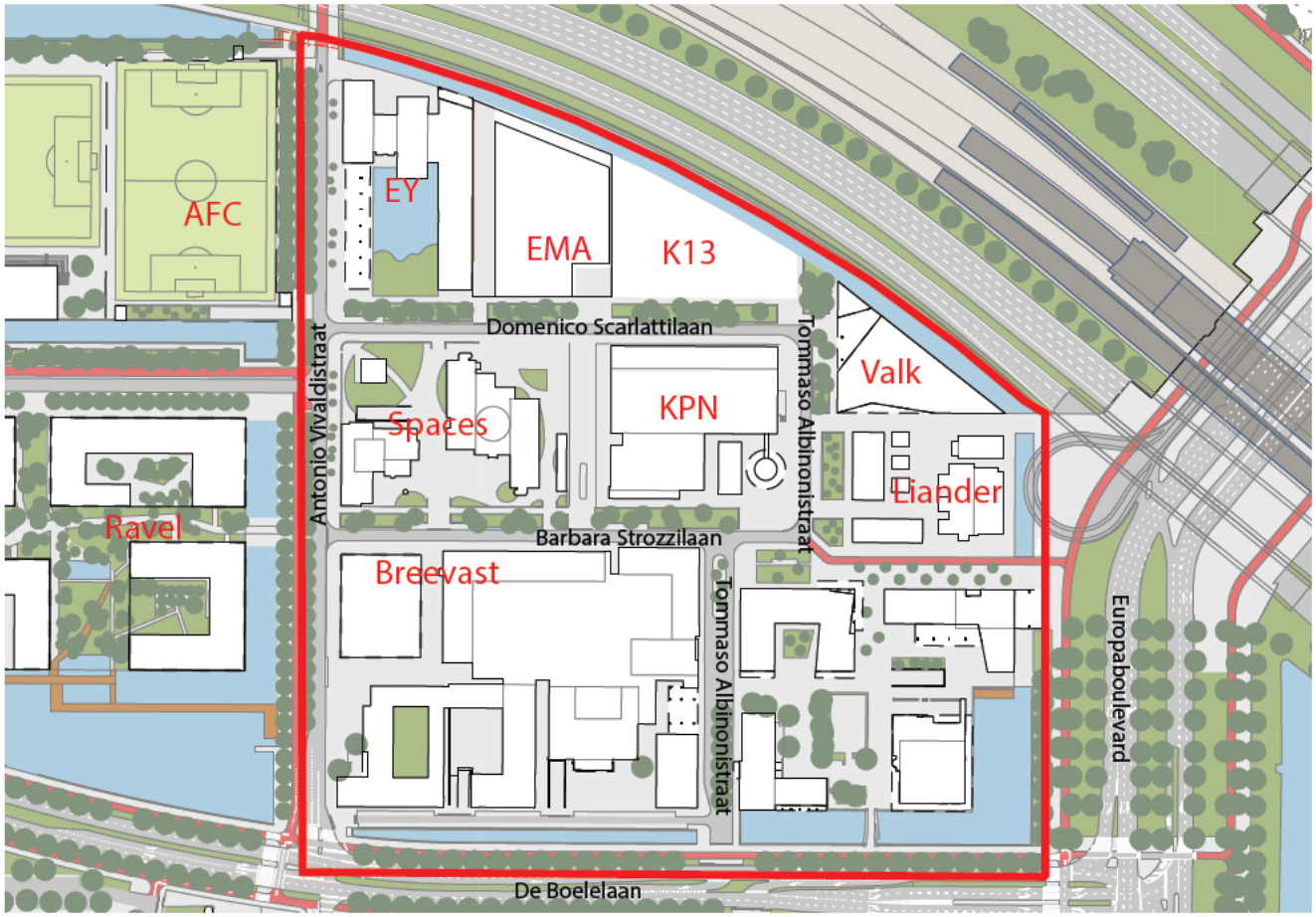
- Ontwikkeling deelgebied Ravel.
- Mahlerlaan, Ravellaan loopt geknikt door in de Scarlattilaan.

<u>OR Vivaldi</u>

- Definitief ontwerp groene lus is gereed.

<u>Keerlus tram 4</u>

- Entree van Vivalidigebied.
- Ontwerp openbare ruimte in relatie tot gebouwen/objecten zorgvlied.

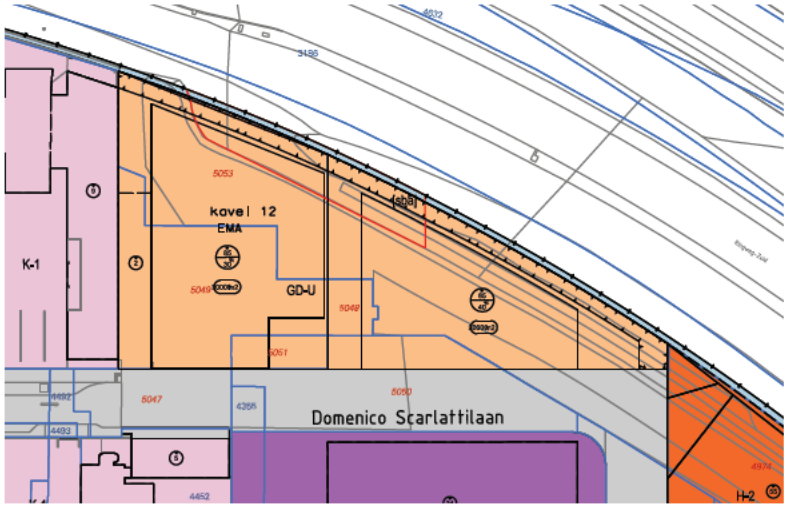


Context Vivaldi

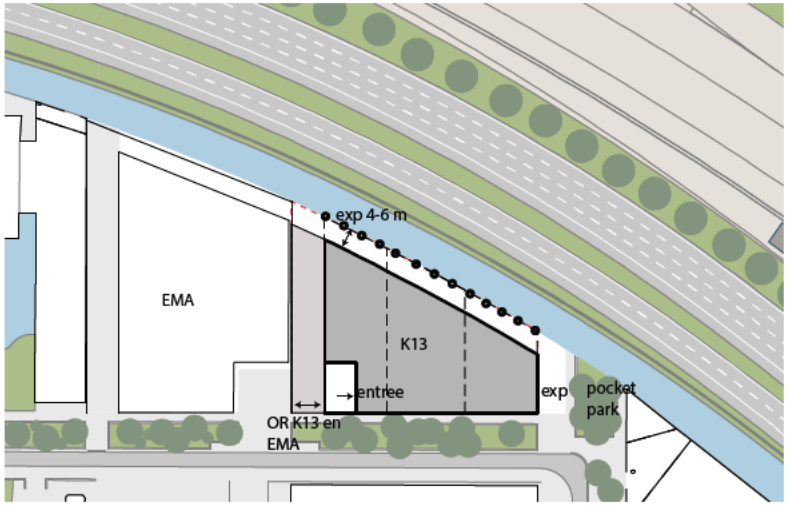
2. Kavelcontouren

Contouren

- De contouren van de kavel worden gedefinieerd door o.a. het bestemmingsplan, de benodigde en gewenste open(-bare) ruimte rondom het gebouw en de erfpachtgrenzen van de naastgelegen kavels 12 (EMA) en 14 (Van der Valk), zie kaart A.
- De contouren van het gebouw verschillen op de afzonderlijke niveaus.
- Op pagina 5 zijn alle afzonderlijk contouren per niveau getekend.
- Op deze pagina zijn de verschillende contouren en ruimteclaims op elkaar geprojecteerd, zie kaart B.



Kaart A

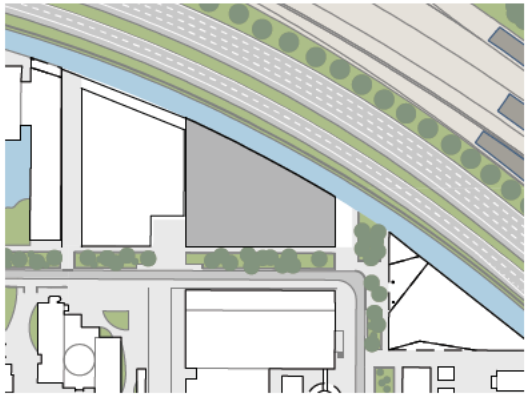


Kaart B

Opbouw per laag

Kelder

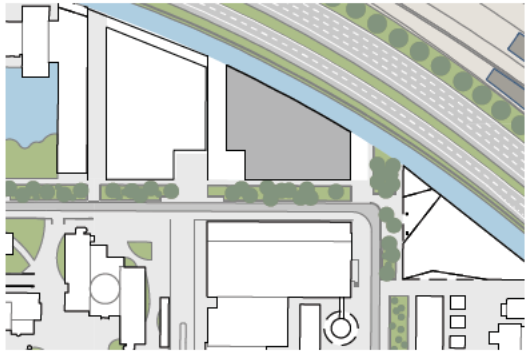
- De kelder van kavel 13 bestrijkt een zo groot mogelijke footprint om voldoende parkeercapaciteit te faciliteren.
- Westzijde: direct grenzend aan erfpachtgrens van EMA.
- Noordzijde: kelder loopt tot aan het water.
- Oostzijde: de kelder kan in theorie doorlopen tot erfpachtgrens van de naastgelegen kavel 14 maar wordt dan wel erg inefficiënt. De grens loopt nu tot de rand van het pocketpark in verband met de gronddekking. Hij kraagt dus onder het gebouw uit. Het is ook denkbaar dat de kelderbak gelijk loopt met de rooilijn aan de oostzijde.



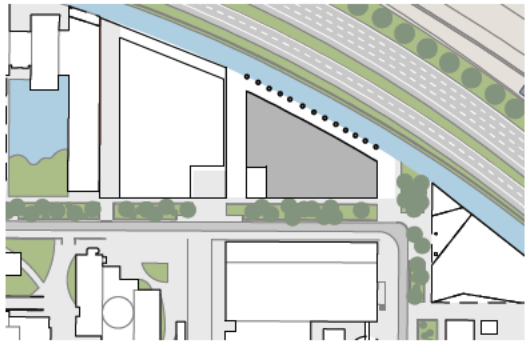
Kavelcontour kelder

Onderbouw

- De onderbouw bestaat uit de begane grond en twee bouwlagen daarboven.
- Zuidzijde: grens openbaar gebied in de rooilijn van onderbouw EMA.
- Westzijde: 10 meer zone tussen EMA en Kavel13.
- Noordzijde: hier moet op maaiveld rekening gehouden worden met een expeditiestraat. De bovenste laag van de onderbouw kan tot aan de kavelgrens gebouwd worden.
- Oostzijde: hier is ruimte gereserveerd voor een pocketpark die onderdeel wordt van de groene lus. Tevens is ruimte gereserveerd voor de toegang naar de expeditiestraat en de toegang van de parkeergarage. De rooilijn van de westzijde is nu gelijk getrokken met het KPN gebouw.



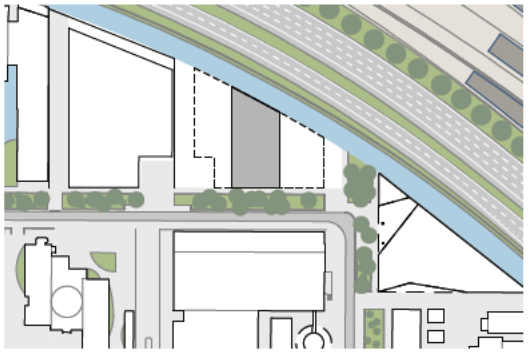
Kavelcontour onderbouw, 2e verdieping. Deze contour loopt tot boven de expeditiestraat



Kavelcontour onderbouw, BG en 1e verdieping

Bovenbouw

- De contour van de bovenbouw (de toren) wordt bepaald door het maximaal te bebouwen oppervlak (40% van 3.853 m2).
- In de verdere uitwerking van een bouwenvelop wordt vanuit stedenbouwkundig perspectief de exacte vorm en positie van de toren bepaald.



Kavelcontour bovenbouw

3. Indicatief volume en programma

Volume

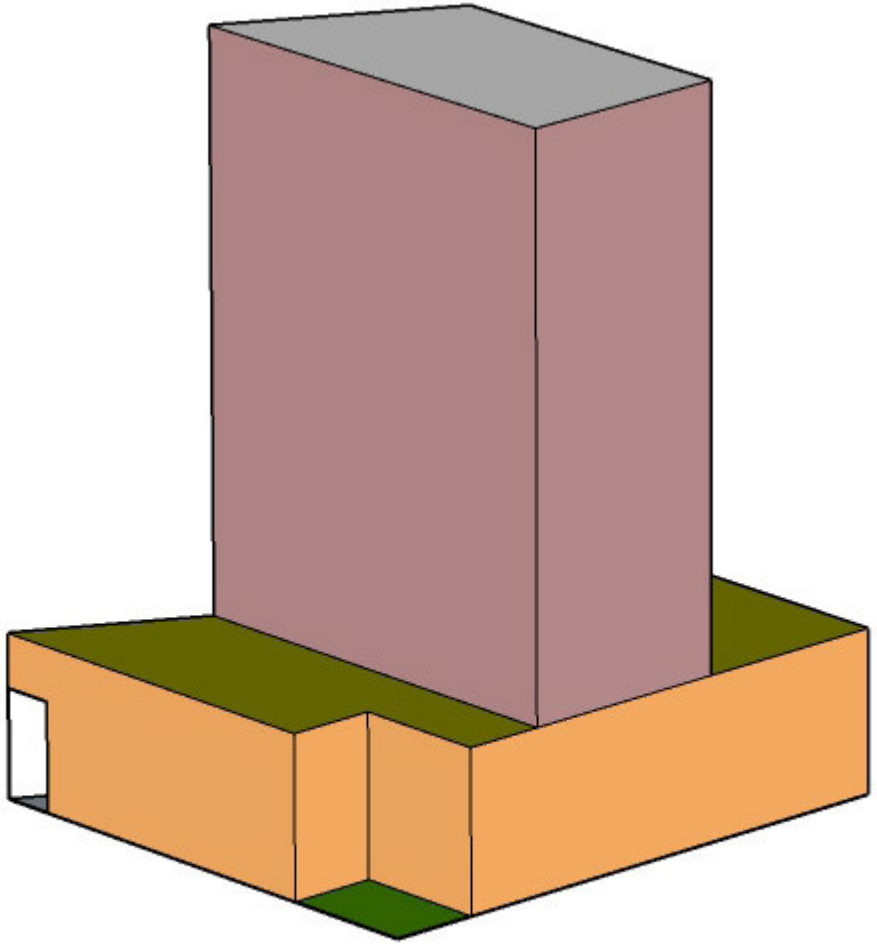
Kelder	3.400	m² bvo
Onderbouw bg	2.300	m² bvo
Onderbouw 1	2.300	m² bvo
Onderbouw 2	2.600	m² bvo
Bovenbouw (3e v. t/m 24e v.)	23.200	m² bvo
Totaal, excl parkeren	ca.	**30.400 m² bvo**

Vigerende bestemmingsplan:

- 20.000 m2 bvo kantoren en 1.000 voorzieningen (exclusief parkeerlagen).
- Tot 10 m volledige footprint, daarboven 40 % be bouwd van de kavel.
- Maximale bouwhoogte 85 m NAP (peilmaat OR -0,55 NAP).

Afwijking van het bestemmingsplan:

- 10.000 m2 bvo extra kantoorprogramma.
- Tot 18 m volledige footprint i.p.v. 10 m.
- Maximale bouwhoogte blijft 85 m.

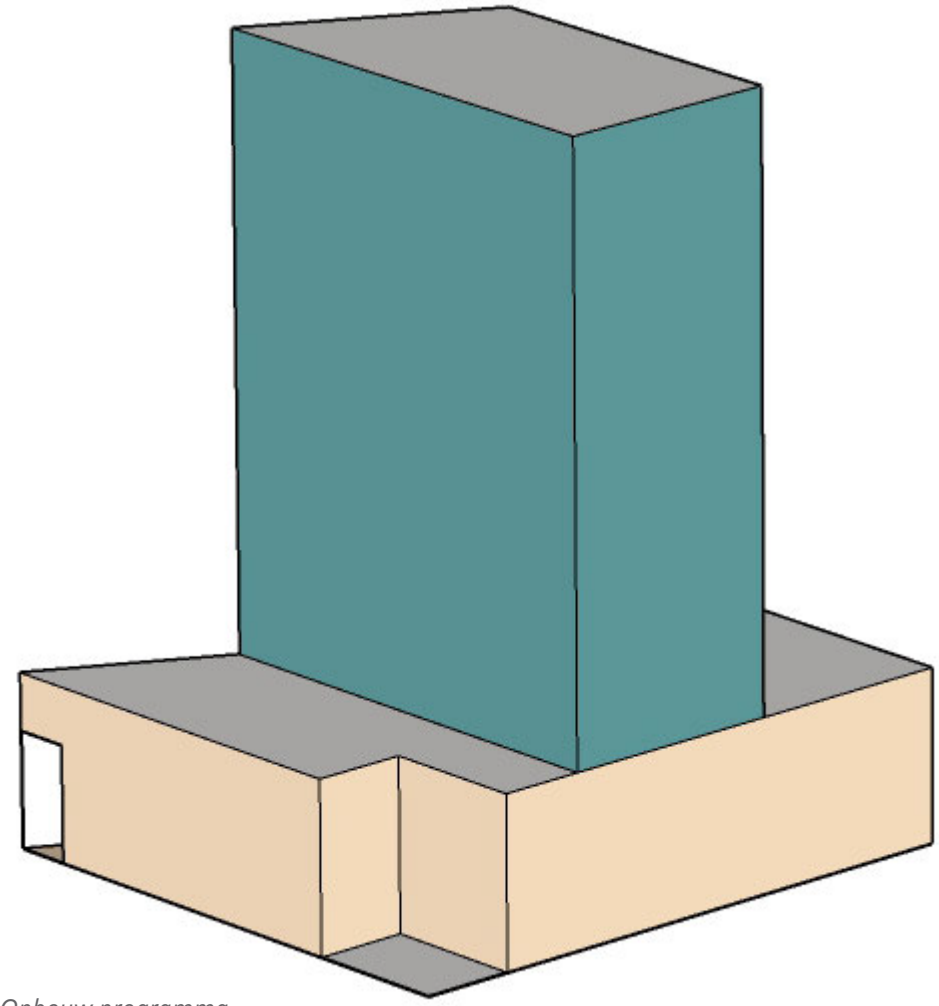


Opbouw volume

Programma

Het programma wordt max. 30.000 m2 bvo, waarbij de volgende functies op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan:
kantoor (maximaal 20.000 m2 bvo)

- Kantoor (maximaal 20.000 m2 bvo).
- Horeca I, II, III en IV.
- Maatschappelijke dienstverlening (uitgezonderd gevoelige bestemmingen).
- Consumentverzorgende dienstverlening
- Zakelijke dienstverlening.
- Ontspanning en vermaak.
- Detailhandel.
- Sportvoorzieningen.
- Geen geluidsgevoelige bestemmingen.



Opbouw programma

4. Parkeren

Parkeerprogramma

Autoparkeren:

- 100 p.p. EMA (opleverdatum 2024).
- De 100 p.p. EMA is inclusief 3 invalide p.p. van EMA die nu tijdelijk zijn ondergebracht in de OR.
- Kantoor programma K13 (30.000 m2): maximaal ca. 120 p.p. voor (op basis van 1 p.p. per 250 m2 bvo).

Fietsparkeren:

- Kantoor programma K13 (30.000 m2): 600 fiets p.p. voor kavel 13 (op basis van 2 p.p. per 100 m2 bvo).

Scooterparkeren:

- Kantoor programma K13 (30.000 m2): 75 scooter p.p. (op basis 0,25 pp per 100 m2 bvo).

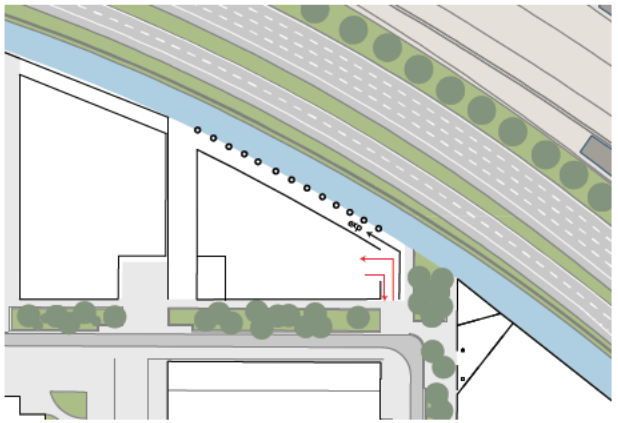
bron: "Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, 19 maart 2018", en "Nota Parkeernormen auto, 8 juni 2017".

Uitgangspunten parkeren

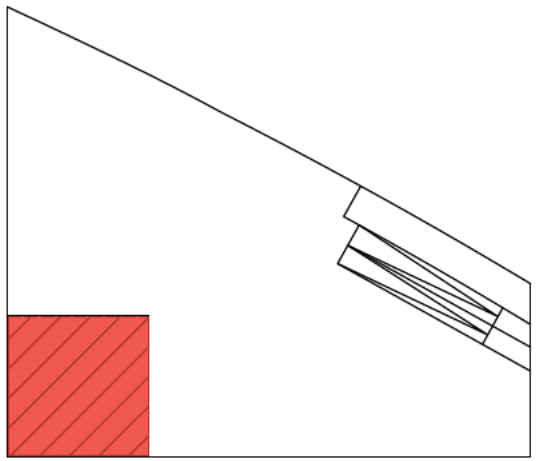
- Publiekstoegang EMA garage in de buurt van entree EMA (in het gebouw of geïntegreerd in Kavel 13).
- Parkeeraantallen voor auto's, fietsen en scooters zijn gebasseerd op 30.00 m2 kantoorprogramma. Indien er voorzieningen komen, heeft dat invloed op de aantallen.
- Fietsparkeren bezoekers inpandig conform het huidige fietsparkeerbeleid op begane grond of in de parkeerbak.

Entree garage

- De entree van de parkeergarage wordt bij voorkeur gesitueerd aan de oostzijde van het gebouw.
- De ingang ligt zo ver mogelijk noordwaarts om voldoende ruimte te creëren voor een (publieks-)functie in de plint aan de straatzijde.



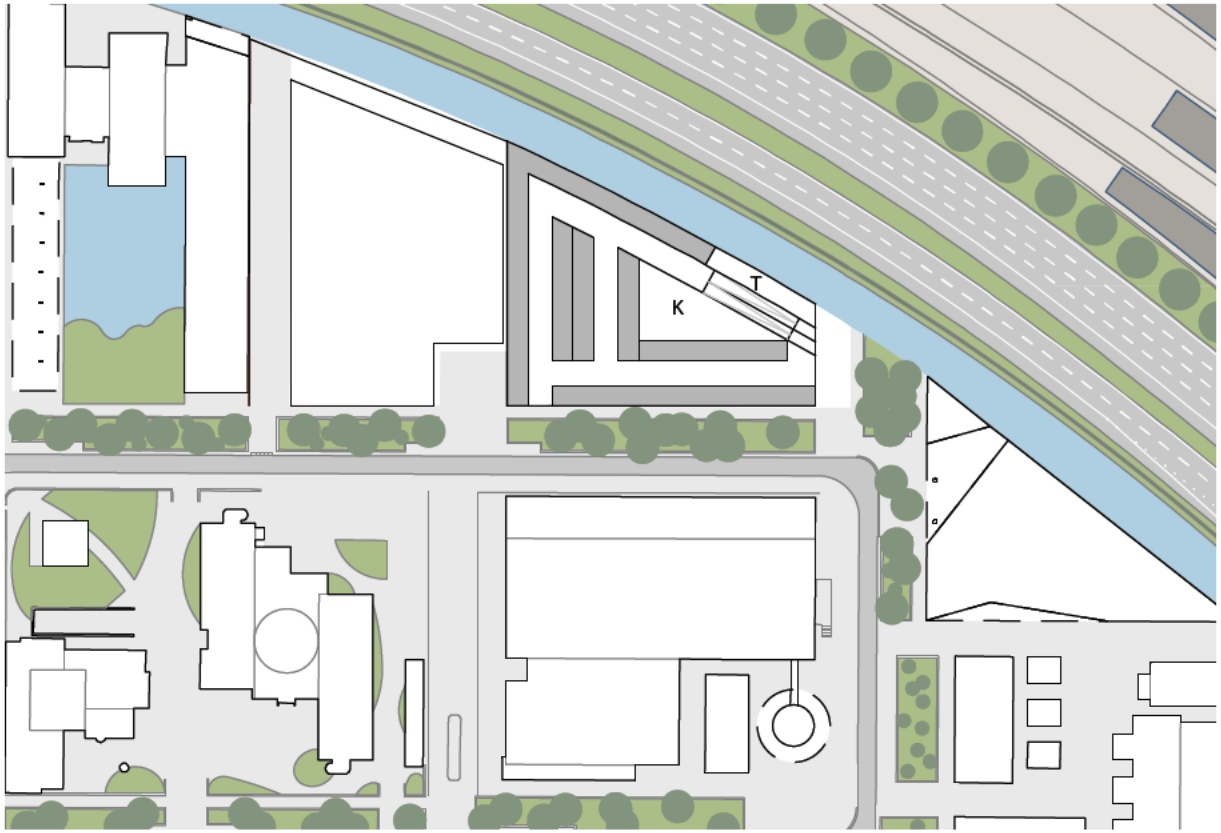
Voorkeurslocatie entree parkeergarage



Indicatie ruimtebeslag 600 gestapelde fietsparkeren in de parkeerbak in een bouwlaag

Studie capaciteit

- De capaciteit van de kelderbak komt uit op circa 100 parkeerplaatsen (bruto!!) in één laag (exclusief fietsparkeren en scooterparkeren).
- Dat betekent dat er minimaal 1 laag parkeerkelder nodig is i.v.m. EMA.
- Extra laag parkeerkelder afhankelijk van programmering en keuzes van de ontwikkelaar.

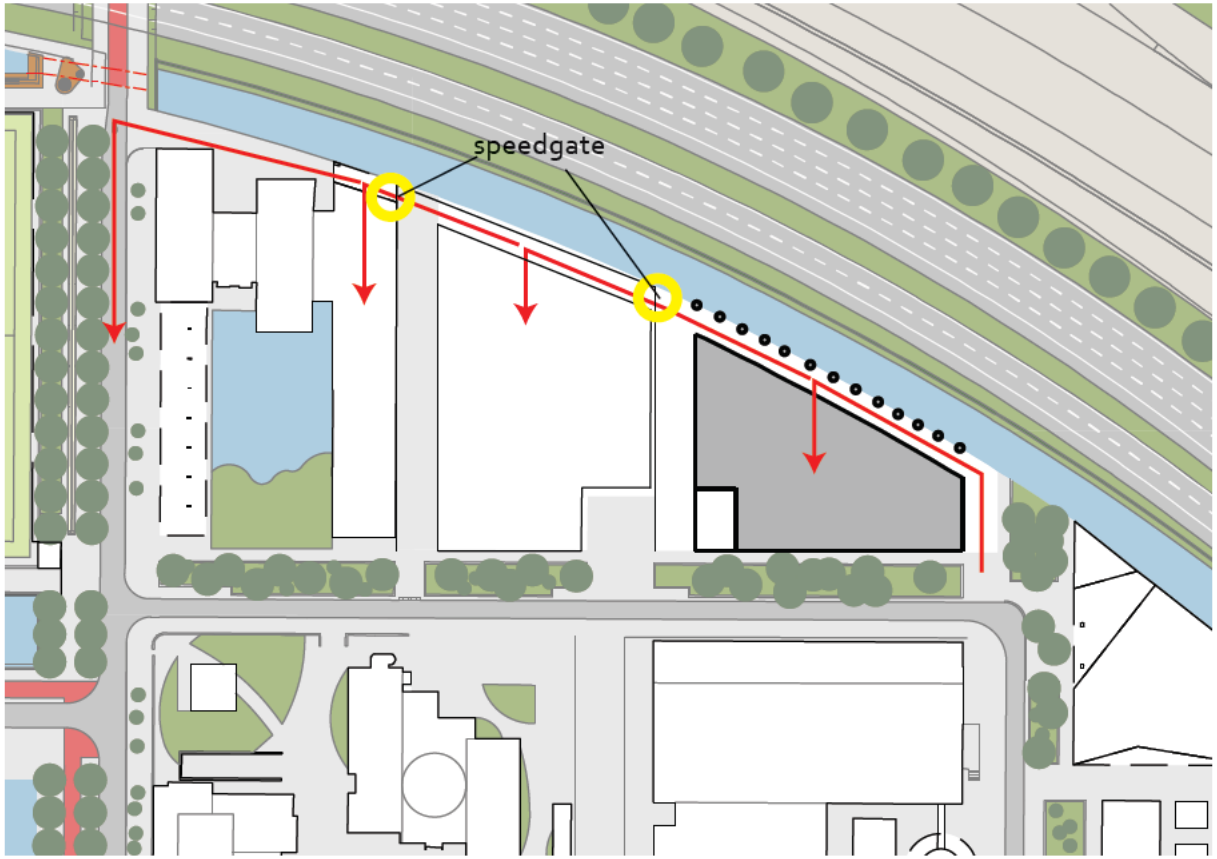


indicatieve indeling kelderbak

5. Expeditie

Expeditiestraat

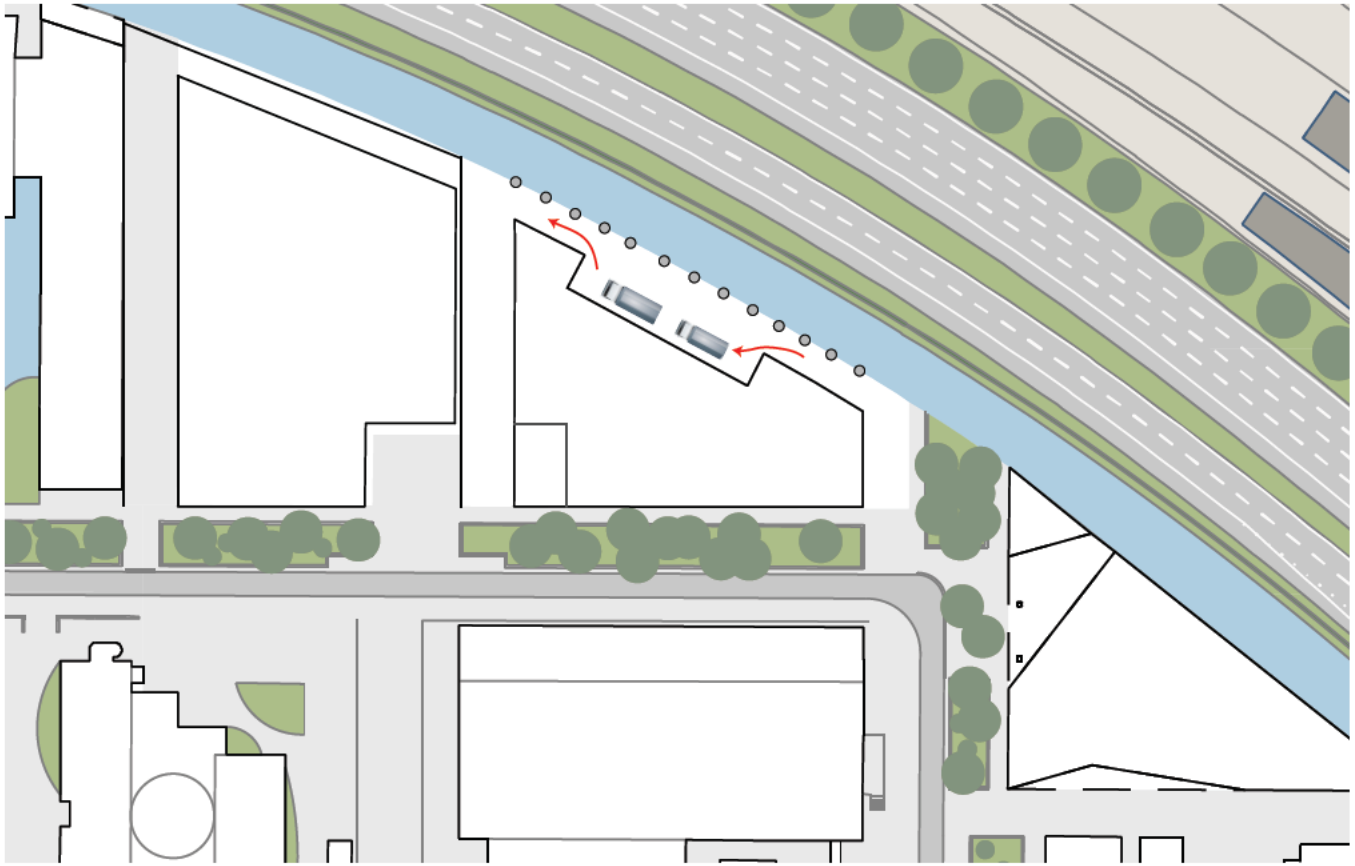
- EY, EMA en Kavel 13 zullen gebruik gaan maken van de doorlopende éénrichting expeditiestraat.
- De expeditie is afsluitbaar en dus niet openbaar toegankelijk.
- De entree ligt bij de NO-zijde van kavel 13.
- EMA realiseert eigen speedgates. Er komt één toegang (bij Kavel 13) en één uitgang (bij EY).
- Maximale lengte voertuigen in expeditie straat is 10,4m.



Ligging expeditiestraat

Expeditie Kavel 13

- De expeditiestraat moet altijd toegankelijk zijn voor de leveranciers van EY, EMA en K13.
- De expeditie van kavel 13 moet daarom inpandig worden opgelost.
- Dat kan door middel van een parallelle expeditiestraat of een expeditiehof.
- De expeditiestraat heeft afdoende draaicirkels en legt de minste ruimteclaim op de begane grond.
- Een expeditiehof is onwenselijk in verband met draaicirkels.



Inpondige expeditiestraat (voorkeur)

6. Openbare ruimte

Ontwerp openbare ruimte

- Kwaliteitsverbetering.
- Toevoegen verblijfskwaliteit.
- Vergroenen.
- Tijdelijke planning van de groene lus:
  vanuit Antonio Vivaldistraat t/m EMA, november 2019 gereed. En vanaf EMA tot tramlus geschat wordt bij eind 2020 gereed.
- Fietspad vanuit Tommaso Albinonistraat tot tramlus, nov 2019 gereed.
- Definitieve planning van de groene lus:
  nog niet bekend.

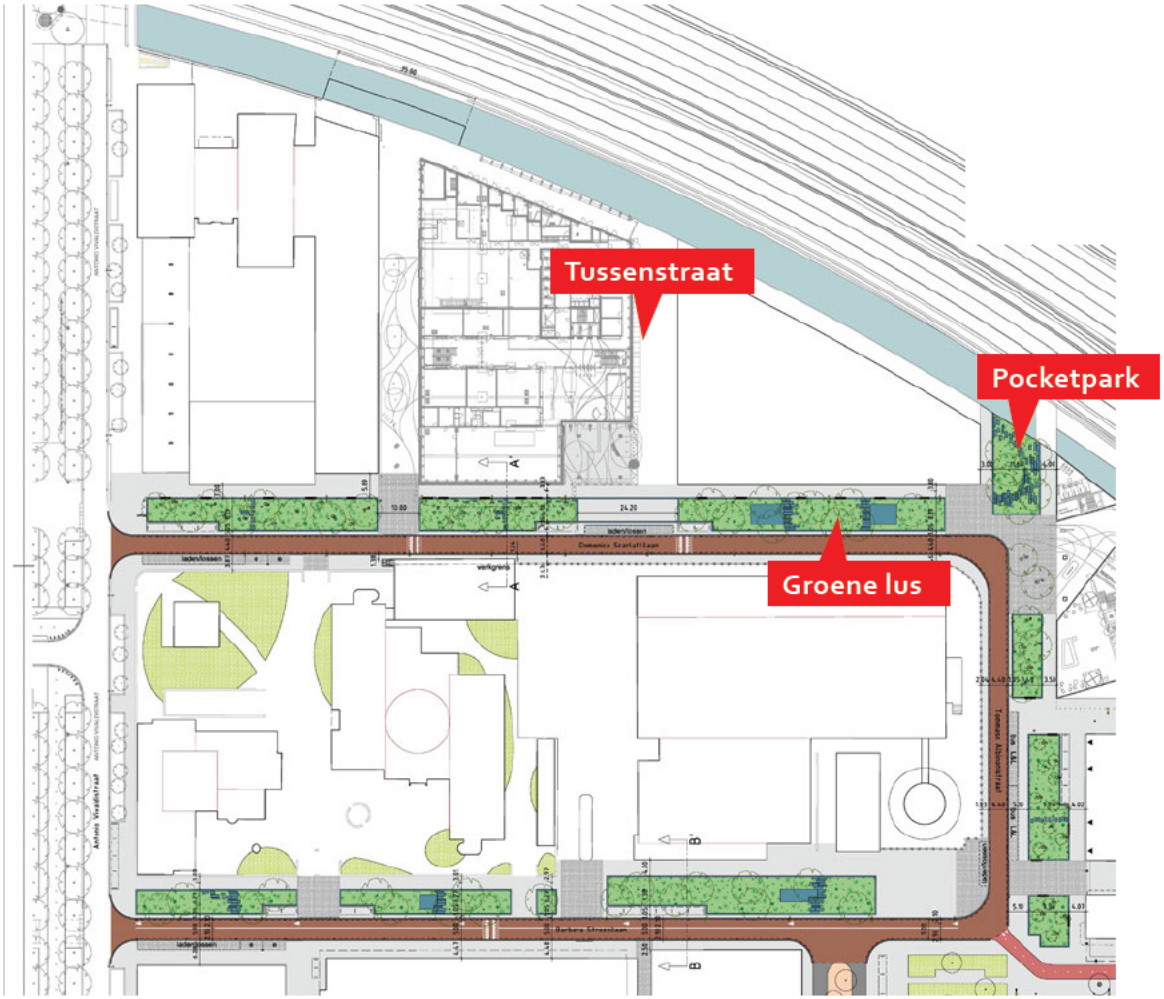


Impressie ontwerp openbare ruimte

Openbare ruimte rondom K13

Openbare ruimte

- Pocketpark tussen K13 en Valk.
- Hoogwaardige inrichting tussenstraat EMA en K13. Gronddekking voor grote bomen is niet mogelijk en heeft invloed op capaciteit parkeergarage.
- Aanrijbeveiliging EMA.



Openbare ruimte rondom Kavel 13

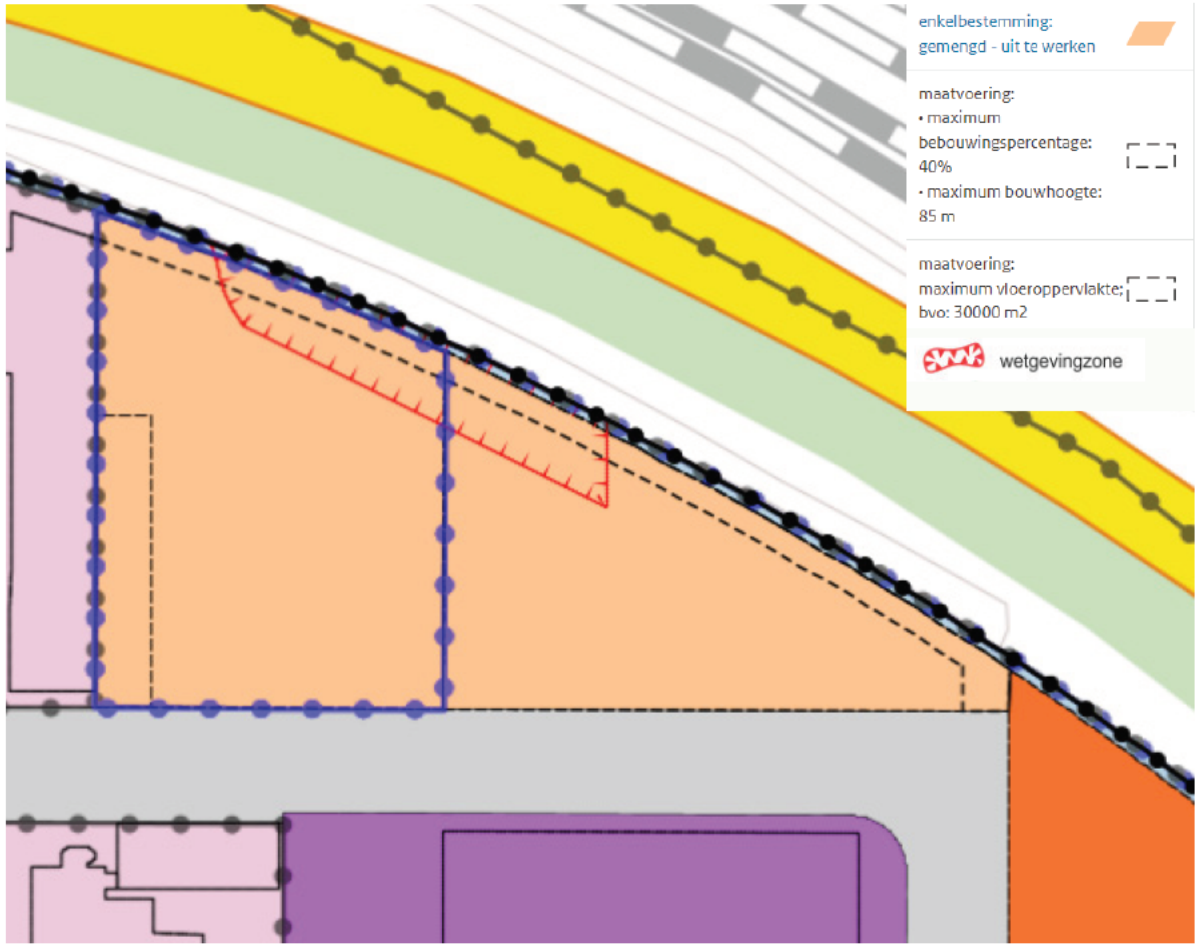
7. Plan juridisch

Afwijkingen BP

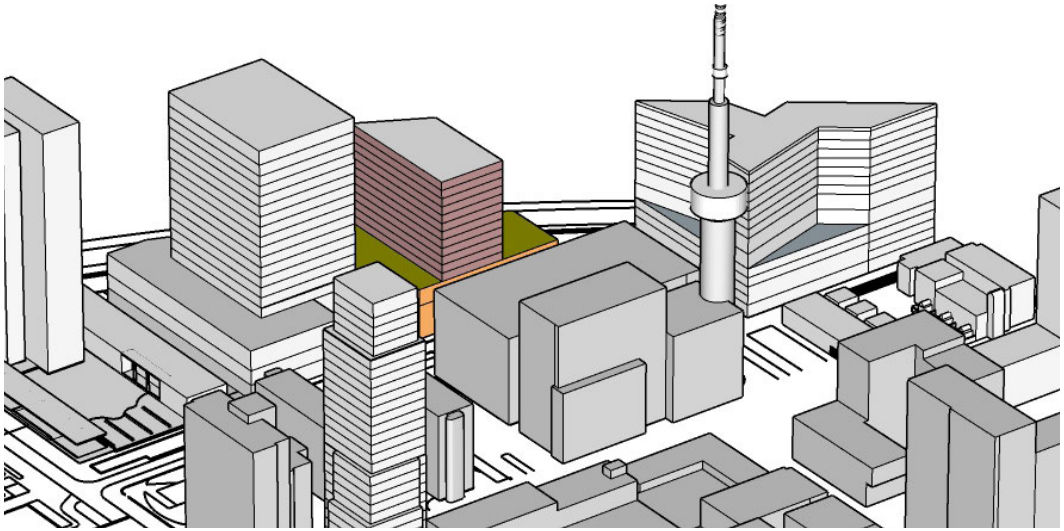
- Kavel 12 en 13 hebben gezamenlijk een bestemming-splan procedure doorlopen en zijn als uitwerkingsplicht opgenomen.
- In totaal is voor kavel 12 en 13 gezamenlijk een maximaal kantoorprogramma van 50.000 m2 bvo beschikbaar en per kavel maximaal 30.000 m2 programma op basis van het bestemmingsplan. EMA heeft op grond van het bestemmingsplan 30.000 m2 bvo kantoor gebruikt (voor 10.000 m2 is afgeweken van het bestemmingsplan).
- Bestemmingsplan technisch heeft K13 nog 20.000 m2 kantoren 'over' waarvan 1.500 m2 voorzieningen. Voor 10.000 m2 bvo kantoor moet worden afgeweken van het bestemmingsplan.
- De wetgevingszone, namelijk de reservering voor het werkterrein voor Zuiddok is op 22 december 2017 voor kavel 12 en 13 komen te vervallen.

Gewenst BP

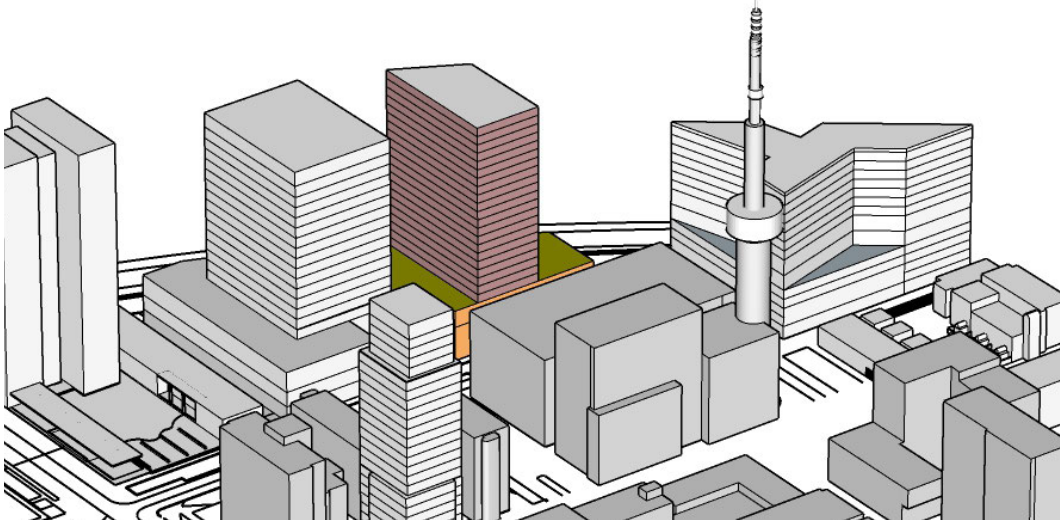
- Relatie tot onderbouw EMA (EMA is ca 18m , BP is 10m).
- Planruimte creëren tot 30.000 m2 bvo kantoren.



Bestemmingsplankaart



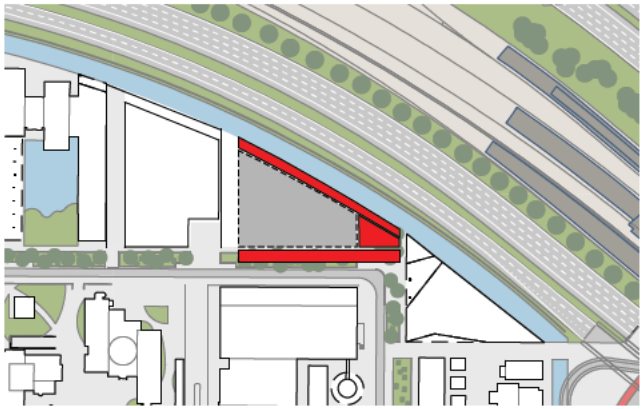
Indicatief volume 20.000 m² bvo



Indicatief volume 30.000 m² bvo

8. Bouwlogistiek

- Beperkingen bouwlogistiek duidelijk communiceren en zwaar laten meewegen in tender.
- Het betreft met name de losplaats met een hijszone als gevolg. Deze hijszone moet afgesloten zijn voor publiek. In dit geval gaan wij eisen dat het voetpad (met voldoende breedte) en de rijbaan voorlangs kavel 13 publiek toegankelijk moet blijven. Hieronder is een indicatie gegeven van mogelijke hijszones.
- Rekening houden met aangescherpte landelijke bouwrichtlijn en bouwveiligheidszone die vanaf januari 2020 wettelijk verplicht zijn.



Indicatie hijszones

9. Planning

- Opleverdatum van de Ravellaan heeft grote invloed op volgordelijkheid van de realisatie van projecten Breevast, NSI en K13, dit wordt nog nader uitgewerkt.
- Uitzoeken of kavel 13 en de bouw van de fiets tunnel niet te veel raakvlakken met elkaar hebben.

10. Checklist

- Check grondwaterstand.
- Check kabels en leidingen (aansluitpunten bepalen).
- Aanvraag ontheffing WBR Beheergrens Rijkswaterstaat.
- Geluidscontouren, contouren fijnstof.
- Externe veiligheid /plasbrand.
- Luchtvaart Indelingsbesluit.
- Beperkingen Alticom zendmast.
- Kan de wand van de kelder tevens fungeren als waterkering.
- Bouwenvelop afstemmen met EY, EMA en hotel Valk.
- Uitzoeken of aanrijbeveiliging nodig is voor EMA in de tussenstraat EMA en K13.

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 16 april 2020 22:23
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: voorzieningen plint gebouwen

Zie onder in rood.
Grtjs 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 15 april 2020 16:45
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: voorzieningen plint gebouwen

Ha 10.2.e en 10.2.e

Goed je net gesproken te hebben. Hieronder (heel beknopt) de punten die we net besproken hebben. 10.2.e zou jij ook mee willen lezen? Bij een paar punten heb ik specifiek een vraag voor jou .

Ik ga detailhandelsmeters na bij 10.2.e, irt woningbouw en de detailhandel in Ravel (willen we een supermarkt mogelijk maken, en is detailhandel uberhaupt mogelijk gezien detailhandel ontwikkelingen in de omgeving). Vinden jullie detailhandel wenselijk hier? Nog los van het beleid? Ik twijfel daar ten zeerste aan.

- Maatschappelijke voorzieningen maximaliseren we niet qua afmetingen – vestigingsgrootte laten we daarmee vrij voorlopig. verstandig

- Ik vraag advies bij EZ over de horeca meters en de maximale vestigingsgrootte. Voorstel is nu om dit te maximaliseren op 250 m2 bvo. Goed om na te vragen. Ik kan me ook een iets groter metrage voorstellen (bv 350 m2)

- Hoe gaan we om met Horeca 1 (fastfood): @ 10.2.e is hierover nog een uitspraak gekomen de laatste maanden tijdens mijn verlof? Nee geen uitspraken, kans dat een grote keten/ partij zich hier vestigt lijkt me nihil.

- Horeca II Kavel 13: discotheken e.d. zie ik geen bezwaar in. 10.2.e jij? Ik vind dit niet de meest logische plek voor een discotheek met het oog op de sociale veiligheid. En wat is de afstand tov de mogelijk toekomstige woningbouw op NSI? Heb ik even niet scherp. Graag toch nog even bespreken

- Bedrijfsruimte maken we mogelijk, tot de categorie 1 + 2. Grote vraag is natuurlijk wel; hoe handhaven we dat het hier om bedrijven gaat en niet om verkapte kantoren (die profiteren van een lagere grondprijs/ erfpacht/huur). Ik heb hier op het moment onvoldoende verstand van maar vind wel dat we dit verder na moeten gaan bij bv 10.2.e 10.2.e van EZ? @ 10.2.e laten wij nog bespreken wie dit oppakt.

- 10.2.e vraagt woningbouwprogramma op incl. mogelijke woningbouw in NSI (3e fase).

- 10.2.e vraagt 10.2.e of hij weet wat de gedachte is achter de minimale 300m2 plint in bouwenvelop van Kavel NSI (?) zit. Dit kan ik niet helemaal plaatsen

Heb jij nog aanvullingen 10.2.e

Met groet,,

10.2.e

- Op 14 apr. 2020 om 14:01 heeft 10.2.e <10.2.e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

  Hoi 10.2.e (en 10.2.e),

  Kunnen jullie nog een reactie geven op mijn laatste reactie over de grootte per functie.
  En bedrijven zijn dus wel wenselijk voor de plint van NSI en kavel 13 ?

  Groet
  10.2.e

  10.2.e
  Jurist
  Zuidas

  m: (+31) - 10.2.e
  e: 10.2.e @amsterdam.nl
  w: www.zuidas.nl

  Zuidas, bouwt aan de toekomst

  Werkdagen: di, woe, vrij

Van: 10.2.e
Verzonden: maandag 6 april 2020 13:04
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: FW: voorzieningen plint gebouwen

Hoi 10.2.e

Zie hieronder in het rood mijn reactie. Mbt de levendige plint in Vivaldi, daar komen we nog op terug.
@ 10.2.e Ik heb mijn reactie hierbij vast verzonden, mocht jij nog aanvullingen hebben zou je dat dan aan 10.2.e willen laten weten?

Mbt. De categorie bedrijven:
De (concept) Bedrijvenstrategie 2020-2030 geeft aan dat de behoefte aan bedrijfsruimte in de stad toeneemt, o.a. door de groei van de beroepsbevolking van Amsterdam, maar ook door de energietransitie, de opkomst van de circulaire economie, datacenters en de noodzaak voor nieuwe vormen van stadslogistiek en (maak)industrie. Zuidas wordt logischerwijs niet benoemd als bedrijventerrein, maar ik zie niet direct reden om de categorie bedrijven uit te sluiten (op de bedrijven met externe veiligheidzones / zware bedrijvigheid na). Of maken we met deze categorie automatisch ook zwaardere bedrijven mogelijk? Van belang hierbij blijft wel de transparante / levendige plint.

Groet,
10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: maandag 23 maart 2020 16:54

Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: FW: voorzieningen plint gebouwen

Ha 10.2.e

Kun jij deze in eerste instantie oppakken?

Grt. 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 20 maart 2020 10:10
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: FW: voorzieningen plint gebouwen

Hoi 10.2.e

In aanvulling op onderstaande mail nog de vraag of wij voorzieningen in de lijst missen, zoals bedrijven? Die staan er nu niet in.

Groet
10.2.e

10.2.e
Jurist
Zuidas

m: (+31) - 10.2.e
e: 10.2.e @amsterdam.nl
w: www.zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Werkdagen: di, woe, vrij

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 20 maart 2020 09:07
Aan: 10.2.e
Onderwerp: voorzieningen plint gebouwen

Goedemorgen 10.2.e

Alles goed bij jullie? Nog allemaal gezond?

Momenteel ben ik druk met het schrijven van de 2 plannen (voorontwerpbestemmingsplannen) voor de Breevastkavel en daarnaast voor NSi 1e fase en kavel 13.

Ik heb hier wat vragen over. Die gaan in het bijzonder over de voorzieningen in de plinten van de gebouwen. Wij willen levendige plinten gevuld met diverse voorzieningen en het liefst (conform onze visie) kleinschalig. Klopt toch? PM

Algemeen (NSI en kavel 13)

- Nu heb ik in beide plannen bepaald dat een minimum aan voorzieningen wordt voorgeschreven (minimum is bepaald door de stedenbouwers op dit moment) en een maximum. Wij schrijven daarbij voor dat het moet gaan om units/vestigingen die een eigen voordeur moeten hebben. Ik wil daarvoor het begrip zelfstandige vestiging op gaan nemen. Wat vindt jij hiervan? Kun jij aangeven wat het idee hierachter is? Is dan bijvoorbeeld een vestiging waarin meerdere horecaconcepten (ik noem maar een voorbeeld) zitten niet wenselijk?
  Dit heb ik met de stedenbouwers besproken en ik gaf ook aan dat dit in de praktijk soms beperkend kan zijn. Vaak zie je ook wel dat in de eerste bouwlaag meerdere functies zitten die niet per definitie als aparte gebouwtjes zijn aan te merken als een zelfstandige vestiging, zoals bij het WTC gebouw waarin de ruimte open is en een functie een deel van het vloeroppervlak gebruikt. Ik heb de definitie van vestiging eruit gehaald. Een vestiging met meerdere horeca concepten zou wat mij betreft best kunnen, maar is dus ook een vraag aan jullie wat hier passend is. Het gaat om kantoorgebouwen, dus ik kan verschillende invullingen bedenken in de plint.

  Wij hebben per vestiging het maximum nog niet afgebakend. Mijn vraag is wat zou het maximum per vestiging moeten zijn. Voor NSI en kavel 13 heb ik als voorbeeld 500 m2 bvo per vestiging in de gebruiksregels staan. Wat vindt jij hiervan en als 500 te groot is wat zou dit dan moeten zijn?
  De ervaring van 10.2.e als 10.2.e destijds, leert dat bijvoorbeeld horecaondernemers tussen de 80 (een koffiebar) en de 350m2 (groot restaurant) vragen. Dan hebben we het over vestigingen in Gershwin, waar al veel draagvlak is voor voorzieningen. Vivaldi is natuurlijk een andere situatie. Mij lijkt 500m2 aan de ruime kant. In Kop Zuidas hebben we als maximumvestigingsgrootte 250m2 opgenomen. Dit om te voorkomen dat er grootschalige functies (zoals een supermarkt o.i.d) zouden kunnen komen.

M.i. is dit ook best aan de ruime kant. Overigens laten we hier in beginsel geen detailhandel toe, dus een supermarkt is daarmee uitgesloten op de locatie van NSI. Bij kavel 13 zou een supermarkt nog we mogelijk zijn, tenzij we dat willen uitsluiten omwille van de verkeersaantrekkende werking? Overigens zou kavel 13 best een goede plek voor een to go supermarkt zijn, zo nabij het station?
Uitsluiten of niet?

  Om deze vraag goed te kunnen beantwoorden zou ik graag het volgende willen weten:
  - Gaat dit allemaal om plintvoorzieningen? De vragen zijn gericht op de plintvoorzieningen. Uitzondering hierop is de rooftopbar die op het dak van het NSI mogelijk wordt gemaakt en die openbaar moet zijn. Die mag een groter aantal bvo in gebruik nemen.
  - Gaat het bij NSI om 3200m2 plint? En bij Kavel 13 1.500 m2 plint? NSI is 3.200 totaal, dit bestaat uit de plintvoorzieningen (eerste bouwlaag) en de rooftopbar (dit wordt ongeveer 800-900 m2 bvo schat ik in, 10.2.e en 10.2.e kijken nog naar het exacte aantal m2. Voor kavel 13 gaat het om maximaal 2.000 m2 bvo aan voorzieningen in de eerste bouwlaag.

- De vraag is ook of we detailhandel willen toestaan op de kavel van NSI in de plint, zie het geel gemarkeerde deel in de bestemmingsomschrijving. Voor kavel 13 is dit als recht reeds opgenomen in de uitwerkingsregels van kavel 13 en is het dus een bestaand recht.
  - Gewoon een check van mijn kant: Is het bestaande recht bij Kavel 13 gewoon over te nemen, ook al is inmiddels het Beleid hierop gewijzigd? In principe wel
  - Als er nu nog geen detailhandel mogelijk is op de NSI kavel, lijkt het mij goed om uit te zoeken of detailhandel überhaupt direct opgenomen kan worden in het Bestemmingsplan bij NSI (ik ga er vanuit dat hier nu nog geen detailhandel mogelijk is) nee is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Gaat om nieuwbouw en binnen de bestemming kantoor was dit in zijn geheel niet mogelijk. Dus gaat om nieuw toe te voegen detailhandel. Wat mij betreft laten we het eruit maar ik weet niet wat wenselijk is.

- In de naastgelegen gebieden (Kop Zuidas) en Ravel is (in de toekomst) ook detailhandel aanwezig. In Kop Zuidas gaat dit om een volwaardige supermarkt in Ravel om een gemakssuper. Ik vraag me af of er voldoende draagvlak is voor detailhandel in Vivaldi, rekening houdend met het aanbod van detailhandel in de directe omgeving en afgaand op het 'kansrijke winkelgebieden' checklist in het Detailhandelbeleid.
  Eens, zullen we concluderen dat het niet noodzakelijk is op deze plek.
  Is het voor Breevast (woontoren) ook voldoende dat zij straks gebruik moeten maken van de detailhandel in Ravel of Kop Zuidas?

Hieronder staan de regelingen voor NSI en kavel 13 met de gebruiksregels. **Hoor graag van je wat je hiervan vindt en hoe je denkt over de voorzieningen in de plinten van de gebouwen**.
(let niet op de nummering van de leden van de artikelen, die kloppen niet helemaal door het kopiëren en plakken.

Artikel 4 Kantoor - 2 (NSI)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor - 2 (NSI) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. horeca III en IV;
c. maatschappelijke dienstverlening;
d. consumentverzorgende dienstverlening
e. zakelijke dienstverlening;
f. detailhandel; >> willen we dit hier toestaan gelet op het detailhandelsbeleid. Kavel 13 heeft wel rechten voor detailhandel en daar neem ik het op, dus hier zou het niet verkeerd zijn misschien ook winkels toe te staan, omdat de kavels in elkaars nabijheid liggen en zo een cluster zou kunnen ontstaan. Maar de behoefte om hier detailhandel te willen moet dan wel weer onderbouwd worden met de ladder ben ik bang. Vraag is dus nemen we (nieuwe) detailhandel hier op of niet ?
g. sportvoorzieningen;

met daarbij behorende

h. tuinen en erven;
i. voorzieningen, zoals technische ruimte, berging e.d.;
j. parkeervoorzieningen;

groenvoorzieningen.

Specifieke gebruiksregels

k. Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 8 in acht dient te worden genomen;
l. Geluidgevoelige functies en gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn niet toegestaan;
m. Voor de functies als bedoeld in artikel 4.1, onder a tot en met g geldt een maximaal programma van 22.000 m2 bvo;
n. Voor de functies als bedoeld in artikel 4.1, onder b tot en met g geldt het volgende
1. een minimum programma van 500 m2 bvo en een maximum van 3.200 m2 bvo;
2. per vestiging geldt een maximum van 500 m2 bvo ??

Artikel 3 Kantoor-1 (Kavel 13)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

o. kantoren;
p. horeca I, II, III en IV;

q. maatschappelijke dienstverlening;
r. consumentverzorgende dienstverlening;
s. zakelijke dienstverlening;
t. ontspanning en vermaak;
u. detailhandel;
v. sportvoorzieningen;
w. tijdelijk werkterrein ten behoeve van de aanpassing van de A10 als genoemd in het Tracébesluit Zuidasdok, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van het Tracébesluit Zuidasdok;

met de daarbij behorende

x. nutsvoorzieningen;
y. wegen;
z. voet- en fietspaden;
aa. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
bb. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
cc. groenvoorzieningen;
waterlopen en waterpartijen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

dd. Voor de in lid 3.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan 'Zuidas-Vivaldi' in acht dient te worden genomen.
ee. Het gebruik van de in lid 3.1 genoemde gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' ten behoeve van de functies als genoemd in lid 3.1, onder a tot en met h, is niet eerder toegestaan dan nadat door de projectdirecteur Zuidasdok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.
ff. Geluidgevoelige functies en gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn niet toegestaan.
gg. Voor de functies als bedoeld in artikel 3.1, onder a tot en met h, geldt een totaal maximum programma van 30.000 m^2 bvo.
hh. Voor de functies als bedoeld in lid 3.1, onder b tot en met h geldt een minimum programma van 300 m^2 bvo en een maximum programma van 2.000 m^2 bvo.
ii. De functies als bedoeld in artikel 3.1, onder b tot en met h, mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de eerste bouwlaag;
jj. Voor detailhandel geldt gezamenlijk met bestemming Horeca-2 een maximum van 1.500 m^2 bvo;
kk. voor de functies als bedoeld in artikel ..., onder b tot en met d en f tot en met h, geldt per vestiging een maximum van 500 m^2 bvo per functie.
ll. Parkeren mag uitsluitend plaatsvinden in ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen.
mm. Met betrekking tot parkeren gelden de volgende bepalingen:
3. de autoparkeerplaatsen als bedoeld in 3.2, onder c, zijn exclusief bestemd voor de gebruikers van de ten westen van de gronden gelegen kavel 12;
4. voor de functies als bedoeld in 3.1, onder b tot en met h geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m^2 bvo.
nn. Voor fietsparkeren gelden de volgende bepalingen:
5. fietsparkeervoorzieningen dienen inpandig te worden gerealiseerd en kunnen zowel boven- als ondergronds worden gerealiseerd;
6. het bovengronds realiseren van fietsparkeervoorzieningen is niet toegestaan aan de zijde van de Domenico Scarlattilaan;
7. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van fietsen worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen voor fietsen en scooters 2018. Indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet worden uitgegaan van de gewijzigde planregels.

Groet 10.2.e

10.2.e
Jurist
Zuidas

m: (+31) - 10.2.e
e: 10.2.e @amsterdam.nl
w: www.zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Werkdagen: di, woe, vrij

amsterdam zuidas, bouwt aan de toekomst

Memo

Aan	10.2.e , 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e
Van	10.2.e @amsterdam.nl
Kopie aan	10.2.e
Datum	30 april 2020
Onderwerp	Advies voorzieningen in bestemmingsplan Vivaldi

Deze memo geeft advies over de voorzieningen in Vivaldi, in het kader van het op te stellen bestemmingsplan. Vivaldi ligt tussen A10, Europalaan, de Vivaldistraat en de De Boelelaan Oost. Het gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit in bouwvormen en bouwperioden, stenige openbare ruimte en weinig open plinten. Momenteel zijn er 81 woningen in het gebied aanwezig (Eurocenter). De meest recente ontwikkelingen is de bouw van het Van der Valkhotel (oplevering 2020) en het EMA (European Medicines Agency / Europees Geneesmiddelen Agentschap).

Bestaand/ gerealiseerd programma maatschappelijke voorzieningen
Kenmerken van het gebied zijn o.a. een mix van kantoorgebouwen, enkele utilitaire functies (o.a. Lianderstation Zorgvlied, KPN centrale) en woningbouw. Daarnaast wordt op de Breevastkavel rekening gehouden met een ontwikkeling van ca. 15.000m² bvo aan woningbouw (aanname ca. 150 woningen). Ook in Fase III van de NSI-kavel zit woningbouwprogramma, maar deze ontwikkeling is nog onzeker.
Woonprogramma is iets meer, te weten maximaal ongeveer 21.000 m2 bvo. 10.2.e past dit aan.

<u>Maatschappelijke functies in Vivaldi</u>
Op basis van het woningbouwprogramma van 150 toe te voegen woningen, volgt geen ruimteclaim voor gebouwde maatschappelijke voorzieningen (het woningbouwprogramma van de NSI-kavel is hier niet bij meegenomen). Om toch ruimte te kunnen bieden aan maatschappelijke functies wordt geadviseerd deze functie niet uit te sluiten in het bestemmingsplan en hiervoor <u>geen maximaal metrage op te nemen</u>. Er wordt geen risico gezien in het vrij laten van deze afmetingen.

<u>Commerciële functies in Vivaldi</u>

Detailhandel – afgestemd met R&D
Geadviseerd wordt om geen detailhandel op te nemen in het plan. De overwegingen hierbij zijn:

- In Kop Zuidas zit een volwaardige supermarkt en overige detailhandel. Ook in het Ontwikkelplan Ravel is detailhandel opgenomen, waaronder een kleinschalige supermarkt en ruimte voor buurtgebonden winkels.
- Het huidige woningbouwprogramma biedt niet voldoende draagvlak voor detailhandel
- Het past niet in het detailhandelsbeleid.
- Dit advies geldt ook voor de NSI-kavel

Het is bekend dat op de locaties van EMA en Van der Valk nog detailhandel mogelijk is.

Horeca – afgestemd met EZ
In relatie tot de verwachte toekomstige ontwikkelingen en het bestaande horecaaanbod (waaronder de opening van het Van der Valkhotel en, naar verwachting inpandige lunchvoorzieningen) wordt weinig draagvlak gezien voor extra horeca. Mocht er toch behoefte zijn om horeca mogelijk te maken, dan wordt geadviseerd dit in kleine aantallen, met beperkte afmetingen (max. 250m2/300m2) en op gunstige locaties (zon gelegen) op te nemen in het bestemmingsplan. Het succes van horeca is verder afhankelijk van de plek in het gebied. Hierbij heeft de locatie aan een doorgaande route naar het metrostation de voorkeur; daar zijn de meeste passanten.

Voor Woody is de vraag of horeca beperkt kan worden tot maximaal 250 m2. Navraag doen bij NSI over invulling eerste en tweede bouwlaag.

Voor discotheken, clubs wordt Vivaldi als een geschikte plek gezien: het ligt dichtbij een metrohalte en er is weinig woningbouw. Daarnaast past deze locatie binnen het spreidingsbeleid van discotheken van de stad. Bovendien is het een aanvulling op het horeca aanbod in de omgeving. In deze branche zie je overigens blurring ontstaan: bijvoorbeeld een eetgelegenheid dat in de avond veranderd in een club.

Horeca II (club, discotheek) wordt alleen op kavel 13 toegestaan. Minder dicht gelegen bij woonfuncties en gelet op het spreidingsbeleid voor discotheken is Vivaldi een geschikte locatie. Keuze wordt daarbij gemaakt deze functie op kavel 13 te laten landen. Het toestaan op de kavel van Woody zou weer een te hoge dichtheid betekenen qua discotheken.

Fastfood
Advies van economie is om hier terughoudend mee te zijn, en als er horeca toegevoegd wordt iets te zoeken dat aanvullend is op wat Van der Valk te bieden heeft.

Toch willen we een kleinschalige fastfoodketen toestaan op kavel 13, gemaximeerd tot 100 m2.

Bedrijven
Eerder werd geadviseerd bedrijfsruimte mogelijk te maken. Hier geldt een lagere grondprijs voor. Navraag bij Economie [redacted 10.2.e]) leert dat er een reëel risico bestaat dat verkapte kantoren hier gebruik van maken en hierdoor profiteren van de lage grondprijs. Economie adviseert om, mochten bedrijfsruimte gestimuleerd worden in Vivaldi, in de plint specifieke kenmerken van een bedrijfsruimte uit te vragen (denk hierbij in aangezicht, veel vloeroppervlak e.d.). Dit in overweging genomen is het advies om bedrijfsruimte niet mogelijk te maken, tenzij hier nadrukkelijk de wens is om dit mogelijk te maken.

Consument verzorgende dienstverlening

Geadviseerd wordt consumentverzorgende dienstverlening niet uit te sluiten maar mogelijk te maken met een maximum metrage van 250m2 bvo. De kans dat dit soort functies zich in Vivaldi gaan vestigen lijkt echter klein. Uit het (concept) onderzoek van BSP blijkt dat er Zuidasbreed slechts 600m2 wvo aan marktruimte wordt gezien voor commerciële diensten (waaronder ambachtelijke branches als kappers, kleermakers en schoonheidssalons en particuliere dienstverlening zoals een reisbureau en makelaardij).

Cvd staan we wel toe maar beperkt tot max. 250 m2. Hier is niet veel behoefte aan, maar we verwachten ook niet dat het een risico oplevert als het wel mogelijk wordt gemaakt. Dit biedt flexibiliteit en de markt zal uitwijzen of hiervan gebruik wordt gemaakt.

Afhankelijk van de toelichting van NSI op het kantoorconcept wat HKN (het nieuwe kantoor) zal gaan worden, willen we de publiekgerichte voorzieningen het liefst alleen in de eerste en tweede bouwlaag toestaan, waarbij het verplicht is minimaal 500 m2 voorzieningen te realiseren en kantoor op de eerste bouwlaag niet is toegestaan.

Als ik het concept van de eerste vier verdiepingen bekijk dan is de indeling als volgt.
De begane grond (eerste bouwlaag) heeft een vide, waarmee je in verbinding staat met de tweede bouwlaag. Daar zit een koffiebar die publiek kan zijn of onder het kantoorconcept valt, afhankelijk van de toegang.
Op de tweede verdieping (derde bouwlaag) is een restaurant voorzien met een behoorlijke omvang. De keuken is in het centrum van die bouwlaag gepositioneerd. Je bereikt het restaurant via de trappen aan de noordzijde en zuidzijde. Op de vierde bouwlaag zijn vooral vergaderruimtes en zitgelegenheden aanwezig. Ik denk dat het toestaan van voorzieningen op de eerste drie bouwlagen daarom voldoende zal zijn. Als we alleen de eerste twee toestaan wordt het misschien te krap voor het restaurant, mits dat natuurlijk publiek is en niet alleen is bedoeld voor kantoorpersoneel/huurders van kantoorruimte en het ook geopend is buiten de reguliere kantoortijden.

PM Semipublieke voorzieningen NSI-kavel
Welke voorzieningen worden er nu voorzien?
Zij willen in de eerste vier bouwlagen de flexibiliteit hebben dit met (semi)publieke voorzieningen te vullen.

- In principe geldt voor deze kavel hetzelfde als bovenstaand advies. Wel heb ik aanvullende vragen:
    - Wat zijn juridisch gezien (semi)publieke voorzieningen?
    - Als ik de tekeningen zie, kan ik me voorstellen dat dit deels horeca is (zoals bijvoorbeeld op de 2e verdieping) is dit dan voor het kantoorpersoneel?
    - Zo ja, hoort dit dan niet te vallen onder de kantoormeters? Ik zie een openbaar restaurant op de tweede etage niet goed voor me: vooral ook omdat we graag levendigheid in de plint willen
- Opm 10.2.e Het beperken van metrage per functie is voor NSI per definitie niet wenselijk omdat zij nog niet weten welke gebruikers / concept wordt gerealiseerd in de eerste bouwlagen van het gebouw en de verschillende functies zoals nu voorzien wel een groter metrage krijgen dan 250 m2 Dus mijn idee is het metrage vrij te laten voor invulling

van de functies. Wat zeggen jullie? Reactie 10.2.e *dit geldt toch eigenlijk voor alle kavels? Het vrijlaten van de metrages voor maatschappelijke voorzieningen lijkt mij geen probleem Echter: het niet beperken van de metrages zonder hieraan specifieke functies te koppelen lijkt mij risicovol. Dit bespreek ik graag nog. Advies is in elk geval om detailhandel uit te sluiten.*

Bespreking over het programma van Vivaldi

Onderstaand is een weergave van een gesprek tussen 10.2.e , 10.2.e en 10.2.e. over het plintprogramma van Vivaldi.

Om te beginnen bij de Breevasttoren:
Het huidige concept bestemmingsplan gaat uit van minimaal 650 m2 voorzieningen max 1500 m2 en een maximale vestigingsgrootte van max 250 m2. Daarnaast is wonen op de begane grond niet mogelijk.

Wij denken dat minimaal drie voorzieningen in de plint een hoge ambitie (mogelijke te hoge) is en dat je met de vestigingsgrootte een aantal opties belemmert (bijv. sportfaciliteit).
Daarnaast is door BSP een onderzoek uitgevoerd naar de marktruimte voor commerciële voorzieningen (waaronder horeca en detailhandel). Uit dit onderzoek (dat weliswaar primair gericht was op Ravel en Kenniskwartier)blijkt dat de marktruimte voor commercieel plintprogramma beperkt is, en dat we daarom moeten inzetten op de juiste plekken.

Naar aanleiding van het gesprek komen wij tot de volgende aanbevelingen:

- Stel het minimum m2 voor plintvoorzieningen naar beneden bij van 650 naar 150 m2. Middels de bouwenvelop kan wel gestuurd worden op een ruimere publieke plint.
- Is het mogelijk om de meest kansrijke plek (namelijk de hoek Vivaldi en Strozzi) wel specifiek aan te wijzen als plek voor een plintvoorziening (horeca)?
- Vestigingsgrootte handhaven met uitzondering van C (maatschappelijke dienstverlening) F (horeca III), G (Horeca IV) en H (Sport) opnemen in het bestemmingplan
- Is het stedenbouwkundig wenselijk om wonen op de BG mogelijk te maken? Sta dan wonen toe op bepaalde delen van de begane
- Zet in op kwaliteit en niet op kwantiteit, sturen op de juiste voorziening.

Overig Vivaldi
Daarna hebben we de andere nieuwbouw en het bestaand programma besproken. Hier zijn de volgende ideeën uit gekomen:

- Beter in kaart brengen waar alle bestaande voorzieningen zitten en welk programma zich in de plannen bevindt.
- De juiste voorziening op de juiste plek, zorg dat er een visie is op al het programma dat in de bouwenveloppen kan worden uitgezet.
- Opzetten van een programma-profiel zou kunnen helpen om aan dit gebied wat richting te geven, optie: bio-science aansluiten op EMA

Als laatste
Algemeen voor bestemmingplan en bouwenvelop:

- Strenger in de bouwenvelop en losser in het BP. Zo kunnen we wel sturen maar heb je meer flexibiliteit als er iets niet aanslaat.

Vraag 5: Woningen in CrossOver (Kavel J)

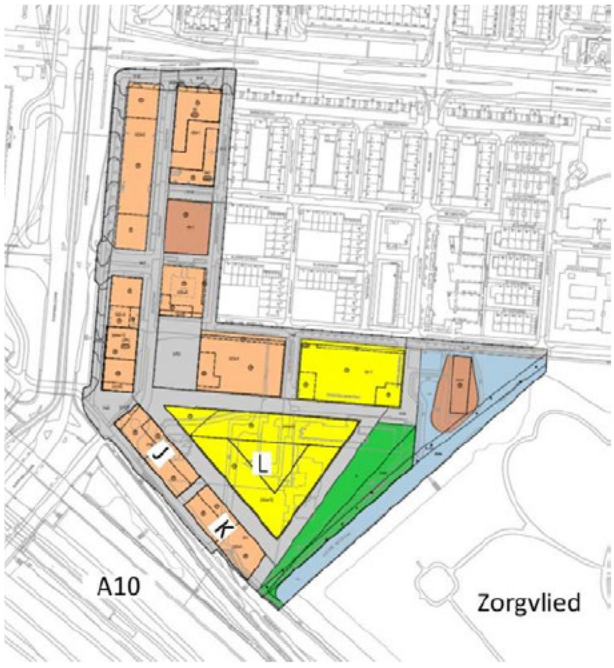
Gemeente Amsterdam

Notitie geluid kavel J A10 strook 1e fase Kop Zuidas

Aan JOZ
Van [redacted]
Datum 18 januari 2018

Beste leden van het JOZ ,

Met deze memo wordt u geïnformeerd over de stand van zaken ten aanzien van de geluidsituatie voor kavel J in Kop Zuidas. Voor deze kavel is in een tender uitgeschreven en in november heeft gunning plaatsgevonden aan ontwikkelaar AM. Hierna zal een kort worden ingegaan op uitvraag in de tender, het bouwplan van AM, de geluidsituatie, de maatregelen die AM voorstelt en hoe die zich verhouden tot het beleid. Indien de maatregelen niet passen binnen de kaders die het beleid stelt, zal voorgesteld worden af te wijken van het geluidbeleid. Op 16 januari zal het plan van AM besproken worden met R & D en de OD. Ten tijde van het opstellen van deze notitie zijn de uitkomsten van dit overleg nog niet bekend. Tijdens de vergadering zal een update worden gegeven van het overleg en zal worden gevraagd aan het JOZ in te stemmen met de gekozen richting.



Positie Kavel J plangebied Kop Zuidas 2018

TAVGA en het Amsterdams geluidbeleid
Voor een groot deel van de woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Het conceptbesluit hogere waarden is in september 2017 ter advisering voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA). Het TAVGA heeft het onder meer het volgende geadviseerd:

- Elke woning dient te beschikken over een stille zijde.
- Geen eenzijdig georiënteerde woningen realiseren in de zuidwestgevel van kavel J en K (aan de A10-zijde).

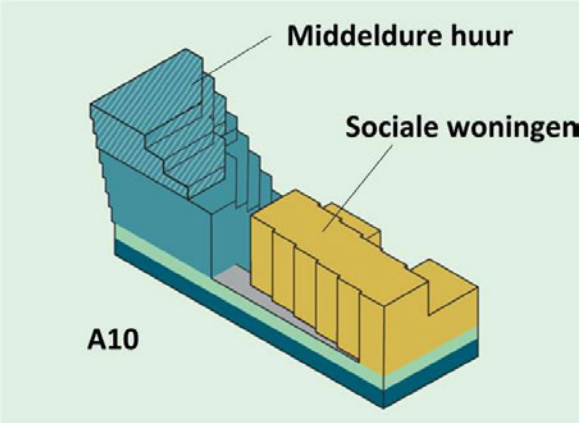
TAVGA heeft geadviseerd over het bestemmingsplan parallel aan de tenderprocedure (zie volgende paragraaf) voor de 1ste fase van de A10-strook in Kop Zuidas.

Het doel van het geluidbeleid is het borgen van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige functies op geluidbelaste locaties. Amsterdam kent veel bouwlocaties met een hoge geluidbelasting, waaronder Zuidas. In het Amsterdamse geluidbeleid zijn mogelijke maatregelen beschreven die kunnen worden genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken. Deze maatregelen zijn niet uitputtende bedoeld. Andere oplossingen zijn mogelijk mits aangetoond wordt dat het doel, rustig slapen met open raam, wordt behaald.

Uitvraag
Voor kavel J langs de A10 is een tender uitgeschreven waarbij gevraagd is een gemengd, duurzaam gebouw te ontwikkelen met een invulling van maximaal 75 % kantoor, aangevuld met woningen en/of voorzieningen. Het gebouw moet gebaseerd zijn op concept van interne samenhang alsook een schakel vormen tussen de grootschalige wereld van de A10 en de kleinschaliger wereld van de achterliggende woonbuurt. Vanwege de grote behoefte aan woningbouw is het aanbieden van woningen in de tender hoog gewaardeerd.

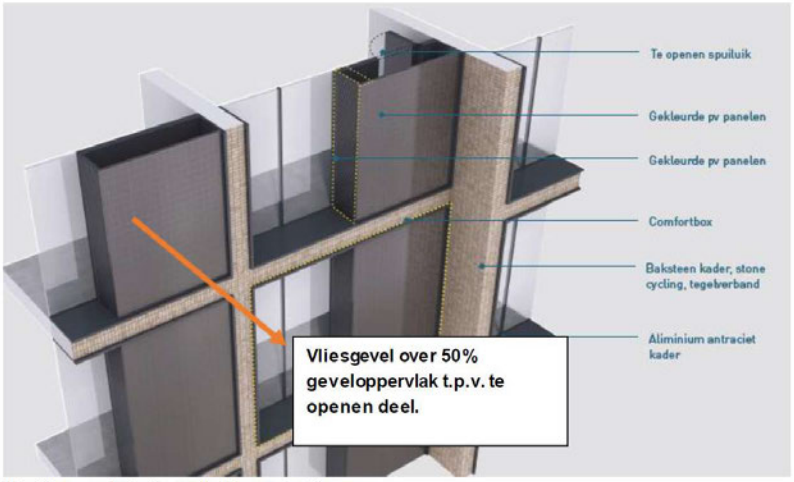
Winnende inschrijving
In november is de tender gegund aan AM met het concept CROSSOVER. Centraal hierin staat het verbinden van verschillende functies in het gebouw. Van het plan maakt een flexibel kantoorconcept, diverse woonvormen en voorzieningen deel uit, die een samenhangend geheel vormen. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de positie die het gebouw inneemt tussen de wereld van de Zuidas (grootschaligheid) en de daarachter gelegen woonbuurt (kleinschaliger).

Het woningbouwprogramma bestaat uit 156 sociale huurwoningen die bestemd zijn voor studenten en statushouders, 90 middensegmentwoningen (ZOKU residentials) bestemd voor startende ondernemers en jongeren en 10 koopwoningen. De sociale huurwoningen (De Key) zijn geprojecteerd in het lagere deel van het gebouw, waarvan een deel van de woningen zich bevindt aan de geluidluwe gevel aan de noordkant en een deel zich bevindt aan de zuid(west)zijde van het bouwblok. De koopwoningen worden geprojecteerd in het geluidluwe deel aan de zuidwestzijde (onder de 10 meter bouwhoogte is het geluidluw).



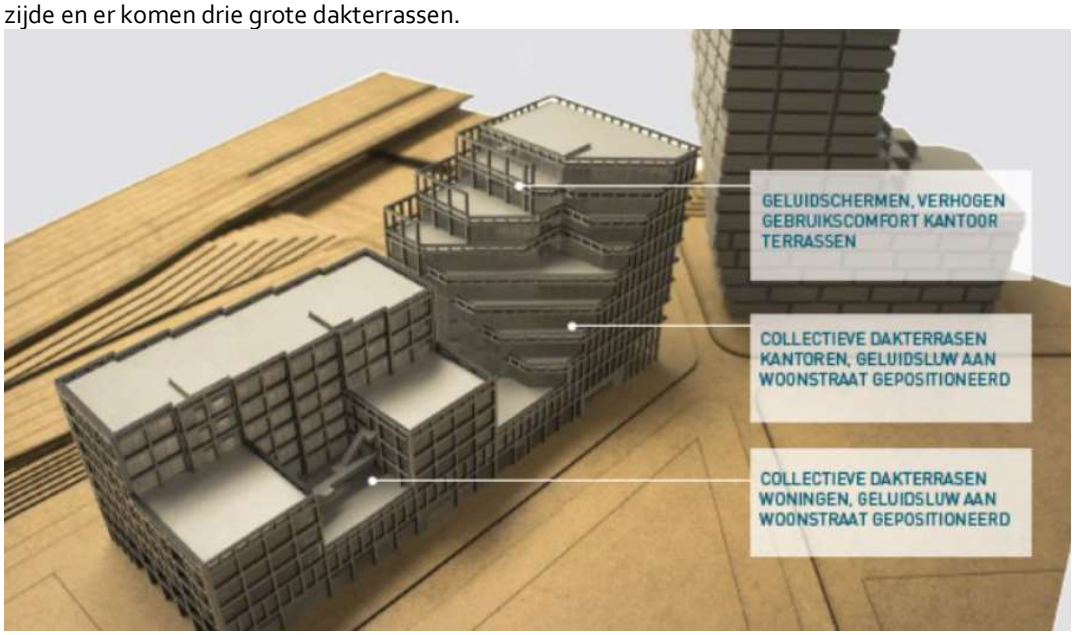
Geluidbelasting en maatregelen AM
De geluidbelasting op de gevels aan de A10 zijde is hoog. De gevels van woningen dienen daarom doof uitgevoerd te worden aan de zuid(west)zijde en aan de west- en oostgevels van het gebouw. De woningen die AM realiseert zijn klein (23-48 m2) en grotendeels eenzijdig georiënteerd aan de geluidbelaste zijde aan de A10. Om een goed woon- en leefklimaat te creëren op deze locatie heeft AM verschillende maatregelen getroffen.

Comfortbox
Als maatregel om de dove gevel te onderbreken stelt zij de comfortbox voor. De comfortbox is een gesloten gevelelement voorzien van een geluidgedempt rooster en een akoestisch labyrinth met aan de binnenzijde een spuiventilatieklep die door bewoners geopend kan worden. Dit zorgt voor het binnenlaten van buitenlucht en hiermee wordt voldaan aan de eisen voor spuien en ventileren op grond van het Bouwbesluit voldaan.



Afbeelding: gevelprincipe comfortbox project Crossover

Aanvullende maatregelen
Naast de comfortbox zullen de bewoners van het gebouw (studenten, startende ondernememers, statushouders) beschikken over gemeenschappelijke woonruimte (zowel binnen als buiten). Op elke verdieping wordt een collectieve ruimte gecreëerd met te openen delen aan de geluidluwe zijde en er komen drie grote dakterrassen.



Wat doet AM
AM heeft twee stellingen:

A Feitelijk is de comfortbox een speciale vorm van een vliesgevel, en past daarmee binnen het Amsterdamse geluidbeleid;

B De woningen in Kavel J zijn voor doelgroepen zoals bedoeld in het Amsterdamse geluidbeleid, waarvoor geldt dat kan worden afgeweken van de verplichting van een stille zijde.

Met de eerste stelling (A) bestrijkt AM twee terreinen:

Ad. a De comfortbox is een legitieme onderbreking van de dove gevel;

Ad. b De comfortbox is een legitieme vorm voor het realiseren van een stille zijde (achter het vlies/de comfortbox.

Met het tweede deel van deze eerste stelling (Ab) maakt AM feitelijk zijn tweede stelling (B) irrelevant: als met een legitieme maatregel een stille zijde wordt gerealiseerd, kan iedereen daar wonen, en is een beroep op het doelgroepenbeleid van het Amsterdamse geluidbeleid niet meer nodig.

Inschatting
Belangrijke vraag is of de stellingen stand zullen kunnen houden bij R en D.

Stelling (A)
Voorspelbaar is dat R en D zich niet kan vinden in deze stelling. De vraag is of de comfortbox een oplossing is vergelijkbaar met een vliesgevel en verglaasd balkon. Het idee van een vliesgevel (en ook van het verglaasde balkon) is dat in de desbetreffende verblijfsruimte een raam daadwerkelijk kan worden opengezet zonder dat een te hoge geluidbelasting optreedt in de woning (rustig slapen). Van een raam, laat staan van een daadwerkelijk openzetten daarvan, is hier geen sprake. Het is een grote suskast, met een ventilatierooster. Zie afbeelding hierboven.

Indien de passendheid van het plan van AM binnen het geluidbeleid niet wordt gedeeld door R en D, wordt voorgesteld af te wijken van het beleid en daaraan als motivering ten grondslag te leggen dat het plan moet worden beschouwd in het ruimere kader van de (politieke) opgave op deze locatie en voor de gebiedsontwikkeling, de kenmerken van de omgeving en het totaalconcept van het plan.

De volgende argumenten dienen ten onderbouwing daarvan:

- De druk op de Amsterdamse woningmarkt is groot. Er is veel vraag naar woningen. In het verlengde hiervan is ook de politieke ambitie op dit gebied groot.
- Het is daarom de ambitie om bij de verdere ontwikkeling van Kop Zuidas veel ruimte te bieden aan woningbouw. De kenmerken van Kop Zuidas en de omgeving ervan maken het gebied als geheel zeer geschikt voor woningbouw (voorzieningen, bereikbaarheid, etc.)
- De kavels langs de A10 (J en K) hebben een hoge geluidbelasting. Dit maakt wonen op deze locatie complex, maar niet onmogelijk. Gemengd programma, en ook wonen dus, op deze locaties is wenselijk om een goede verbinding tussen deze gebouwen en de woningen op kavel L te creëren. Het mengen van kantoor met woningen (en kleinschalige voorzieningen) voorkomt dat er monoculturele kantoorgebouwen gerealiseerd worden die geen enkele samenhang hebben met de woonbuurt aan de overzijde van de straat.
- In deze context is in de uitvraag van de tender specifiek de ambitie geformuleerd een gemengd (woon)programma te realiseren, waarbij (sociale) woningbouw hoog gewaardeerd werd. AM heeft hier invulling aan gegeven door een groot aantal woningen voor diverse doelgroepen aan te bieden.
- Bij de uitvraag van de tender was een van de belangrijkste elementen de ambitie een gebouw te realiseren waarbij het geheel meer is dan de som der delen. De verschillende functies in het gebouw moeten met elkaar samenhangen zodat ze elkaar kunnen versterken. Dit is wat AM aangeboden heeft met het concept CROSSOVER. Specifiek voor het woonprogramma geldt dat ontmoeting centraal staat tussen de verschillende bewoners. Onderling, maar ook met de gebruikers van de creatieve broedplaats in de plint en de (kleinschalige) bedrijfjes in het kantoordeel. Daarin speelt het ZOKU-concept een belangrijke rol door de mengvorm tussen wonen en werken die daar gestalte krijgt.
- Vanzelfsprekend is de complexe geluidssituatie als belangrijke uitdaging geformuleerd bij de uitvraag van de tender. AM heeft daar op verschillende manieren invulling aan gegeven om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.
- De comfortbox geeft op technisch vlak invulling aan het geluidbeleid (reduceren geluidbelasting tot voorkeursgrenswaarde) en Bouwbesluit (ventilatie).
- Het feit dat er geen raam opengezet kan worden maakt de comfortbox wellicht niet volledig passend is met het beleid, in de zin dat er geen te openen raam in is opgenomen,

rustig slapen met buitenlucht is wel mogelijk gemaakt. Er wordt in samenhang met de overige maatregelen, het concept van het gebouw in haar omgeving en de beoogde doelgroepen echter niet voorbij gegaan aan de intentie van het beleid.

Gemeente Amsterdam

Verslag TAVGA

Van	10.2.e, secretaris,
Datum	2017
Kenmerk	TAVGA 203
Pagina	1 van 7
Vergadering	21 september 2017
Aanwezig	10.2.e (voorzitter) 10.2.e , 10.2.e (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied) 10.2.e (GGD) , 10.2.e (secretaris, Ruimte en Duurzaamheid)
Onderwerp	TAVGA

1. Opening

buiten reikwijdte verzoek

7. Bp Kop Zuidas Zuidas/E. Oort

2.

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

3. buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

a. buiten reikwijdte verzoek

b. buiten reikwijdte verzoek
;
c. buiten reikwijdte verzoek
e;
d. buiten reikwijdte verzoek
e. buiten reikwijdte verzoek
f. buiten reikwijdte verzoek
;
g. buiten reikwijdte verzoek
h. buiten reikwijdte verzoek

4. buiten reikwijdte
buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

a. buiten reikwijdte verzoek
b. buiten reikwijdte verzoek

c. buiten reikwijdte verzoek
.

d. buiten reikwijdte
k
.

5. buiten reikwijdte verzoek
buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

a. buiten reikwijdte verzoek

b. buiten reikwijdte verzoek

c. buiten reikwijdte verzoek

d. buiten reikwijdte verzoek

6.

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

a. buiten reikwijdte verzoek
b. buiten reikwijdte verzoek
c. buiten reikwijdte verzoek
d. buiten reikwijdte

7. **Bp Kop Zuidas** **Zuidas**

Gasten: 10.2.e (Zuidas), 10.2.e en 10.2.e.

Voor het deelgebied Kop Zuidas binnen Zuidas wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Met de realisatie van dit bestemmingsplan wordt een mix van wonen, werken en voorzieningen gerealiseerd. Het aantal woningen in het plangebied zal toenemen (in het vorige bestemmingsplan was hier o.a. het theater van de Ende bestemd). De kavels J, K en L worden gerealiseerd. Kavel J en K zijn gemengde milieus met woningen en Kavel L is alleen voor woningbouw.
Er is geen verplichte fasering opgenomen in het bestemmingsplan. buiten reikwijdte verzoek De tender van kavel J is opgestart. Met de bebouwing van kavel J wordt wel rekening gehouden in het akoestisch rapport. Voor kavel L wordt de worst case scenario aangehouden. De wens is eerst de kavels J en K te realiseren daarna kavel L.
Voor Kavel L wordt hogere waarden aangevraagd. In de planregels van het bestemmingsplan wordt bij woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd een stille zijde verplicht. Het TAVGA adviseert hier in de planregels op te nemen dat elke woning over een stille zijde dient te beschikken. In de regels is opgenomen dat woningen een stille zijde moeten hebben. Deze bepaling lijkt op meerdere manieren uitgelegd te kunnen worden. Voorgesteld wordt deze bepaling te wijzigen in die zin dat elke woning moet een stille zijde hebben. In het plangebied dienen ook dove gevels toegepast te worden. In J en K zullen aan de zuidzijde geen eenzijdig georiënteerde woningen gerealiseerd kunnen worden. Maatregelen als verglaasde loggia's zullen getroffen moeten worden om vertrekken aan die zijde een te openen deel te kunnen geven. . Ook dient voor de kavel L op de verbeelding van het bestemmingsplan een aanduiding 'dove gevel' opgenomen te worden. ,met de een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om hier van af te zien als K ontwikkeld is.

Wanneer kavel K niet gerealiseerd wordt, en voor woningen op kavel L wordt het problematisch een stille zijde te realiseren , dient opnieuw een ruimtelijk en hogere waardenbesluit vastgesteld te worden.

In de Kavels J en K in de gemengde milieus zal boven de 10 meter een open doorgang van de oostkant naar de westkant gesitueerd worden. De gevels aan de oost- en westkant (kopse kant) van de kavels zullen een geluidbelasting verkrijgen van 51 dB. Op zich is het mogelijk voorzieningen te treffen als het plaatsen van een scherm tussen de gebouwen (als toegepast bij het science park en het plan laan van Spartaan). Ook kunnen coulissendempers toegepast worden als toegepast op de noordgevel Laan van Spartaan. Voor het geval dat al deze maatregelen niet toepasbaar zijn gebleken , kan in de planregels een binnenplanse afwijking opgenomen worden. Een extra zware motiveringsplicht over het niet toepassen van bovengenoemde maatregelen zal dan tenminste in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven te moeten worden. . Er dient voor de A10 zijde in de kavels J en K – naast een dove gevel aanduiding-wel een hogere waarde te worden vastgesteld.

In het akoestisch rapport moet voor de geluidbelasting van de op en afritten van A10 een aftrek gehanteerd worden van 2 dB. Daar waar op die op-en afrit j 50km/h wordt gereden dient eveneens een aftrek van 2 dB aangehouden te worden..
TAVGA vraagt welke aftrek voor de afrit van de A10 gehanteerd wordt. Een aftrek van 2 dB dient hier gehanteerd te worden.

Conclusie en Advies TAVGA :

a. Het akoestisch rapport is akkoord, uitgezonderd een check op de aftrek ex art 110 op de op-en afrit. Kavel J kan als afschermende bebouwing worden gezien, kavel K niet;
b. Elke woning en alle woningen waarvoor hogere waarde(n) wordt aangevraagd, alsmede de woningen met een dove gevel,dienen te beschikken over een stille zijde. Een binnenplanse ontheffing is mogelijk voor de kopse kant van kavel J en K tot ten hoogste 51 dB. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning (met gebruikmaking van de ontheffing) kunnen hiervoor hogere waarden worden vastgesteld. Een advies van TAVGA is noodzakelijk. Gestreefd dient echter te worden naar 48 dB . Er zijn hiervoor ook voorzieningen mogelijk (zie onder e) . In de toelichting wordt vastgelegd dat alleen bij zwaarwegende motieven de vrijstelling ingezet mag worden.;
c. De toepassing van de dove gevel voor de woningen op Kavel L dient opgenomen te worden op de verbeelding van het bestemmingsplan;
d. De wens is eerst Kavel J en K te realiseren daarna kavel L;
e. Als overweging geeft TAVGA mee voor de woningen aan de open doorgang in kavel K een scherm aan de A10 zijde, danwel coulissendempers toe te passen;
f. Geen eenzijdig gerichte woningen realiseren in de zuidwest gevel van kavel J en K.
g. Met inachtneming van a tot en met f is TAVGA akkoord.

Gemeente Amsterdam

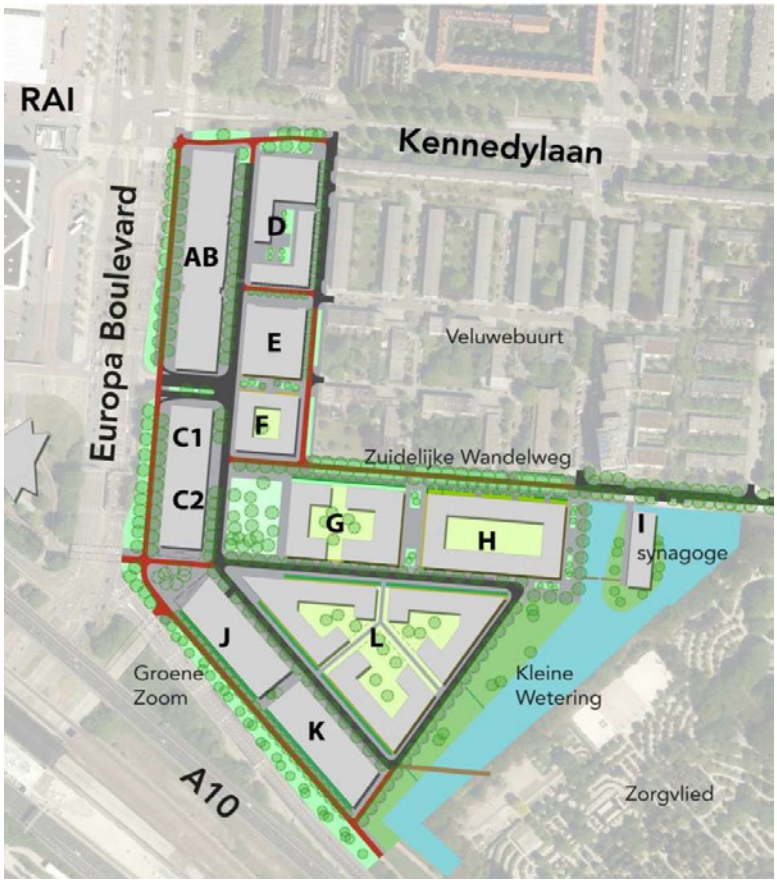
Voorontwerp bestemmingsplan Kop Zuidas

Aan JOZ
Van 10.2.e
Datum 28 september 2017

Beste leden van het JOZ ,

Met deze memo wordt het voorontwerp bestemmingsplan Kop Zuidas 2018 aan de leden van het JOZ voorgelegd met de vraag in te stemmen met enkele standpunten. Hierna volgt een korte inleiding op het bestemmingsplan, gevolgd door enkele bespreekpunten die nader zullen worden toegelicht.

Het bestemmingsplan Kop Zuidas 2018
Voor deelgebied Kop Zuidas wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het nu geldende bestemmingsplan dateert van 2010. Het bestemmingsplan kent twee deelgebieden, een noordelijk en een zuidelijk deel, waarbij het noordelijke deel zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. De reden voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is vooral gelegen in de opgave om aan de veranderde behoefte tegemoet te komen.



Plangebied met voorbeeldverkaveling zuidelijk deel

Noordelijk deel
Bebouwing in dit deel van het plangebied zal conserverend bestemd worden. Diverse functies maken hiervan deel uit, zoals: maatschappelijke dienstverlening (ROC, culinaire vakschool), het stadsdeelkantoor, wonen, een hotel en andere voorzieningen.

Zuidelijke deel
Het Joop van den Ende theater dat in 2010 nog in dit deel van het gebied was voorzien komt er niet en door een grotere behoefte aan wonen, een kleinere behoefte aan grootschalige voorzieningen en kantoren heeft dit geresulteerd in een andere stedenbouwkundige verkaveling van dit deel van het plangebied. De zuidpunt van het gebied zal in het nieuwe plan langs de A10 voorzien in bebouwing met een gemengde bestemming, waarin kantoren, wonen en voorzieningen zijn toegestaan. Op de driehoekige kavel achter de bebouwing langs de A10 strook zal voornamelijk gewoond gaan worden met de mogelijkheid van voorzieningen in de plint.

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een totaal programma van 230.000 m2. Circa 123.000 m2 is inmiddels gerealiseerd of wordt ontwikkeld (kavels C2 en G). Langs de zijde van de

Europaboulevard en A10 voorziet het plan in hogere bouwhoogtes dan de bebouwing richting het daarachter gelegen woongebied.

Voorzieningen in het gebied zijn in de regel kleinschalig. Horeca en detailhandel dienen georiënteerd te zijn op het centrale plein dat in het midden van het plangebied is gelegen.

Bespreekpunten:

Geluid

De uitkomsten van het akoestisch onderzoek geven aan dat Kop Zuidas vooral vanwege de A10 een geluidbelast deelgebied is, in het bijzonder op de kavels langs de A10. Voor verschillende kavels zijn dove gevels vereist en voor een groot deel worden hogere waarden vastgesteld. Voor woningen is de eis van een stille zijde opgenomen voor een gevel of geveldeel. In het bestemmingsplan is op nader omschreven locaties voor onder meer kavel J en K (A-10 strook) een dove gevel voorgeschreven. Het realiseren van woningen is op deze locaties daarentegen wel gewenst om een optimale mix van wonen en werken en voorzieningen tot stand te brengen en de gebouwen hiermee een gemengde invulling te geven, die goed aansluit op de woondriehoek die daarachter is gelegen. Het levert voor enkele woningen binnen de kavels J en K wel een complexe opgave op vooral waar aan de eis van realisatie van een stille zijde moet worden voldaan.

Voor de kavels waar een dove gevel is voorgeschreven – langs de A10 maar ook voor andere kavels in het plangebied – is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bij gewijzigde omstandigheden af te kunnen wijken van deze eis indien is aangetoond dat kan worden voldaan aan het besluit hogere waarden (vastgesteld door het college) inzake de Wet geluidhinder. Hierbij kan worden gedacht aan de volgordelijkheid waarin de bebouwing zal plaatsvinden waardoor een dove gevel niet meer vereist is omdat de geluidbelasting de maximale ontheffingswaarde niet meer overschrijdt. De kavels langs de A10 hebben een oplopende bouwhoogte om als geluidsbuffer te dienen voor geluid afkomstig van de A10 voor de daarachter gelegen bebouwing.

De complexiteit van de realisatie van een stille zijde voor de kavels langs de A10 is erin gelegen dat eenzijdig georiënteerde hoekwoningen naar alle waarschijnlijkheid niet kunnen voldoen aan de eis van een stille zijde. Dit zorgt ervoor dat de stille zijde moet worden gerealiseerd aan de zijde waar ook een dove gevel is voorgeschreven. Oplossingen als een vliesgevel zijn mogelijk maar de vraag is of de geluidbelasting op de gevel op de woning hierdoor volledig kan worden teruggebracht tot de vereiste voorkeurgrenswaarde (48 dB) of hiervoor toch nog een hogere waarde dient te worden vastgesteld.

Het geluidbeleid biedt de mogelijkheid af te wijken van de eis van een stille zijde met maximaal 3 dB (dus wel een hogere waarde) bij een enkele weg indien maatregelen om de geluidbelasting van de weg te verlagen redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Een geringe overschrijding dient voorzien te worden van een deugdelijke onderbouwing en belangenafweging. Bij de afweging worden conform het beleid overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard betrokken. Niet onbelangrijk te vermelden is dat in het geluidbeleid bij een overschrijding van maximaal 3 dB per definitie nog gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorgesteld wordt een planregeling op te nemen die er als volgt uitziet:

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2 onder 6, indien de te treffen maatregelen ter beperking van de geluidhinder om redenen van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard als onevenredig bezwarend moeten worden gezien en voldaan wordt aan de maximaal toelaatbare geluidsnormen zoals deze zijn vastgesteld in het besluit hogere waarden.

1. **Vraag aan het JOZ is of zij kan instemmen met het opnemen van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid waarbij tot maximaal de vastgestelde waarde van 51 dB kan wordt afgeweken van de eis van een stille zijde?**

Voor de geluidberekeningen in relatie tot de gevelbelasting kan voor de geluidproductie van de A10 worden uitgegaan van de brongegevens uit het geluidregister met daarin verwerkt het Tracébesluit Zuidasdok. Daarnaast speelt ook de feitelijke situatie tot dat Zuidasdok is gerealiseerd. Hierover is al eerder gesproken in het JOZ van februari dit jaar, waarbij de mening werd gedeeld dat bij het bepalen van de binnenwaarde (waarvoor in het bestemmingsplan de eis van maximaal 33 dB wordt opgenomen) uit moet worden gegaan van de feitelijke situatie Daarbij is toen niet expliciet bepaald wat die feitelijke situatie nu precies inhoudt en waarmee dus moet worden gerekend.

De binnenwaarde van 33 dB betreft een eis uit het Bouwbesluit, die uitgaat van een berekening met de brongegevens van het geluidregister. De in het bestemmingsplan op te nemen eis voor de geluidwaarde in de woning moet echter worden berekend aan de hand van de feitelijke geluidsituatie, zodat ook gedurende de periode tot aan geheel uitgevoerd zijn van het Tracébesluit Zuidasdok sprake is van een aanvaardbare geluidsituatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De volgende planregeling is opgenomen:

Indien gedurende de periode dat de maatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok nog niet ten genoegen van de minister Infrastructuur en Milieu zijn getroffen, mag binnen een woning met gesloten ramen de geluidbelasting door wegverkeer niet hoger zijn dan 33 dB.

Bij elke bouwaanvraag moet dus een berekening van de binnenwaarde worden gevoegd. De vraag is hoe deze feitelijke geluidsituatie moet worden berekend. Uitgaan van de verkeersstromen op de A10 op het moment van de aanvraag en op grond daarvan de geluidbelasting berekenen vergt veel onderzoek en rekenwerk. Alternatief zou zijn om toe te staan van de geluidberekeningen zoals deze zijn gemaakt voordat het tracébesluit Zuidasdok aan de orde was.

2. **Vraag aan het JOZ is welke rekengegevens als uitgangspunt moeten worden voorgeschreven.**

Uiteraard zijn situaties denkbaar waarin het onevenredig bezwarend kan zijn om aan de binnenwaarde-eis te voldoen. Daarom wordt voorgesteld ook een binnenplanse afwijking op te nemen om van deze eis te kunnen afwijken. Uit het oogpunt van flexibiliteit en rechtszekerheid worden de mogelijkheden waarin kan worden afgeweken van deze eis nader omschreven.

De volgende regeling wordt voorgesteld:

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 onder 7, indien te treffen maatregelen om redenen van stedenbouwkundige, financiële en doelmatige aard als onevenredig bezwarend moeten worden gezien.

Voorbeelden van situaties waarin toepassing van de eis onevenredig bezwarend kan uitpakken kunnen zien op de duur van de periode waarvoor de maatregelen moeten worden getroffen. Op het moment dat de realisatie van Zuidasdok dichterbij komt kan het vanuit het oogpunt van kostenverhaal in combinatie met de tijdsduur onevenredig zijn dit af te dwingen. Dat kan vanuit doelmatigheid een niet te verkiezen optie zijn, maar ook vanwege de kosten die daarmee gemoeid zijn.

3. **Vraag aan het JOZ is of zij kan instemmen met het opnemen van de mogelijkheid om af te wijken van de eis dat bij woningen aan een binnenwaarde van 33 dB moet worden voldaan tot aan realisatie van Zuidasdok?**

[redacted]
buiten reikwijdte verzoek
[redacted]

buiten reikwijdte verzoek
[redacted]

buiten reikwijdte verzoek
[redacted]

buiten reikwijdte verzoek

4. buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

5. buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

6. buiten reikwijdte verzoek

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 1 november 2017 16:01
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: TAVGA advies 27 september
Bijlagen: 20171101 Commentaar TAVGA advies Kop Zuidas.docx

Urgentie: Hoog

Beste 10.2.e

Naar aanleiding van de TAVGA vergadering van 27 september en het advies, waarvoor dank, stuur ik je bijgaande reactie. Graag zien wij dat het TAVGA advies op punten wordt aangepast, omdat het verslag en advies iets anders weergeven dan wat is besproken. Ik verwijs naar bijgevoegd document waarin onze opmerkingen zijn verwerkt en waarin tevens antwoord wordt gegeven op de vraag van de TAVGA over de gehanteerde aftrek voor de op- en afrit van de A10.

Graag ontvangen wij zo snel als mogelijk een reactie in verband met de voorgang van het ontwerp bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Jurist
Zuidas

m: (+31) - 10.2.e
e: 10.2.e @amsterdam.nl
w: www.zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Werkdagen: di, woe, vrij

1 november 2017

Geachte leden van het TAVGA,

Wij danken u hartelijk voor uw advies aangaande bestemmingsplan Kop Zuidas naar aanleiding van de vergadering van 21 september 2017. Bij lezing van het verslag liepen wij voor wat betreft een aantal punten aan tegen een in onze beleving andere weergave van hetgeen precies besproken is. Graag lopen wij deze punten langs en willen wij u vragen of het verslag hierop aangepast kan worden en of akkoord wordt gegeven op de aftrek die gehanteerd is voor de A10 op de op- en afrit.

Zoals aangegeven gaat het om punt 7 uit het verslag: bestemmingsplan Kop Zuidas.

1) Bij het tweede tekstblok op pagina 7 is het volgende te lezen:

   "In J en K zullen aan de zuidzijde geen eenzijdig georiënteerde woningen gerealiseerd kunnen worden. Maatregelen als verglaasde loggia's zullen getroffen moeten worden om vertrekken aan die zijde een te openen deel te kunnen geven."

   Deze twee zinnen zijn niet met elkaar in overeenstemming. De tweede zin klopt, de eerste klopt niet. Besproken is dat eenzijdig georiënteerde woningen aan de zuidzijde lastig zijn, maar haalbaar. Dat wordt ook bevestigd doordat ook besproken is dat voor de kopse kanten van deze bouwblokken, inclusief de kopse kanten van de mogelijke doorsneden in deze bouwblokken, wordt voorzien dat wellicht de in het beleid benoemde verruiming tot 51 dB(A) voor het afwijken van de eis van een stille zijde nodig zal kunnen blijken te zijn.

2) De eerste zin van het tweede tekstblok ("wanneer kavel K niet gerealiseerd wordt ....") geeft naar ons idee niet weer wat wij hebben besproken.

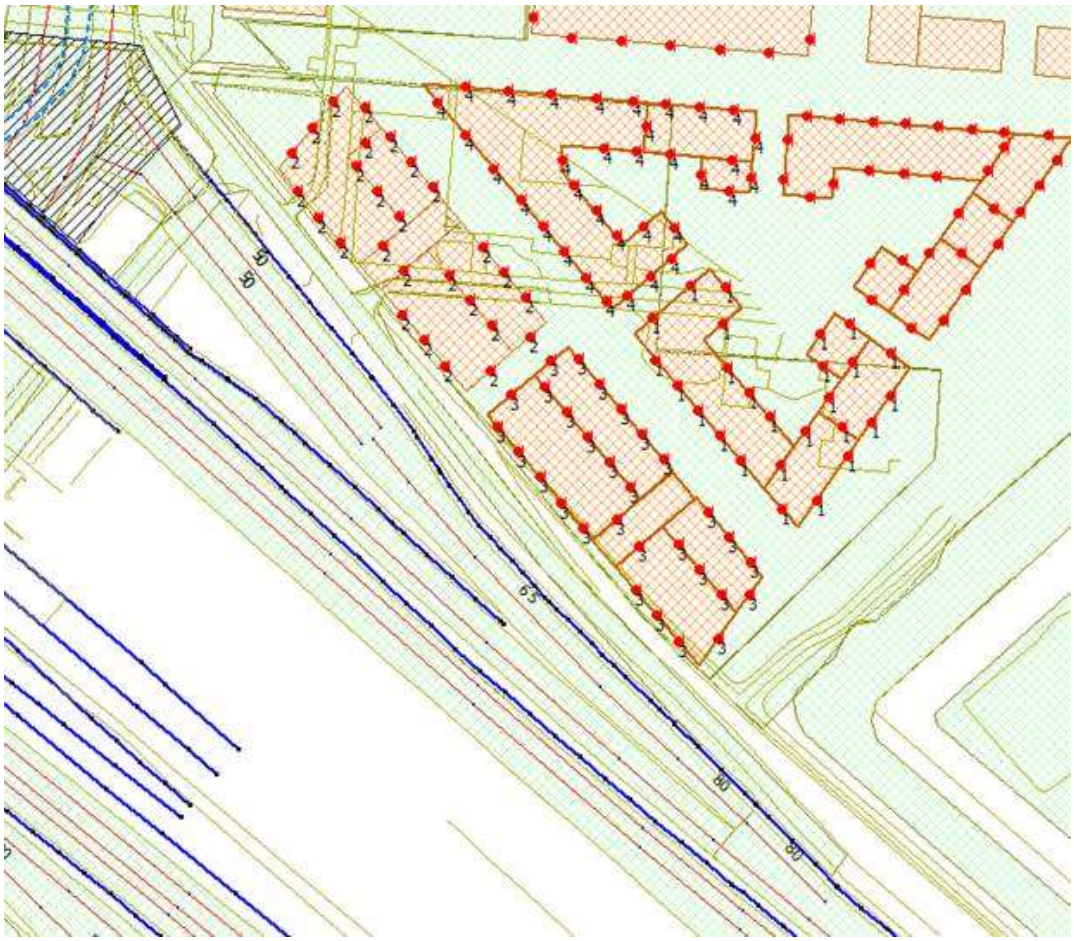
   Wij hebben besproken dat als Kavel K op zich laat wachten en er behoefte bestaat al eerder met de woningen in Kavel L te beginnen er maatregelen (zoals verglaasde balkons/loggia's) nodig zullen zijn. Deze maatregelen zullen dan feitelijk alleen tijdelijk nodig zijn. Besproken is dat de te verwachten tijdspanne tussen realisatie en bewoning van kavel L en de afscherming door kavel K klein zou kunnen zijn. In dat geval zou het zonde zijn om de (financieel en architectonisch vergaande) maatregelen te treffen. Gevraagd is of het niet mogelijk was om in die situatie af te wijken van die maatregelen. Daarvan heeft TAVGA gezegd dat dat bespreekbaar is, maar op dát moment. Voor het bestemmingsplan nu was de conclusie van het TAVGA, dat zonder meer een stille zijde wordt voorgeschreven.

3) In hetzelfde tekstblok wordt ook gesproken over open doorgangen van de oost- naar de westkant: dat moet zijn van noord naar zuid (of van zuid naar noord).
   Omdat er sprake is van kopse kanten aan de uiteinden van de gebouwen, en ook van kopse kanten bij de noord/zuid doorgangen in de bouwblokken moet in de tekst ook worden gesproken van kopse kanten niet alleen aan de oost en westkant van de kavels. Zo is besproken, wat ook wel blijkt uit de suggesties voor oplossingen (scherm tussen de gebouwen, coulissendempers) juist bij die mogelijke doorgangen. Dit komt terug in de conclusie onder e: ook daar moet dus worden opgenomen mogelijke doorgangen i.p.v. doorgang.

Anders dan de laatste zin van dit tekstblok en de conclusie onder b aangeven is besproken dat voor de zowel de A10 zijde als voor de kopse kanten in de kavels J en K nu een hogere waarde wordt vastgesteld.

Voor de woningen in kavel L is wel geconcludeerd dat nu geen hogere waarden worden vastgesteld (zie hiervoor onder 2), die benodigd zullen zijn als voor een tijdelijke situatie afgeweken zal (kunnen) worden van de stille-zijde-eis, indien dan wordt geconcludeerd dat afspraken over de realisatie van blok K aanstaande zijn. Wellicht dat dat de verklaring is voor de misvatting met betrekking tot de benodigde hogere waarden voor de kavels J en K.

4) Tot slot is het akoestisch rapport akkoord bevonden uitgezonderd een check op de aftrek voor de op- en afrit van de A10. Hierop kan het volgende antwoord worden gegeven. De geluidbelasting vanwege de volledige A10 is een opsomming van alle geluidbijdragen per rijstrook, waaronder ook de geluidbijdragen van de afritstroken. Op die sommatie wordt uiteindelijk een aftrek toegepast. Afhankelijk van de hoogte van de gesommeerde geluidbelasting wordt een aftrek van 2,3 of 4 dB toegepast. In zijn algemeenheid zal de hoogte van de geluidbelasting voornamelijk worden bepaald door de geluidbijdragen van de hoofd- en parallelrijbanen. De aftrek geldt dus voor de volledige A10, inclusief de op- en afrit. In het geluidinvoermodel zijn rijsnelheden van 80, 65 en 50 km/u ingevoerd, conform onderstaande figuur. Dit is conform de rijsnelheden uit het geluidregister van Rijkswaterstaat.



Ten aanzien van de gehanteerde aftrekwaarden geldt dan het volgende:
In ons geluidonderzoek is er voor gekozen om de geluidbelastingen van de A10, inclusief op- en afritten, eerst te berekenen zonder aftrek artikel 110g Wgh, waarna op de geluidbelasting een aftrek van 2, 3 of 4 dB is toegepast (zoals omschreven in paragraaf 4.1 "Wegverkeerslawaai inclusief tramlawaai" van het akoestisch rapport):

- Voor wegen waar een representatief te achten snelheid gelijk aan of hoger is dan 70 km/uur, gelden de volgende waarden voor de aftrek in het RMG2012:
    - Voor een geluidbelasting van 56 dB, zonder de aftrek, geldt een aftrekwaarde van 3 dB. De geluidbelasting na aftrek bedraagt dus 53 dB.
    - Voor een geluidbelasting van 57 dB, zonder de aftrek, geldt een aftrekwaarde van 4 dB. De geluidbelasting na aftrek bedraagt dus 53 dB.
    - Voor alle overige geluidbelastingwaarden blijft een aftrek van 2 dB gelden.

Nr. 5.

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon 020 575 2111
www.zuidas.nl

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

AM B.V.
De heer 10.2.e.
Postbus 4052
3502 HB UTRECHT

Datum 8 november 2017
Ons kenmerk 20171105/mk 10.2.e
Behandeld door 10.2.e @amsterdam.nl

Onderwerp Uitslag definitieve selectie tender Kop Zuidas

Geachte heer 10.2.e, beste 10.2.e

U hebt deelgenomen aan de definitieve selectie van de tender A10-strook (1ste fase) Kop Zuidas. Met genoegen deel ik u mee dat uw organisatie is geselecteerd voor de ontwikkeling en realisatie van de eerste fase van de A10-strook in Kop Zuidas.

De selectiecommissie heeft uw inzending uitvoerig beoordeeld op basis van de criteria zoals vermeld in de brochure definitieve selectie A10-strook Kop Zuidas. In het vervolg van deze brief is deze beoordeling per selectiecriterium uiteengezet, waarbij tevens is aangegeven op welke onderdelen uw inzending in het vervolgproces een verbeterde uitwerking of nadere toelichting behoeft.

1. Concept en Programma

1.1 *Wonen*

Het woonprogramma maakt met 10.922 m2 bvo en 256 woningen een groot onderdeel uit van het totale programma. Dat is een belangrijk aspect in uw inschrijving. Programmatisch is het woonprogramma divers: jongeren, studenten, kwetsbare groepen (waaronder statushouders) en creatieve stedelingen. Positief is een fors aandeel sociale woningbouw (61%), naast middensegment huurwoningen en tien koopwoningen.

Naast de koop- en ZOKU Residential-woningen lijken ook de woningen van De Key zelfstandige wooneenheden te zijn. Niettemin zijn alle woningen klein tot zeer klein: koopwoningen 48m², ZOKU 30m², De Key 23m² GBO. Ook voor de beoogde doelgroepen (met een beperkte ruimtevraag) acht de gemeente een iets ruimere woninggrootte wenselijk.

De Key wordt afnemer van het sociale huurprogramma. Onduidelijk is met wat voor soort huurcontracten De Key zal werken en hoe doelgroepen worden verdeeld over de verdiepingen. Hierover is uw toelichting nodig. De Key presenteert het woonconcept als COLIVING. Toch heeft iedere unit zijn eigen badkamer en eigen keuken. Het gebruik, het beheer en de programmering van de gemeenschappelijke ruimtes is van groot belang voor het laten ontstaan van een community. Dit onderdeel hebt u beperkt toegelicht en behoeft nadere uitwerking.

De woningen van De Key kunnen samengevoegd worden tot grotere woningen, hetgeen positief is. De huurwoningen moeten in een dergelijke situatie binnen de grenzen van sociale huur aangeboden blijven worden.

De ZOKU-woningen zijn middensegment markthuurwoningen, waarbij huurders gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke voorzieningen. ZOKU Residential is geen extended stay. Op welke wijze u ZOKU Residential als middensegment huurwoning zal exploiteren, behoeft nadere toelichting. De kop van het gebouw is zo ingericht dat het per verdieping zowel als kantoor als ZOKU-woningen verhuurd kan worden. Deze uitwisselbaarheid is vanuit de flexibiliteit van het gebouw gezien goed.

1.2 *Kantoor*

Het kantoorprogramma bestaat uit twee onderdelen: een flexibel werkconcept (op de 1ste verdieping) en reguliere kantoorvloeren op de hogere verdiepingen. Het flexibele werkconcept is innovatief en dynamisch, hoewel dit afhangt van de invulling. Het innovatieve gehalte zal vooral moeten komen van gemeenschappelijke ruimten waarin COLIVING en COWORKING elkaar ontmoeten. Bij de uitwerking van het plan vragen wij u hiervoor veel aandacht te hebben.

In de plattegronden is een onderscheid gemaakt tussen COWORKING en Kantoor. In de programmatabel staat het volledige kantoorprogramma als COWORKING benoemd. Onduidelijk is wat de omvang van COWORKING is. Dit vraagt om nadere toelichting.

1.3 *Voorzieningen*

Het creatieve en (deels) open karakter van sQuare zorgt voor een goede verbinding met de buurt. Het past qua functie goed in de woonstraat. De fysieke verbinding met COWORKING is eveneens goed. De daadwerkelijke realisatie van die verbondenheid vraagt van u aandacht bij de planuitwerking. sQuare is een jong initiatief gelieerd aan het ROC. Als sQuare onverhoopt afhaakt, moet u een vergelijkbare invulling aanbieden, gericht op verbinding van functies in het gebouw alsook het open en toegankelijke karakter voor buurtbewoners.

De horeca op begane grond heeft potentiele meerwaarde voor Kop Zuidas en omgeving station RAI. Wij vragen u om een nadere uitwerking van het horecaconcept. De omvang van de horeca mag conform de bouwenvelop maximaal 500m^2 worden .

1.4 *Parkeren*

In totaal zijn 92 parkeerplaatsen op een ondergrondse parkeerlaag voorzien. Dit is in verhouding tot het totaalprogramma beperkt en daarmee positief voor het beperken van het autogebruik. De 32 parkeerplaatsen voor kantoor zijn echter teveel. Ook voor kantoor moet u voldoen aan de geldende parkeernormen. Het huidige aantal deelauto's (10, positief) zou mogelijk uitgebreid kunnen worden. Voor wonen zijn geen exclusieve parkeerplaatsen voorzien. Dit sluit naar verwachting aan bij de beoogde doelgroepen.

De parkeergarage steekt uit buiten het bouwvlak, onder de onderbouwing. De garage dient ook aan deze zijde binnen de voetprint van het gebouw te blijven.

U hebt geen informatie aangeleverd over de wijze waarop de openbaar toegankelijke parkeerplaatsen geëxploiteerd worden. Wat opvalt is dat de openbare en niet-openbare parkeerplaatsen niet fysiek gescheiden zijn, wat de vraag om een heldere gebruiks- en exploitatievorm versterkt. U wordt gevraagd dit uit te werken in het vervolgtraject.

De positie van de beide fietsenstallingen op de begane grond is positief voor de gebruiksvriendelijkheid. De ontsluiting van de stallingen dient zodanig uitgewerkt te worden dat deze ook gebruiksvriendelijk bereikt kunnen worden vanuit de openbare ruimte en vanuit de woningen en kantoren. Dat betekent brede gangen en geen inpandige deuren. In uw inschrijving is dit punt nog onvoldoende opgelost.

2. Ontwerp

2.1 Stedenbouwkundig en architectonisch beeld

Het gebouw speelt goed in op de verschillende schaalniveaus van de omgeving. Zo werkt de extra setback aan de noordzijde goed en sluit het gebouw goed aan op de woonbuurt erachter. De fijnmaziger korrel onderbreekt het volume daar op een natuurlijke manier. De hybride invulling van het gebouw komt daar ook goed tot uiting in de vormgeving. De getrapte vormgeving van de kop van het gebouw helt naar voren en verspringt op maaiveldniveau. Het lijkt op twee gedachten te hinken. Zorgpunt is dat het gebouw een eigen identiteit behoudt ten opzichte van de ontwikkeling op de naastgelegen kavel (Suitsupply). De woningen aan de zuidkant trapsgewijs terugleggen werkt goed om het volume te breken.

De wijze waarop invulling is gegeven aan de vereiste onderbreking van het gebouwvolume zorgt ervoor dat het gebouw uiteenvalt in twee delen , die ruimtelijk slechts beperkt relatie met elkaar aangaan. Het kantoor (met ZOKU) en de woningen van De Key zijn nu twee op zichzelf staande gebouwen op de plint. De verbondenheid moet daardoor uit de architectuur komen. De keuze voor bakstenen is passend voor Kop Zuidas. Aandachtspunt is de vraag of de baksteenstructuur voldoende massa heeft om dragend te zijn voor het architectonisch beeld (m.n. op grotere hoogte). De samenhang van de verschillende gebouwdelen vraagt van u bij de uitwerking van het ontwerp aandacht.

De plint is herkenbaar vormgegeven aan de woonstraat en aan de zuidzijde. Op de westelijke kop is dat minder. De entrees van de fietsenstalling zijn herkenbaar. De positionering van de technische ruimtes in de kern van het gebouw is gunstig voor het beeld.

2.2 Gebruikskwaliteit

De woningen aan de zuidoostkant zullen geliefd zijn omdat deze extra hoge verdieping hebben en gunstig gelegen zijn. In de woonstraat wordt het hybride karakter van het gebouw goed zichtbaar door de stapeling van de verschillende functies. In de plint bevindt zich sQuare, daarboven COWORKING en vervolgens het woonconcept van De Key. Het dak kan als volwaardige ruimte

gebruikt worden. De entree van de parkeergarage zit dichtbij het plein, waardoor auto's snel het gebied uit zijn. Er is voldoende vlakstand in de garage.

Verschillende functies kunnen van elkaar gebruik maken, maar zijn intern niet allemaal aan elkaar gekoppeld. Veel functies hebben een eigen voordeur. Dit zorgt weliswaar voor meer deuren aan de straat, maar mogelijk minder tot uitwisseling binnen het gebouw. Er is een aantal dakterrassen. Positief is dat per verdieping er een gemeenschappelijke binnenruimte is.

2.3 *Geluidmaatregelen*

De opzet van het gebouw, met de plaatsing van het programma en de bouwvolumes, zorgt niet intrinsiek voor een optimaal geluidsklimaat. Positief is wel dat de aanvullende geluidmaatregelen integraal onderdeel zijn van het ontwerp. De effectiviteit van de maatregelen om een gunstig woon- en leefklimaat te realiseren is in de aanbieding echter nog niet overtuigend. De dakterrassen zijn wel slim van de geluidsbron af gemaakt, waarmee de bruikbaarheid wordt verhoogd.

Comfortbox

In de inzending wordt een groot aantal woningen aangeboden, waarvan een aanzienlijk deel vanwege de hoge geluidbelasting voorzien zal moeten zijn van een dove gevel. De maatregel die door u in uw inschrijving voorgesteld wordt voorde noodzakelijke reductie van de geluidbelasting aan de gevel, is een zogenoemde comfortbox.
Het is twijfelachtig of door het toepassen van een dergelijke maatregel voor het doof maken van een gevel voldaan wordt aan hetgeen beoogd is met het beleid, namelijk het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij dergelijke maatregelen wordt per geval beoordeeld of hiervan sprake is. Het is onzeker of de voorgestelde comfortbox door het bevoegd gezag als afdoende geaccepteerd zal worden.

Stille zijden

Een tweede zorgpunt betreft de realisatie van stille zijden aan de woningen. Conform het gemeentelijk geluidbeleid dienen woningen in beginsel een stille zijde te hebben. Een stille zijde wordt in het geluidbeleid in het bijzonder van belang geacht bij het slaapvertrek. De opzet van het gebouw zorgt er niet voor dat alle woningen direct een stille zijde hebben. Wij gaan er daarnaast van uit dat met bovengenoemde comfortboxen de stille zijde eis van 48 dB(A) niet wordt gehaald. In de inschrijving wordt gesproken van een reductie vanwege de comfortbox tot maximaal 53 dB(A), en wordt daarnaast meer in algemene zin aangegeven dat dit (het halen van een stille zijde) vanwege de kleine woningen voor een specifieke doelgroep niet goed mogelijk is op deze locatie. Verder wordt gesteld dat De COLIVING-ruimten wel geluidsluw gepositioneerd zijn. Ook hier geldt dat het onzeker is of het bevoegd gezag deze maatregel als afdoende zal beoordelen.

Concluderend

Zowel het toepassen van de comfortbox als het realiseren van een stille zijde die niet direct aan de woning gelegen is vergt een overtuigende motivatie. Uw email van d.d. 26 oktober 2017 m.b.t. dit onderwerp biedt daarvoor mogelijk aanknopingspunten. Deze behoeven echter nadere aanvulling en uitwerking op verschillende vlakken (technisch, programmatisch, ruimtelijk, exploitatie, ed) om tot een integraal voorstel te komen waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd.

2.4 *Aansluiting op de openbare ruimte*

sQuare krijgt twee voordeuren en is door de positie op de begane grond aan de zijde van de woonstraat goed toegankelijk voor publiek. Bij uitwerking van het ontwerp zal dit uitnodigende karakter geborgd moeten blijven. Positief is dat de fietsenstallingen vanuit meerdere kanten van het gebouw bereikbaar zijn. In de oostkant van het gebouw is de entree voor de fietsenstalling een logische keuze.

De entreefunctie van de kop van het gebouw geeft een goede aansluiting op het plein bij de entree. De lobby geeft toegang tot de horeca en COWORKING. Het lift- en trappenhuis is in het midden van deze ruimte gepositioneerd, waardoor de ruimte wordt opgedeeld. De lobby en de horeca zullen moeilijk als een geheel zullen gaan functioneren, hetgeen de interne samenhang in het gebouw beperkt stimuleert.

De horeca aan de zuidkant is logisch gepositioneerd op de zon en een goede invulling voor de overgang naar de fietsstraat. Het terras loopt ver door naar het zuiden, waardoor het zich wat afzondert van het entreeplein. Het draagt echter wel bij aan de levendigheid aan deze zijde van het gebouw. Daarbij is het zeer wenselijk dat er (minimaal) een extra entree komt voor de horecavestiging, zeker aan de zuidwestzijde van het gebouw. Hiermee is de unit in de toekomst eenvoudiger opdeelbaar, onderbreekt het de gevel en maakt het daardoor prettiger op straat.

Ook de koopwoningen aan de zuidoostkant dragen bij aan een prettige ruimte, doordat er gewoond wordt aan deze kant van het gebouw. De ambitie om een overgangszone voor de bewoners te maken is goed, maar past nog niet binnen de bouwenvelop in verband met de beoogde watervertragende groenstrook. Dit zal bij de uitwerking van het ontwerp in overeenstemming gebracht moeten worden. De invulling en vormgeving van de noordoostelijke hoek van het gebouw is nog onduidelijk en vraagt om toelichting en uitwerking.

3. Duurzaamheid

3.1 *Kwantificering duurzaamheidsvisie*

De inschrijving scoort met 94,8% BREEAM Outstanding. Dit is een zeer hoog ambitieniveau, wat bij de beoordeling zeer goed is gewaardeerd.

3.2 *Uitwerking duurzaamheidsvisie*

Het beperken van de energievraag en het opwekken van energie is goed integraal uitgewerkt, hoewel het realiseren van zonnepanelen buiten het gebouw niet onze voorkeur heeft. Wij vragen u aan te geven hoe de 1720 m^2 Pv-panelen buiten het gebouw worden gerealiseerd. De opslag van energie in accu's auto's lijkt onvoldoende om ambitie van een Smart Grid waar te maken. Naast auto's zouden ook batterijen toegepast kunnen worden voor de opslag van energie.

U hebt aandacht voor groen maar het is slechts beperkt uitgewerkt. Er ontbreekt een duidelijke visie van de groene ruimtes. Natuurinclusief bouwen is niet meegenomen in het ontwerp. De substraatlaag is wel voldoende en geeft ruimte voor verbetering.

Water is heel goed uitgewerkt. Het volume aan waterberging (ambitie waterneutraal) is voldoende en de koppeling met het groene dak is positief, evenals de koppeling van het grijswatersysteem met de waterberging. Het circulaire concept is hiermee ook doorgevoerd in het thema Water.

Het aantal laadpunten in parkeergarage lijkt beperkt. Het is niet duidelijk in hoeverre de garage wordt voorbereid om het aantal laadpunten in de toekomst te vergroten. Dit dient nader toegelicht te worden. Circulair bouwen is goed uitgewerkt met de gerecyclede steen, de flexibiliteit van het gebouw en het materialenpaspoort. De ambitie voor het toepassen van 40% herbruikbaar materiaal is nog niet uitgewerkt.

WELL staat niet in de aanbieding, terwijl het wel in de visie van de voorselectie staat. Het is daardoor onduidelijk of WELL onderdeel van het plan is. De gemeente Amsterdam gaat er van uit dat WELL wordt gerealiseerd. Graag ontvangen we bevestiging van u hierop.

De focus ligt in het algemeen vooral op techniek en minder op vormgeving. De voorstellen lijken daarom goed haalbaar. Het innovatieve karakter is beperkt, waarbij alleen de gekleurde zonnepanelen en de gerecyclede baksteen opvallen.

4. Vervolg

Indien u dit op prijs stelt, kunt u een verzoek tot een mondelinge toelichting door de selectiecommissie kenbaar maken door middel van een e-mail aan 10.2.e. @amsterdam.nl.

De bouwenvelopovereenkomst komt tot stand bij gunning, onder voorbehoud van een onherroepelijk herzien bestemmingplan Kop Zuidas. De uitwerking van uw inschrijving vormt, met inachtneming van de inhoud van deze gunningsbrief, de basis voor de invulling van de erfpachtbevestiging.

Wellicht ten overvloede attendeer ik u erop dat het niet is toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de A10-strook Kop Zuidas (de selectie of inschrijvingen), voordat de uitslag van de definitieve selectie door de gemeente bekend is gemaakt. De communicatieafdeling van de gemeente zal contact met u opnemen over de bekendmaking van de uitkomsten van de tender.

Tot slot wil ik u bedanken voor uw inschrijving voor de definitieve selectie A10-strook Kop Zuidas 1ste fase. De tijd en energie die u heeft geïnvesteerd in het selectietraject, uw voorstel en presentatie stel ik zeer op prijs. Rest mij nog u veel succes te wensen bij de verdere ontwikkeling!

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam
Zuidas

10.2.e

D.W. van Traa
directeur Zuidas

Bouwenvelopovereenkomst kavel A10-strook Kop Zuidas (fase 1)

Partijen:

1. De Gemeente Amsterdam, hierna te noemen: "de Gemeente",

2. De definitief geselecteerde inschrijver voor Bouwenvelop A10-strook Kop Zuidas (fase 1), AM B.V., hierna te noemen: "Ontwikkelaar",

hierna afzonderlijk of gezamenlijk ook aan te duiden als: "Partij" respectievelijk "Partijen"

Overwegende dat:

a) de Gemeente eigenares is van het perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 877 (gedeeltelijk), groot ongeveer 2.913 m², welke op de bijgevoegde uitgifte tekening, tekening nummer 2017-176 van 9 mei 2017 met lijnarcering is aangegeven;

b) de Gemeente - in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares- de Ontwikkelaar in de gelegenheid wil stellen de op voornoemd perceel gelegen Bouwkavel voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en te realiseren;

c) de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling van de Bouwkavel dienen plaats te vinden heeft neergelegd in de Bouwenvelop A10-strook fase 1 – Kop Zuidas d.d. 28 maart 2017 en de in het kader van de voor- en definitieve selectie uitgebrachte brochures;

d) de Gemeente een openbare selectieprocedure heeft uitgeschreven, bestaande uit een voorselectie en een definitieve selectie waartoe een brochure voorselectie en een brochure definitieve selectie uitgebracht is;

e) Ontwikkelaar, door middel van Inschrijving, heeft aangegeven in aanmerking te willen komen voor ontwikkeling van de Bouwkavel;

f) de Gemeente Ontwikkelaar definitief heeft geselecteerd, waardoor Ontwikkelaar zowel een ontwikkelrecht als -plicht heeft ten aanzien van het door hem in het kader van de Inschrijving ingediend voorstel;

g) Partijen de rechtsverhouding in de onderhavige overeenkomst (hierna: de Overeenkomst) wensen vast te leggen;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Definities en bijlagen

1.1. Onder de in de Overeenkomst genoemde begrippen die worden aangeduid met een hoofdletter wordt het volgende verstaan:

- Bestemmingsplan: het bestemmingsplan dat is vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam en voorziet in de juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied Kop Zuidas en dat in beginsel het kader biedt voor de verlening van de voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen en ontheffingen; het bestemmingsplan wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2018 vastgesteld.
- BLVC-plan: het door Ontwikkelaar op te stellen plan om de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de uitvoering van het Bouwprogramma te waarborgen;

- Bouwenvelop: de uitwerking van het door de Gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan waarin zijn opgenomen de ruimtelijke en programmatische kaders met betrekking tot de ontwikkeling van kavel A10-strook Kop Zuidas (fase 1) d.d. 28 maart 2017 inclusief de bijbehorende bijlagen;
- Bouwkavel: het gedeelte van het gemeentelijk gebied waarop het Bouwprogramma wordt gerealiseerd en welk in erfpacht wordt uitgegeven, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 877 (gedeeltelijk), groot ongeveer 2.913 m², met lijnarcering nader aangeduid op de uitgiftetekening tekeningnummer 2017-176 van 9 mei 2017 (Bijlage 3);
- Bouwprogramma: het geheel van werken dat Ontwikkelaar op grond van de Overeenkomst op de Bouwkavel zal ontwikkelen en realiseren;
- Bouwrijp(maken/leveren): het bewerken (het leveren) van de Bouwkavel (in de staat) zoals omschreven in de Bouwenvelop en in de terreinspecificatie die als onderdeel van de Model erfpachtbevestiging(en) met bijlagen (Bijlage 2) aan de Overeenkomst is gehecht, waarbij de garantie wordt gegeven dat de Bouwkavel kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- VO: Voorlopig ontwerp: de voorlopige globale vastlegging door Ontwikkelaar van het Bouwprogramma op hoofdlijnen in relatie tot de Bouwenvelop, voor wat betreft de opbouw van het bouwplan en de afzonderlijke ruimten daarin. Ten behoeve van de toetsing als bedoeld in artikel 4.1 sub b. van de Overeenkomst dient het VO in ieder geval inzicht te verschaffen in de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige kaders uit de Bouwenvelop en de overige in de Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden in de verdere uitwerking tot DO gestalte zullen krijgen;
- DO: Definitief ontwerp; de definitieve vastlegging door Ontwikkelaar van het Bouwprogramma in relatie tot de Bouwenvelop voor wat betreft de opbouw van het bouwplan en de afzonderlijke ruimten daarin. Ten behoeve van de toetsing als bedoeld in artikel 4.1 sub b. van de Overeenkomst dient het DO in ieder geval inzicht te verschaffen in de wijze waarop de ruimtelijke, programmatische en overige kaders uit de Bouwenvelop en de overige in de Overeenkomst vervatte uitgangspunten en voorwaarden zijn verwerkt;
- Grondwaarde: de financiële vertaling van het goedgekeurde programma, gebaseerd op de grondprijzen behorende bij de verschillende functies als gepubliceerd in de brochure voorselectie;
- Ingangsdatum erfpacht: datum waarop het erfpachtrecht ingaat conform de voorwaarden genoemd in artikel 8;
- Inschrijving: door Ontwikkelaar bij de voorselectie ingevuld formulier inhoudende een onherroepelijk aanbod om over te gaan tot ontwikkeling van de Bouwkavel conform het door hem ingediend voorstel, welk aanbod is gericht aan de Gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares;
- Openbare ruimte: het gemeentelijk gebied dat niet aan Ontwikkelaar in erfpacht wordt uitgegeven en dat door de Gemeente als openbare ruimte zal worden ingericht;
- Planning: het door de Ontwikkelaar en / of Gemeente aangeleverde tijdschema voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma;
- Supervisie: kwaliteitsbewaking waarbij de architectenkeuze en de ingediende ontwerpen van gebouwen formeel door de aangestelde supervisor van advies wordt voorzien;
- WIOR: de verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR) reguleert kort gezegd alle werkzaamheden in de openbare ruimte, waarbij de wegverharding (ook bermen, plantsoenen, e.d.) wordt opgebroken.

1.2. Bij de Overeenkomst horen voorts de navolgende bijlagen die onderdeel uitmaken van de overeenkomst;

bijlage 1 Bouwenvelop;

bijlage 2 Model erfpachtbevestigingen met bijlagen;

bijlage 3 Uitgifte tekening nummer 2017-176 van 9 mei 2017;

Artikel 2. Aanvaarding aanbod en omvang Bouwprogramma

2.1. De Gemeente heeft het onherroepelijk aanbod van Ontwikkelaar, zoals vervat in het voorstel dat Ontwikkelaar in het kader van de Inschrijving heeft ingediend, door middel van definitieve selectie aanvaard.

Het op de Bouwkavel te realiseren Bouwprogramma omvat binnen de kaders van de Bouwenvelop een totaal oppervlakte van maximaal 24.000 m² bruto vloeroppervlak. De inschrijving van de ontwikkelaar omvat het volgende programma:

functie	m2 bvo/ aantal
Sociale huurwoning	6.168
Markthuurwoning	4.154
Koopwoning	600
Kantoor	5.453
Broedplaats/ sociaal maatschappelijk	593
grootschalige plintvoorziening	555
auto-parkeren (per plek)	92
fiets-scooter stalling	m2's onbekend

(opmerking: voor fiets- en scooter-parkeren is geen metrage genoemd. De grootschalige plintvoorziening wordt ingevuld met horeca, het nu opgenomen metrage (555 m2 bvo) met een horecafunctie past niet binnen het bestemmingsplan (max. 500 m2 bvo). Ook het aantal parkeerplaatsen behorend bij een bepaalde functie is niet conform de norm die het bestemmingsplan toestaat.

In de erfpachtbevestiging zal het definitieve programma worden opgenomen)

2.2. De Ontwikkelaar dient alle nutsvoorzieningen ten behoeve van het gebouw voor eigen rekening en risico in het gebouw op te nemen. Alleen de nutsvoorzieningen, trafo's e.d. die vanaf de openbare ruimte toegankelijk zijn, worden in de plint gesitueerd: In de gevel van het gebouw dient u in overleg met en volgens de technische specificaties van Liander een op haar naam te stellen transformatorruimte op te nemen ten behoeve van de openbare energievoorziening (Algemeen Voedingspunt).

Artikel 3. Doel van de Overeenkomst

3.1. De Overeenkomst heeft tot doel de schriftelijke vastlegging van afspraken en voorwaarden op grond waarvan Ontwikkelaar het Bouwprogramma voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert, behoudens voor zover expliciet andersluidende afspraken in de Overeenkomst zijn opgenomen.

Artikel 4. Taken van de Gemeente

4.1. De Gemeente draagt limitatief zorg voor:

a. het voor eigen rekening en risico Bouwrijp maken van de Bouwkavel, overeenkomstig de specificaties zoals opgenomen in de Bouwenvelop en de terreinspecificatie behorend bij de Model erfpachtbevestiging en het op de Ingangsdatum erfpacht Bouwrijp in erfpacht leveren van de bouwkavel;

b. het toetsen van het door Ontwikkelaar voorgelegde VO en DO en, bij gebleken conformiteit ten aanzien van voorwaarden en uitgangspunten die in artikel 5.2 en 5.6 worden genoemd, het afgeven van een akkoordbevinding ter zake van het VO en DO;

c. het binnen redelijke termijn uitvoeren van deze toetsing en akkoordbevinding; waarbij uitdrukkelijk dient te worden vermeld dat Ontwikkelaar te allen tijde verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van het VO en DO, ongeacht de uitkomst van de gemeentelijke toetsing en akkoordbevinding;

d. het voor eigen rekening en risico inrichten van het maaiveld van de Openbare ruimte ter plaatse van de Bouwkavel;

Artikel 5. Taken van Ontwikkelaar

5.1. Ontwikkelaar draagt zorg voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, op basis van een door de Gemeente voor akkoord bevonden DO en met inachtneming van: de Bouwenvelop; de in het kader van de voor- en definitieve selectie uitgebrachte brochures; het in het kader van de Inschrijving door Ontwikkelaar ingediend voorstel en de Overeenkomst inclusief bijlagen.

5.2. Ontwikkelaar dient in het kader van de ontwikkeling en realisatie, een VO en een DO op te stellen en deze tezamen met een beschrijving waaruit blijkt dat de tijdens de definitieve selectie behaalde totaalscore nog steeds wordt gerealiseerd, aan de Gemeente ter privaatrechtelijke toetsing voor te leggen. Gemeentelijke akkoordbevinding zal worden onthouden, indien het VO dan wel het DO strijdig is met de kaders die zijn neergelegd in de Bouwenvelop; de in het kader van de voor- en definitieve selectie uitgebrachte brochures; het in het kader van de Inschrijving door Ontwikkelaar ingediend voorstel en/ of de Overeenkomst inclusief bijlagen. In dat geval dient Ontwikkelaar, eventueel op aanwijzing van de Gemeente, het VO of DO zodanig aan te passen waardoor er alsnog een akkoordbevinding kan worden verkregen.

5.3. Na akkoordbevinding van het DO zal de Gemeente aanvangen met de uitgifte in erfpacht van de Bouwkavel aan Ontwikkelaar op basis van de Model erfpachtbevestiging (Bijlage 2). Ontwikkelaar dient op aangeven van de Gemeente hiertoe alle noodzakelijke informatie te verschaffen conform het gestelde in artikel 16 en alle medewerking hieraan te verlenen.

5.4. Ontwikkelaar draagt zorg voor de tijdige verkrijging van alle voor de realisering van het Bouwprogramma noodzakelijke publiekrechtelijke toestemming, zoals de verkrijging van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen etc.

5.5. Ontwikkelaar dient het Bouwprogramma te ontwikkelen en te realiseren strikt volgens het ingediende programma en het door hem voorgestelde kwaliteitsniveau en duurzaamheidsniveau, die het te realiseren bouwplan kenmerken, en op grond waarvan Ontwikkelaar is geselecteerd. De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om tijdens het bouwproces en bij of na oplevering van (onderdelen van) het Bouwprogramma te controleren of er werkelijk gebouwd wordt/ is volgens voornoemde kwaliteitseisen en -niveau. Ontwikkelaar dient de controleur van de Gemeente op het werk toe te laten.

5.6. Ontwikkelaar dient voor eigen rekening en risico huisaansluitingen op het centrale netwerk van de nutsvoorzieningen te realiseren.

5.7. Ontwikkelaar dient mede op basis van de in de Bouwenvelop genoemde technische voorwaarden een BLVC-plan op te stellen en deze uiterlijk voor 8 weken voor aanvraag WIOR vergunning ter toetsing aan de Gemeente voor te leggen.

5.8. Voor de Gemeente is van belang dat de ambitie ten aanzien van de voorzieningen die spreekt uit de Inschrijving overeind blijft. Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat de in de Inschrijving van Ontwikkelaar genoemde gebruikers voor de voorzieningen ook

daadwerkelijk de feitelijke gebruikers daarvan zullen zijn, dan wel gelijkwaardige gebruikers zullen zijn. Ingeval Ontwikkelaar andere gebruikers voor de voorzieningen – dan de gebruikers genoemd in de Inschrijving – wenst te huisvesten in het Bouwprogramma zal Ontwikkelaar de Gemeente om toestemming vragen. De Gemeente zal Ontwikkelaar aten weten of naar het oordeel van de Gemeente sprake is van (een) gelijkwaardige gebruiker(s).

5.9. Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om gedurende een periode van twee jaar na gereedkoming van de voorzieningen uit het Bouwprogramma te zullen zoeken naar gebruikers voor dat deel van de voorzieningen dat na gereedkoming van het Bouwprogramma (nog) niet is verhuurd of verkocht aan (een) gebruiker(s).

Artikel 6. Overlegstructuur

6.1. Ontwikkelaar en de Gemeente overleggen één keer per 6 weken over de voortgang van de ontwikkeling van de Bouwkavel en de realisering van het Bouwprogramma. Partijen kunnen, indien zij dat wenselijk achten, de frequentie aanpassen.

Artikel 7. Indienen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning

7.1. Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om uiterlijk op 1 januari 2019 een ontvankelijke aanvraag tot verkrijging van een omgevingsvergunning voor het bouwen in te dienen ten behoeve van de realisering van het Bouwprogramma. Mocht het Bestemmingsplan op die datum nog niet onherroepelijk zijn, dan dient Ontwikkelaar uiterlijk drie maanden na de dag waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen welke voorziet in de realisering van het Bouwprogramma.

Artikel 8. Ingangsdatum recht van erfpacht

8.1. De Ingangsdatum van het recht van erfpacht wordt bepaald op de 1e of 16e dag van de maand die het dichtst ligt bij de datum gelegen acht weken na de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Op deze ingangsdatum zal de Gemeente de Bouwkavel Bouwrijp aan Ontwikkelaar leveren en Ontwikkelaar zal deze aanvaarden. De ingangsdatum is voorzien op 1 mei 2019.

8.2. De in artikel 8.1 genoemde ingangsdatum wordt opgeschort indien een derde partij gedurende de bezwaartermijn van zes weken een bezwaarschrift tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen heeft ingediend en gedurende diezelfde bezwaartermijn tevens de Voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht, om een voorlopige voorziening heeft verzocht. De opschorting duurt in dat geval voort tot en met de dag waarop de Voorzieningenrechter een uitspraak doet. Bij toewijzing van het verzoek om een voorlopige voorziening duurt de opschorting voort tot en met de dag waarop de voorlopige voorziening wordt opgeheven.

8.3. De Gemeente is bevoegd de Ingangsdatum van het recht van erfpacht en de Bouwrijpe levering van de Bouwkavel op te schorten, indien de Gemeente de Bouwkavel niet aan het einde van de in artikel 8.1 genoemde (en, eventueel met toepassing van artikel 8.2, verlengde) termijn Bouwrijp aan Ontwikkelaar kan leveren. De nieuwe, alternatieve Ingangsdatum zal nader worden bepaald op de 1e of 16e dag van de maand die het dichtst ligt bij de datum dat de Gemeente de Bouwkavel wél Bouwrijp aan Ontwikkelaar kan leveren.

Artikel 9. Planning

9.1. De Planning dient volledig door Partijen te worden nagekomen.

9.2. In geval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onmiddellijk informeren en met elkaar overleg plegen om de vertragingen tot een minimum te beperken.

9.3. Als artikel 8.3 van toepassing is, worden de data voor Bouwrijpe levering dienovereenkomstig aangepast. De in de Planning genoemde data, voor zover deze samenhangen met de Bouwrijpe levering, worden zoveel mogelijk met een periode opgeschoven die gelijk is aan de tijdsduur tussen de datum van Bouwrijpe levering en de nieuwe beoogde datum van Bouwrijpe levering.

Artikel 10. Kosten

10.1. Iedere Partij draagt de eigen kosten die zij maakt ter zake van de op haar rustende taken.

Artikel 11. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

11.1. De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken een eigen verantwoordelijkheid welke zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Overeenkomst valt.

11.2. Met inachtneming van het vorige lid zal de Gemeente zich inspannen om voor zover dat in de onderhavige situatie van toepassing is de procedure met betrekking tot het vaststellen door de Gemeenteraad van het Bestemmingsplan alsmede de verkrijging door Ontwikkelaar van overige benodigde juridisch planologische toestemming zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen.

11.3. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van Ontwikkelaar die is veroorzaakt doordat een overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

Artikel 12. Bijzondere omstandigheden

12.1. Indien Ontwikkelaar gedurende de looptijd van de Overeenkomst tot de conclusie komt dat de realisering van het Bouwprogramma niet mogelijk is of, gelet op de Planning, niet tijdig kan worden gerealiseerd doordat de voor de realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen en/of ontheffingen niet of niet tijdig kunnen worden verkregen, meldt Ontwikkelaar dit schriftelijk aan de Gemeente. Ontwikkelaar doet daarbij opgave van de inspanningen die hij gepleegd heeft ter zake van de tijdige verkrijging van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen en overlegt daartoe schriftelijke bewijsstukken.

12.2. De Gemeente beoordeelt de door Ontwikkelaar gedane melding. Indien de Gemeente binnen vier weken na de melding naar objectieve maatstaven gemeten moet vaststellen dat het Bouwprogramma inderdaad niet (tijdig) zal kunnen worden gerealiseerd doordat Ontwikkelaar de benodigde vergunningen en/ of ontheffingen niet (tijdig) zal kunnen verkrijgen, en aan Ontwikkelaar ter zake geen verwijt kan worden gemaakt, dan meldt de Gemeente dit schriftelijk aan Ontwikkelaar en treden Partijen met elkaar in overleg over een aanpassing van de Overeenkomst. Aanpassing van de Overeenkomst zal alsdan zodanig geschieden dat een gewijzigd Bouwprogramma en/ of gewijzigde Planning wordt overeengekomen, welke zoveel mogelijk aansluit bij de Overeenkomst.

12.3. Indien het in het voorgaande lid bedoelde overleg niet binnen acht weken heeft geleid tot schriftelijke aanpassing van de Overeenkomst, is elk der Partijen bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden.

Artikel 13. Financiële verplichtingen - Grondwaarde

13.1. 10.2.b/ 10.2.g [redacted]

[redacted]

10.2.b/ 10.2.g [redacted]

10.2.b/ 10.2.g [redacted]

13.2. 10.2.b/ 10.2.g [redacted]

13.3. 10.2.b/ 10.2.g [redacted]

10.2.b/ 10.2.g [redacted]

10.2.b/ 10.2.g

Artikel 14. Financiële verplichtingen – Waarborgsom

14.1. 10.2.b/ 10.2.g

14.2. 10.2.b/ 10.2.g

14.3. 10.2.b/ 10.2.g

Artikel 15. Erfpacht

15.1. 10.2.b/ 10.2.g

15.2. 10.2.b/ 10.2.g

10.2.b/ 10.2.g

15.3. 10.2.b/ 10.2.g

15.4. 10.2.b/ 10.2.g

15.5. 10.2.b/ 10.2.g

15.6. 10.2.b/ 10.2.g

Artikel 16. Duur van de Overeenkomst

16.1. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma.

Artikel 17. Ontbinding

17.1. De Gemeente kan de Overeenkomst ontbinden indien:
a. aan Ontwikkelaar met toepassing van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing etc. wordt geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing etc. wordt ingetrokken,
b. Ontwikkelaar in surséance van betaling of in staat van faillissement verkeert,

17.2. De Gemeente is na de beëindiging van de Overeenkomst met toepassing van de artikelen 12.3 en/of 17.1 gerechtigd om de (intellectuele) eigendomsrechten en/ of gebruiksrechten van alle door Ontwikkelaar in het kader van de Overeenkomst geproduceerde en/of aangewende (plan)producten te verwerven, mits Partijen voorafgaand aan die verwerving overeenstemming hebben bereikt over de vergoeding door de Gemeente van de ter zake door Ontwikkelaar gemaakte redelijke kosten.

Artikel 18. Integriteitsclausule

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een Overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een Overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit maakt van de erfpachtbevestiging. Door ondertekening

van de Overeenkomst verklaart de Ontwikkelaar (hierna te noemen: Ontwikkelaar) met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

1 Op de Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Ontwikkelaar verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van de Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Ontwikkelaar verklaart dat op het moment van het sluiten van de Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door Ontwikkelaar verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen Ontwikkelaar strafvervolging is ingesteld;
   c) het door Ontwikkelaar niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan Ontwikkelaar gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Ontwikkelaar indien zij:
   - direct of indirect leiding aan Ontwikkelaar geven;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over Ontwikkelaar zeggenschap hebben;
   - aan Ontwikkelaar vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot Ontwikkelaar staan;

4 Ontwikkelaar verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over Ontwikkelaar om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Ontwikkelaar zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Ontwikkelaar kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Ontwikkelaar of een aan Ontwikkelaar gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Ontwikkelaar meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van Ontwikkelaar en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om Ontwikkelaar gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de

gemeente hiertoe de medewerking van Ontwikkelaar nodig heeft, zal de Ontwikkelaar deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door Ontwikkelaar bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Ontwikkelaar staat er voor in dat bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Ontwikkelaar kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de Ontwikkelaar en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Ontwikkelaar of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Ontwikkelaar of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Ontwikkelaar of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen Ontwikkelaar of een aan Ontwikkelaar gelieerde partij is ingesteld;
- Ontwikkelaar niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Ontwikkelaar niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de Ontwikkelaar mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Ontwikkelaar of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van Ontwikkelaar of een aan Ontwikkelaar gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Ontwikkelaar.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14 Ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

Artikel 19. Overige bepalingen

19.1. De Gemeente kiest voor de uitvoering van de Overeenkomst tot nader order woonplaats ten kantore van de Gemeente Amsterdam, Zuidas, aan het Strawinskylaan 59 te Amsterdam (Postadres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam).

19.2. De bij de Overeenkomst behorende bijlagen maken onderdeel van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de bijlagen, prevaleert de Overeenkomst. De Overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd indien Partijen van tevoren over de inhoud en de gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk is vastgelegd.

Artikel 20. Geschillen

20.1. Op de Overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus tussen Partijen overeengekomen

10.2.e

13-11-2017

10.2.e

Gemeente Amsterdam

Nr. 6a

Zuidas



Bouwenvelop
A10-strook fase 1 - Kop Zuidas

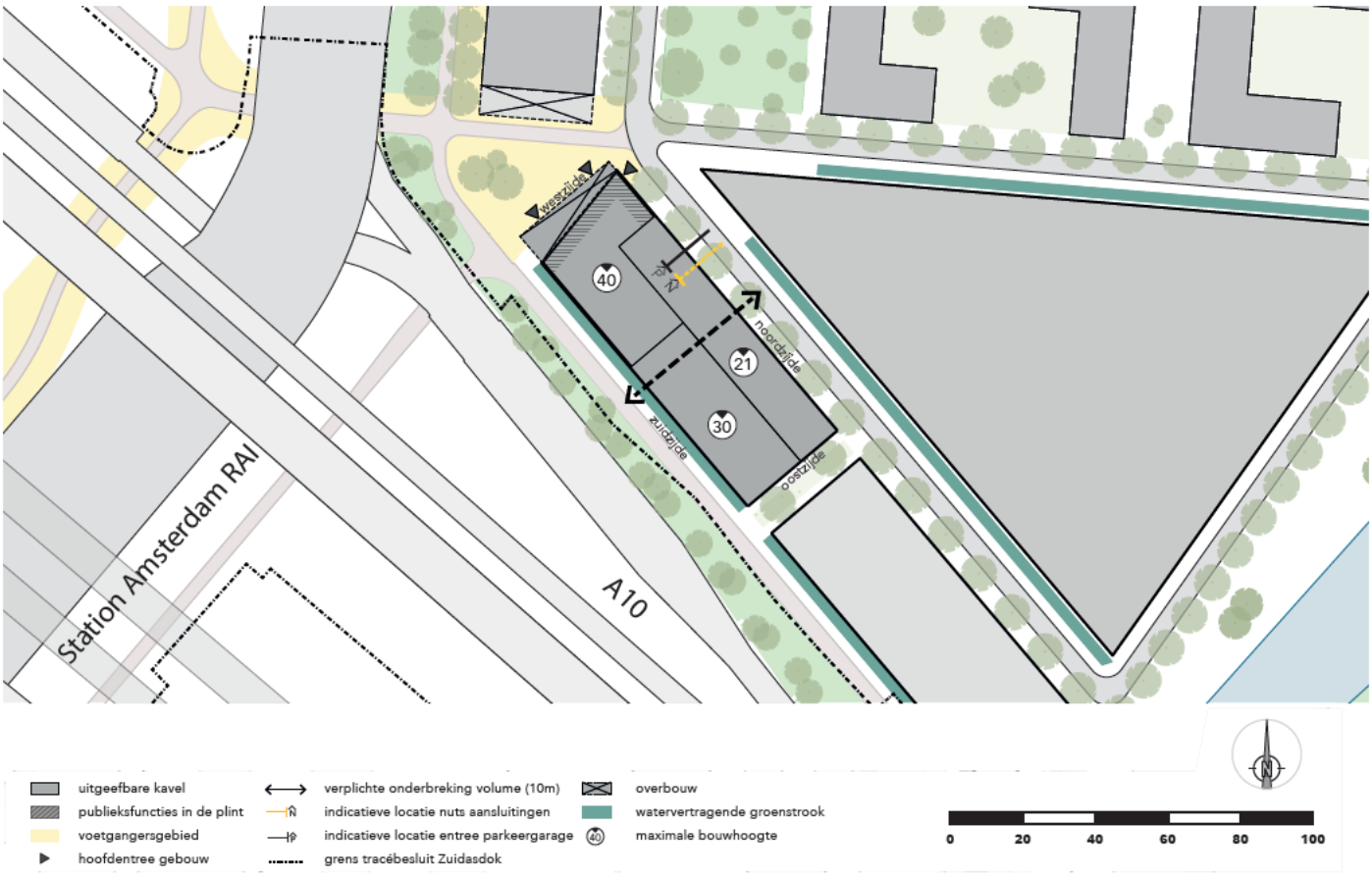
28 maart 2017

Deze bouwenvelop bevat ruimtelijke uitgangspunten en voorwaarden voor de ontwikkeling van de eerste fase van de A10-strook in het deelgebied Kop Zuidas. De unieke locatie van de kavel vraagt om een zeer ambitieuze en innovatieve ontwikkeling die óók voor de omgeving een meerwaarde creëert. Essentiële onderdelen hierin zijn een dynamisch kantoorconcept, een krachtig woon- en voorzieningenprogramma, overtuigende architectuur en ambitieuze duurzaamheidsmaatregelen.

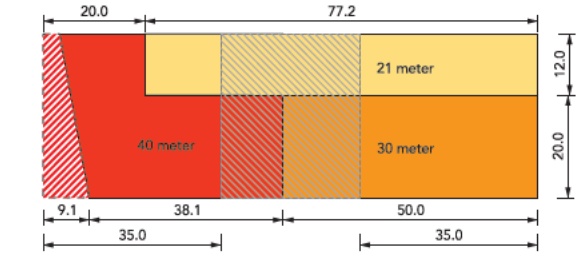
De ligging van Kop Zuidas - naast de levendige Rivierenbuurt en het groene Amstelgebied - geeft het gebied een uniek karakter. naast deze groene en waterrijke kwaliteiten is ook de bereikbaarheid per auto en het openbaar vervoer uitstekend: de ringweg A10 en Station Amsterdam RAI liggen in de directe nabijheid, evenals de toekomstige metrohalte Europaplein van de Noord/Zuidlijn.
De strook langs de A10 is een van de laatste beschikbare zichtlocaties in zuidas. De toekomstige bebouwing in deze strook bestaat uit twee gebouwen met in totaal circa 50.000 m² bvo. De strook wordt in twee fasen ontwikkeld. De eerste fase betreft een ontwikkeleenheid van max. 24.000 m² bvo. De locatie, op de hoek van de afrit A10 Zuid en de Europaboulevard vraagt om een sterk gebouw met een eigen karakter, naast het RAI Hotel en de naastgelegen kavel waar Suitsupply haar hoofdkantoor ontwikkelt.
De A10-strook krijgt een gemengde bestemming waarin ruimte voor kantoren is, met een nadrukkelijke voorkeur voor een multi-tenant concept. Minimaal een kwart van elke fase bestaat uit wonen en voorzieningen. De verschillende functies moeten een meerwaarde voor elkaar en voor de omgeving zijn.

Type ontwikkeling: Een multifunctioneel gebouw, bestaande uit een onderbouw met twee hogere volumes dat een sterke identiteit en samenhang uitstraalt. Het multifunctionele karakter moet tot uiting komen in een uitdagende, creatieve menging van wonen, voorzieningen, kantoren en verblijven. Dit vraagt een innovatieve invulling van woon-werkconcepten,waardoor het gebouw meer is dan de som van de verschillende functies, zowel overdag als ook 's avonds.

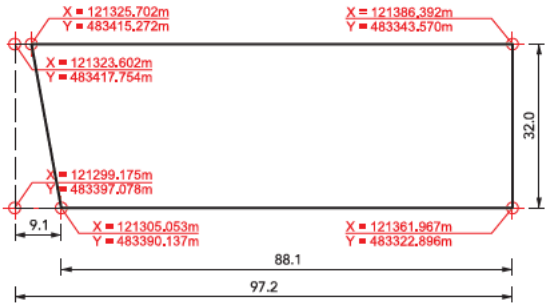
Interactie met omgeving: De gemeente hecht veel belang aan kwalitatief hoogwaardige en levendige plintinvullingen met een aantrekkelijk straatbeeld zowel naar de toekomstige woonbuurt aan de noordzijde en de langzaam verkeerroute langs de A10. Aan de westzijde, op de 'kop' zijn publieksfuncties vereist.



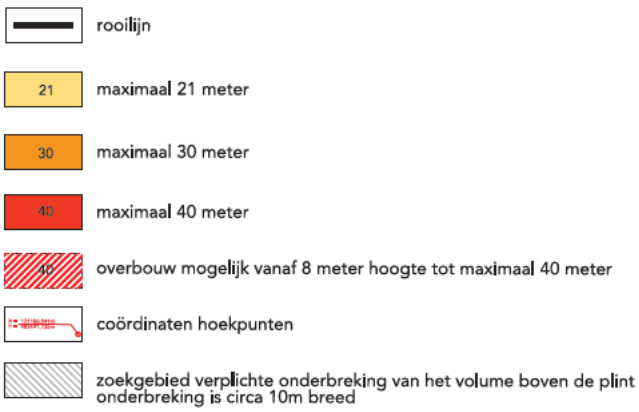
afb 1. Stedenbouwkundige uitgangspunten



afb 2. Bouwhoogtes (bovenaanzicht)



afb 3. Kavelafmetingen en coördinaten



Bouwregels

Kavelgrootte: 2.912 m²
Bouwoppervlak: maximaal 24.000 m² bvo
Bouwrijpe levering: eind 2018

Kavel: De kavel en het uitgeefbaar gebied zijn gedefinieerd door de coördinaten. De maaiveldhoogte Kop Zuidas bij de A10-strook eerste fase moet worden afgestemd met de gemeente. Het perceel mag 100% worden bebouwd.

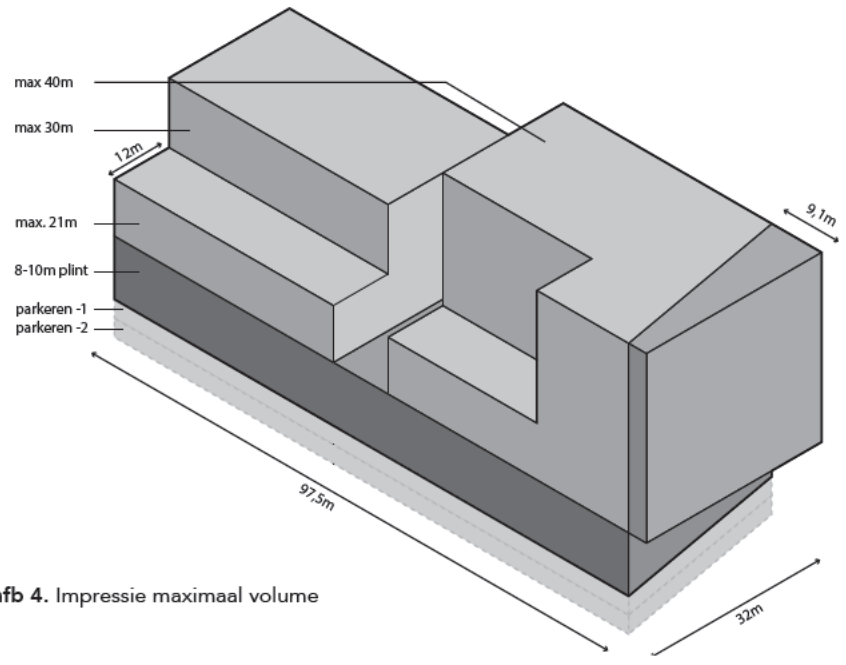
Ontsluiting: Kop Zuidas is voor auto's bereikbaar via de Maaslandstraat aan de Europaboulevard. De inpandige in- en uitrit van de parkeergarage dient aan de noordzijde te liggen. Minimaal 15 meter en maximaal 40 meter van de noordelijke hoek van het gebouw, zodat de woonstraat niet teveel wordt belast. De kavel grenst aan het Hoofdnet Fiets.

Bouwhoogte: De bouwhoogte van de twee bouwdelen is inclusief opbouwen ed. maximaal resp. 40 meter en 30 meter met een setback aan de noordzijde i.v.m. de lichttoetreding naar de aansluitende woonbuurt. I.v.m. de functie als geluidsbuffer naar het wonen is een minimale hoogte van ca. 30 meter vereist in de A10-strook. Het verbindende bouwdeel is max. 10 meter hoog en de tussenruimte is 10 meter breed. Aan de westkant is een overbouwing mogelijk vanaf een hoogte van minimaal 8 meter (zie plankaart). De bruto verdiepingshoogte boven de plint is minimaal 3,30 meter.

Programma: Voor minimaal 25% moet de bebouwing bestaan uit voorzieningen en/of wonen. Voor kantoren, bij voorkeur multi-tenant, geldt een maximum van 75% van het gerealiseerde vloeroppervlak. Voor wonen wordt gestreefd naar een gemengd woonmilieu. Hierbij moet rekening gehouden worden met een sterke geluidbelasting op de gevel langs de A10 en Europaboulevard.
De locatie leent zich ook goed voor voorzieningen, bij voorkeur maatschappelijke- en/of culturele functies. Grootschalige voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking zijn niet gewenst.
Voorzieningen zijn maximaal 250 m² bvo. Op de westzijde is in de plint één horeacavoorziening (café, restaurant - met uitzondering van fastfood) tot maximaal 500m² bvo mogelijk. Grootschalige maatschappelijke- en/of culturele functies zijn mogelijk tot een gezamelijke oppervlakte van 1.500m² bvo.
Gezien de locatie van de kavel zijn 'gevoelige bestemmingen' zoals opgenomen in het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen en in de Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit uitgesloten.

Plint: De plint heeft een architectonische hoogte van 8 tot 10 meter. De begane grondlaag is minimaal 4 meter netto hoog en is flexibel indeelbaar. De begane grondlaag van het complex is intermediair tussen woningen, voorzieningen en kantoren in het gebouw enerzijds en de woonstraat en de snelwegafrit anderzijds. Op de kop van het blok, aansluitend op de belangrijkste routes voor langzaam verkeer naar de RAI en het station RAI, bevinden zich de entree en publieksfuncties zoals horecavoorzieningen en winkels. In aansluiting naar de woonbuurt moet ingezet worden op kleinschalige functies.

Parkeren: Parkeren is op eigen terrein, geheel inpandig en ondergronds. Bij de in- en uitrit is inpandig een vlak stuk van minimaal 6 meter vereist tot de slagboom. Parkeernorm kantoren is max. 1 pp per 250 m² bvo (incl. bezoekersparkeren). Voor woningen is de norm maximaal 1 pp per woning (geldt niet voor zgn. campuscontractwoningen, hiervoor geldt max. 0,2 pp per 1 woning), voor voorzieningen is maatwerk vereist. Aanvullend hierop dienen in de ondergrondse parkeergarage minimaal 50 en maximaal 100 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers van woningen en voorzieningen in Kop Zuidas. Houd rekening met elektrische oplaadpunten en met uitbreidingsmogelijkheden hiervan voor de toekomst. Niet alleen qua ruimte maar ook qua voeding (benodigde leidingwerk).



afb 4. Impressie maximaal volume

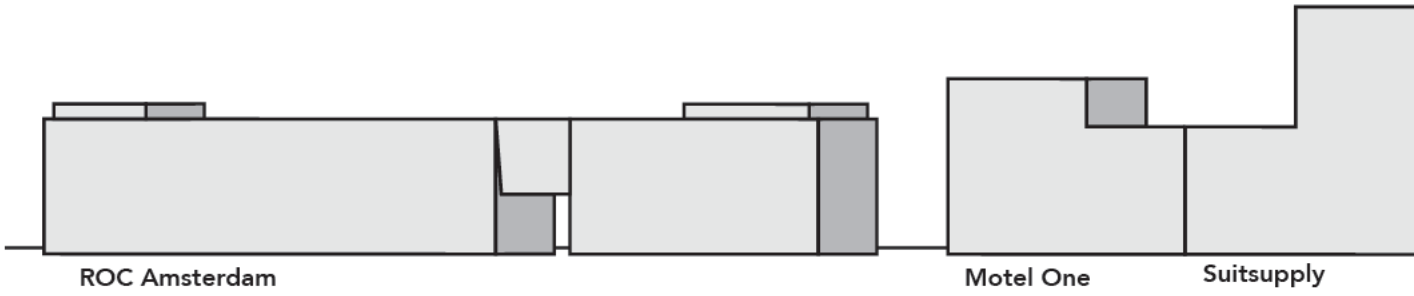


afb 5. Omgeving A10 strook in de eindsituatie

Het parkeren voor fietsen moet inpandig en gebruiksvriendelijke opgelost worden. Dit betekent dat de ruimte makkelijk toegankelijk moet zijn, bij voorkeur gelijkvloers met omliggende openbare ruimte. Mocht er gekozen worden voor een niet gelijksvloerse oplossing, dan moeten in ieder geval een ruime entree en inpandige doorgang (minimaal 1,8 meter breed en een maximale helling of trap met goot van 1:6) worden gerealiseerd om gebruik te stimuleren. Bij het ontwerp van de stalling moet ook ruimte gecreëerd worden voor bijzondere modellen zoals bakfietsen, fietsen met kratjes/kinderstoeltjes en elektrische fietsen (minimaal 5% van het totaal aantal parkeer plekken).
Voor de stalling van gemotoriseerde tweewielers moet minimaal 5% van het totaal aantal parkeerplekken worden opgenomen. Voor kantoren en voorzieningen is de norm minimaal 2 pp per 100 m² bvo, voor woningen geldt de Bouwbrief nr. 2015-130 (zie bijlage).

Aan de oostzijde moet de doorkoppeling van de parkeergarage naar de volgende fase technisch en fysiek voorbereid en uitgevoerd worden zodat er een toegankelijke parkeergarage onder de gehele A10 strook mogelijk is. U dient hiervoor in geval van doorkoppeling met de toekomstige erfpachter van de tweede fase een erfdienstbaarheid te vestigen.

Nutsvoorzieningen: Er is geen stadswarmte op Kop Zuidas. Op de kavel moet inpandig een Algemeen Voedingspunt voor de netbeheerder elektriciteit Liander worden gerealiseerd in overleg met Liander en de gemeente Amsterdam.
De aansluitingen op het Kabels- en Leidingennetwerk van de nutsbedrijven vindt plaats aan de noordzijde, behalve HWA aan de zuidzijde (op de groene beek). Regenwater van het trottoir en van de aangrenzende daken wordt in deze strook opgevangen en filtreert naar het grondwater of wordt afgevoerd naar het open water. Al het hemelwater moet worden opgevangen en op meerdere locaties (h.o.h. afstand van 6 tot 8m) verspreid aangeboden worden aan de groene beek aan de zuidzijde van het kavel.



afb 6. Aanzicht Kop Zuidas, kijkend van west naar oost

Afvalinzameling: Afvalinzameling voor kantoren en voorzieningen vindt inpandig plaats. De inpandige locatie moet voldoende groot zijn voor het opstellen van alle benodigde containers en goed toegankelijk zijn voor het ophalen/ verzamelen van het afval. Voor bedrijfsafval dienen bedrijven en instellingen zelfstandig een contract af sluiten. Voor huishoudelijk afval van woningen zijn in de openbare ruimte ondergrondse vuilcontainers opgenomen.

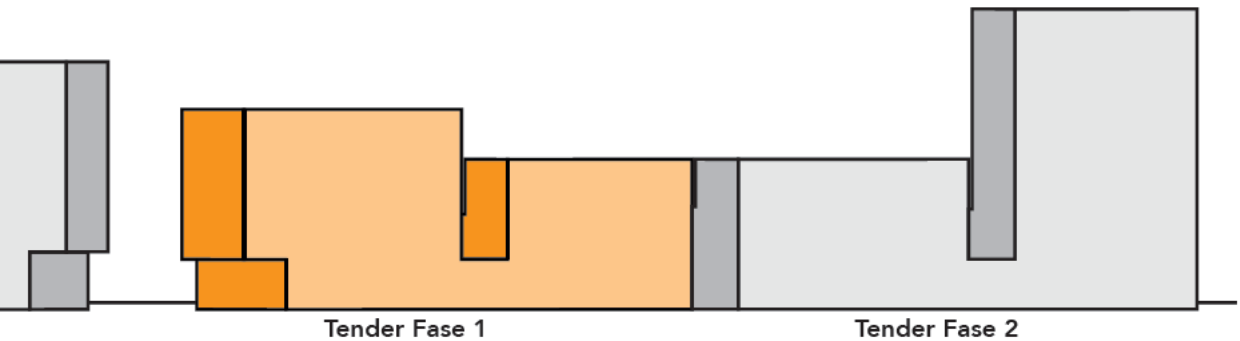
Ontwikkeling Kop Zuidas en omgeving

Door veranderende marktomstandigheden zal een deel van Kop Zuidas anders ontwikkeld worden dan in 2009 was voorzien. Voor de zuidelijke punt van Kop Zuidas wordt een nieuwe ontwikkelstrategie opgezet die uitgaat van een gewijzigde ruimtelijke verkaveling en van een programma met meer wonen. Hierin wordt de strook langs de A10 als eerste ontwikkeld, waarna het binnengebied volgt met ruimte voor circa 450 woningen. De verkaveling voor dit middengebied is voorlopig en zal in een latere fase zijn definitieve vorm en invulling krijgen.
De identiteit, het eigen karakter van Kop Zuidas wordt gevonden bij de groene ligging aan de Zuidelijke Wandelweg naast Zorgvlied en dicht bij de Amstel, met een verkaveling in het groen. Straten met forse bomen, groene randen bij de margestroken rond de blokken en op bijzondere plekken ruimte voor een karakteristieke buurtboom. De architectonische ambitie is het realiseren van een buurt die ruimte biedt voor een levendige invulling met voorzieningen en veel wooncomfort.

In 2018-2027 wordt het project Zuidasdok uitgevoerd. Hierbij wordt een deel van de A10 ondertunneld, wordt de A10 opgedeeld in een doorgaande weg en parallelbanen voor bestemmingsverkeer en wordt station Zuid uitgebreid. Na oplevering van de kavel zullen er langs de A10 nog bouwactiviteiten van Zuidasdok mogelijk zijn.
Op 1 september is de bouw gestart van het RAI Hotel. Dit hotel met 650 kamers en voorzieningen opent medio 2019. Naar verwachting rijdt in 2018 de Noord/Zuidlijn, met een halte op het Europaplein. Aansluitend aan Motel One langs de Europaboulevard wordt de bouw van het hoofdkantoor van Suitsupply met winkel en horeca voorbereid.

Gebouw- en Beeldkwaliteit

In de reeks van gebouwen aan de A10 en de Europaboulevard is de A10-strook geleed in meerdere eenheden. Enerzijds om de licht- en luchttoetreding naar de achterliggende woonbuurt te garanderen (inclusief set-back), anderzijds om de lengte aan de A10-zijde te breken. Een hoogte aan de westzijde tot maximaal 40 meter benadrukt de overgang naar de Europaboulevard.
Aan de A10-zijde richt het gebouw zich nadrukkelijk op de snelweg. Aan de noordzijde moet het gebouw in karakter en architectuur aansluiten bij de sfeer van de aansluitende woonbuurt.
Van belang is hoe het gebouw zich in de plint richt op de openbare ruimte. (Hoofd-) entrees zitten aan de noordzijde, aan de straat tussen gebouw en toekomstige woningen, en aan de open (plein) ruimte in de westzijde met ruimtes en functies die een levendige uitstraling hebben. Aan de zuidzijde grenst het gebouw aan een groen gebied met een doorgaand fiets- en voetpad naar de Amstel. Ook hier is een transparante, aantrekkelijke en levendige uitstraling gewenst.
Het mixed-use karakter van het gebouw kan goed tot uiting komen in de beeldtaal en de architectuur van het gebouw. Structureel en architectonisch wordt geen horizontaal geleed gebouw nagestreefd maar verticaal- of raster geleed. De verschillende gebouwfuncties tonen zich expressief. Toegankelijkheid en gebruik van daken en (bijzondere) buitenruimtes moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van het ontwerp. Balkons/erkers (m.u.v. de westzijde ter plaatse van de toegestane overbouwing), kunnen vanaf de 3e bouwlaag tot maximaal 1 meter buiten de rooilijn en zijn architectonisch volwaardig onderdeel van de gevelcompositie van het gebouw.
Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw (aan het zicht onttrokken).

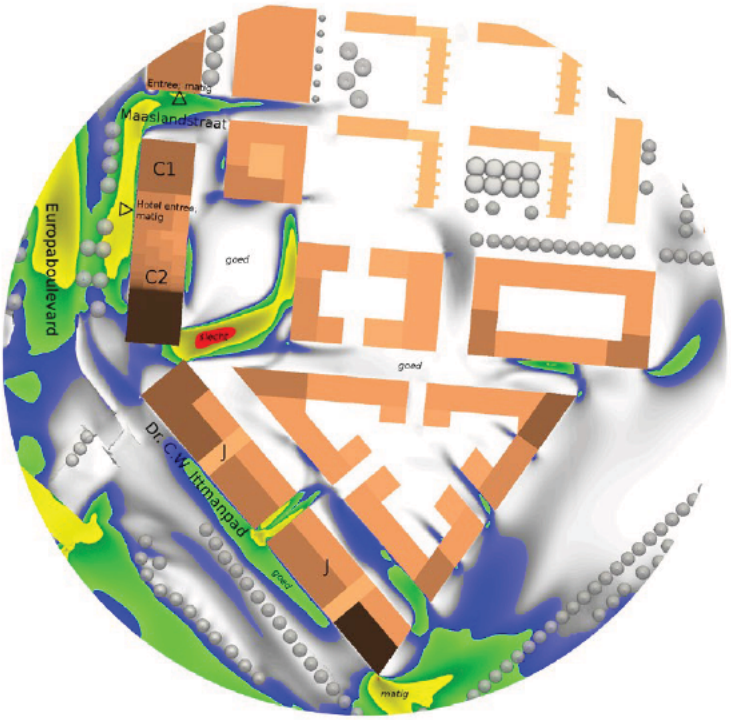


Openbare ruimte

De aansluitende openbare ruimte wordt door de gemeente ingericht volgens de door de gemeente vastgestelde Puccini-methode. Daar waar ruimte is wordt ingezet op groen en op een zichtbare opvang van hemelwaterafvoer. Aan de zuidzijde wordt grenzend aan het gebouw een watervertragende groenstrook aangebracht. Hemelwater van de openbare ruimte en van de aangrenzende daken wordt hierin opgevangen en vertraagd afgevoerd naar het grondwater en naar het open water. Aan de oostzijde tussen de kavels van fase 1 en fase 2 komt een autovrije ruimte met een groen karakter. De open ruimte aan de westzijde van de kavel wordt het entreegebied van Kop Zuidas, hier komen belangrijke langzaam verkeersstromen samen. De straat aan de woonzijde heeft een asymmetrisch profiel met aan de zijde van de kavel een rij bomen. Bezoekersparkeren wordt opgelost in de parkeergarage, tussen de bomen komen enkele parkeerplekken voor laden en lossen, en voor invalide parkeren en (beperkt) laad- en los voorzieningen.

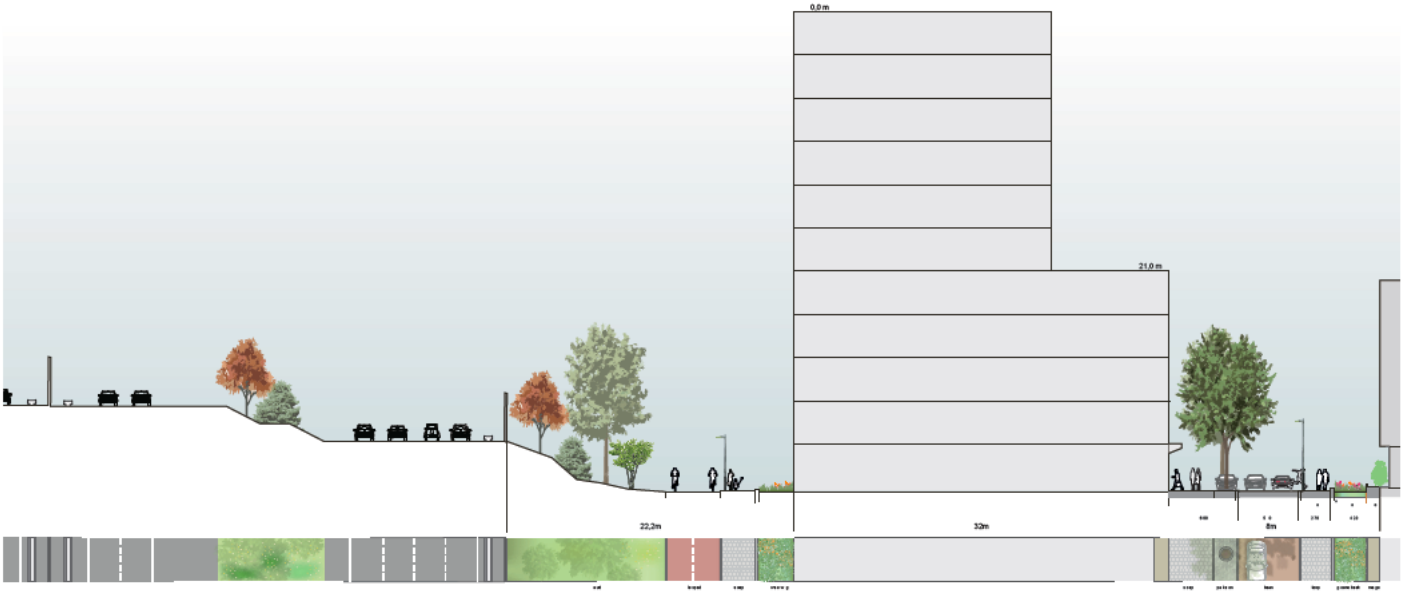
Windhinder

Voor gebouwen hoger dan 30 meter is in de VO-fase van het ontwerp een windhinderstudie vereist volgens NEN 8100. Aan de open (plein) ruimte aan de westzijde van het gebouw is ‘goed’ voor ‘slentergebied’ vereist. Voor de overige zijden van het gebouw moet de studie aantonen dat voor de categorie ‘loopgebied’ goed wordt gehaald. Indien uit de windhinderstudie blijkt dat maatregelen nodig zijn om deze categorieën te halen moeten deze in het ontwerp worden verwerkt. Er wordt maximale inzet van het gebouwontwerp gevraagd om negatieve invloed van het windklimaat op het plein te beperken.

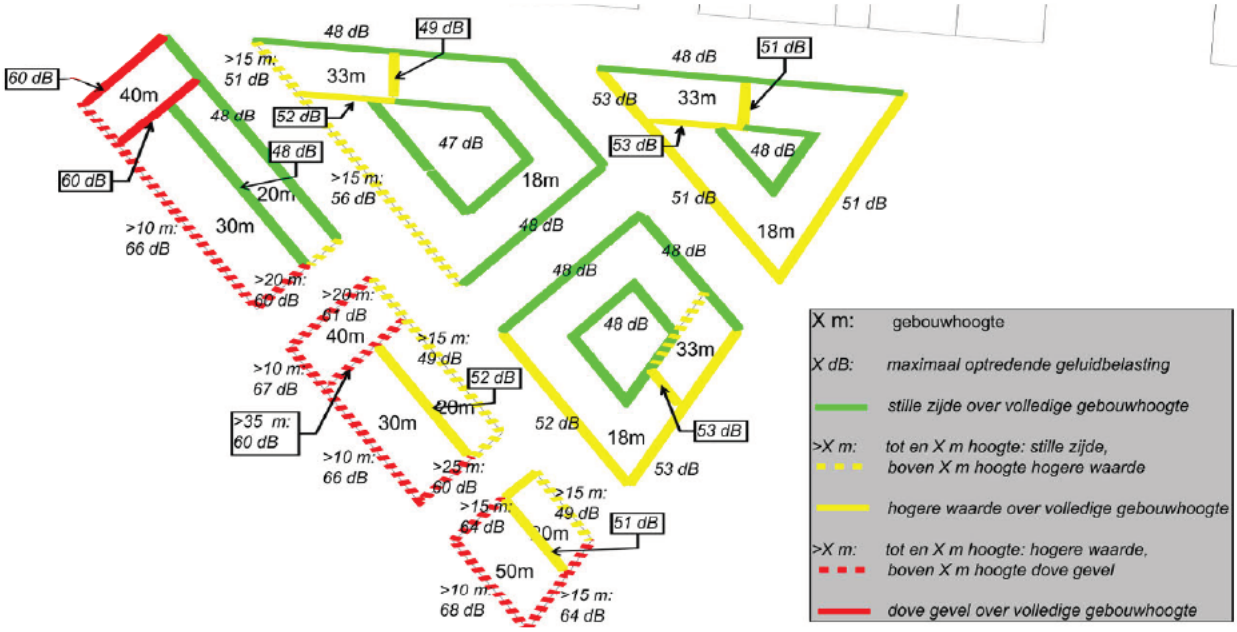


hinderkans	0-2,5	2,5-5	5-10	10-20	≥20
loop	goed	goed	goed	matig	slecht
slenter	goed	goed	matig	slecht	slecht

afb 7. Het te verwachten windklimaat in de geplande bebouwingssituatie



afb 8. Profiel



afb 9. Dove geves (rood), hogere waarden en stille zijden (groen), op basis van een proefverkaveling

Geluid

Ten behoeve van woningbouw (en andere geluidgevoelige bestemmingen) is vooruitlopend op het Tracébesluit (TB) Zuidasdok aanwijzing als ontwikkelingsgebied Crisis- en herstelwet verkregen. Daarmee kan vooruitlopend op het TB worden gerekend met de toekomstige geluidbelastingen op de gevels van de te ontwikkelen woningen.

Vooruitlopend op het nieuwe nog vast te stellen bestemmingsplan voor Kop Zuidas is een verkennend geluidsonderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de gevels (zie afbeelding 9). Hierbij is er van uitgegaan dat gebruik gemaakt kan worden van de situatie dat de geluidsmaatregelen in het kader van de aanleg van Zuidasdok volgens het vastgestelde TB gerealiseerd zijn. Aanvullend akoestisch onderzoek is, afhankelijk van de invulling van de kavel, mogelijk noodzakelijk voor het bestemmingsplan.
De kwalitatieve uitdaging is woningen te ontwerpen met minimaal één te openen raam, en dusdanige geluidreducerende maatregelen toe te passen dat het vrije uitzicht niet wordt belemmerd.

Juridisch- planologische context

De gewenste ontwikkeling van de zuidpunt van Kop Zuidas past niet in het huidige bestemmingsplan Kop Zuidas. Voor de ontwikkeling zal daarom het bestemmingsplan herzien moeten worden. Selectie zal onder voorbehoud van een onherroepelijk bestemmingsplan Kop Zuidas plaatsvinden.
Naast het nog op te stellen bestemmingsplan is ook de Welstandsnota Zuidas uit december 2011 een formeel kader voor de toetsing van bouwplannen. Zuidas kent een supervisieprocedure, zie bijlage.
Naast het verkrijgen van een omgevingsvergunning is er ook andere wet- en regelgeving waar rekening mee gehouden moet worden zoals onder andere de WBR, Bouwbesluit en Bouwbrieven gemeente Amsterdam (deze opsomming van vergunningen en andere publieksrechtelijke toestemmingen is niet uitputtend).

Duurzaamheid

Duurzaamheid en circulariteit zijn brede begrippen, met daarbinnen diverse thema's zoals energie, slim omgaan met grondstoffen, hergebruik van materialen, klimaatbestendigheid, groen en duurzame mobiliteit. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd om deze zo breed mogelijk in te vullen. Onderstaand is een aantal uitgangspunten vastgelegd die de gemeente in ieder geval terug wil zien.

Duurzame energie

Bij het ontwerp voor kantoren en voorzieningen zijn energieneutraal bouwen (EPC <0,15) en een BREEAM Excellent certificering (of gelijkwaardig alternatief)de uitgangspunten. Voor woningen wordt de eis gesteld dat score op GPR gebouw niveau 8 (of gelijkwaardig alternatief) gehaald moet worden.

In Kop Zuidas ligt geen stadswarmte- en koudenetwerk. Er zal geen mogelijkheid zijn tot aansluiting op het gasnet. Bronnen en leidingen ten behoeve van WKO worden gerealiseerd binnen de erfpachtgrenzen. In overleg met de gemeente wordt bepaald waar deze, op basis van het masterplan, ingepast kunnen worden. Om energieneutraal te kunnen bouwen kunnen zonnepanelen worden toegepast. Daar waar dit botst met de verplichting tot 50 meter hoogte daken groen in te richten gaat groen voor.

Circulair bouwen en Materialen

Een relatief nieuwe ambitie van de gemeente Amsterdam binnen duurzaamheid is circulariteit. Een circulair gebouw is een gebouw dat ontworpen, ontwikkeld, beheerd en gebruikt wordt volgens het systeem van de circulaire economie en waarbij het voorkomen van grondstofuitputting centraal staat. Het doel is zo min mogelijk nieuwe grondstoffen te gebruiken en, daar waar producten, grondstoffen en/of systemen worden ingezet, deze zo lang mogelijk hoogwaardig in de keten te houden. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de hele levenscyclus van een gebouw, tot het einde van de functionele levensduur. Binnen circulariteit kunnen twee aspecten worden onderscheiden: de toegepaste materialen en het ontwerp van het gebouw.

Materialen moeten zoveel mogelijk hergebruikt kunnen worden en toegepaste materialen dienen een zo laag mogelijke milieu-impact te hebben. De mate van circulair materiaalgebruik kan bijvoorbeeld blijken uit een materialenpaspoort en het percentage herbruikbaar materiaal.

Het slim ontwerpen van gebouwen is belangrijk om gebouwen een lange levensduur te kunnen geven en circulariteit in de gebruiksfase vorm te geven. Het gaat hierbij om een modulaire en flexibele aanpak, waardoor gebouwen kunnen worden aangepast op nieuwe gebruikers en andere toepassingen.

Waterprestatie

Opgaven voor de stad ten aanzien van extremere neerslag en klimaatverandering vragen ook om een bijdrage op particulier terrein. Bij het ontwerpen van gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen (zie ook: www.rainproof.nl). Voor nieuwbouw is de eis dat de minimale waterberging op de kavel de totale oppervlakte x 60 mm per 24 uur bedraagt en dat de afvoercapaciteit maximaal 0,9 mm/uur (21,6 mm/dag) is. De afvoer van hemelwater moet in verbinding staan met de watervertragende groenstrook .

Groen en Groene daken

Het ontwikkelen van groen op kavels, gevels en daken is een van de speerpunten op de Zuidas. In alle gevallen gaat het om hoogwaardig groen. Dit betekent dat het groen aantrekkelijk moet zijn, moet bijdragen aan de biodiversiteit en bruikbaar en toegankelijk moet zijn.

Daken in Zuidas worden ingezet voor groene daken en leefruimte, waar mogelijk in combinatie met waterberging en energieopwekking. Op daken tot een hoogte van 50 meter is een intensieve dakbegroeiing verplicht. Het uitgangspunt voor een intensieve dakbegroeiing is een grondlaag met voldoende dikte.

Duurzame mobiliteit

Zuidas wil het autogebruik in Zuidas terugbrengen. Ontwikkelaars worden gestimuleerd om duurzame mobiliteitsoplossingen aan te bieden als onderdeel van nieuwbouw. Denk hierbij aan schone auto-deelconcepten en het stimuleren van fietsgebruik.

Parkeergarages moeten zijn voorzien van voldoende oplaadpunten voor elektrisch vervoer.

Kabels en Leidingen/ondergronds bouwen

K&L zijn aanwezig rondom het kavel. Het kavel is bouwrijp vrijgemaakt tenminste 2m rondom de erfgrens/kavelgrens. Vóór de bouw dient te allen tijde via een klicmelding exacte kennis te worden opgehaald over de exacte ligging van kabels en leidingen buiten de kavel. Ook dient de bouw tijdig aangemeld te worden bij het coördinatiestelsel: http:/www.amsterdam.nl/gemeente/organisaties/organisaties/sites/coordinatiestelsel/5.
K&L beheerders kunnen n.a.v. de aanmelding randvoorwaarden stellen t.a.v. de uitvoeringsmethode van de bouw.

Vanwege de ligging van de distributienetten dienen de aansluitingen te worden aangeboden aan de noordzijde van de kavel.

Technische ruimten en voorzieningen ten behoeve van energie en nutsvoorzieningen, zoals schakelkasten, algemeen voedingspunten, transformatoren, verdeelstations, ontluchtingsputten, vetvangers en olieafscheiders en overige voorzieningen dienen bij voorkeur ondergronds te worden opgelost en mogen geen negatieve invloed op het gevelbeeld hebben.

Bouwlogistiek

Voor de bouw van het kavel moet een BLVC (bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) plan worden opgesteld passend binnen het BLVC kaders van Zuidas dat hierbij wordt meegegeven. Rekening moet worden gehouden met de bereikbaarheid/doorstroming van de omliggende wegen en (hoofdnet) fietsroutes in alle bouwfases.
De ontwikkeling en uitvoering van Zuidasdok grenst direct aan de kavel. Voor de uitvoering en bouwlogistiek is nadere afstemming met Zuidasdok vereist. Ditzelfde geldt voor de naastgelegen kavel C2, waarop Suit Supply haar hoofdkantoor ontwikkelt en waarvan de uitvoering volgens de huidige planning overlap heeft met de realisatie van de A10-strook. Ten aanzien van geluidshinder en trillingen stelt de Zuidas nadere eisen; zie BLVC-kader Zuidas.

Bijlage 1: Protocol Supervisie

SUPERVISIEPROCEDURE ZUIDAS GEMEENTE AMSTERDAM 2016 STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

Het doel van dit document is om alle partijen die betrokken zijn bij het ontwerpproces in Zuidas op de hoogte te brengen van de geldende Supervisieprocedure ten aanzien van stedenbouw en architectuur.
Organisatie Supervisieprocedure Zuidas Het Supervisieoverleg is het platform waar ingediende ontwerpen van gebouwen in Zuidas door de Supervisor worden beoordeeld en formeel van een advies voorzien. De Supervisor wordt aangesteld door en adviseert aan de directeur Zuidas Amsterdam. De Supervisor toetst de ingediende ontwerpen aan de vastgestelde Welstandsnota Zuidas van 2011 en de Welstandsnota Amsterdam 'de schoonheid van Amsterdam'. Elke ontwerpfase van architectenkeuze tot en met de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt afgerond met een advies van het Supervisieoverleg. Met deze procedure wordt nagestreefd dat elke aanvraag omgevingsvergunning in Zuidas is voorzien van een advies van de Supervisor. Dit advies dient ter ondersteuning van de behandeling van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning in de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Amsterdam. De projectmanager van het desbetreffende deelgebied brengt uiterlijk 1 week voor het Supervisieoverleg een agendapunt met schriftelijke toelichting in bij de secretaris en kan de verantwoordelijke stedenbouwkundige, ontwerper openbare ruimte of kunstenaar meenemen naar het overleg. De betrokken opdrachtgever en architect worden tevens uitgenodigd. Het Supervisieoverleg Zuidas vindt één keer per twee weken plaats op dinsdag tussen 13.00 en 17.00 uur.
Fasen Supervisieprocedure Zuidas Hierna volgt een beschrijving van elke ontwerpfase voor stedenbouw en architectuur en een indicatie van de tijd die met elke fase gemoeid is.

1. Architectenselectie Voorafgaand aan de architectenselectie is het noodzakelijk dat de opdrachtgever zijn ambities vertaalt in een projectdefinitie. Deze projectdefinitie is een duidelijke, scherpe formulering van het beoogd cultureel en betekenisvol te ontwikkelen object. Dit is niet een programma van eisen maar de boodschap hoe het object zich maatschappelijk wenst te tonen, te presenteren, hoe het object onder andere wenst deel te nemen aan de realisatie van de collectiviteit tussen de private en openbare ruimte in Zuidas. Een goede projectdefinitie is van belang voor de Supervisor om de opdrachtgevers te kunnen adviseren bij de architectenkeuze. Het is noodzakelijk goede architecten van zeer hoog niveau voor te stellen, die passen binnen de gezamenlijk geformuleerde ambitie. Dit voorkomt dat er in een later stadium van het ontwerpproces veel inspanning geleverd moet worden om de vereiste kwaliteit in het ontwerp te behouden. De projectdefinities en voorstellen worden in het Supervisieoverleg besproken en afgewogen. De Supervisor geeft een advies aan de opdrachtgever / Zuidas over de keuze voor een architect of ontwerper. Het is van belang dat de opdrachtgever dit advies meeweegt in zijn uiteindelijke keuze voor een architect of ontwerper. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris. Toetsing tot advies: minimaal 2 weken
2. Schetsontwerp (SO) Het SO kan worden voorgelegd aan de Supervisor in het Supervisieoverleg ter advisering. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris. Toetsing tot advies: minimaal 2 weken
3. Voorlopig Ontwerp (VO) Het VO wordt voorgelegd aan de Supervisor in het Supervisieoverleg ter advisering. Het advies dient te worden meegenomen in de uitwerking van het definitief ontwerp of er kan een gewijzigd voorlopig ontwerp worden opgesteld. Het door de Supervisor goedgekeurde VO wordt door de ontwerper met Welstand besproken. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris. Toetsing tot advies: minimaal 2 weken
4. Definitief Ontwerp (DO) Het DO wordt voorgelegd aan de Supervisor in het Supervisieoverleg ter advisering. Het advies dient te worden meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris. Toetsing tot advies: minimaal 2 weken
5. Aanvraag omgevingsvergunning Vóór indiening van de aanvraag omgevingsvergunning bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) door de opdrachtgever dient de Supervisor in het Supervisieoverleg een finaal advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning. De opdrachtgever dient hiertoe een overzicht aan te leveren aan de Supervisor van de in de aanvraag omgevingsvergunning verwerkte aanpassingen naar aanleiding van het DO advies van de Supervisor. Het advies van de Supervisor dient ten behoeve van de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning door de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam. Als het nodig wordt geacht geeft de ontwerper aan de leden van de Commissie voor Welstand en Monumenten een toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning. De Commissieleden beslissen of de aanvraag omgevingsvergunning voor wat betreft de welstandsaspecten akkoord is of moet worden aangehouden. Agendastukken moeten 1 week voor het Supervisieoverleg worden aangeleverd bij de secretaris. Toetsing tot advies: minimaal 2 weken

Zuidas, augustus 2016

Gemeente Amsterdam

Bouwbrief

Regels en afspraken bouwen en wonen Amsterdam

Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In deze Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente Amsterdam als gelijkwaardig beschouwd. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere oplossingen mogelijk zijn.

Aantal fietsplekken

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Berging in de woning

Aangezien de toelichting van het Bouwbesluit stelt dat een fietsenberging ook bedoeld is voor het opbergen van spullen, moet er een berging van 2,7 m² in de woning te worden gerealiseerd.
Voor deze ruimte geldt dat:

- De berging in één ruimte moet worden gerealiseerd.
- Binnen het oppervlak van 2,7 m² het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouwgebonden installatie inneemt niet mag worden meegerekend.

Makkelijke bereikbaarheid

Fietsenbergingen conform het Bouwbesluit worden in de stedelijke omgeving meestal gesitueerd onder het maaiveld, waarbij men lange gangen en meerdere deuren door moet om deze te bereiken. De slechte bereikbaarheid van deze bergingen is vaak reden voor bewoners om hun fietsen buiten te parkeren. Een makkelijker bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging is dan een meerwaarde en een compensatie voor het feit dat bewoners geen privé fietsenberging hebben. De makkelijke bereikbaarheid is daarom een voorwaarde voor het toestaan van de gemeenschappelijke fietsenberging.

De bereikbaarheid is een samenspel van een aantal factoren. Bij een bouwplan waarbij men aanspraak wil maken op deze gelijkwaardigheid dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderbouwing te worden gevoegd ten aanzien van de bereikbaarheid. Onderstaande aspecten dienen hierbij in ieder geval aan de orde te komen. Per aspect is aangegeven of het de bereikbaarheid positief of negatief beïnvloedt.

Nummer 2015-130
maart 2015

Informatie

10.2.e
Technische beleidsadviseur
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
10.2.e

Colofon
De Bouwbrief is een uitgave van de Gemeente Amsterdam en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Redactieadres
10.2.e

Bouwbrief
Voor aan- of afmeldingen van de bouwbrief en voor het bouwbrief-archief gaat u naar
www.amsterdam.nl/bouwbrief

Disclaimer
www.amsterdam.nl/bouwbrief

Bouwbrief

Bereikbaarheidsaspect	Negatief of positief
Fietsenberging bereikbaar via 1 deur	+
Fietsenberging bereikbaar via meer dan 1 deur	-
Elektronische sloten op de deuren naar de fietsenberging	+
Fietsenberging gelegen op maaiveld niveau	+
Fietsenberging gelegen onder of boven maaiveld (laag -1 of laag +1)	-
Hoogteverschil wordt overbrugd door hellingbaan	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door een lift die geschikt is voor het meenemen van fietsen	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap, maar met elektrische ondersteuning voor de fiets	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap met fietsgoten	-
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal < 25 meter	+
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal > 25	-
Ruimte voor/ tussen de fietsplaatsen > 2 m	+
Ruimte voor/tussen de fietsplaatsen < 2 m	-

Beheer

Bij een gemeenschappelijke fietsenberging is een goed beheer van belang. Er worden de volgende eisen gesteld:

- In overleg met een notaris moet worden gekeken hoe privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat ieder appartement het aantal plekken krijgt toegewezen conform het eerste schema van deze Bouwbrief. Tevens moeten er afspraken over gebruik en beheer in het huishoudelijke reglement worden opgenomen.
- De fietsplekken moeten worden genummerd met de huisnummers van de woningen waartoe ze behoren. De toegewezen plekken van een woning liggen bij elkaar en er zijn per woning ten minste 2 plekken in een laag rek.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangegeven op welke wijze er aan bovenstaande wordt voldaan.

Gemeente
Amsterdam

Zuidas

informatie: www.amsterdam.nl/zuidas
contactpersoon: 10.2.e. | 10.2.e.

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 16 november 2017 16:24
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e @ggd.amsterdam.nl
Onderwerp: Re: TAVGA advies 27 september

Beste 10.2.e

Het verslag en advies wordt niet aangepast. Beoordeling afrit A10 is akkoord. Niet akkord met binnenplanse afwijkmogelijkheid van stille zijde.

Groet 10.2.e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 16 nov. 2017 om 15:40 heeft 10.2.e < 10.2.e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dank 10.2.e voor jouw reactie, maar dan is mij nog niet helemaal duidelijk of jullie akkoord zijn met de opmerkingen/commentaar die wij bij het verslag van TAVGA hebben geplaatst.
> Als jullie het eens zijn met onze opmerkingen mag ik er dan vanuit gaan dat jullie op de volgende punten akkoord zijn (ondanks een andere weergave hiervan in het verslag):
>
> - Met realisatie van eenzijdig georiënteerde woningen langs de A10;
> - Vaststelling van hogere waarden (51 dB) voor het afwijken van de stille zijde eis voor woningen op de kopse kanten langs de A10 (dit was onder de voorwaarde dat hiervoor de eis van een zwaarwegende motivering werd opgenomen in het bestemmingsplan. Aan deze voorwaarde is voldaan en de motiveringseis is opgenomen in de binnenplanse afwijking).
>
> Met de uitleg voor de aftrek voor op- en afrit langs de A10 zijn jullie in ieder geval akkoord, helder.
> Groet,
> 10.2.e
> 10.2.e
> Jurist
> Zuidas
> m: (+31) - 10.2.e
> e: 10.2.e @amsterdam.nl
> w: www.zuidas.nl
> **Zuidas, bouwt aan de toekomst**
> **Werkdagen: di, woe, vrij**
>
> **Van:** 10.2.e
> **Verzonden:** donderdag 16 november 2017 13:31
> **Aan:** 10.2.e
> **CC:** 10.2.e
> **Onderwerp:** RE: TAVGA advies 27 september
> Ha 10.2.e ,
> Ik probeerde je te bellen maar het gesprek mislukt steeds, daarom een korte reactie per mail.
> In de rondvraag van het TAVGA hebben wij je vraag besproken. Het verslag is een globale weergave van hetgeen besproken is tijdens de vergadering. Het advies van TAVGA is, kort gezegd, akkoord met in

achtneming van enkele punten waarvan de belangrijkste was, de toegepaste aftrek bij de afrit van de snelweg. In je notitie heb je deze vraag beantwoord, er is aangegeven hoe deze is gehanteerd. TAVGA heeft verder geen opmerkingen meer, je kan dus door met het plan.
Is je vraag hiermee voldoende beantwoord?
Groet 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 8 november 2017 15:36
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: FW: TAVGA advies 27 september
Urgentie: Hoog

Beste 10.2.e
Naar aanleiding van de TAVGA vergadering van 27 september en het advies, stuur ik je bijgaande reactie. Het verslag/advies van de TAVGA is naar ons idee geen weergave geworden van hetgeen wij tijdens de vergadering besproken hebben. Willen jullie/jij nog eens kijken naar het advies dat is gegeven voor bestemmingsplan Kop Zuidas? Bijgaand tref je onze opmerkingen aan, waaronder ook een antwoord op de vraag van TAVGA over de aftrek bij de op- en afrit van de A10.
Ik kan 10.2.e niet bereiken en weet dat zij net van vakantie terug is gekomen, maar de tijd begint nu toch wel te dringen. Wij willen met het plan ter inzage en het zou fijn zijn om in de loop van volgende week jullie reactie te ontvangen op onze opmerkingen.
Alvast dank.
Met vriendelijke groet,

10.2.e
Jurist
Zuidas
m: (+31) - 10.2.e
e: 10.2.e @amsterdam.nl
w: www.zuidas.nl
Zuidas, bouwt aan de toekomst
Werkdagen: di, woe, vrij

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 1 november 2017 16:01
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: TAVGA advies 27 september
Urgentie: Hoog

Beste 10.2.e
Naar aanleiding van de TAVGA vergadering van 27 september en het advies, waarvoor dank, stuur ik je bijgaande reactie. Graag zien wij dat het TAVGA advies op punten wordt aangepast, omdat het verslag en advies iets anders weergeven dan wat is besproken. Ik verwijs naar bijgevoegd document waarin onze opmerkingen zijn verwerkt en waarin tevens antwoord wordt gegeven op de vraag van de TAVGA over de gehanteerde aftrek voor de op- en afrit van de A10.
Graag ontvangen wij zo snel als mogelijk een reactie in verband met de voorgang van het ontwerp bestemmingsplan.
Met vriendelijke groet,

10.2.e
Jurist
Zuidas
m: (+31) - 10.2.e
e: 10.2.e @amsterdam.nl
w: www.zuidas.nl
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Werkdagen: di, woe, vrij

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: maandag 20 november 2017 10:47
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: Kop Zuidas Geluid

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi 10.2.e

Afgelopen vrijdag hebben 10.2.e 10.2.e en ik gesproken met 10.2.e van DHV. Tevens hebben we het 'definitieve' advies van TAVGA besproken. Hieronder een uiteenzetting en acties.

TAVGA
Op basis van het TAVGA advies mag, kort gezegd, geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen worden voor 33 db(A). De lijkt een breuk met het beleid en de huidige handelwijze van het TAVGA. Althans, als ik het goed begrijp. Daarnaast heeft het TAVGA negatief geadviseerd over de woningen langs de A10. Vraag is even wat we nu gaan doen. Beide adviezen zouden we kunnen beantwoorden door te verwijzen naar het beleid. Maar ga je dan contrair? En breng je de wethouder en het college van op de hoogte? Kortom, vragen genoeg.

Als ik 10.2.e en 10.2.e goed begrijp, willen ze graag het gebouw dat reeds getenderd is, bespreken met het TAVGA. Misschien wordt dan één advies omgedraaid en gaat het TAVGA met het concrete plan wel akkoord. Dat voorkomt gedoe in het plan. Daarvoor is wel tijd nodig. **Wil jij vragen bij** 10.2.e **bestuurszaken/ agenda kamer B&W of de collegevergadering van 12 of 19 december 2017 nog een optie is?** Dat zou de mogelijkheid bieden om nogmaals met het TAVGA om tafel te gaan.

buiten reikwijdte

Ik zag nog wel wat dingetjes in het rapport, misschien kunnen we dat nog doorgeven aan 10.2.e Jij moet denk ik ook nog even goed kijken of alle feiten kloppen.

Tot morgen!

Groeten,
10.2.e

10.2.e

Jurist
Zuidas

m: (+31) 10.2.e
e: 10.2.e @amsterdam.nl
w: www.zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag.
Bereikbaar per e-mail en telefoon: maandag tot en met vrijdag.

Onderbouwing afwijken geluidbeleid kavel J Kop Zuidas A10

Voor een groot deel van de woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Het conceptbesluit hogere waarden is ter advisering voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA), inclusief het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd bij de opstelling van het bestemmingsplan. Het TAVGA heeft kennis genomen van de uitkomsten van het geluidonderzoek in haar vergadering van 21 september 2017 en advies uitgebracht. Het TAVGA heeft het volgende overwogen:

1. Het akoestisch rapport is akkoord en TAVGA akkoord met de gevraagde nadere toelichting op de aftrek die is gehanteerd voor de op- en afrit van de A10 ter hoogte van het plangebied;
2. Kavel J kan als afschermende bebouwing worden gezien;
3. Elke woning, zowel die waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld als de woningen met een dove gevel, dient te beschikken over een stille zijde;
4. Opname van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het afwijken van de eis van een stille zijde voor de woningen op de kopse kanten van de kavels J en K aan de A10 zijde is niet akkoord. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning kan hiervoor worden afgeweken en dient alsnog advies van de TAVGA te worden gevraagd. Maatregelen als een scherm aan de A10 zijde dan wel coulissendempers genieten de voorkeur. Afwijken mag alleen onder de voorwaarde dat een zwaarwegende motivering hiervan deel uitmaakt;
5. De toepassing van de dove gevel voor de woningen van kavel L dient opgenomen te worden op de verbeelding van het bestemmingsplan;
6. Geen eenzijdig georiënteerde woningen realiseren in de zuidwestgevel van kavel J en K (aan de A10-zijde).

Het advies van TAVGA zal niet of deels worden overgenomen voor zover het de punten genoemd onder 3, 5 en 6. Hierna zal gemotiveerd worden waarom wordt afgeweken van het advies.

Ad. 3 en 6 Eenzijdig georiënteerde woningen en stille zijden langs de A10

Noodzaak

Het bestemmingsplan Kop Zuidas uit 2010 maakte relatief veel kantoren mogelijk en bevatte een programma dat achterhaald is en niet meer past in de huidige tijd waarin meer behoefte bestaat aan woningbouw. Met voorliggend bestemmingsplan zal een planologisch kader worden geboden om meer woningbouw mogelijk te maken in combinatie met voorzieningen en hiermee een gemengd woonmilieu te creëren voor diverse doelgroepen als huur, koop en sociale woningbouw. Met het uitzetten van een tender voor het ontwikkelen van kavel J langs de A10 is de markt gevraagd om een gemengd gebouw te ontwikkelen. Ondanks dat het een locatie met een hoge geluidbelasting betreft is de markt toch uitgedaagd ook woningen te realiseren, waarbij een van de categorieën sociale woningbouw is, waarop bij de inschrijving hoog gescoord kon worden. Dit heeft geresulteerd in een winnende inschrijving met een woonprogramma van bijna 11.000 m2 bvo aan wonen, een kantoorprogramma en voorzieningen. Het woonprogramma ziet op jongeren, studenten, statushouders en creatieve stedelingen. Van de te realiseren woningen is een groot deel sociale woningbouw (61 %) en zullen deze woningen bestemd zijn voor studenten. Daarnaast zullen middensegment huurwoningen en tien koopwoningen van het plan deel uitmaken. De uitvraag in de tender voor onder meer een groot deel sociale woningbouw heeft ertoe geleid dat

kleine eenzijdig georiënteerde woningen worden gerealiseerd die geluid belast zijn vanwege hun ligging langs de A10.

Gemengd gebouw
Ondanks de kleine woningen die een hoge geluidbelasting ondervinden wordt menging van gebouw op verticaal niveau voor wat betreft de uitvoering, gelet op de plotmaten die het gebouw heeft, realistischer en beter haalbaar geacht dan horizontale menging van functies. Met verticale menging is sprake van één functie op één bouwlaag en geen sprake van een splitsing van functies op dezelfde bouwlaag. Bij verticale menging zal het gebouw ook zo optimaal mogelijk inspelen op de verschillende schaalniveaus van de omgeving en wordt de levendigheid naar de buurt toe versterkt. Het hybride karakter van het gebouw wordt ook beter zichtbaar door de stapeling van functies. Hiermee komt het gebouw optimaal tot zijn recht in de omgeving.

Geluidbelasting en maatregelen
Met de realisatie van eenzijdig georiënteerde kleine woningen aan de A10 zijde, dienen de gevels aan de zijde van de A10 en aan weerszijden van het gebouw vanaf een bouwhoogte van 10 meter doof uitgevoerd te worden dan wel van een vliesgevel te worden voorzien. Nu de woninggrootte beperkt is bestaat onvoldoende ruimte voor een onderbreking van de dove gevel met een loggia/verglaasd balkon en zal gekozen worden voor het plaatsen van comfortboxen. Een comfortbox oogt als een extra gevel die buiten de oorspronkelijke gevel ligt en zorgt voor de benodigde geluidreductie tot maximaal 53 dB. De box is daarbij mede voorzien van zonnepanelen. Door de combinatie van geluidreductie en duurzaamheidsaspecten is als maatregel gekozen voor comfortboxen. Aan de eisen voor het spui- en ventilatievoorzieningen conform het Bouwbesluit wordt door middel van de comfortboxen bij elke woning voldaan.
Wat ik mij wel afvraag is of de binnenwaarde van de woningen voldoet aan de eis van het Bouwbesluit. Is dit 33 dB (obv geluidregister met TB?) en de comfortbox dient mede als geluidreductie maar is maar op de helft van de gevel geprojecteerd.

Gelet op het geluidbeleid dienen woningen met een dove gevel of vliesgevel te beschikken over een stille zijde. Een zijde waar ter plaatse van een te openen deel op de gevel de geluidbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde bedraagt. Voor de studentenwoningen kan niet voldaan worden aan de eis van een stille zijde. Bij de opstelling van het geluidbeleid is rekening gehouden met de mogelijkheid dat woningen voor specifieke doelgroepen, zoals studenten, in de regel klein zijn en vaak eenzijdig georiënteerd zijn op de gevel van een gebouw en daarom niet kunnen voldoen aan de eis dat elke woning over een stille zijde moet beschikken. In dat geval kan worden afgeweken van de eis dat deze woningen over een stille zijde moeten beschikken, mits de doorstroming van de doelgroep geborgd is door middel van bijvoorbeeld het sluiten van campuscontracten, tijdelijke contracten e.d. Gelet op voorliggend plan is sprake van realisatie van woningen voor studenten en zal de doorstroming van deze doelgroep geborgd worden door middel van het sluiten van overeenkomsten met de bewoners (studenten) van deze woningen. Ondanks dat de stille zijde ter plaatse van de studentenwoningen niet haalbaar is, wordt in het plan wel voorzien in gemeenschappelijke woonkamers waar de doelgroep gebruik van kan maken en waar de stilte gevonden kan worden. De gemeenschappelijke ruimten zullen over te openen delen beschikken waar de geluidbelasting op de gevel maximaal de voorkeursgrenswaarde voor geluid zal voldoen. Hierin kan voor deze doelgroep een bij de mogelijkheid van het gebruik van deze gemeenschappelijke ruimten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gevonden.

Middensegment woningen

Voor de woningen in het middensegment (Zoku woningen) dient afgezien te worden van de eis van een stille zijde voor zover het de woningen betreffen die georiënteerd zijn op de A10/Europaboulevard aan de noordwestzijde van kavel J. Hiervoor kan niet voldaan worden aan de eis van een stille zijde. De woningen in het middensegment zijn niet voor een specifieke doelgroep bestemd maar de ontwikkelaar wenst deze woningen voor korte duur te verhuren en ook de doorstroming van de bewoners van deze woningen te bevorderen door het sluiten van tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal 2 jaar. De vraag is of dit met de sturing op het doorstromen van de bewoners van deze woningen sprake is van een doelgroep die onder het geluidbeleid en de daarin opgenomen uitzondering kan worden gebracht. …. Etc….nog nader aanvullen, AM dient hier met een verhaal te komen.

<u>Ad. 5 Opname locatie dove gevel in de planvoorschriften</u>

Punt 5 van het advies wordt niet overgenomen voor zover het opname van de dove gevel met een aanduiding voor kavel L op de verbeelding van het bestemmingsplan betreft. Dove gevels dan wel vliesgevels en de zijden van kavel L deze maatregelen ter plaatse van de woningen dienen te worden toegepast worden in de planvoorschriften opgenomen en nader omschreven.

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 7 december 2017 08:04
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: geluidssituatie Kop Zuidas A10 strook en BP Kop Zuidas

Ha 10.2.e
De voorgestelde afwijking van het beleid (dove gevel, geen stille zijde) is een stevige afwijking, in het Amsterdams beleid is bij woningen met een dove gevel een stille zijde verplicht. Een duidelijk bestuurlijke afweging en standpunt op het moment dat er nog een keuze gemaakt kan worden ligt hierbij voor de hand. Door de wethouder hierover vooraf in de staf te informeren en te laten beslissen, heb je bestuurlijke steun in de verdere procedure en dat lijkt mij een gewenst. Daarom adviseer ik (en 10.2.e deze kwestie voor te leggen in de staf. Door de bespreking in de staf goed voor te bereiden en af te stemmen met de OD is daarbij noodzakelijk. Een eventuele discussie over bijvoorbeeld bouwbesluit, kan zo worden voorkomen of worden opgelost voordat de eventuele omgevingsvergunning is aangevraagd.
Groet 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 6 december 2017 17:45
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: geluidssituatie Kop Zuidas A10 strook en BP Kop Zuidas

Beste 10.2.e
Mijn telefoon is stuk. Vandaar dat je me niet te pakken krijgt. Ik vond ons overleg onlangs prettig. Gezien vooral de geluidssituatie hebben we besloten het besluit over vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan voor een korte tijd uit te stellen. De kwestie in de staf bespreken alvorens naar het college vind ik op voorhand best stevig. Ik wil graag het volgende voorstellen. Voordat we het ontwerp bestemmingsplan bestuurlijk voorleggen om het vrij te geven, willen we de motivering alvast met je (met OD) bespreken / doornemen. Dat hadden we ook afgesproken en gaan we doen. We zijn daarmee bezig en ronden dat snel af. Tegelijkertijd plannen wij (zuidaso ook een gesprek met de ontwikkelaar van de A10 strook (AM) over het plan en in het bijzonder de geluidssituatie. Daarna kan goed ingeschat worden op welke wijze de besluitvorming georganiseerd moet worden.
Ik verneem het graag van je.
Groeten,
10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: Monday, December 04, 2017 13:37
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: geluidssituatie Kop Zuidas A10 strook en BP Kop Zuidas

Beste allen,
Ik probeerde jullie te bellen maar kreeg geen van jullie aan de telefoon, vandaar dit bericht bij mail.
Naar aanleiding van het advies van TAVGA aangaande het situeren van kleine woningen langs de A10 hebben wij een gesprek gehad. In het gesprek is kort samengevat aangegeven dat in afwijking van het advies van TAVGA kleine woningen langs de A10 gebouwd gewenst zijn. Deze woningen worden voorzien van een dove gevel en in afwijking van het Amsterdams geluidbeleid ontbreekt de stille zijde. Bij vrijgave ontwerp bestemmingsplan zal hier expliciet een beslispunt voor worden opgenomen (uiteraard goed gemotiveerd).
De afwijking van het beleid is groot en principieel van aard. Bovendien schept deze afwijking van het beleid mogelijk een precedent. In overleg met 10.2.e willen wij deze afwijking graag op de staf van Vd Burg bespreken voordat het college hierover zal beslissen. Mogelijk zijn in een eerder stadium nog meerdere mogelijkheden. In de staf zal gesproken worden over de punten van de motivering:

Waarom deze woningen op deze plek, (on)mogelijkheid grotere woningen op deze plek.
Overwogen maatregelen in overdrachtsgebied of gebouwgebonden maatregelen (vliesgevel), waarom wel/niet?
Aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
Uitvoerbaarheid/bouwbesluit
Bij de staf zal ook de OD uitgenodigd worden, zodat de voorgestelde maatregelen (bouwbesluit) betrokken en gewogen kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat bij de vergunningverlening onverhoopt een discussie ontstaat.
Er is nog een staf Vd Burg op 19 december. Zou dit een mogelijkheid zijn voor jullie?
Groet 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: maandag 27 november 2017 10:14
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e
Onderwerp: RE: geluidssituatie Kop Zuidas A10 strook en BP Kop Zuidas

Ha 10.2.e
Afgelopen donderdag (23 november 2017) hebben wij de plannen in relatie tot de geluidssituatie kop Zuidas besproken.
In ons gesprek heb je de plannen voor de bebouwing langs de A10 toegelicht. In het project is het gewenst om direct langs de A10 studentenwoningen te realiseren. Deze kleine, eenzijdig gerichte woningen moeten vanwege de geluidbelasting A10 worden voorzien van een dove gevel. In het Amsterdams geluidbeleid is het verplicht woningen die een dove gevel hebben te voorzien van een stille zijde zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt. In voorliggende plan zullen de studentenwoningen in afwijking van het Amsterdams geluidbeleid geen stille zijde hebben. Het TAVGA heeft geadviseerd om ter plaatse geen eenzijdig gerichte woningen toe te staan en woningen met een dove gevel conform geluidbeleid te voorzien van eens stille zijde.
Van het geluidbeleid (en het advies van TAVGA) kan gemotiveerd worden afgeweken. In dit geval zal gemotiveerd moeten worden waarom ter plaatse de noodzaak voor kleine eenzijdig georiënteerde woningen bestaat, waarom geen grotere woningen met een onderbreking van de dove gevel met een loggia/verglaasd balkon, ook zal bijvoorbeeld de mogelijkheid van een vliesgevel betrokken moeten worden (waarachter de kleine eenzijdig georiënteerde woningen). Verder moet duidelijk zijn hoe voor deze woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geborgd. Daarbij is opgemerkt dat de woningen moeten voldoen aan de eisen bouwbesluit (let op spui- en ventilatieeisen), als de woningen niet (kunnen) voldoen aan eisen bouwbesluit, moet de omgevingsvergunning voor bouwen geweigerd worden. Als het onmogelijk blijkt dat deze woningen aan eisen bouwbesluit kunnen voldoen, zal het bestemmingsplan niet uitvoerbaar blijken. Gelet op de hoge geluidbelasting en de mogelijkheden die nieuwbouw in principe geeft, alsmede de afwijking van het Amsterdams geluidbeleid, is een zware motivering noodzakelijk. buiten reikwijdte
Voor dat het plan ter visie gelegd kan worden, moet deze motivering afwijking geluidbeleid/advies TAVGA, duidelijk zijn:

- Noodzaak, waarom hier deze woningen?
- Welke maatregelen (vliesgevel/loggia/etc.) zijn overwogen en waarom kunnen deze niet worden uitgevoerd?
- Hoe wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd?
- Eisen bouwbesluit?

Afgesproken is dat de reeds toegestuurde flappen aan screening worden teruggetrokken en worden aangepast. Als beslispunt wordt opgenomen (als dat nog steeds de wens is) dat in afwijking van het Amsterdams geluidbeleid de bouw van woningen met dove gevel, zonder stille zijde, mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van het betreffende bouwvlak. Bij de onderbouwing van het besluit wordt de motivering hiervoor opgenomen en dan komt volgens gebruikelijke procedure een advies RenD toegevoegd.
Ik vertrouw hiermee ons gesprek voldoende te hebben samengevat.
Groet 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 23 november 2017 09:19
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e; 10.2.e
Onderwerp: Re: geluidssituatie Kop Zuidas A10 strook en BP Kop Zuidas

Hallo 10.2.e

Dankjewel voor je reactie en dat het je schikt. op korte termijn. Ik kan, maar ik moet alleen nagaan of 10.2.e en 10.2.e ook kunnen. We laten je het zsm weten.
Groeten,
10.2.e

Op 23 nov. 2017 om 07:40 heeft 10.2.e het volgende geschreven:

> Ha 10.2.e
> Ik zag gisteravond de uitnodiging en hier heb ik op gereageerd. Ik begrijp nu beter de situatie. Dinsdag en woensdag was ik vrij, vandaag heb ik een vrij volle agenda. Natuurlijk kunnen wij het erover hebben. Het verslag en het advies van TAVGA staat niet open voor discussie. Ik heb wat geschoven in mijn agenda en ik kan om 14.15 op de Zuidas zijn. Schikt jullie dat?
> Groet 10.2.e
>
> **Van:** 10.2.e
> **Verzonden:** woensdag 22 november 2017 10:38
> **Aan:** 10.2.e
> **CC:** 10.2.e ; 10.2.e
> **Onderwerp:** geluidssituatie Kop Zuidas A10 strook en BP Kop Zuidas
> Goedemorgen 10.2.e
> Ik heb geprobeerd gisteren je telefonisch te benaderen. Dat is niet gelukt vandaar per mail. Zoals je weet vanuit TAVGA, werken we aan een herziening van het bestemmingsplan Kop Zuidas. Het ontwerp bestemmingsplan Kop Zuidas is zover gereed dat we binnenkort aan het college (12/12) akkoord willen vragen om ter visie te gaan. Tegelijkertijd hebben we een partij geselecteerd voor de A10 strook die een gemengd woon,- werk- en voorzieningenprogramma zal maken op de A10 strook 1e fase. We lopen nu tegen de situatie aan waarbij ik het ingewikkeld vind hoe we dit ontwikkelplan, het geluidbeleid, TAVGA advies en de bestemmingsplanregels kunnen verenigen tot een werkbare oplossing. Daarom wil ik graag op korte termijn een overleg over deze geluidssituatie. Wij plannen een overleg in.
> Met vriendelijke groet,
> 10.2.e
> Projectmanager Kop Zuidas, RAI en Beethoven

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 21 december 2017 16:09
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: Fwd: notitie geluidluwe Crossover Kop Zuidas
Bijlagen: 20171221 notitie geluidluwe gevel Project Crossover Kop Zuidas.pdf; ATT00001.htm; Bijjlage matrix Team V geluid.pdf; ATT00002.htm; Bijlage plattegrond Blok 2B Zuidas.pdf; ATT00003.htm; Bijlage projecten Change= en Parnassia.pdf; ATT00004.htm

Ongezien stuur ik jullie alvast de notitie van AM door. Graag eerste week jan. de onderbouwing afronden.

Fijne feestdagen,

10.2.e

Van: 10.2.e " 10.2.e @am.nl>
Aan: 10.2.e < 10.2.e @amsterdam.nl>
Kopie: " 10.2.e " 10.2.e @am.nl>, " 10.2.e " < 10.2.e @am.nl>, " 10.2.e @teamv.nl" < 10.2.e @teamv.nl>, 10.2.e @dgmr.nl" < 10.2.e >, 10.2.e 10.2.e >, " 10.2.e " < 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: notitie geluidluwe Crossover Kop Zuidas

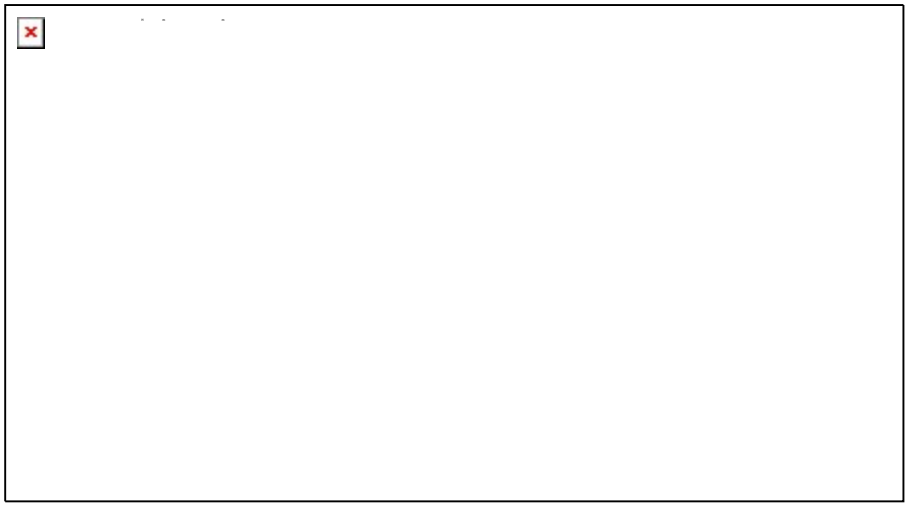
Beste 10.2.e
Hierbij conform afspraak tijdens ons overleg van vorige week, een integrale notitie inzake de geluidluwe gevel van de woningen in Crossover. Mochten er vragen zijn, bel of mail gerust. Ik verneem graag van jou hoe jij de verdere procedure m.b.t. dit onderwerp ziet en wat de vervolgstappen zijn.
Mocht ik je deze week niet meer spreken, dan wens ik je alvast prettige feestdagen en een goede vakantie.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Senior Ontwikkelingsmanager

AM Real Estate Development
Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht
T 030-2817300
I www.amred.nl
KvK 13012255

06- 10.2.e
10.2.e @am.nl
nl.linkedin.com/company/am-real-estate-development
@AMRealEstateDev



Notitie geluidluwe gevel
Project Crossover Kop Zuidas
Datum: 21-12-2017
Van: 10.2.e

1. Inleiding

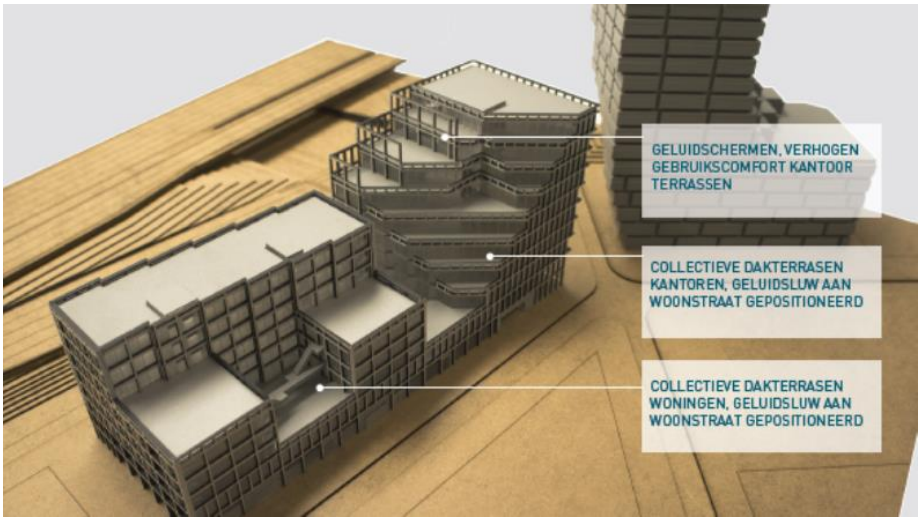
In deze notitie wordt ingegaan op de problematiek van de geluidluwe gevel van de woningen in het project Crossover op de Zuidas en wordt beargumenteerd waarom in het ontwerp van de gevel van de woningen aan de geluidbelaste gevel van Crossover gekozen is voor de toepassing van een comfortbox.
AM is recentelijk door de gemeente Amsterdam geselecteerd voor de ontwikkeling en realisatie van de eerste fase van de A10-strook in Kop Zuidas. Het ingediende ontwerp van Crossover is tot stand gekomen mede op basis van de gemeentelijke uitgangspunten in de bouwenvelop. In Crossover komen zowel woningen, kantoren als voorzieningen.

De notitie is opgesteld naar aanleiding van het overleg dat heeft plaatsgevonden met gemeente Amsterdam (projectbureau Zuidas en betrokken diensten) en AM, DGMR en Team V op woensdag 13 december 2017.

Deze notitie is tot stand gekomen in samenwerking met de betrokken adviseurs DGMR en Team V.

2. Woningen en doelgroepen Crossover

Het project Crossover in het gebied Kop Zuidas is een mixed-use project met o.a. een gemengd woon- en werkprogramma. De woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen: werkende jongeren, studenten en kwetsbare groepen waaronder statushouders. Het woonprogramma van de Key bestaat uit 156 sociale huurwoningen verdeeld over zes verdiepingen. De toekomstige bewoners vormen samen een community. Elke verdieping heeft daarom een gemeenschappelijke binnenruimte, waar mogelijk grenzend aan een royale, rustig, groene en geluidluwe buitenruimte. Het is de bedoeling dat met de studenten een zogenaamd campuscontract wordt afgesloten, waarmee de studenten, wonend aan de geluidbelaste zijde, in staat worden gesteld om tijdens hun studie in het gebouw te wonen. Echter na afronding van hun studie dienen ze te verhuizen, waarmee ook de doorstroming wordt geborgd.



Daarnaast is in het project op de bovenste verdiepingen van de kop van het gebouw ruimte gereserveerd voor zogenaamde Zoku-woningen (Zoku Residential). Bij de ontwikkeling van de bovenste verdiepingen is gekozen voor flexibiliteit, dat willen zeggen het ontwerp biedt de mogelijkheid om Zoku woningen of kantoren te ontwikkelen. De Zoku Residential is de woonvariant van Zoku Amsterdam, het succesvolle 'extended stay'- hotelconcept in de Weesperstraat, waar mensen voor langere tijd wonen en werken. De Residential biedt een flexibele woon- en werkomgeving op 30 m2 met een ruimtelijk gevoel en flexibel interieur. Het plan en de plattegronden bieden de flexibiliteit om of ZOKU-woningen of kantoren te realiseren. De Zoku-woningen beschikken tevens over een gemeenschappelijke buitenruimte, welke worden afgeschermd met geluidschermen. Het is de bedoeling dat de bewoners een huurcontract met een huurtermijn van maximaal twee jaar wordt afgesloten, om de doorstroming te waarborgen.

3. Ontwerpkeuze gevel/ uitgangspunten bouwenvelop

Het optimaal inpassen van het bouwblok in zijn complexe stedenbouwkundige context, van een grote naar een kleine schaal, is één van de belangrijkste uitgangspunten in het ontwerp geweest. De comfortbox is op het schaalniveau van de gevel een weerspiegeling van de stedenbouwkundige complexiteit. De hoge geluid- en zonbelasting, samen met de overige uitgangspunten zijn geïntegreerd tot een slim flexibel architectonisch element.
De comfortbox weerspiegelt niet alleen de integratie van stedenbouw, techniek en architectuur, maar geeft ook gezicht van de duurzaamheidsambities welke in het gebouw geworteld zijn. Het plaatsen van een losse gevel voor het geheel zal bovenstaande punten uit elkaar trekken, daarmee dus ook de architectonische eenheid.

Als architectonische eis is in de bouwenvelop een raster gevel of verticale gevel voorgeschreven. Dit thema is opgepakt door een raster te ontwerpen, waarbinnen verschillende invullingen kunnen plaatsvinden, waaronder de comfortbox. Bij de keuzes in het gevelontwerp zijn de volgende aspecten/ externe invloeden belangrijk geweest:

- Zon
- Geluid
- Onderhoud
- Wind
- Ventilatie

Daarnaast zijn de 'strikte' uitgangspunten van de bouwenvelop gehanteerd. Het ontwerp is binnen de voorgeschreven uitgangspunten van de bouwenvelop ingepast. De 30 meter 'rug' langs de A10 en het vrijhouden van de incisie (niet plaatsen van een geluidscherm) zijn randvoorwaarden vanuit de bouwenvelop, die mede tot het ontwerp hebben geleid. Het volume is aan de woonstraat aan de noordzijde van het gebouw opgeknipt in een aantal lagere bouwdelen, zodat het gebouw beter aansluit bij de menselijke maat en meer daglicht toelaat in de straat. Dit maakt het tevens mogelijk collectieve dakterrassen van de woningen geluidluw aan de woonstraat te positioneren.

De keuze voor de toepassing van de comfortbox in het ontwerp ten opzichte van het plaatsen van een dubbele gevel/scherm over de gehele gevel komt voort uit de volgende nadelige gevolgen voor het ontwerp als gekozen zou worden voor een 'traditionele' geveloplossing.:

- Zon: De dove gevel is tegelijkertijd ook de gevel met de hoogste zonbelasting. De opwarming tussen de gevels is hoog, om te voorkomen dat de luchtstroom tussen de gevels te hoog wordt, zullen er horizontale spui onderbrekingen in de buitengevel gemaakt moeten worden om zo de

luchtsnelheid te beperken. Door de toepassing van een 'traditionele' glazen geveloplossing zal de luchttemperatuur tussen de gevels ten gevolge van zoninstraling hoger zijn dan de daadwerkelijke buitenluchttemperatuur. Dit betekent dat 'nog' warmere buitenlucht binnenstroomt bij het openen van het raam.

- Onderhoud: Er moeten meerdere gevellagen worden onderhouden. Door de positionering langs de A10 zal vooral de glasbewassing van de buitenschil regelmatig moeten worden gedaan. Glasbewassing en een goed onderhoudscontract zijn hierbij aan de orde.
- Gesloten paneel: door het te openen deel in en gesloten paneel te plaatsen, voorkom je dat er voor de buitenschil een glazenwassersinstallatie op het dak van het gebouw moet worden aangebracht, de pv panelen zullen mee worden genomen met het gevel onderhoud.
- Wind: het plaatsen van een scherm voor de gehele gevel, zal een grotere windbelasting moeten opvangen dan wanneer dit plaatselijk wordt gedaan.
- Ventilatie: bij spuiventilatie bij een dubbel scherm zal zomers de "warme" spouw lucht binnen halen, terwijl bij de comfortbox direct de buitenlucht wordt binnengehaald.
- Daglicht: de positionering van een extra belemmering voor de gevel in de vorm van een volledig glazen scherm zorgt voor een reductie van de hoeveelheid daglichttoetreding in de ruimte.

Naast ontwerpuitgangspunten wordt in de bouwenvelop tevens ingegaan op het aspect geluid. In de bouwenvelop wordt gesproken over voorlopige geluidsbelastingen en noodzakelijk aanvullend onderzoek voor het bepalen van de juiste belastingen. Daarnaast is er sprake van een project in het kader van de crisis- en herstelwet, waardoor vooruitlopen op het tracébesluit van het Zuidasdok kan worden gerekend met de toekomstige geluidbelastingen op de gevels van de te ontwikkelen woningen. Er wordt in het ontwerp door toepassing van de comfortbox in combinatie met een raam voldaan aan de voorwaarde om een te openen deel te ontwerpen en het vrije uitzicht niet te belemmeren.



Geluid

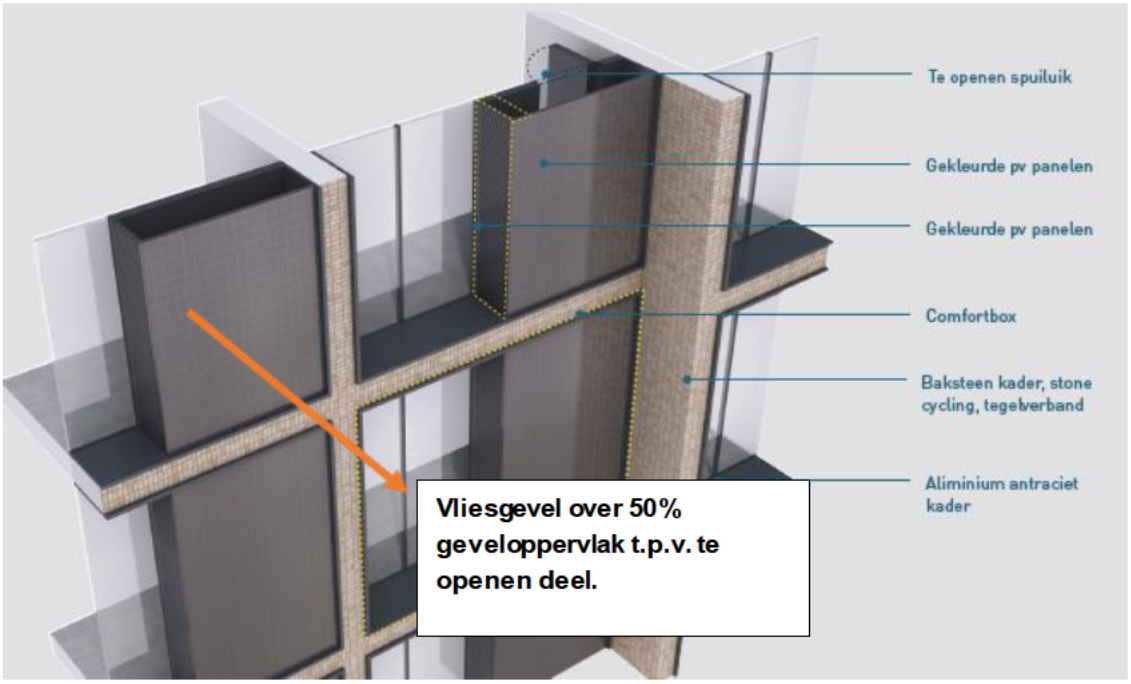
Ten behoeve van woningbouw (en andere geluidgevoelige bestemmingen) is vooruitlopend op het Tracébesluit (TB) Zuidasdok aanwijzing als ontwikkelingsgebied Crisis- en herstelwet verkregen. Daarmee kan vooruitlopend op het TB worden gerekend met de toekomstige geluidbelastingen op de gevels van de te ontwikkelen woningen.

Vooruitlopend op het nieuwe nog vast te stellen bestemmingsplan voor Kop Zuidas is een verkennend geluidsonderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de gevels (zie afbeelding 9). Hierbij is er van uitgegaan dat gebruik gemaakt kan worden van de situatie dat de geluidsmaatregelen in het kader van de aanleg van Zuidasdok volgens het vastgestelde TB gerealiseerd zijn. Aanvullend akoestisch onderzoek is, afhankelijk van de invulling van de kavel, mogelijk noodzakelijk voor het bestemmingsplan.
De kwalitatieve uitdaging is woningen te ontwerpen met minimaal één te openen raam, en dusdanige geluidreducerende maatregelen toe te passen dat het vrije uitzicht niet wordt belemmerd.

Screenshot uitgangspunten tenderdocument/ bouwenvelop

4. Het principe van de comfortbox

Het gevelontwerp van Crossover maakt optimaal gebruik van de oriëntatie ten opzichte van de A10 en de zon. Voor de afscherming van het geluid bij de te openen ramen en voor de opwekking van energie wordt een geïntegreerde oplossing gebruikt; de comfortbox. De comfortbox vult ongeveer de rechterhelft van een kader, terwijl de linkerhelft is ingevuld met glas. Een comfortbox is een gesloten gevel element voorzien van een geluidgedempt rooster en een akoestisch labyrint met aan de binnenzijde een spuiventilatieklep die door de bewoners geopend kan worden. Hierdoor kunnen woningen extra worden geventileerd, zonder overlast van weggeluiden. De comfortboxen zijn aan de buitenkant bekleed met gekleurde zonnepanelen. De comfortbox is reeds toegepast in Amsterdam op geluidbelaste locaties, waarop verderop in deze notitie wordt ingegaan.



Afbeelding: gevelprincipe comfortbox project Crossover

5. Comfortbox in relatie tot Amsterdams Geluidbeleid

Bij de ontwerpopgave van de Kop Zuidas is vanaf het begin rekening gehouden met aanwezige hoge geluidsbelasting en is het Amsterdamse geluidbeleid (Hogere waarde Wet Geluidhinder, 2016) geïnterpreteerd om tot optimale ontwerpoplossingen te komen. Dit heeft geleid tot een gevelopbouw waarbij het primaire doel is het realiseren van een goed woon- en leefklimaat op een geluidbelaste locatie. Onze argumenten voor de toepassing van een comfortbox op basis van de interpretatie van het Amsterdamse geluidbeleid zijn:

- Met toepassing van onder andere de comfortbox wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd. Bij de verder op in deze notitie opgenomen aanvullende en compenserende maatregelen bij de woningen worden tevens voorzieningen getroffen die bijdragen aan een excellent binnencomfort. Hiermee wordt invulling gegeven aan het doel van Amsterdams Geluidbeleid.

2. Doel

Het doel van het geluidbeleid is het borgen van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het bouwen van woningen (inclusief plaatsen voor woonwagens/woonschepen) en andere geluidgevoelige functies op geluidbelaste locaties.

Screenshot Amsterdams Geluidbeleid hoofdstuk 2 pagina 4

- De gekozen oplossing om te komen tot een goed woon- en leefklimaat is geen 'voorgeschreven' oplossingsrichting. Het Amsterdams Geluid biedt de mogelijkheid om 'andere oplossingen' toe te passen.

Het Amsterdams geluidbeleid biedt de basis en het gereedschap voor het maken van een evenwichtige afweging van belangen. In het beleid zijn mogelijke maatregelen beschreven die kunnen worden genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken. Deze maatregelen zijn niet uitputtend bedoeld. Andere oplossingen zijn mogelijk mits aangetoond wordt dat het doel, rustig slapen met open raam, wordt behaald.

Screenshot Amsterdams Geluidbeleid hoofdstuk 2 pagina 5

- Bij ons ontwerp Crossover is sprake van studentenwoningen, woningen voor starters en statushouders en Zoku woningen. Alle vier de groepen bestaan uit kleinere eenheden gericht op doorstroming en kunnen beschouwd worden als doelgroep woningen.
  Een mogelijk alternatief is het programmeren van de woningen voor starters en statushouders aan de geluidsluwe (NO-) zijde en studentenwoningen (welke verhuurd worden met een campuscontract) aan de (ZW-) dove gevel zijde.
  Met betrekking tot de Zoku woningen wordt nader onderzocht of bij deze woningen de doorstroom kunnen bevorderen door het sluiten van tijdelijke overeenkomsten (bijvoorbeeld een huurovereenkomst met een maximale huurtermijn van 2 jaar).

Bij huisvesting specifiek gericht op jongeren/studenten gaat het vaak om kleine eenheden (al dan niet zelfstandig) die eenzijdig op een gevel georiënteerd zijn. Als deze op een geluidbelaste locatie worden gerealiseerd, is het vaak niet goed mogelijk om de (enige) buitengevel stil te maken. In deze situaties kunnen de kosten van het nemen van maatregelen voor het terugbrengen van de geluidbelasting onevenredig hoog zijn. In dat geval kan worden afgezien van het realiseren van een stille zijde. In het besluit tot het vaststellen van hogere waarden dient dit nader gemotiveerd te worden. Hierbij dient aan de orde te komen hoe de doorstroom van jongeren/studenten geborgd wordt: bijvoorbeeld door het sluiten van zogenaamde campuscontracten, jongerencontracten, tijdelijke huurovereenkomsten etc.

Screenshot Paragraaf 5.5. Doelgroep woningen, pag. 11:

- De comfortbox zorgt voor een onderbreking van de 'dove gevel'. Op de afgeschermde gevel wordt door de comfortbox de geluidsbelasting teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. Hierdoor ontstaat een geluidluwe gevel.

5.7.1 Onderbreken van een dove gevel met verglaasde balkons, loggia's en serres

Amsterdam staat toe dat dove gevels worden onderbroken door geveldelen als verglaasde balkons, loggia's en serres of vergelijkbare voorzieningen. Op de aldus afgeschermde gevel wordt de geluidbelasting teruggebracht tot bij voorkeur de voorkeursgrenswaarde, zodat in de gevel te openen ramen en deuren kunnen worden geplaatst. Een hogere waarde is hier alleen

Screenshot Amsterdams Geluidbeleid hoofdstuk 5 pagina 12

Uitgangspunt van het Amsterdams geluidbeleid is dus dat iedere woning een stille zijde heeft. Dit uitgangspunt geldt alleen voor een woonfunctie, niet voor andere functies. Een stille of geluidluwe zijde (de termen zijn synoniem) is een (deel van een) gevel waar de geluidbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager. De voorkeursgrenswaarde is de

Screenshot Amsterdams Geluidbeleid hoofdstuk 5 pagina 2

- De comfort box bestaat uit glazen PV -panelen voor de thermische schil en zorgen voor een reductie van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De comfort box is te beschouwen als lokale vliesgevel die, in dit geval, niet de gehele gevel overlapt maar voor ca. 50%.

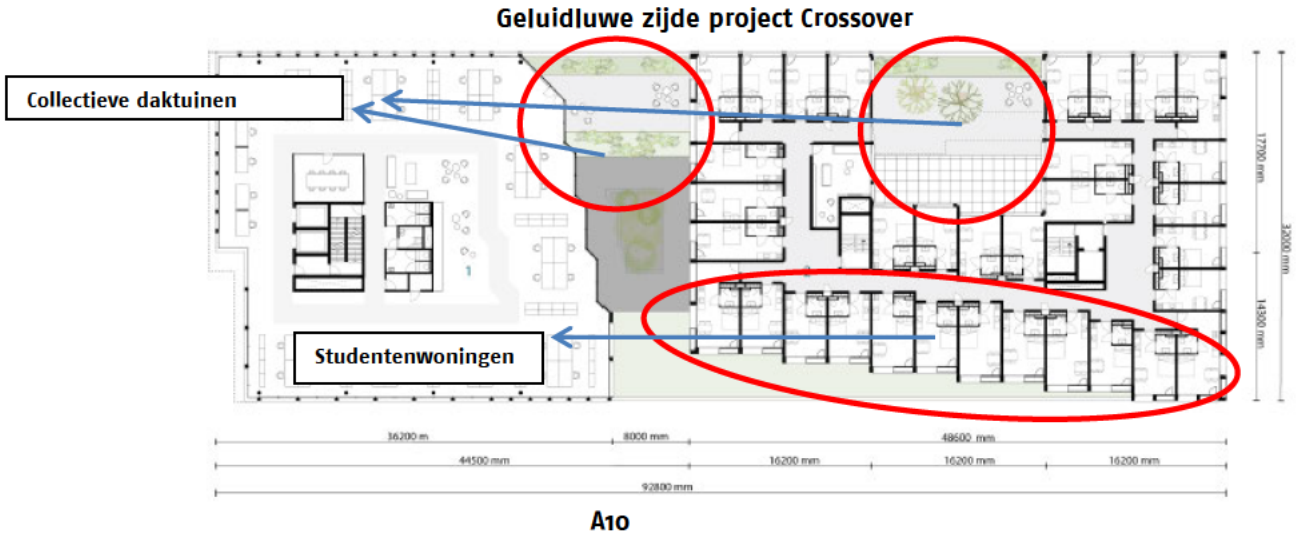
Een vliesgevel is een gebouwgebonden geluidwerend scherm dat is aangebracht vóór (de thermische schil van) een gebouw. Een vliesgevel wordt aangemerkt als een geluidwerende maatregel in het overdrachtsgebied (tussen bron en ontvanger). Met deze voorziening wordt de geluidbelasting op de gevel teruggebracht tot bij voorkeur de voorkeursgrenswaarde, zodat in de gevel te openen ramen en deuren kunnen worden geplaatst. Een vliesgevel overlapt in principe de gehele gevel van een woning.

Screenshot Amsterdams geluidbeleid Paragraaf 5.7. pagina 13

6. Aanvullende compenserende maatregelen

Om een kwalitatief goed en woon- en leefmilieu te creëren, zijn in het ontwerp van Crossover de volgende aanvullende en compenserende maatregelen opgenomen:

- Een groot deel van de woningen (statushouderswoningen) bevinden zich aan de geluidsluwe gevel. Afgewend van de verkeersgeluidsbelasting.
- De studentenwoningen beschikken over een gemeenschappelijke woonruimte. Elke verdieping is voorzien van een collectieve ruimte (met te openen delen) aan de geluidluwe zijde (in totaal 7 stuks) die door alle bewoners te gebruiken is. Deze ruimten versterken de community en worden ingericht als huiskamer, wasmachineruimte en/of eetkamer.
- De studentenwoningen beschikken over een gemeenschappelijke buitenruimte. Drie grote gemeenschappelijke dakterrassen aan de geluidluwe zijde van het gebouw zijn gekoppeld aan de collectieve ruimten van de tweede en de vijfde verdieping



Afbeelding: situering woningen gemeenschappelijke woonruimten en buitenruimte aan de geluidluwe noordzijde van het gebouw

- Geluidluw spuien kan met toepassing van de comfortbox 100% van de tijd. Door gekoppelde spouwen is geluidluw spuien bij een doorlopende vliesgevel niet 100% van de tijd mogelijk. Bij een doorlopende vliesgevel kan zelfs hinder ontstaan omdat in één ruimte iemand wil slapen terwijl in naastgelegen ruimte iemand een feest heeft met het raam open. Door de gekoppelde spouw kan zo hinder en/of geluidsoverlast ontstaan.
- Om de werking van de spuivoorziening (onderhoud rooster en isolatie) te borgen wordt met De Key een schoonmaakprotocol opgesteld.
- De woningen beschikken over een excellent binnencomfort door:
  - Vloerverwarming waarmee ook gekoeld kan worden
  - Zonwerende beglazing
  - een gebalanceerd ventilatiesysteem
  - Fijnstofinfiltratie wordt voorkomen door het ventilatiesysteem op lichte overdruk uit te werken en in te regelen.

5. Toepassingen Comfortbox bij andere projecten

In de volgende projecten is een vergelijkbare oplossingen als de comfortbox toegepast in het kader van de omgevingsvergunning.

Zuidas Blok 2B (Amsterdam, Mahlerlaan/ Beethovenstraat) ***In uitvoering***
Er wordt een spuiventilatie ter plaatse van de bouwkundige gevelsuskasten gerealiseerd via de volgende twee verschillende constructie-onderdelen (van buiten naar binnen):

Met de geprojecteerde spuiopeningen wordt voldaan aan de minimaal vereiste spuiventilatie. Het te openen luik aan de woningzijde van de suskast bezit een voldoende netto doorlaat (woning N.02.01 en N.02.11: 1,54 m²) en is volledig te openen (openingshoek minimaal 90°). Conform figuur 11 in NEN 1087 bedraagt de vermenigvuldigingsfactor bij geheel geopende stand dan 1,0. Oftewel, voor deze spuivoorziening is dus geen compensatie noodzakelijk.

Change= (Amsterdam, Postjesweg) *Gerealiseerd*
Bij het project Change= in Amsterdam is een dusdanig hoge geluidsbelasting aanwezig dat de toepassing van een dove gevel noodzakelijk is. De woningen zijn voorzien van een mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem wat zorgt voor de benodigde hoeveelheid verse lucht. Om op deze locatie te voldoen aan de spuiventilatie eis in combinatie met het aspect dove gevel in overleg met TAVGA gekozen voor de volgende oplossing.

In de gevel wordt een geluidgedempt spuiventilatie rooster toegepast met een luchtdoorlaat waarmee voldaan wordt aan de vereiste hoeveelheid spuiventilatie. Achter het rooster is een ruimte aanwezig waar buitencondities heersen. De gebruiker kan vanuit de woning door middel van een te openen deel de woning spuien met de buitenlucht vanuit de ruimte achter het geluidgedempt rooster.
Het geluidsniveau in de ruimte achter het geluidgedempt rooster en dus ter plaatse van het te openen deel is lager of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde. Dit is bereikt door de demping van het rooster af te stemmen op de aanwezige geluidsbelasting. In de bijlage is de uitwerking zichtbaar.

Parnassia (Amsterdam, Grootslagstraat) *In ontwikkeling*
Om bij de eenzijdig georiënteerde woningen die aan deze gevels grenzen toch aan de eis voor spuiventilatie te voldoen, wordt de gevel van de woning een stukje naar binnen gelegd, zodat een soort 'schacht' ontstaat in de vorm van een bouwkundige suskast. D.m.v. geluiddempende ventilatieroosters wordt de schacht voorzien van verse buitenlucht.

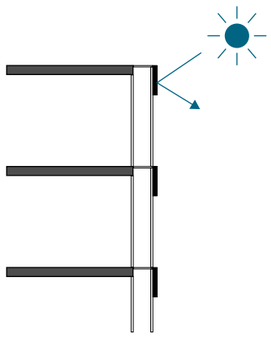
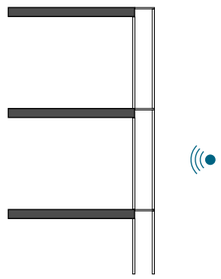
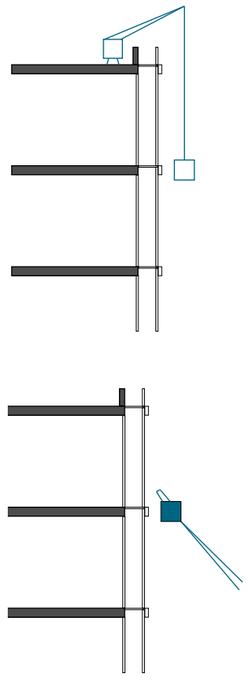
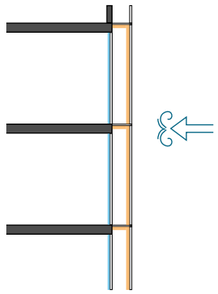
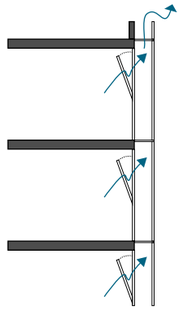
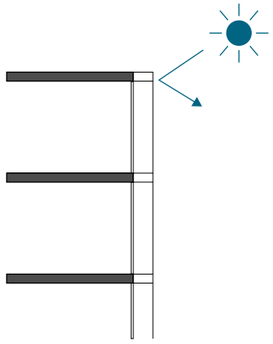
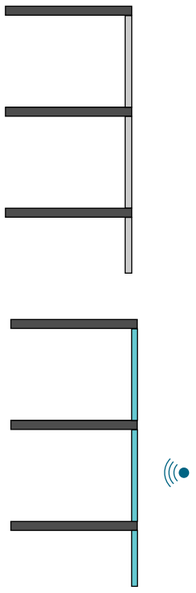
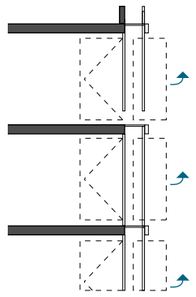
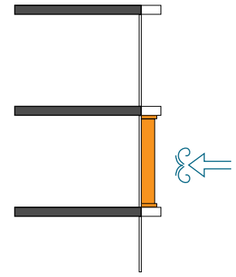
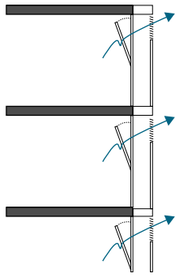
De schacht heeft een afmeting van circa 0.9m bij 0.7m en loopt van de woningen op de 1e verdieping tot aan de dakrand. Het ventilatieprincipe van de schacht berust op toe- en afvoer via akoestische lamellenroosters in de voorgevel en een opening bovenin aan de achterkant van de schacht. Hierdoor is er sprake van tweezijdige ventilatie en kan er conform NEN 1087 gerekend worden met een luchtsnelheid in de schacht van 0.4 m/s. De lucht in de schacht wordt continue ververst en kan beschouwd worden als buitenlucht. De woningen kunnen spuien door een paneel aan de woningzijde van de schacht te openen. Lucht uit de woning wordt via de schacht afgevoerd.

Het geluidwerend effect (bepaald conform de rekenmethode NPR 5272) van de "schacht" die ontstaat, wordt bepaald door de geluidsisolatie van het rooster en de absorptie van de ruimte achter het rooster. De achterzijde en één zijkant van de schacht worden voorzien van goed geluidabsorberend materiaal (60 mm minerale wol o.g., eventueel voorzien van akoestisch open vlies), waardoor de nagalmtijd in de ruimte zeer laag is (maximaal 0.1 s).

Bijlagen:

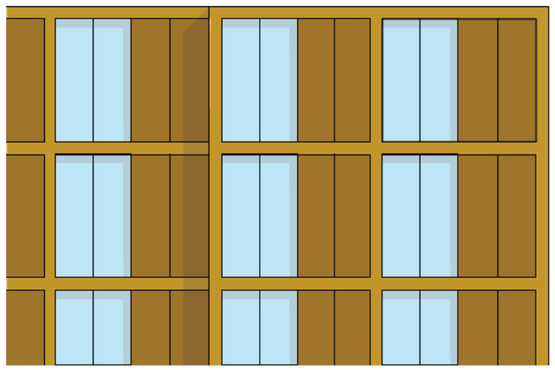
- Matrix Team V ontwerpaspecten in relatie tot keuze comfortbox
- Plattegrond met suskast plan Zuidas Blok 2B
- Gevelaanzichten en plattegronden project Change=

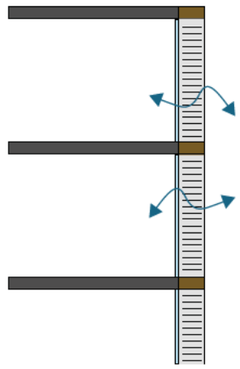
Matrix

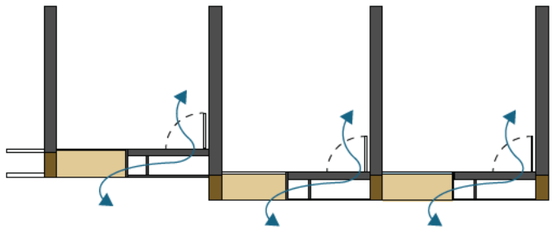
	Zon	Geluid	Onderhoud	Wind	Ventilatie
Scherm					
Box					

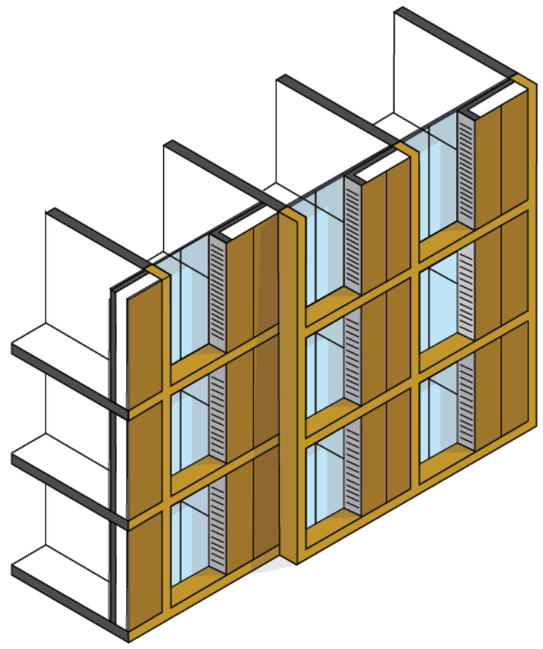
Gevel element wonen

- Geluidboxen
- Te openen deel in gesloten element
- Transparante delen alleen te openen t.b.v. onderhoud
- PV panelen reinigen van extern

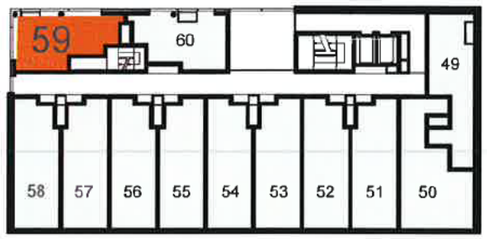


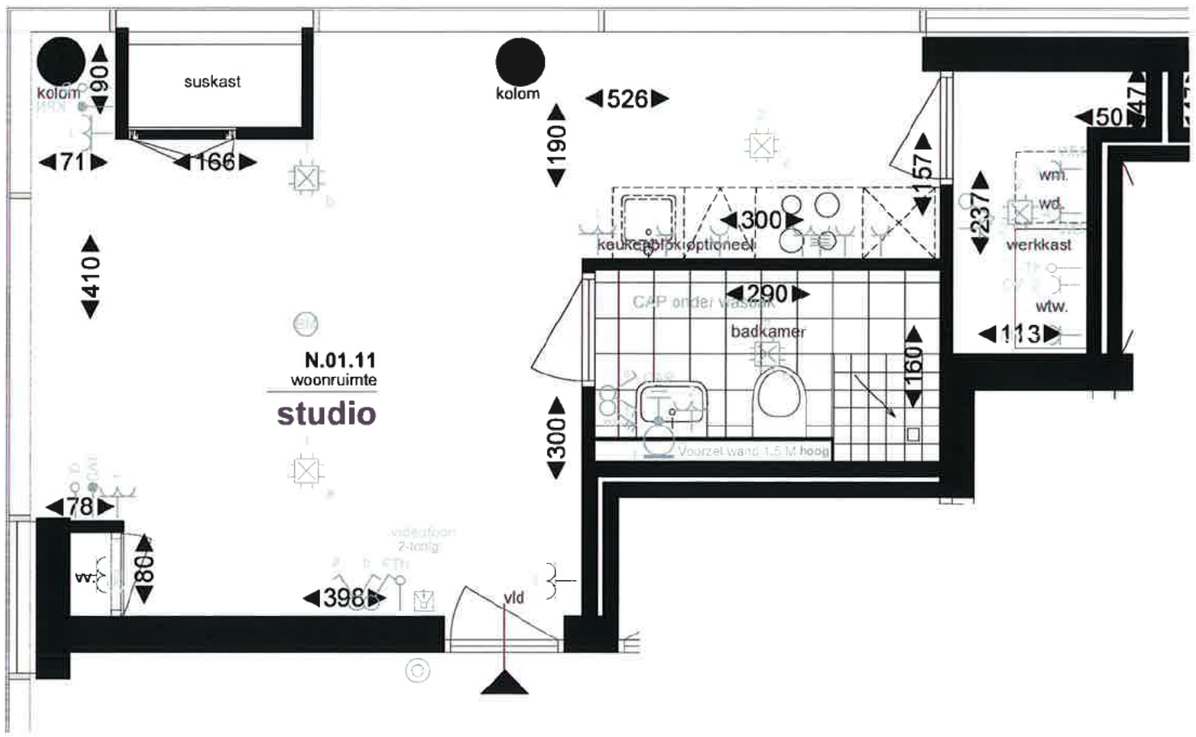


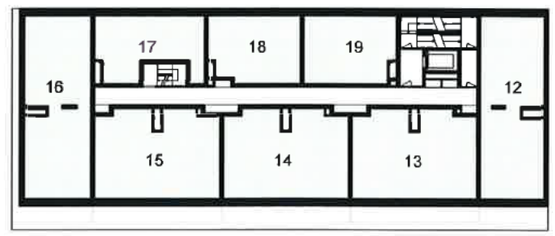












RENVOOI

vv.	vloerverwarmingsverdeler		schacht
wtw.	warmte-terugwinnings installatie		tegelwerk
wm.	wasmachine		glazen wandje
wd.	wasdroger		vloerputje
vld.	vrijloopdranger		braziliaans metselwerk
mk.	meterkast bereikbaar via gemeenschappelijke verkeersruimte		
	toegang woning		

THE GUSTAV

bouwnr. :	N.01.11
woningnr.:	59
bouwlaag:	1e verdieping
schaal:	1:50
datum:	12-6-2017

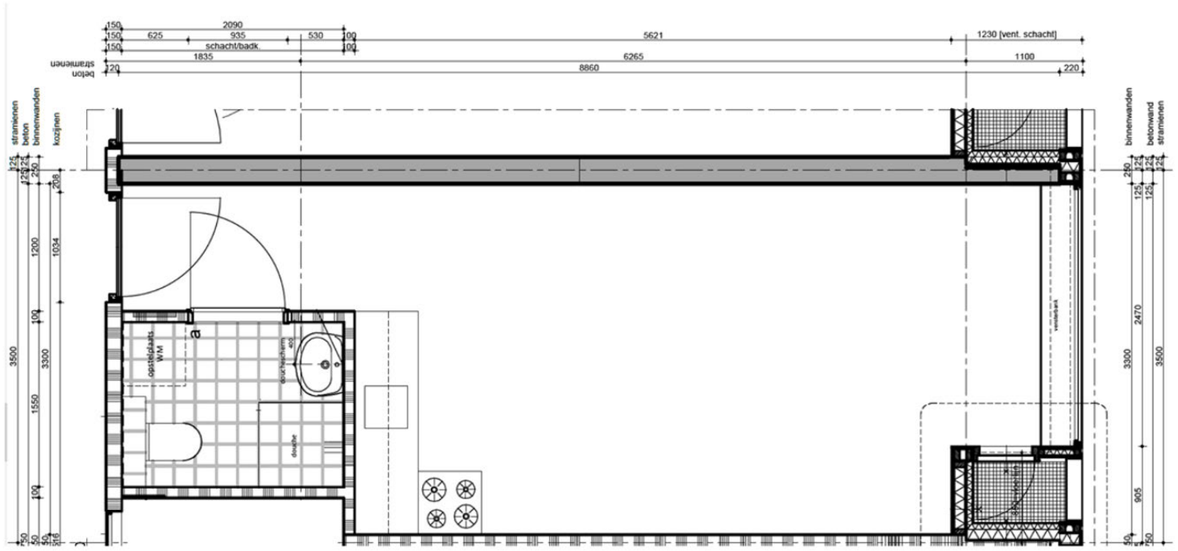
Change=, Amsterdam Nieuw West

nr. 11d





Change=, Amsterdam Nieuw West







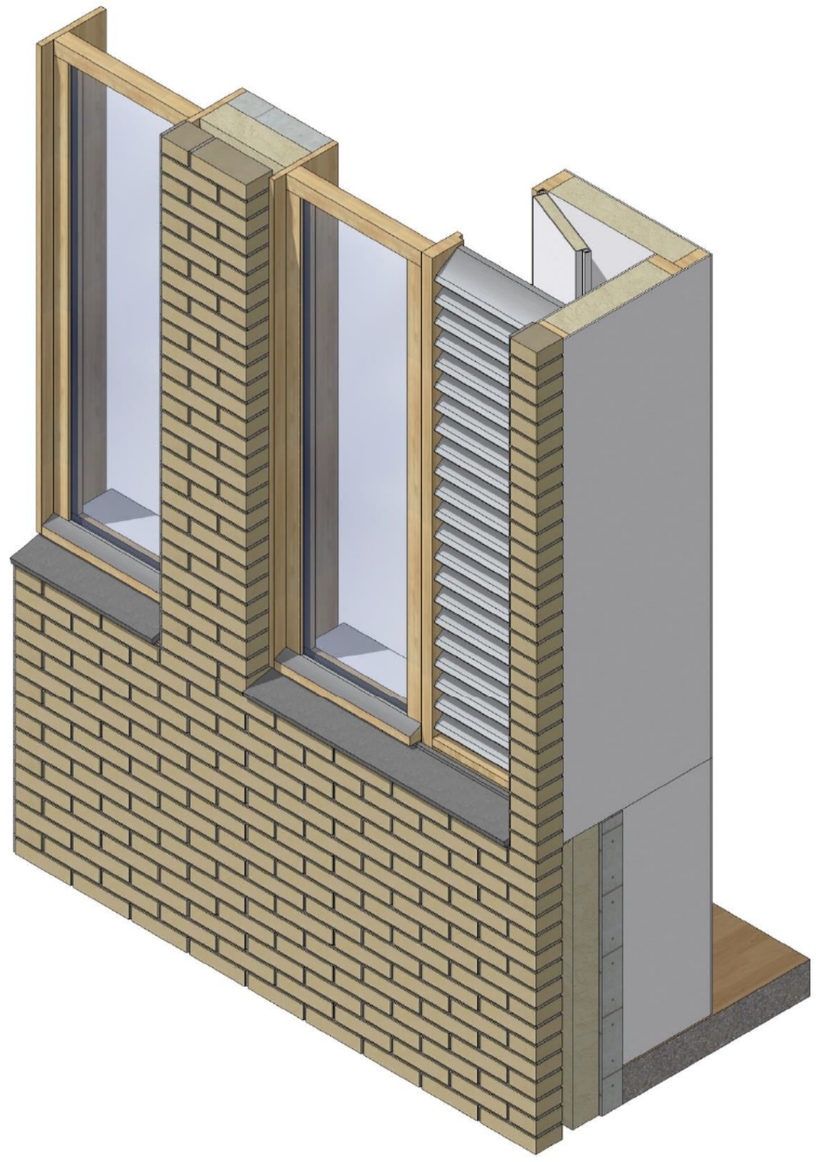
Parnassia Amsterdam - verticale ‘schacht’ met te openen delen

Parnassia Amsterdam

Om bij de eenzijdig georiënteerde woningen die aan deze gevels grenzen toch aan de eis voor spuiventilatie te voldoen, wordt de gevel van de woning een stukje naar binnen gelegd, zodat een soort ‘schacht’ ontstaat in de vorm van een bouwkundige suskast. D.m.v. geluiddempende ventilatieroosters wordt de schacht voorzien van verse buitenlucht.

De schacht heeft een afmeting van circa 0.9m bij 0.7m en loopt van de woningen op de 1e verdieping tot aan de dakrand. Het ventilatieprincipe van de schacht berust op toe- en afvoer via akoestische lamellenroosters in de voorgevel en een opening bovenin aan de achterkant van de schacht. Hierdoor is er sprake van tweezijdige ventilatie en kan er conform NEN 1087 gerekend worden met een luchtsnelheid in de schacht van 0.4 m/s. De lucht in de schacht wordt continue ververst en kan beschouwd worden als buitenlucht. De woningen kunnen spuien door een paneel aan de woningzijde van de schacht te openen. Lucht uit de woning wordt via de schacht afgevoerd.

Het geluidwerend effect (bepaald conform de rekenmethode NPR 5272) van de “schacht” die ontstaat, wordt bepaald door de geluidsisolatie van het rooster en de absorptie van de ruimte achter het rooster. De achterzijde en één zijkant van de schacht worden voorzien van goed geluidabsorberend materiaal (60 mm minerale wol o.g., eventueel voorzien van akoestisch open vlies), waardoor de nagalmtijd in de ruimte zeer laag is (maximaal 0.1 s).



10.2.e

Van: 10.2.e <10.2.e@dpa.nl>
Verzonden: vrijdag 22 december 2017 09:38
Aan: 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e
Onderwerp: RE: verslag 13 november 2013

Allen,

Gisteren sprak ik 10.2.e in een overleg voor een ander project. Ik heb buiten dat overleg even navraag bij hem gedaan aangaande project Change=. Volgens 10.2.e is de maatregel in project Change= niet besproken in het TAVGA en gedurende het ontwerp/vergunningaanvraag waarschijnlijk door het stadsdeel opgepakt.

Met vriendelijke groet,

DPA | Cauberg-I
ing. 10.2.e
Senior Adviseur
M+31 10.2.e
T +31 10.2.e
10.2.e@dpa.nl
Gatwickstraat 11, 1043 GL Amsterdam
Postbus 9396, 1006 AJ Amsterdam
www.dpa.nl/ch
Blijf op de hoogte, volg ons op LinkedIn
Volgen

The information contained in this communication is confidential and intended solely for the person to whom it is addressed. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Should you have received this e-mail by mistake, please bring this to the attention of the sender, after which you are requested to destroy the original message. DPA Cauberg-Huygen B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. DPA Cauberg-Huygen B.V. seats according to the articles of association in Amsterdam and is registered with the trade register of the Chamber of Commerce, The Netherlands, under no. 58792562. Op al onze overeenkomsten, tenzij anders overeen te komen, zijn de voorwaarden vanuit de KvK en de recentste DNR2011 van toepassing.

Van: 10.2.e [mailto:10.2.e@amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 21 december 2017 11:17
Aan: 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e
Onderwerp: RE: verslag 13 november 2013

Allen,

Fijn dat er steeds meer informatie naar boven komt. Hierbij de plattegronden en doorsnedes van Change=. Dit lijkt zeer sterk op de Crossover situatie. De toren met de studentenwoningen wordt ontsloten door een kern met daaromheen eenzijdig georiënteerde woningen, met aan de A10 kant een dove gevel met comfortboxen. Het Atrium dat wordt genoemd, grenst aan het torengedeelte. Hiermee heeft het Atrium geen nut voor het geluidklimaat van de woningen in de toren.

Groeten,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam
T 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
www.amsterdam.nl\zuidas

WTC, Toren B- 4e Verdieping
Strawinskylaan 437
Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 20 december 2017 13:52
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e 10.2.e @chri.nl)
Onderwerp: FW: verslag 13 november 2013

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 20 december 2017 10:27
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: FW: verslag 13 november 2013

Hoi 10.2.e en 10.2.e,

Zie hier het verslag van de eerder gehouden Tavga vergadering van het plan “changes” in Nieuw-West. Hier waren inderdaad ook dove gevels benodigd. Gevels worden onderbroken door de geïntegreerde comfortbox en geen stille zijde maar wel een atrium.

10.2.e
Jurist
Zuidas

m: (+31) - 10.2.e
e: 10.2.e @amsterdam.nl
w: www.zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Werkdagen: di, woe, vrij

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 20 december 2017 10:02
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Fwd: verslag 13 november 2013

Hierbij

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 10.2.e 10.2.e >
Datum: 20 december 2017 om 09:51:21 CET
Aan: 10.2.e >
Onderwerp: verslag 13 november 2013

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 10 januari 2018 12:35
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e @odnzkg.nl)'
CC: 10.2.e
Onderwerp: RE: bespreken geluidsituatie kavel J Kop Zuidas

Beste allemaal,

Volgende week bespreken we de geluidssituatie rondom Kavel J in Kop Zuidas.
In de bijlage vinden jullie hiervoor een notitie op basis waarvan we een hopelijk goed gesprek kunnen voeren. Het idee is om het stuk na ons overleg uit te werken in een notitie voor de wethouder.
Ik stuur ook een aantal bijlagen mee met daarin aanvullende informatie over (vergelijkbare) projecten in Amsterdam en een matrix van AM over de geluidmaatregelen.

Tot volgende week,

Met vriendelijke groet,

10.2.e

20180110 Gespreksnotitie ... | Bijlage projecten Change= en P... | Bijlage plattegrond Blo... | Bijlage matrix Team V geluid.... | Projecten met vergelijkbare vo...

Zuidas

Gemeente Amsterdam

T (+31) 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
twitter.com/zuidasamsterdam

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 15 december 2017 13:45
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e @odnzkg.nl)'
Onderwerp: RE: bespreken geluidsituatie kavel J Kop Zuidas

Beste allen,

Op verzoek van 10.2.e heb ik gevraagd dit onderwerp te agenderen voor de staf omdat de afwijking van het beleid nogal principieel van aard is. Het lijkt mij goed om van te voren af te stemmen voor de onderbouwing. Ik ga ervanuit dat het in de staf RO wordt gebracht (en dus niet in de staf Zuidas).

Groet 10.2.e

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 13 december 2017 17:47
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e 10.2.e ; ' 10.2.e @odnzkg.nl)'
Onderwerp: bespreken geluidsituatie kavel J Kop Zuidas
Tijd: dinsdag 16 januari 2018 11:30-12:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: WTC toren, 4e verdieping (rve Zuidas)

Beste 10.2.e en 10.2.e

Hierbij alvast een uitnodiging om de geluidsituatie langs de A10 voor kavel J Kop Zuidas te bespreken voorafgaand aan de staf van de wethouder en voordat de agenda's weer vol lopen. Graag bespreken wij dan met jullie de onderbouwing.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

amsterdam zuidas, bouwt aan de toekomst

Notitie

Van	Zuidas
Aan	R&D, Omgevingsdienst
Datum	10 januari 2018
Onderwerp	Gespreksnotitie geluid Kop Zuidas/Kavel J

1. Inleiding

Deze notitie is in bedoeld als gespreksnotitie voor het overleg tussen R&D, Omgevingsdienst en Zuidas over de geluidssituatie in Kop Zuidas. Dit in het kader van het bestemmingsplan dat voor Kop Zuidas wordt herzien. De discussie zal zich toespitsen op Kavel J, waarvoor recent AM geselecteerd is als ontwikkelende partij. Na het gesprek wordt dit document uitgewerkt naar een notitie voor de Staf.

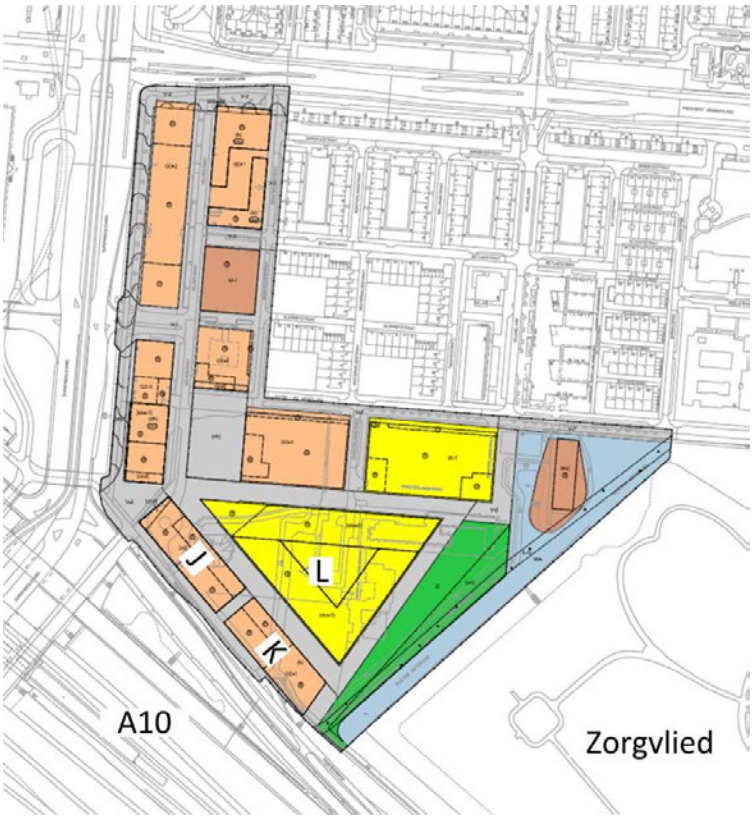
In het navolgende stuk schetsen we eerst de stedenbouwkundige opgave voor het plangebied Kop Zuidas en het politiek en maatschappelijk benodigde woningbouwprogramma. Deze vormen het uitgangspunt voor het bestemmingsplan en de ontwikkeling van kavel J. Daarna komt het bouwplan van AM voor kavel J aan de orde, de oplossingen die het bouwplan kent voor een goed (akoestisch) woon- en leefklimaat en het belang van het bouwplan voor Kop Zuidas.

2. Kop Zuidas

De doelstelling voor het gehele gebied Kop Zuidas is om een gemengd programma van wonen, werken, verblijven en recreëren te realiseren. Inmiddels zijn in het noordelijke deel al enkele kavels bebouwd met onder andere het ROC, de Bakkerschool, het stadsdeelkantoor, woningen en een hotel. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied wordt vooral ingezet op veel ruimte voor woningbouw voor verschillende doelgroepen. Kernkwaliteiten van het wonen in het gebied zijn met name het groene karakter en de goede bereikbaarheid. Het gebied is hiermee geschikt voor een gevarieerde groep bewoners. De focus op woningbouw bij de verdere ontwikkeling van Kop Zuidas sluit aan bij de grote druk op de woningmarkt in Amsterdam, de bestuurlijke ambities op dit gebied en de Visie Zuidas 2016.

3. Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan biedt onvoldoende ruimte voor deze ambitie, onder meer vanwege het (Joop van den Ende) theater dat hier nog in is opgenomen en de wens om steviger in te zetten op woningbouw. Zuidas bereidt daarom de herziening van dit bestemmingsplan voor. Op kavel L is daarin woningbouw geprojecteerd. Deze woningen kunnen geluidluw (dove gevel vrij) gerealiseerd worden achter de kavels in de strook langs de A10, welke een hoge geluidsbelasting kennen. Deze kavels (J en K) krijgen een gemengde bestemming van kantoren, woningen en (kleinschalige) voorzieningen.



Voor een groot deel van de woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Het conceptbesluit hogere waarden is ter advisering voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA). Het TAVGA heeft het onder meer het volgende geadviseerd:

- Elke woning dient te beschikken over een stille zijde.
- Geen eenzijdig georiënteerde woningen realiseren in de zuidwestgevel van kavel J en K (aan de A10-zijde).

TAVGA heeft geadviseerd over het bestemmingsplan parallel aan de tenderprocedure (zie volgende paragraaf) voor de 1ste fase van de A10-strook in Kop Zuidas.

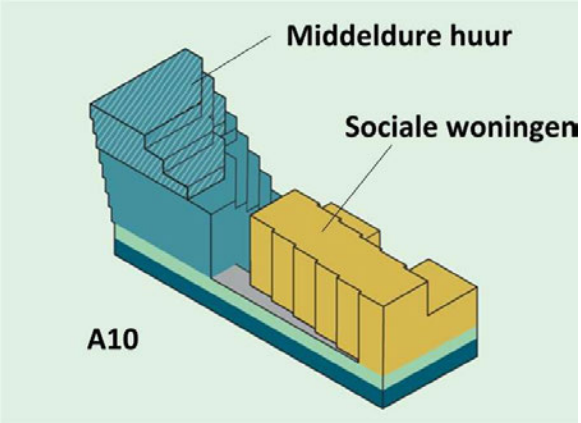
Geluidbeleid Amsterdam
Het doel van het geluidbeleid is het borgen van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige functies op geluidbelaste locaties. Amsterdam kent veel bouwlocaties met een hoge geluidbelasting, waaronder Zuidas. In het Amsterdamse geluidbeleid zijn mogelijke maatregelen beschreven die kunnen worden genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken. Deze maatregelen zijn niet uitputtende bedoeld. Andere oplossingen zijn mogelijk mits aangetoond wordt dat het doel, rustig slapen met open raam, wordt behaald.

4. Bouwplan AM

Uitvraag
Om de ontwikkeling van het gebied voortvarend door te zetten heeft Zuidas parallel aan het herzien van het bestemmingsplan een tender uitgeschreven voor kavel J. Zuidas gaat uit van een fasering waarbij eerst de kavels aan de A10 worden ontwikkeld waarna kavel L dove gevelvrij ontwikkeld en gebouwd kan worden. Wethouder Van der Burg is op verschillende momenten geïnformeerd over de tender en het bestemmingsplan. De kern van de uitvraag was het realiseren van een gemengd, duurzaam gebouw van maximaal 75% kantoor, aangevuld met woningen en voorzieningen. Het gebouw moet gebaseerd zijn op een sterk concept van interne samenhang alsook een schakel vormen tussen de grootschalige wereld van de A10 en de kleinschaliger wereld van de achterliggende woonbuurt. Vanwege de grote behoefte aan woningbouw en de intermediaire schakel die het gebouw moet gaan innemen is het aanbieden van (sociale huur) woningen hoog gewaardeerd in de tender.

Winnende inschrijving
In november is de tender gegund aan AM met het concept CROSSOVER. Centraal hierin staat het verbinden van de verschillende functies in het gebouw: het flexibele kantoorconcept, de diverse woonvormen en voorzieningen vormen een samenhangend geheel. Het plan geeft daarmee een invulling aan de belangrijke positie die de ontwikkeling moet gaan vervullen in Kop Zuidas: het laten overvloeien van de 'harde', grootschalige sfeer van de A10 en Europaboulevard enerzijds naar de zachtere, menselijker omgeving die in de woonbuurt erachter moet gaan ontstaan. De woningen in het plan vervullen een cruciale rol in deze verbindende rol van het gebouw voor het gebied. Daarnaast zullen woningen een positieve invloed hebben op sociale veiligheid op de belangrijke fiets- en wandelroute richting de Amstel.

Het woningbouwprogramma bestaat uit 156 sociale huurwoningen, 90 middeldure huurwoningen voor young professionals met een tweejarig huurcontract en 10 koopwoningen. De beoogde doelgroepen zijn studenten, statushouders en werkende jongeren/startende ondernemers. De koopwoningen bevinden zich in het geluidluwe deel van de zuidwestzijde van het bouwblok. De woningen van De Key (studenten, statushouders, jongeren) zijn geprojecteerd in het lagere deel van het gebouw. Een deel van deze woningen bevindt zich hier aan de geluidsluwe noordgevel. Op de bovenste verdiepingen van de kop van het gebouw is ruimte gereserveerd voor middeldure huurwoningen. Deze bieden een flexibele woon- en werkomgeving op 30 m^2 GBO. Het plan en de plattegronden bieden de flexibiliteit om of middeldure huurwoningen of kantoren te realiseren. Voor de middeldure huurwoningen met tweejarige huurcontracten zal Bouwinvest waarschijnlijk Zoku vragen het concept, de exploitatie en het beheer te organiseren.



Positionering woningen

Deze doelgroepen passen goed bij de kwaliteiten van Kop Zuidas en de omgeving ervan. Er is een veelheid aan voorzieningen in de buurt: horeca, sportschool , dagelijkse boodschappen op loopafstand, VU en Rietveldacademie, de Rivierenbuurt en binnenstad zijn gemakkelijk te befietsen, openbaar vervoer naar alle richtingen van het land binnen vijf minuten lopen van de woning (Station Rai met metro en trein), de Amstel is zeer nabij. De locatie van Kop Zuidas is mede hierdoor bij uitstek geschikt voor woningbouw, wat ook blijkt uit de populariteit van reeds gerealiseerde woningen.

Menging in het gebouw vindt verticaal plaats, waarbij functies op elkaar gestapeld worden. Bij verticale menging worden daarom ook (kleine) woningen aan de geluidbelaste zuidwestzijde gerealiseerd. Bij horizontale menging van functies (meerdere functies op 1 bouwlaag) zal de toegankelijk van de woningen en de bedrijven/kantoren moeten worden gecombineerd. Ondanks de kleine woningen die een hoge geluidbelasting ondervinden wordt menging van het gebouw op verticaal niveau voor wat betreft de uitvoering, gelet op de plotmaten die het gebouw heeft, realistischer en beter haalbaar geacht dan horizontale menging van functies.
Daarnaast kan bij verticale menging het gebouw het meest optimaal inspelen op de verschillende schaalniveaus van de omgeving en wordt de levendigheid naar de woonbuurt toe versterkt. Verder wordt ook het hybride karakter van het gebouw beter zichtbaar door de stapeling van functies. Hiermee komt het gebouw optimaal tot zijn recht in de omgeving.

5. Maatregelen AM

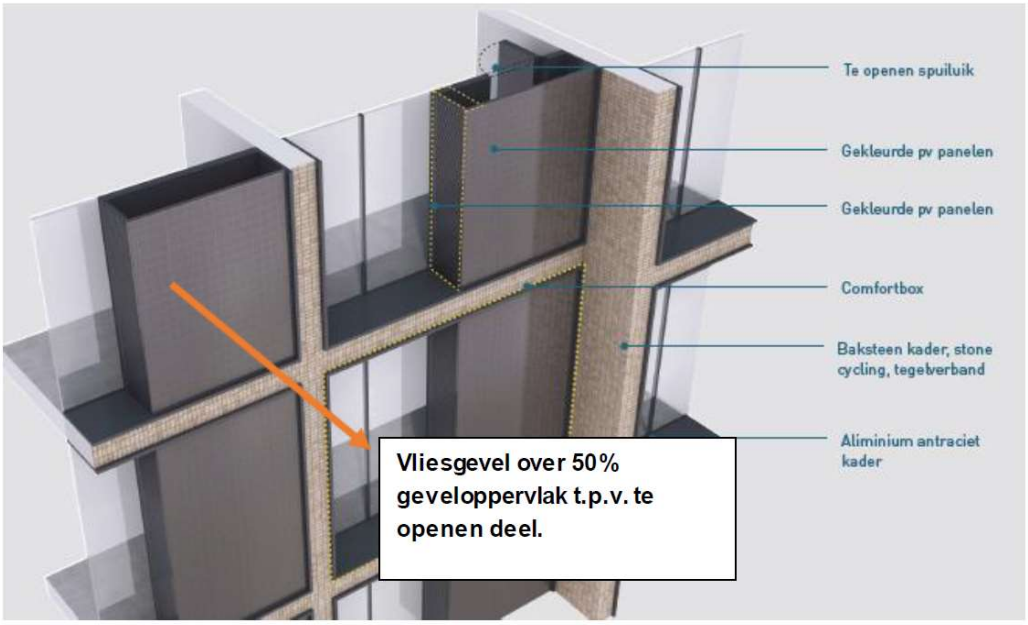
In dit en de volgende paragraaf (over de keuze voor de comfortbox) is gebruik gemaakt van informatie die door AM aangeleverd is.

Passend bij de doelgroepen zijn de woningen relatief klein (23-48m² GBO). Veel woningen hebben daarom een eenzijdige oriëntatie deels aan de geluidbelaste zijde aan de A10. Om een goed woon- en leefklimaat te creëren op deze complexe locatie heeft AM maatregelen in haar plan opgenomen. Op technisch gebied biedt AM de Comfortbox aan; een maatregel waarmee de dove gevel onderbroken wordt en tegelijk een stille zijde wil creëren. Daarnaast zitten er in het plan verschillende aanvullende maatregelen voor een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners onder andere door

toepassing van gemeenschappelijke woon- en/of buitenruimten. De comfortbox vormt samen met de aanvullende maatregelen een samenhangend geheel. Dit geheel moet gezien worden in de context van hierboven geschetste Amsterdamse woningmarkt, karakteristieken van Kop Zuidas, de gemeentelijke ambities die hieruit voortkomen en het integrale concept van AM dat hieraan invulling geeft.

Comfortbox

Het gevelontwerp van Crossover maakt optimaal gebruik van de oriëntatie ten opzichte van de A10 en de zon. Voor de afscherming van het geluid bij de te openen ramen en voor de opwekking van energie wordt een geïntegreerde oplossing gebruikt: de comfortbox.



Afbeelding: gevelprincipe comfortbox project Crossover

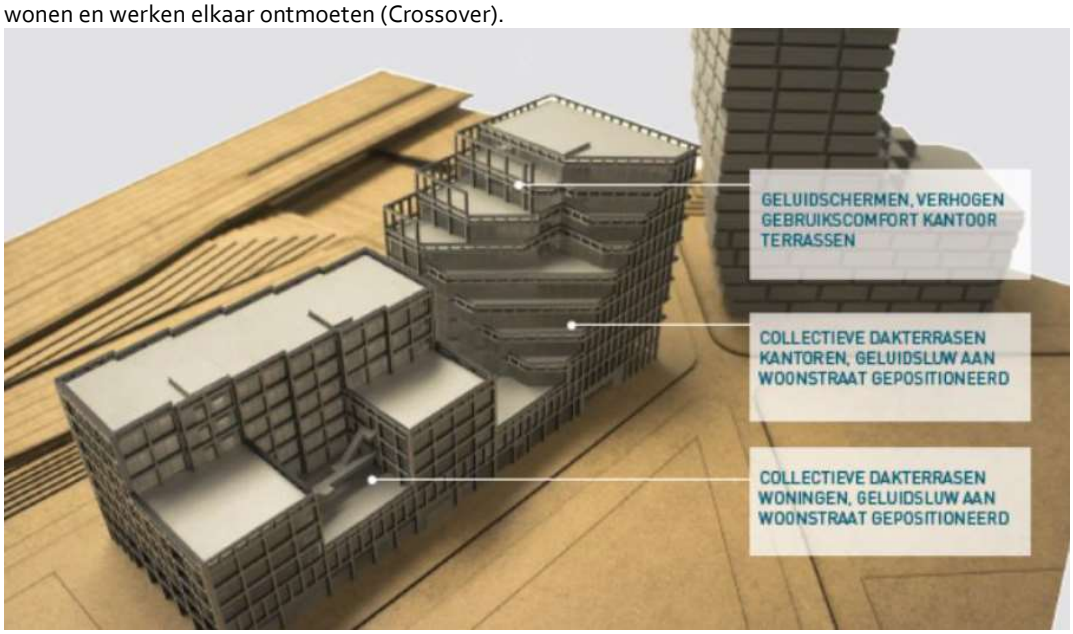
Een comfortbox is een gesloten gevel element voorzien van een geluidgedempt rooster en een akoestisch labyrint met aan de binnenzijde een spuiventilatieklep die door de bewoners geopend kan worden. Hierdoor kunnen woningen worden geventileerd, zonder overlast van weggeluiden.

De comfortbox vult ongeveer de helft (ca 50%) van een gevel van een woning, terwijl de andere helft is ingevuld met glas. De comfort box bestaat uit glazen PV -panelen voor de thermische schil en zorgt voor een reductie van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. AM stelt dat de comfort box is te beschouwen als lokale vliesgevel die, in dit geval, niet de gehele gevel overlapt maar voor ca. 50%.

Bij de uitwerking van de geluidsmaatregelen zijn de uitgangspunten van de bouwenvelop gehanteerd (raster of verticale gevel). De comfortbox is op het schaalniveau van de gevel een weerspiegeling van de stedenbouwkundige complexiteit. De hoge geluid- en zonbelasting, samen met de overige uitgangspunten zijn geïntegreerd tot een slim flexibel architectonisch element. Ook wordt er in het ontwerp door toepassing van de comfortbox in combinatie met een raam voldaan aan de voorwaarde om een te openen deel te ontwerpen en het vrije uitzicht niet te belemmeren.

In de volgende projecten is een vergelijkbare oplossing als de comfortbox toegepast: Zuidas Blok 2B (Mahlerlaan/ Beethovenstraat, in uitvoering), Change= (Postjesweg, gerealiseerd)
Parnassia (Grootslagstraat, in ontwikkeling). Meer informatie in de bijlagen.

Gemeenschappelijke ruimten
Bij de sociale huurwoningen is elke verdieping voorzien van een collectieve ruimte (met te openen delen) aan de geluidluwe zijde (in totaal 7 stuks) die door alle bewoners te gebruiken is. Deze ruimten versterken de community en worden ingericht als huiskamer, wasmachineruimte en/of eetkamer. Drie grote gemeenschappelijke dakterrassen aan de geluidluwe zijde van het gebouw zijn gekoppeld aan de collectieve ruimten van de tweede en de vijfde verdieping. De middeldure huurwoningen beschikken tevens over een gemeenschappelijke buitenruimten, welke daar waar nodig worden afgeschermd met geluidschermen. Daarnaast beschikken deze woningen ook over gemeenschappelijke leefruimten waar wonen en werken elkaar ontmoeten (Crossover).



Doelgroepen
Bij het ontwerp Crossover is sprake van studentenwoningen, woningen voor starters en statushouders en middeldure huur woningen voor young professionals met een tweejarig huurcontract. Alle vier woninggroepen bestaan uit kleinere eenheden gericht op doorstroming en kunnen volgens AM beschouwd worden als doelgroep woningen.
Het is de bedoeling dat de bewoners van de middeldure huur een huurcontract met een huurtermijn van maximaal twee jaar wordt afgesloten, om de doorstroming te waarborgen. Het is de bedoeling dat met de studenten een zogenaamd campuscontract wordt afgesloten, waarmee de studenten, wonend aan de geluidbelaste zijde, in staat worden gesteld om tijdens hun studie in het gebouw te wonen. Echter na afronding van hun studie dienen ze te verhuizen, waarmee ook de doorstroming wordt geborgd.

Een aanvullende maatregel zou kunnen zijn het programmeren van de woningen voor starters en statushouders aan de geluidsluwe (NO-) zijde en studentenwoningen (welke verhuurd worden met een campuscontract) aan de (ZW-) dove gevel zijde.

Aanvullende maatregelen binnencomfort
De woningen krijgen een gezond binnenklimaat met gebalanceerde ventilatie. De woningen krijgen via de ventilatie een lichte overdruk om infiltratie van vervuilde buitenlucht te voorkomen.
Daarnaast krijgen alle woningen een individuele spui-ventilatievoorziening. Om oververhitting te voorkomen, zijn de woningen voorzien van licht zonwerende beglazing. Doordat de beglazing iets terug ligt ten opzichte van de gevelkaders, ontstaat er schaduw op het glas. Daarnaast worden de woningen in het zomerseizoen voorzien van vloerkoeling, zodat het binnenklimaat ook op hete zomerdagen comfortabel is.

6. De keuze voor de comfortbox

Om de dove gevel te onderbreken zijn verschillende alternatieven onderzocht, in het bijzonder een vliesgevel. Bij de keuzes in het gevelontwerp zijn de volgende aspecten/ externe invloeden belangrijk geweest:

- Zon: De dove gevel is tegelijkertijd ook de gevel met de hoogste zonbelasting aan de zuid-westzijde. Om te voorkomen dat de luchtstroom tussen de gevels te hoog wordt, zullen er horizontale spui onderbrekingen in de buitengevel gemaakt moeten worden om zo de luchtsnelheid te beperken. Door de toepassing van een 'traditionele' glazen geveloplossing zal de luchttemperatuur tussen de gevels ten gevolge van zoninstraling hoger zijn dan de daadwerkelijke buitenluchttemperatuur. Dit betekent dat 'nog' warmere buitenlucht binnenstroomt bij het openen van het raam.
- Duurzaamheid / energie: zoals genoemd zijn de comfortboxen gesitueerd aan de zuid-westzijde. Door de comfortboxen te voorzien van pv-panelen leveren de comfortboxen een aanzienlijk aandeel in de energiebehoefte;
- Onderhoud: er moeten meerdere gevellagen worden onderhouden. Door de positionering langs de A10 zal vooral de glasbewassing van de buitenschil regelmatig moeten worden gedaan.
- Gesloten paneel: door het te openen deel in en gesloten paneel te plaatsen, voorkom je dat er voor de buitenschil een glazenwassersinstallatie op het dak van het gebouw moet worden aangebracht; de pv panelen zullen mee worden genomen met het gevelonderhoud.
- Wind: het plaatsen van een scherm voor de gehele gevel, zal een grotere windbelasting moeten opvangen dan wanneer dit plaatselijk wordt gedaan.
- Ventilatie: bij spuiventilatie bij een dubbel scherm zal zomers de "warme" spouwlucht binnen halen, terwijl bij de comfortbox direct de buitenlucht wordt binnengehaald.
- Geluidluw spuien: kan met toepassing van de comfortbox 100% van de tijd. Door gekoppelde spouwen is geluidluw spuien bij een doorlopende vliesgevel niet 100% van de tijd mogelijk. Bij een doorlopende vliesgevel kan zelfs hinder ontstaan omdat in één ruimte iemand wil slapen terwijl in naastgelegen ruimte iemand een feest heeft met het raam open. Door de gekoppelde spouw kan zo hinder en/of geluidsoverlast ontstaan. Om de werking van de spuivoorziening (onderhoud rooster en isolatie) te borgen wordt met De Key een schoonmaakprotocol opgesteld.
- De comfortbox weerspiegelt niet alleen de integratie van stedenbouw, techniek en architectuur. Door het toepassen van PV-panelen geeft het ook gezicht aan de duurzaamheidsambities welke in het gebouw geworteld zijn. Het plaatsen van een losse gevel voor het geheel zal bovenstaande punten uit elkaar trekken, daarmee dus ook de architectonische eenheid.

7. Afwijken van beleid?

Hier worden kort de (mogelijke) discrepanties geschetst tussen (a) het plan van AM, (b) het advies van het TAVGA over het conceptbesluit hogere waarden en (c) het Geluidbeleid Amsterdam. Afhankelijk van de uitkomst van het gesprek tussen Zuidas, R&D en OD de insteek richting Staf bepalen: hoe het geheel te interpreteren en waar is afwijken van het beleid in dit specifieke geval aanvaardbaar?

Eenzijdig georiënteerde woningen aan zuidwestzijde
Het advies van het TAVGA is om eenzijdig georiënteerde woningen uit te sluiten aan de zuidwestzijde . AM heeft in haar plan eenzijdig georiënteerde woningen opgenomen aan de zuidwestgevel met daarbij aan de geluidluwe zijde gemeenschappelijke woon- en buitenruimten ontworpen.

Stille zijde en onderbreking van dove gevel passend binnen het geluidbeleid?
AM biedt de Comfortbox aan als maatregel om de dove gevels te onderbreken en tegelijk een stille zijde te creëren. Haar stelling is dat de comfortbox een speciale vorm van een vliesgevel is en daarmee past binnen het Amsterdams beleid.
Daarnaast stelt AM dat de woningen in Kavel J zijn voor doelgroepen zoals bedoeld in het Amsterdams beleid, waarvoor geldt dat kan worden afgeweken van de verplichting een stille zijde te creëren.

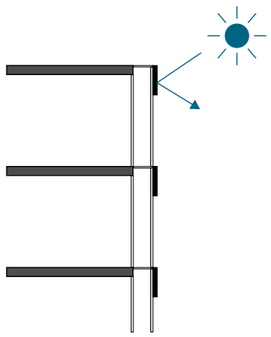
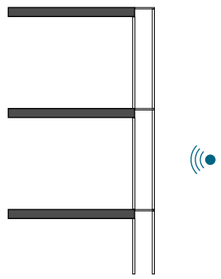
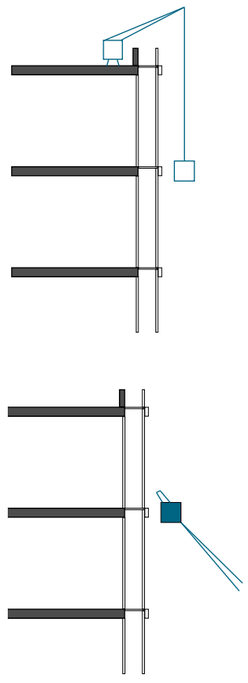
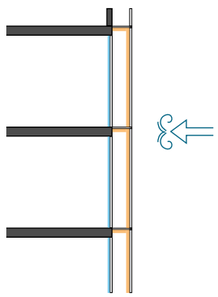
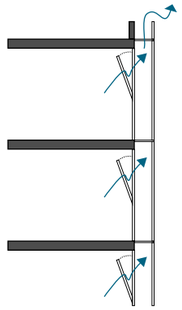
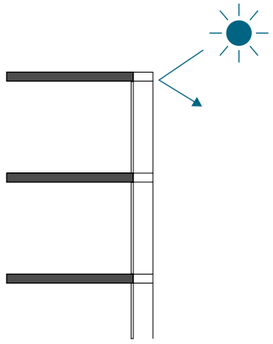
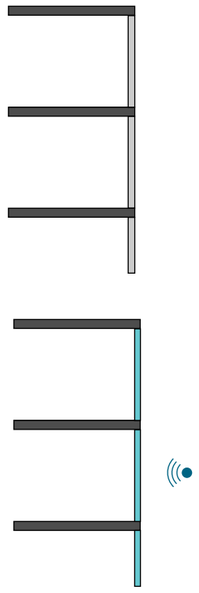
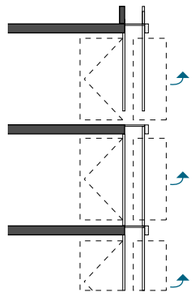
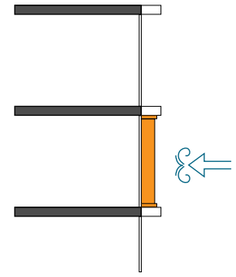
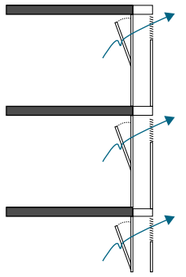
Plan van AM als afwijking van het Amsterdams geluidbeleid
Indien de opvatting van AM over de passendheid van de plannen binnen het amsterdamse geluidbeleid niet wordt gedeeld door R&D kan het plan van AM worden beschouwd in het ruimere kader van de (politieke) opgave op deze locatie en voor de gebiedsontwikkeling, de kenmerken van de omgeving en het totaalconcept van het plan, met andere woorden: is er voldoende reden om zonodig af te wijken van het geluidbeleid voor dit plan.
Daarbij zijn de volgende overwegingen van belang:

- De druk op de Amsterdamse woningmarkt is groot. Er is veel vraag naar woningen. In het verlengde hiervan is ook de politieke ambitie op dit gebied groot.
- Het is daarom de ambitie om bij de verdere ontwikkeling van Kop Zuidas veel ruimte te bieden aan woningbouw. De kenmerken van Kop Zuidas en de omgeving ervan maken het gebied als geheel zeer geschikt voor woningbouw (voorzieningen, bereikbaarheid, etc.)
- De kavels langs de A10 (J en K) hebben een hoge geluidbelasting. Dit maakt wonen op deze locatie complex, maar niet onmogelijk. Gemengd programma, en ook wonen dus, op deze locaties is wenselijk om een goede verbinding tussen deze gebouwen en de woningen op kavel L te creëren. Het mengen van kantoor met woningen (en kleinschalige voorzieningen) voorkomt dat er monoculturele kantoorgebouwen gerealiseerd worden die geen enkele samenhang hebben met de woonbuurt aan de overzijde van de straat.
- In deze context is in de uitvraag van de tender specifiek de ambitie geformuleerd een gemengd (woon)programma te realiseren, waarbij (sociale) woningbouw hoog gewaardeerd werd. AM heeft hier invulling aan gegeven door een groot aantal woningen voor diverse doelgroepen aan te bieden.
- Bij de uitvraag van de tender was een van de belangrijkste elementen de ambitie een gebouw te realiseren waarbij het geheel meer is dan de som der delen. De verschillende functies in het gebouw moeten met elkaar samenhangen zodat ze elkaar kunnen versterken. Dit is wat AM

aangeboden heeft met het concept CROSSOVER. Specifiek voor het woonprogramma geldt dat ontmoeting centraal staat tussen de verschillende bewoners. Onderling, maar ook met de gebruikers van de creatieve broedplaats in de plint en de (kleinschalige) bedrijfjes in het kantoordeel. Daarin speelt het ZOKU-concept een belangrijke rol door de mengvorm tussen wonen en werken die daar gestalte krijgt.

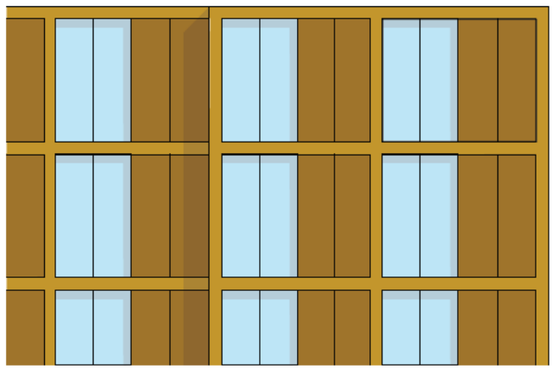
- Vanzelfsprekend is de complexe geluidssituatie als belangrijke uitdaging geformuleerd bij de uitvraag van de tender. AM heeft daar op verschillende manieren invulling aan gegeven om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.
- De comfortbox geeft op technisch vlak invulling aan het geluidbeleid (reduceren geluidbelasting tot voorkeursgrenswaarde) en Bouwbesluit (ventilatie).
- Het feit dat er geen raam opengezet kan worden maakt de comfortbox wellicht niet volledig passend is met het beleid, in de zin dat er geen te openen raam in is opgenomen, rustig slapen met buitenlucht is wel mogelijk gemaakt. Er wordt in samenhang met de overige maatregelen, het concept van het gebouw in haar omgeving en de beoogde doelgroepen echter niet voorbij gegaan aan de intentie van het beleid.

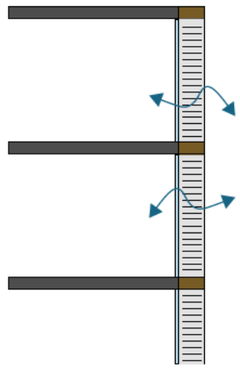
Matrix

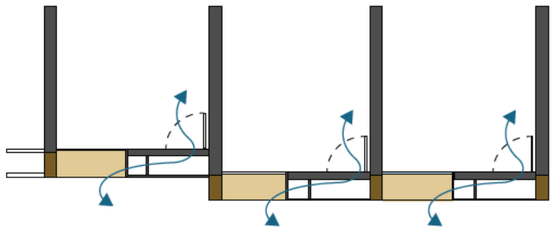
	Zon	Geluid	Onderhoud	Wind	Ventilatie
Scherm					
Box					

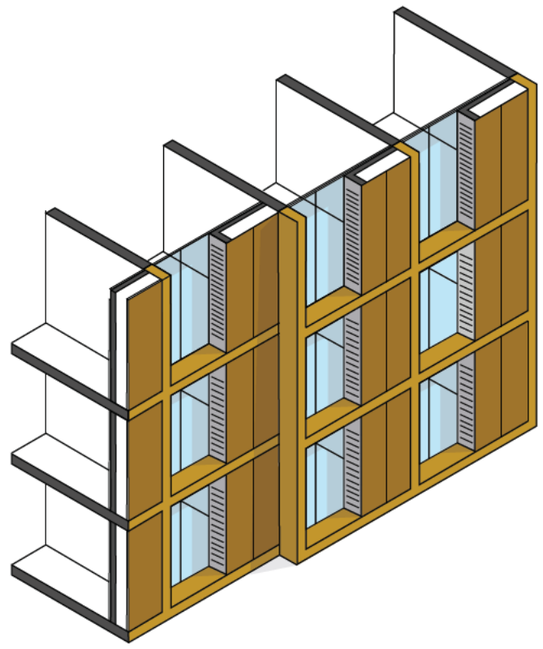
Gevel element wonen

- Geluidboxen
- Te openen deel in gesloten element
- Transparante delen alleen te openen t.b.v. onderhoud
- PV panelen reinigen van extern









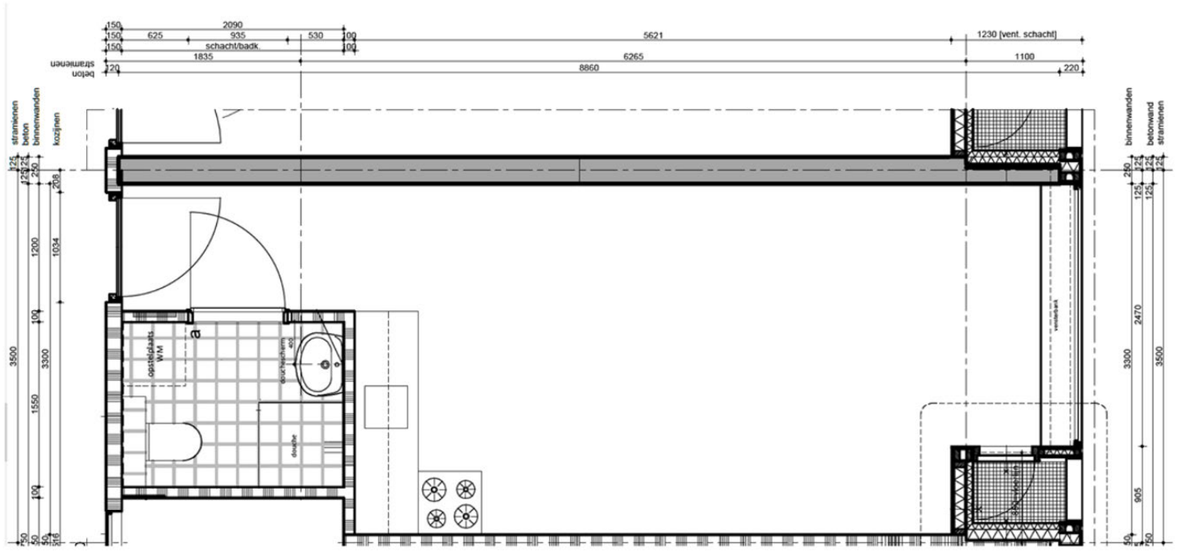
Change=, Amsterdam Nieuw West



Nr. 13c



Change=, Amsterdam Nieuw West







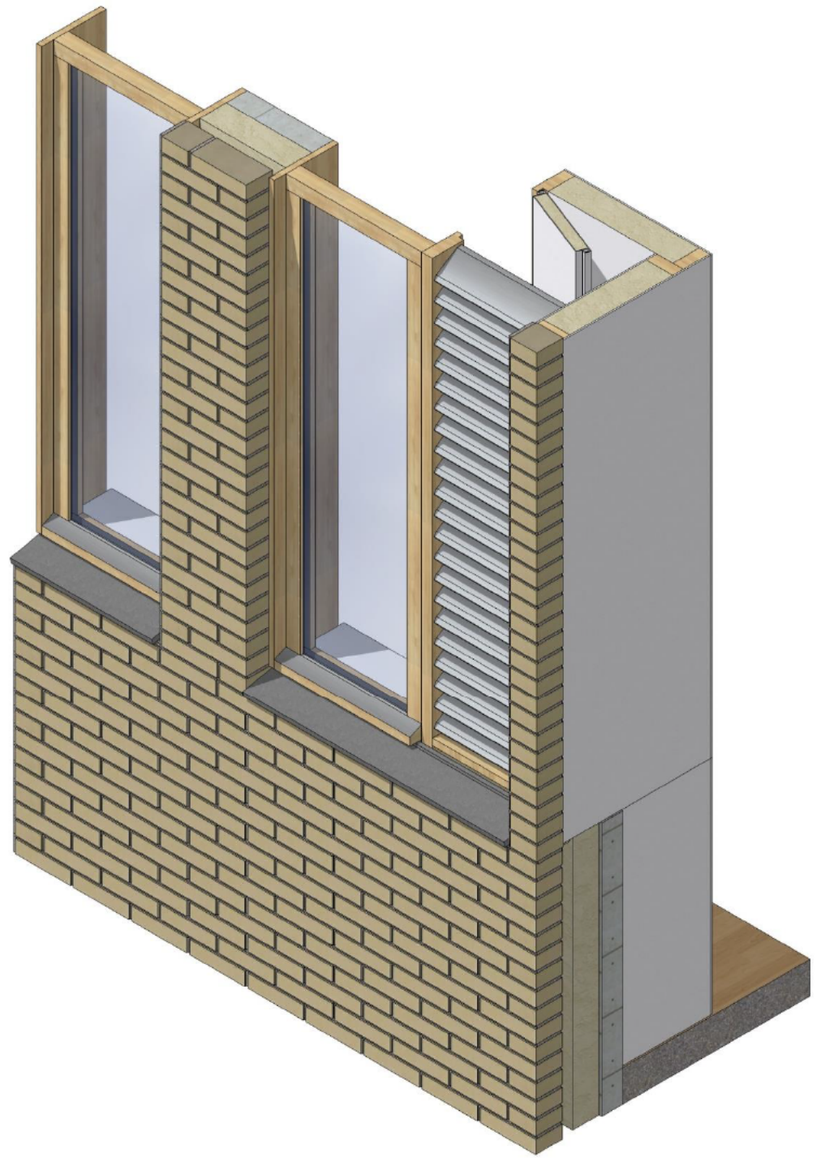
Parnassia Amsterdam - verticale ‘schacht’ met te openen delen

Parnassia Amsterdam

Om bij de eenzijdig georiënteerde woningen die aan deze gevels grenzen toch aan de eis voor spuiventilatie te voldoen, wordt de gevel van de woning een stukje naar binnen gelegd, zodat een soort ‘schacht’ ontstaat in de vorm van een bouwkundige suskast. D.m.v. geluiddempende ventilatieroosters wordt de schacht voorzien van verse buitenlucht.

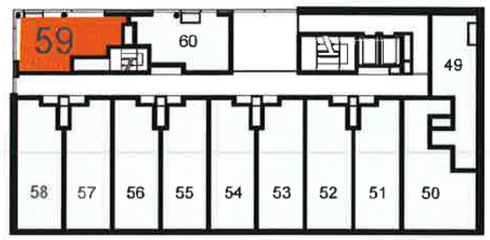
De schacht heeft een afmeting van circa 0.9m bij 0.7m en loopt van de woningen op de 1e verdieping tot aan de dakrand. Het ventilatieprincipe van de schacht berust op toe- en afvoer via akoestische lamellenroosters in de voorgevel en een opening bovenin aan de achterkant van de schacht. Hierdoor is er sprake van tweezijdige ventilatie en kan er conform NEN 1087 gerekend worden met een luchtsnelheid in de schacht van 0.4 m/s. De lucht in de schacht wordt continue ververst en kan beschouwd worden als buitenlucht. De woningen kunnen spuien door een paneel aan de woningzijde van de schacht te openen. Lucht uit de woning wordt via de schacht afgevoerd.

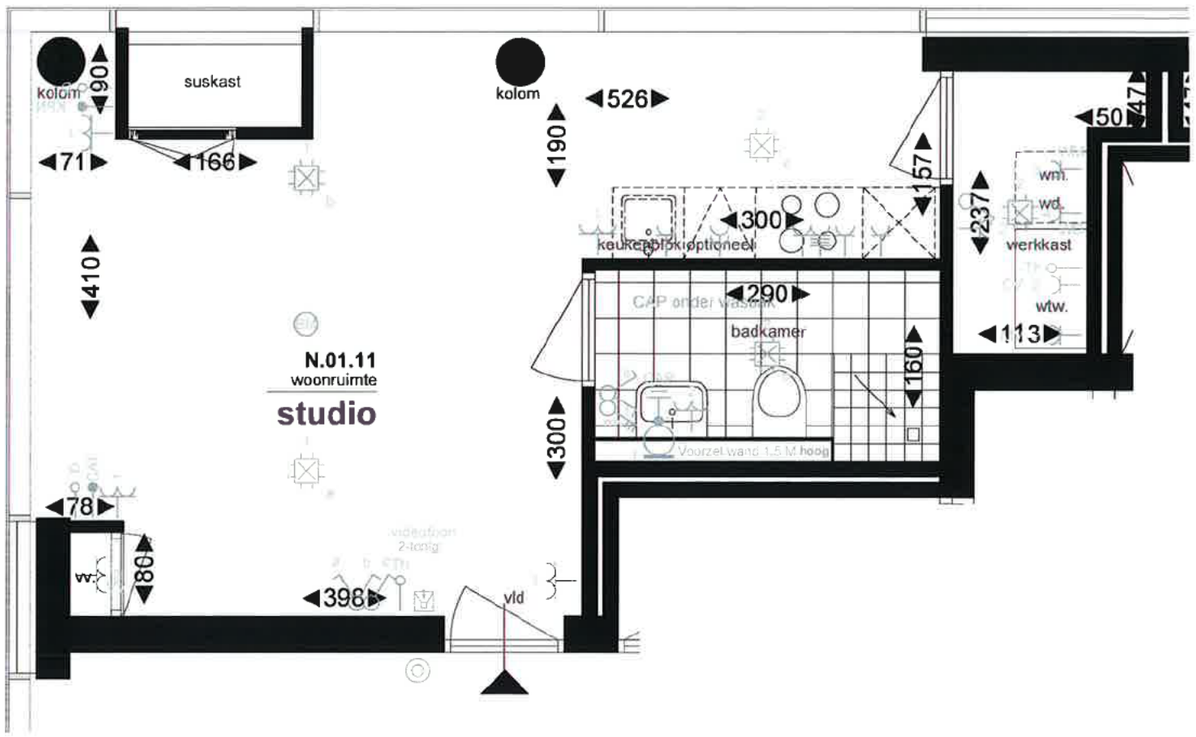
Het geluidwerend effect (bepaald conform de rekenmethode NPR 5272) van de “schacht” die ontstaat, wordt bepaald door de geluidsisolatie van het rooster en de absorptie van de ruimte achter het rooster. De achterzijde en één zijkant van de schacht worden voorzien van goed geluidabsorberend materiaal (60 mm minerale wol o.g., eventueel voorzien van akoestisch open vlies), waardoor de nagalmtijd in de ruimte zeer laag is (maximaal 0.1 s).

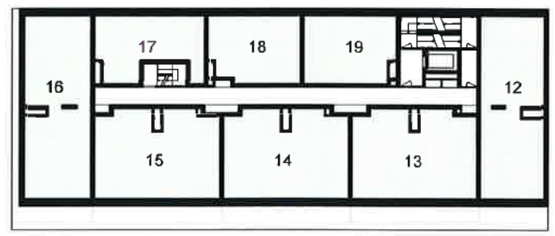


Nr. 13d









RENVOOI

vv.	vloerverwarmingsverdeler		schacht
wtw.	warmte-terugwinnings installatie		tegelwerk
wm.	wasmachine		glazen wandje
wd.	wasdroger		vloerputje
vld.	vrijloopdranger		braziliaans metselwerk
mk.	meterkast bereikbaar via gemeenschappelijke verkeersruimte		
	toegang woning		

THE GUSTAV

bouwnr. :	N.01.11
woningnr.:	59
bouwlaag:	1e verdieping
schaal:	1:50
datum:	12-6-2017

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: maandag 15 januari 2018 16:48
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: FW: Geluid

t.i.: nog extra toelichting van AM

Van: 10.2.e [mailto: 10.2.e @am.nl]
Verzonden: maandag 15 januari 2018 16:44
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e dgmr.nl
Onderwerp: FW: Geluid

Beste 10.2.e

Zie onderstaande reactie van onze adviseur DGMR n.a.v. jouw vraag of ons plan voldoet aan de wet geluidhinder. Mocht je nog inhoudelijke vragen hierover hebben, dan is het geen probleem als je nog even contact opnemen met 10.2.e van DGMR.

Overigens heb ik van De Key nog de volgende input gekregen wat betreft doelgroepen en tijdelijke huurcontracten (i.r.t. het doelgroepen-/ geluidbeleid):

De woningen in het project Crossover, die worden verhuurd door De Key, zijn voor drie doelgroepen bedoeld: studenten, starters en statushouders op de woningmarkt.

• De woningen voor de studenten worden verhuurd met het (sinds 2006 wettelijke geregelde) campuscontract, d.w.z. zo lang de studenten zijn ingeschreven bij een onderwijsinstelling kunnen zij de woning huren. Binnen 6 maanden na afronding van hun studie moeten zij zelf de huur opzeggen, anders doet De Key dit. Een campuscontract bevordert de doorstroming en borgt dat de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep, in dit geval studenten.

• De woningen voor starters (waaronder ook de statushouders onder vallen) worden verhuurd voor een huurperiode van 5 jaar, wat ook de doorstroming bevordert.

Vanaf 1 juli 2016 is voor onder meer deze specifieke doelgroepen verhuur van zelfstandige woningen met een tijdelijke huurovereenkomst wettelijk mogelijk.

Succes morgen met TAVGA!

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Senior Ontwikkelingsmanager

AM Real Estate Development
Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht
T 030-10.2.e
I www.amred.nl
KvK 13012255
06-12840720
@ 10.2.e @am.nl
linkedin.com/company/am-real-estate-development
@AMRealEstateDev

Van: 10.2.e | DGMR [mailto: 10.2.e]
Verzonden: maandag 15 januari 2018 16:14
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e DGMR; 10.2.e | DGMR
Onderwerp: RE: Geluid

Beste 10.2.e

Wij kunnen bevestigen dat het plan voldoet aan de Wet Geluidhinder (rijksbeleid). Met de gekozen uitwerking wordt invulling gegeven aan de materiële vereiste uit de Wet Geluidhinder. Het beschermingsniveau wat de Wet Geluidhinder beoogd wordt gereikt.

Met vriendelijke groet,

ir. 10.2.e
Adviseur bouwfysica en akoestiek

Adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software
Van Pallandtstraat 9-11, 6814 GM Arnhem | Postbus 153, 6800 AD Arnhem
t 088 10.2.e | e 10.2.e | w dgmr.nl

Van: 10.2.e [mailto:10.2.e@am.nl]
Verzonden: vrijdag 12 januari 2018 17:02
Aan: 10.2.e | DGMR 10.2.e>; 10.2.e | DGMR 10.2.e
Onderwerp: FW: Geluid
Urgentie: Hoog

Beste 10.2.e
Zie onderstaande vraag van de gemeente. Dinsdag a,s, is er overleg tussen het projectbureau en TAVGA.
Kunnen jullie onderstaande vraag beantwoorden? Ik ontvang graag uiterlijk maandag een reactie, zodat ik het projectburo tijdig kan informeren.
Dank alvast en goed weekend.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Senior Ontwikkelingsmanager

AM Real Estate Development
Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht
T 030-10.2.e
I www.amred.nl
KvK 13012255
10.2.e
10.2.e@am.nl
nl.linkedin.com/company/am-real-estate-development
@AMRealEstateDev

Van: 10.2.e [mailto:10.2.e@amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 12 januari 2018 10:15
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: Geluid

Dag 10.2.e
Ter voorbereiding op ons gesprek volgende week met R&D en Omgevingsdienst nog even een checkvraag: kun je bevestigen dat jullie plan (wat jullie betreft) voldoet aan het rijksbeleid (wet geluidhinder)?
Het gaat dan over de dove gevel.
Eventueel afwijken van beleid door de wethouder is namelijk alleen aan de orde voor Amsterdams beleid.
Dinsdag hebben we de afspraak. Het zou erg helpen als je daarvoor kunt reageren.
Groet, 10.2.e

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 17 januari 2018 17:58
Aan: 10.2.e @odnzkg.nl)'; 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: Overleg Kop Zuidas
Bijlagen: 2018 01 17 memo comfortbox.docx

Beste allemaal,

In vervolg op ons overleg van gisteren, hierbij een notitie waarin we ingaan op het Bouwbesluit in relatie tot het plan van AM.
Ik heb een afspraak gepland morgenmiddag om 14:00 bij ons op kantoor om dit te bespreken.
@10.2.e ik heb je telefonisch niet kunnen bereiken, maar volgens je Outlook-agenda zou dit kunnen passen.

Ik heb ook AM gevraagd te reageren op de vraag hoe zij denken dat hun woningen zonder te openen raam zich verhoudt tot het Bouwbesluit.

Tot morgen,

Groet, 10.2.e

Aanleiding
In het overleg met RenD en OD is gesproken over de comfortbox van AM. Kan deze worden gezien als een vergelijkbare oplossing voor het onderbreken van de dove gevel als het verglaasde balkon en de vliesgevel?

Wat is de vraag
Belangrijk bij deze vraag is of met de oplossing wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een gevel waaraan een verblijfsruimte grenst.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit vraagt om 'een voorziening voor het zo nodig snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht' (art 3.41 Aansturingsartikel).

Een verblijfsgebied moet een totaal aan beweegbare ramen en deuren en luiken hebben dat groot genoeg is om de spuicapaciteit te waarborgen. Bij een verblijfsgebied geldt in aanvulling hierop dat spuiventilatie niet uitsluitend via een deur mag plaatsvinden maar de verblijfsruimte ten minste één te openen raam heeft (3.42 lid 1 en lid 2 Bouwbesluit):

Voor een verblijfsruimte wordt hieraan voldaan met een spuivoorziening met een volgens NEN1087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie .... In de gevel 'zijn beweegbare constructie onderdelen die op die capaciteit zijn afgestemd. Tenminste een van die beweegbare constructie onderdelen is een beweegbaar raam'.

Waarom moet er in ieder geval een raam zijn opgenomen?
De toelichting geeft aan dat dat is om te voorkomen dat de spuiventilatie in een verblijfsruimte uitsluitend via een deur kan plaatsvinden. De toelichting maakt niet duidelijk wat het probleem zou zijn als alleen middels een deur zou kunnen worden gespuid. Niet onwaarschijnlijk is dat dit met de veiligheid/inbraakgevoeligheid van grondgebonden woningen te maken heeft. Overigens is dit niet helemaal begrijpelijk, nu het deels spuien via een raam, deels via een deur wel acceptabel is voor het Bouwbesluit.

Het doel van het Bouwbesluit is dat voldoende spuicapaciteit aanwezig is.

Raam
Het Bouwbesluit zegt niets over wat een raam is. Er is geen definitie of nadere uitleg opgenomen. Voor de algemene reguliere betekenis biedt Van Dale uitkomst:

Raam [lijst, venster, het glas (met het kozijn)].

Het raam moet dus uit glas bestaan.

Hoe verhoudt zich het bovenstaande tot de comfortbox?
De bedoeling van de regeling in het Bouwbesluit is dus een voorziening voor het snel afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht. Daarvoor vereist het Bouwbesluit dat in ieder geval een beweegbaar raam (venster met glas) in de gevel wordt opgenomen.

De conclusie zou daarom kunnen zijn dat als de comfortbox zou worden uitgevoerd met een beweegbaar deel van glas, aan deze eis van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Vraag
Wordt aan het Bouwbesluit voldaan indien de comfortbox uitgevoerd wordt met een beweegbaar raam? Van belang is hierbij in aanmerking te nemen dat aan de vereiste spuicapaciteit qua doorstroming wordt voldaan.

Wat vraagt het Amsterdamse geluidbeleid:
Het Amsterdamse geluidbeleid maakt het mogelijk een dove gevel te onderbreken met een verglaasd balkon of een vliesgevel –of een vergelijkbare voorziening, wellicht de comfortbox- waarmee de geluidbelasting op de gevel zelf wordt teruggebracht tot het liefst de voorkeursgrenswaarde en eventueel tot de maximaal mogelijke hogere waarde en een te openen deel in de gevel mogelijk wordt (uiteraard dient hierbij voldaan te worden aan de eisen van het Bouwbesluit (spuicapaciteit en buitenluchtkwaliteit).

Indien de conclusie kan worden getrokken dat voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit dan lijkt daarmee ook te worden voldaan aan de eis van een 'vergelijkbare voorziening' uit het Amsterdamse geluidbeleid.

Vraag
Wordt de mening gedeeld dat nu de comfortbox voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit ook sprake is van een vergelijkbare voorzieningen als bedoeld in het Amsterdams geluidbeleid?

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 19 januari 2018 09:22
Aan: 10.2.e @odnzkg.nl)'; 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: Overleg Kop Zuidas

Beste allemaal,

In aanvulling op de notitie, hierbij een reactie van AM op de kwestie bouwbesluit en de vraag of de spuicapaciteit voldoende is:

Wij kunnen ons niet vinden in de terugkoppeling van TAVGA dat met de comfortbox niet wordt voldaan aan artikel 3.42 van het Bouwbesluit 2012. In de comfortbox is een beweegbaar constructieonderdeel aanwezig in de vorm van een beweegbaar raam. De doorlaat in geopende stand wordt afgestemd op de minimaal benodigde spuiventilatiecapaciteit.

In de comfortbox heerst een buitenluchtkwaliteit met verse lucht van buiten. De doorlaat van het aanwezige geluidgedempte ventilatierooster is afgestemd op het benodigde spuiventilatiedebiet van de aangrenzende verblijfsruimte. Door het openen van het beweegbare constructieonderdeel (beweegbaar raam) kan sterk verontreinigde binnenlucht vanuit de aangrenzende verblijfsruimte snel worden afgevoerd.

De comfortbox voldoet aan spuiventilatie eis conform afdeling 3.7 uit het Bouwbesluit 2012.

Tot zo,

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 17 januari 2018 17:58
Aan: 10.2.e @odnzkg.nl)'; 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: Overleg Kop Zuidas

Beste allemaal,

In vervolg op ons overleg van gisteren, hierbij een notitie waarin we ingaan op het Bouwbesluit in relatie tot het plan van AM.
Ik heb een afspraak gepland morgenmiddag om 14:00 bij ons op kantoor om dit te bespreken.
@10.2.e ik heb je telefonisch niet kunnen bereiken, maar volgens je Outlook-agenda zou dit kunnen passen.

Ik heb ook AM gevraagd te reageren op de vraag hoe zij denken dat hun woningen zonder te openen raam zich verhoudt tot het Bouwbesluit.

Tot morgen,

Groet, 10.2.e

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 19 januari 2018 10:29
Aan: 10.2.e ; 10.2.e 10.2.e
Onderwerp: FW: spuicapaciteit

Urgentie: Hoog

Van: 10.2.e [mailto: 10.2.e @am.nl]
Verzonden: vrijdag 19 januari 2018 10:14
Aan: 10.2.e
Onderwerp: FW: spuicapaciteit
Urgentie: Hoog

Beste 10.2.e

Zie onderstaand de reactie van DGMR op de vraag mbt spuicapaciteit.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Senior Ontwikkelingsmanager

AM Real Estate Development
Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht
T 030-2817300
I www.amred.nl
KvK 13012255
06- 10.2.e
10.2.e @am.nl
linkedin.com/company/am-real-estate-development
@AMRealEstateDev

Van: 10.2.e | DGMR [mailto: 10.2.e .nl]
Verzonden: vrijdag 19 januari 2018 10:03
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e | DGMR; 10.2.e | DGMR
Onderwerp: RE: spuicapaciteit

Beste 10.2.e

De doorlaatcapaciteit van het rooster wordt afgestemd op de benodigde hoeveelheid spuicapaciteit conform het Bouwbesluit 2012. Dit is 6 dm3/s per m2 vloeroppervlakte voor een aangrenzend verblijfsgebied en 3 dm3/s per m2 vloeroppervlakte voor een aangrenzend verblijfsruimte, beide bepaald volgens de NEN 1087:2001.
De afmeting van het rooster is naast de benodigde doorlaatcapaciteit ook afhankelijk van de benodigde geluiddemping. Deze twee aspecten beïnvloeden elkaar: een grotere doorlaat zorgt voor een lagere geluiddemping en omgekeerd. De analyse (uitwerking) om te komen tot een goede afstemming van beide eisen zal plaatsvinden bij de verdere uitwerking.
Een kleine opmerking op de door 10.2.e gestelde vraag. Het is belangrijk om de discussie helder te voeren en hierbij de juiste terminologie te gebruiken. In zijn vraag geeft hij aan dat de achterliggende vraag is of "*het rooster voldoende afmeting heeft om de woningen goed te kunnen ventileren*". De comfortbox is niet bedoeld om de woning te ventileren, maar wordt gebruikt om de woning te spuien. Dit zijn twee verschillende aspecten. Waarschijnlijk bedoelt 10.2.e hier dan ook spuien. Hieronder een korte toelichting van beide aspecten met een korte toelichting op welke wijze dit bij Crossover wordt ingevuld.
Ventileren:
→ Bouwbesluit 2012 afdeling 3.6. Luchtverversing: "*een voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht voorkomt*".

→ Bij Crossover wordt dit gerealiseerd door de toepassing van een mechanisch gebalanceerd CO2 gestuurd ventilatiesysteem.
Spuien:
→ Bouwbesluit 2012 3.7. Spuivoorziening: "*een voorziening voor het zo nodig snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht*".
→ Bij Crossover wordt dit gerealiseerd door een beweegbaar raam. Dit beweegbaar constructieonderdeel grenst aan de 'binnenruimte' van de comfortbox. In de 'binnenruimte' heerst een buitenklimaat met voldoende verse lucht waardoor het spuien van de aangrenzende ruimte mogelijk is. Het buitenklimaat wordt bereikt door in de gevel van de comfortbox een geluidgedempt rooster te plaatsen wat een voldoende grote luchtdoorlaat heeft om spuien mogelijk te maken in combinatie met de benodigde geluiddemping.
Als er verder nog vragen zijn dan hoor ik dit graag.
Met vriendelijke groet,
ir. 10.2.e
Adviseur bouwfysica en akoestiek
dGmR
Adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software
Van Pallandtstraat 9-11, 6814 GM Arnhem | Postbus 153, 6800 AD Arnhem
t 088 10.2.e e 10.2.e nl | w dgmr.nl

Van: 10.2.e @am.nl]
Verzonden: donderdag 18 januari 2018 20:06
Aan: 10.2.e | DGMR 10.2.e nl>
Onderwerp: Fwd: spuicapaciteit
Beste 10.2.e
Zie onderstaande email van de gemeente. Ik zie hem nu pas, zat de hele middag in bespreking.
Is het wellicht mogelijk hier morgenochtend nog een reactie op te geven?
Mvg,
10.2.e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "10.2.e 10.2.e @amsterdam.nl>
> **Datum:** 18 januari 2018 14:30:38 CET
> **Aan:** "10.2.e (10.2.e @am.nl)" 10.2.e @am.nl>
> **Onderwerp: spuicapaciteit**
>
> Hoi 10.2.e
> Nog een aanvullende vraag over de spuicapaciteit. Deze vergat ik gister te stellen.
> Kunnen jullie aangeven met welke doorlaatcapaciteit het rooster in de comfortbox heeft? Achterliggende vraag is of het rooster voldoende afmeting heeft om de woningen goed te kunnen ventileren.
> Groet, 10.2.e
> Met vriendelijke groet,
>
> 10.2.e
> Zuidas
>
> **Gemeente Amsterdam**
>
> T (+31) 6 - 10.2.e

10.2.e @amsterdam.nl
twitter.com/zuidasamsterdam

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

10.2.e

Van: 10.2.e <10.2.e @odnzkg.nl>
Verzonden: maandag 22 januari 2018 12:36
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e 10.2.e ; 10.2.e , 10.2.e 10.2.e / MSt akoestiek
Onderwerp: RE: samenvatting gesprek

10.2.e

Ook vanuit de OD nog een aanvulling .

In het overleg had ik aangegeven dat de opening naar de comfortbox zoals nu voorgesteld vanuit de OD niet gezien wordt als een raam als bedoeld in artikel 3.42.

Verder was er twijfel of de permanente openingen naar de buitenlucht in de box wel voldoende waren. Als die openingen te klein zijn, is het voorstel ook om die reden kretiek..

10.2.e

Van: 10.2.e [mailto 10.2.e @amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 22 januari 2018 08:47
Aan: 10.2.e <10.2.e @amsterdam.nl>
CC: 10.2.e 10.2.e @odnzkg.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: samenvatting gesprek

Ha 10.2.e

Ik zou toevoegen dat wij besproken hebben dat vastgesteld is dat kleine eenzijdiggerichte woningen worden geprojecteerd langs de A10. De woningen moeten worden uitgevoerd met een dove gevel. Volgens Amsterdams geluidbeleid is onderbreken van de dove gevel met (bijvoorbeeld) een loggia of vergelijkbaar toe. Bovendien geldt volgens het bouwbesluit dat elke verblijfsruimte moet beschikken over een beweegbaar raam.

De eis die volgt uit het bouwbesluit, beweegbaar raam, is eerst besproken, immers als niet wordt voldaan aan het bouwbesluit mag de omgevingsvergunning niet verleend worden en kom je niet aan de overige punten toe. In het bouwbesluit is het begrip 'raam' niet nader gedefinieerd, dat betekent dat in eerste instantie het normaal spraakgebruik gevolgd moet worden. Volgens het algemeen spraakgebruik is een raam een opening in een muur of wand van een gebouw om licht door te laten en waar men doorheen kan kijken (zie bijvoorbeeld https://nl.wikipedia.org/wiki/Venster_(muur) , de verwijzing is in het gesprek niet genoemd, wij hebben wel stilgestaan bij het begrip 'raam' en ons afgevraagd of iemand het te openen deel zou kunnen zien als een raam). Het 'te openen deel' is daarmee in feite geen raam. Een te openen raam is volgens het bouwbesluit nodig omdat zo altijd voorzien kan worden in voldoende spuivoorziening. In de toelichting van het bouwbesluit staat hierover het volgende (afdeling 3.7 Spuivoorziening, algemeen). "*Het principe van de spuivoorziening is dat in een gebouw ramen, luiken of deuren zo tegen elkaar open gezet kunnen worden dat er een flinke luchtstroming of -circulatie door de ruimte ontstaat. Soms kan het daarbij nodig zijn om naast de ramen, luiken of deuren in de gevel of het dak ook de binnendeuren tussen afzonderlijke ruimten open te zetten. Het voordeel van spuiventilatie (in aanvulling op de reguliere ventilatievoorziening als opgenomen in afdeling 3.6) is dat deze altijd werkt, dus ook bij stroomuitval, en een tastbaar contact met de buitenlucht geeft. De voorschriften van deze afdeling zijn alleen van toepassing op de woonfunctie, de bijeenkomstfunctie*

voor kinderopvang en de onderwijsfunctie voor het basisonderwijs." Wij hebben besproken dat de bedoeling van het te openen raam uit het bouwbesluit is dat via een te openen raam voorzien wordt in spuiventilatie, deze werkt altijd ook bij stroomuitval en een te openen raam geeft een tastbaar contact met de buitenlucht. Geconcludeerd is dat het te openen raam niet voldoet aan de betekenis die het algemeen spraakgebruik hieraan geeft (je kan er niet doorheen kijken). Gemotiveerd moeten worden hoe/waarom wel voldaan wordt aan het begrip 'beweegbaar' raam als bedoeld in het bouwbesluit (m.a.w. waarom mag de uitleg van het begrip 'raam' idzv het bouwbesluit een anders zijn dat het begrip 'raam' in het algemeen spraakgebruik.

Als aangenomen dat het te openen raam een te openen raam is als bedoeld in het bouwbesluit dat moet beoordeeld worden of de onderbreking van de dove gevel met een comfortbox vergelijkbare is met de beschreven (toegestane) onderbreking met een loggia. Een loggia kent minimale afmetingen en wordt geacht voldoende luchtbuffer te hebben zodat er altijd 'buitenluchtcondities' in de loggia is, ook bij spuien. De gevoerde afmetingen zijn gebaseerd op een gemiddelde woning. Hier is sprake van kleine woningen zodat de loggia mogelijk kleiner zou kunnen worden uitgevoerd. Hoe groot de loggia in dit geval zou moeten zijn, kan berekend worden. Hoe kleiner de loggia, hoe meer rekening gehouden zal moeten worden met de tweede blokkade waar de lucht doorheen moet, of de gaten in de tweede wand moeten worden vergroot om toch te voorzien in voldoende doorstroming van lucht. Bij toepassing van de comfortbox is de verwachting dat de tweede wand/blokkade niet verwaarloosbaar is en bij de berekeningen betrokken moet worden.

Verder de punten zoals je die al hebt samengevat.

Groet 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 19 januari 2018 18:33
Aan: 10.2.e
Onderwerp: samenvatting gesprek

Hoi 10.2.e

Volgens mij hebben we vanmiddag een goedgesprek gehad. Ik heb mijn aantekeningen nog even uitgewerkt. Zou jij kunnen kijken of dit een goede weergave is van wat we besproken hebben?

Dank en groet, 10.2.e

De meest kansrijke weg lijkt te zijn om de comfortbox (in aangepaste vorm) te motiveren als een voorziening vergelijkbaar met een loggia.

Hierbij speelt de vraag of de beweegbare constructie van deze comfortbox kan worden gezien als een raam. Mogelijk kan die vraag bevestigend worden beantwoord, als we deze vooral plaatsen in relatie tot het doel van het 'raam' in het bouwbesluit: spuien en tastbare buitenlucht.

Een andere belangrijke vraag is of de omvang van de huidige comfortbox voldoende is om goed te kunnen spuien.
In het geluidbeleid is opgenomen naast een verwijzing van de doorloopsnelheid uit het Bouwbesluit, dat een loggia een minimale afmeting dient te hebben. Hert is deze combinatie die de onderbreking aanvaardbaar maakt voor de gemeente.

Zorg bestaat dat door het beperkte volume van de huidige comfortbox deze zich snel zal vullen met binnenlucht. De mate waarin de binnenlucht van invloed zou kunnen zijn op de 'buitenluchtkwaliteit' in de comfortbox is afhankelijk van de combinatie van de grootte van de verblijfsruimte en de openingen in de spuivoorziening, in het bijzonder die tussen de

spuivoorziening en de buitenlucht. Onderzocht zal daarom moeten worden welke afmetingen ion combinatie met de spuivoorzieningen de comfortbox zou moeten hebben om de benodigde buitenluchtkwaliteit binnen de comfortbox kan garanderen.

Besproken is dat we een goede onderbouwing moeten hebben om een goede keuze te kunnen motiveren.
Daartoe is een berekening nodig van de optimale comfortbox: combinatie buitenluchtkwaliteit en reductie geluidbelasting.

De vraag is ook gesteld waarom niet is gekozen voor een loggia. Aangegeven is dat om te komen tot een optimale onderbouwing van de keuze het alternatief (de loggia) ook in beeld moet zijn gebracht. Eenzelfde berekening als voor de comfortbox is daarom ook nodig voor de loggia.
Een vergelijking van beiden is nodig voor een onderbouwing van de keuze.

Met de maten en de normen zoals opgenomen in het beleid kan worden gespeeld. Deze zijn afgeleid van een gemiddelde woninggrootte, en de optimale combinatie van de loggia en comfortbox bij deze kleine woningen kan daardoor verschillen, bijvoorbeeld leidend tot een kleinere loggia.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen!

****
****

Aanvragen, meldingen, zienswijzen, klachten, verzoeken Wet openbaarheid van bestuur en verzoeken om informatie, kunnen uitsluitend via de daarvoor bestemde formulieren op digitale wijze worden ingediend en niet via dit e-mailadres. Als een digitaal formulier is ingediend wordt er een zaak aangemaakt in ons systeem. Verdere digitale communicatie vindt uitsluitend via de zaak plaats. Stukken of reacties die naar dit e-mailadres worden verzonden worden als niet ontvangen beschouwd, en er gaan geen wettelijke termijnen lopen. Informatie over de digitale werkwijze en de digitale bereikbaarheid van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is beschikbaar op de website van de OD NZKG. Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit de elektronische verzending van dit bericht en de bijlage(n). De inhoud van dit e-mailbericht (en de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Ontvangt u dit bericht ten onrechte? Dan verzoeken wij u de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied staat er niet voor in dat de integriteit van dit bericht behouden is gebleven. Ook garanderen wij niet dat dit bericht en de bijlage(n) vrij is van virussen, niet is onderschept of vatbaar is geweest voor tussenkomst (door derden).

****
****

10.2.e

Van: 10.2.e @odnzkg.nl>
Verzonden: woensdag 24 januari 2018 11:40
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: vervolgafspraak

10.2.e

Ik was inderdaad gebeld door iemand van DGMR. De vraagstelling van -maak de box groter opdat wij hem als loggia kunnen gaan zien -en wat zijn daarvan de consequenties, was hem niet voorgelegd. Ik heb gepoogd hem uit te leggen waarom dat de vraagstelling zou moeten zijn (een herhaling van ons overleg vorige week). Maar ik ben uiteraard zijn opdrachtgever niet.

Ik vraag me dus af of er wel iets wordt voorbereid waar we verder mee kunnen of dat alleen wordt gewerkt aan een verdieping van het huidige ontwerp (daar was DGMR dus wel mee bezig).

En als het alleen het laatste is, ben ik het met 10.2.e eens dat overleg dan alleen een herhaling van zetten wordt.

10.2.e

Van: 10.2.e [mailto 10.2.e @amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 24 januari 2018 11:24
Aan: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @odnzkg.nl>
CC: 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>; 10.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: vervolgafspraak

Ha 10.2.e

Maandag is lastig en mijn voorkeur gaat uit naar dinsdag tussen 2 en 3 uur. Gelet op de tijdsdruk die op dit dossier ligt en het feit dat wij er al uitgebreid over gesproken hebben (zie ook mijn reactie op de samenvatting van ons gesprek van vorige week) vraag ik mij hoe zinvol het is hier opnieuw over te spreken. In bouwbesluit is het begrip beweegbaar raam niet gedefinieerd. In de eerste plaats wordt dan aangesloten bij normaal spraakgebruik. Een raam is een opening in een muur waar je doorheen kan kijken, hier wordt niet aan voldaan, toen hebben wij verder gekeken of het bouwbesluit zelf toch geen aanknopingspunten had. Deze aanknopingspunten zouden misschien gevonden kunnen worden in de algemene toelichten waar het doel (en de voordelen) van spuien via een te openen raam beschreven zijn.

Groet 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 24 januari 2018 10:22
Aan: 10.2.e @odnzkg.nl)'; 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: vervolgafspraak

Dag 10.2.e 10.2.e

We hebben AM gevraagd

a. een motivering te leveren voor hoe/waarom wordt voldaan aan het begrip 'beweegbaar' raam als bedoeld in het bouwbesluit en
b. te berekenen wat een ideale maat voor een loggia en een vergelijkbare comfortbox zou zijn (zodat we deze goed kunnen vergelijken)

10.2.e heeft hierover al contact gehad met de deskundige van AM begreep ik.

Het lijkt ons goed om de antwoorden op de vragen gezamenlijk te bespreken, met AM.

Kunnen jullie aangeven op welke momenten jullie volgende week maandag en dinsdag beschikbaar zijn? Dan plan ik een overleg in.

Groet, 10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T (+31) 6 - 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
twitter.com/zuidasamsterdam

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen!

****
****

Aanvragen, meldingen, zienswijzen, klachten, verzoeken Wet openbaarheid van bestuur en verzoeken om informatie, kunnen uitsluitend via de daarvoor bestemde formulieren op digitale wijze worden ingediend en niet via dit e-mailadres. Als een digitaal formulier is ingediend wordt er een zaak aangemaakt in ons systeem. Verdere digitale communicatie vindt uitsluitend via de zaak plaats. Stukken of reacties die naar dit e-mailadres worden verzonden worden als niet ontvangen beschouwd, en er gaan geen wettelijke termijnen lopen. Informatie over de digitale werkwijze en de digitale bereikbaarheid van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is beschikbaar op de website van de OD NZKG. Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit de elektronische verzending van dit bericht en de bijlage(n). De inhoud van dit e-mailbericht (en de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Ontvangt u dit bericht ten onrechte? Dan verzoeken wij u de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied staat er niet voor in dat de integriteit van dit bericht behouden is gebleven. Ook garanderen wij niet dat dit bericht en de bijlage(n) vrij is van virussen, niet is onderschept of vatbaar is geweest voor tussenkomst (door derden).

****
****

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 1 februari 2018 17:11
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: FW: Crossover - notitie comfortbox

Reactie van Cauberg op notitie DGMR

Van: 10.2.e [10.2.e @dpa.nl]
Verzonden: donderdag 1 februari 2018 14:48
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: FW: Crossover - notitie comfortbox

Hallo 10.2.e

Hierbij beknopt onze bevindingen en vragen ten aanzien van het Comfortbox- voorstel.

- Het theoretische principe van de oplossing begrijpen we en lijkt ons haalbaar, mits op de juiste wijze uitgewerkt.
- Uitgegaan wordt van 0,1m/s, hier kunnen we mee instemmen, dit is immers conform NEN 1087.
- Door de zeer geringe flow zal het drukverlies over de geluiddemper klein zijn. Er dient echter wel te worden onderbouwd dat door de demper het spuidebiet kan worden gerealiseerd. Uitgegaan wordt van een spuioppervlak van 1,29 m². Voor de opening aan de binnenzijde kan deze ons inziens worden gerealiseerd. De opening aan de buitenzijde is volgens opgave geluiddemper netto 1 m². Dit is te weinig en komt niet overeen met het uitgangspunt van 0,1 m/s. Onduidelijk is ook het beschikbare oppervlak in de Comfortbox zelf.
- De geluidemping, het invoegverlies wordt berekend volgens de NPR 5272. Volgens ons is deze berekeningsmethode niet de geëigende methode voor het berekenen van het effect van een geluiddempende voorziening als de Comfortbox. Er is, naar verwachting ook een directe geluidcomponent binnen de Comfortbox waar rekening mee moet worden gehouden. Metingen in een laboratorium zijn ons inziens benodigd om de werkelijke demping vast te stellen.
- De geluidinvloed op het binnenniveau naast de invloed door het raampakket is niet duidelijk.

Aanvullend stellen wij ons de vraag of gezien de oriëntatie van de woningen de bewoners voldoende mogelijkheden hebben de temperaturen in hun woning in de zomer onder controle te houden, dit gezien het feit dat er verder geen ramen open kunnen.

Alternatief

- Indien door overdruk via een extra mechanische spuistand een spuicapaciteit van 129 dm³/s mogelijk wordt gemaakt kan het systeem ons inziens beter werken.

Met vriendelijke groet,

DPA | Cauberg-
10.2.e
Senior Adviseur
M+31 10.2.e
T +31 10.2.e
10.2.e @dpa.nl
Gatwickstraat 11, 1043 GL Amsterdam
Postbus 9396, 1006 AJ Amsterdam
www.dpa.nl/ch
Blijf op de hoogte, volg ons op LinkedIn
Volgen

The information contained in this communication is confidential and intended solely for the person to whom it is addressed. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Should you have received this e-mail by mistake, please bring this to the attention of the sender, after which you are requested to destroy the original message. DPA Cauberg-

Huygen B.V. is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. DPA Cauberg-Huygen B.V. seats according to the articles of association in Amsterdam and is registered with the trade register of the Chamber of Commerce, The Netherlands, under no. 58792562. Op al onze overeenkomsten, tenzij anders overeen te komen, zijn de voorwaarden vanuit de KvK en de recentste DNR2011 van toepassing.

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 8 maart 2018 13:23
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: FW: Raam

Zie hierna

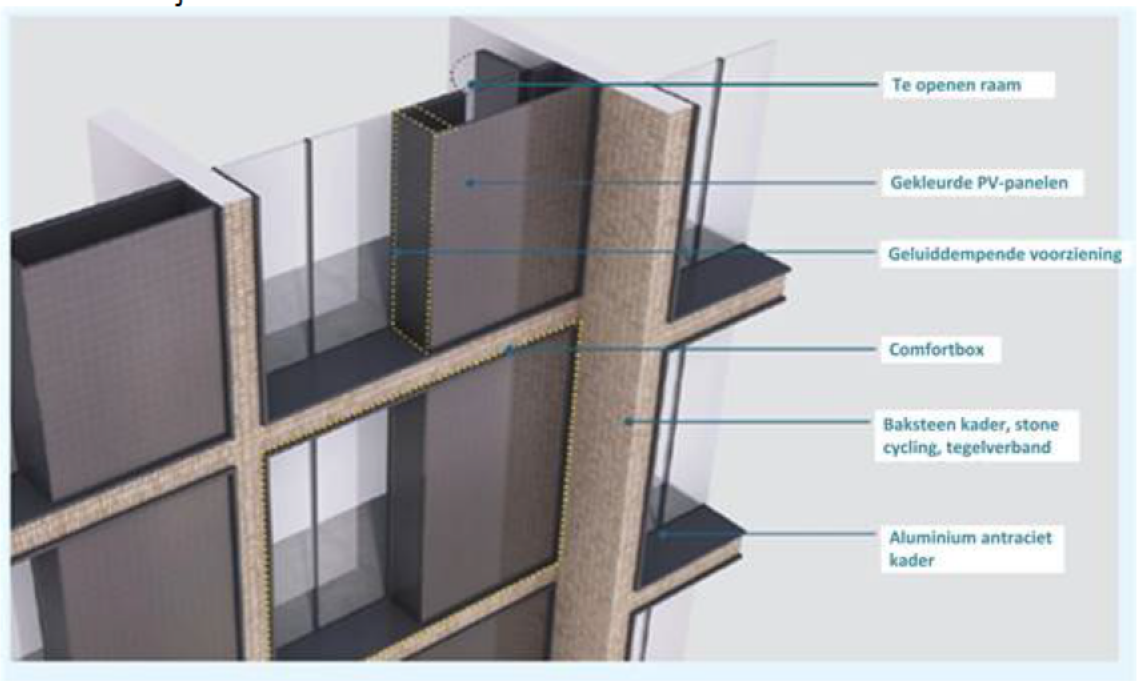
10.2.e

10.2.e

Zoals afgesproken hierbij mijn gedachten met betrekking tot de vraag of het raam in de gevel bij de comfortbox in lijn is met de bedoeling van afdeling 3.7 van het Bouwbesluit.

Zuidas heeft het afgelopen jaar een tender georganiseerd voor een gemengde ontwikkeling van wonen, kantoren en voorzieningen in de Kop Zuidas, kavel J. AM heeft de tender gewonnen. Het plan behelst onder meer eenzijdig georiënteerde woningen aan de A10 zijde. AM denkt deze woningen te realiseren met de zogenoemde comfortbox. Met deze comfortbox wordt, volgens AM, de geluidbelasting op dit deel van de gevel teruggebracht tot maximaal 48 dB(A), waarmee aan het stille zijdenbeleid van Amsterdam wordt voldaan.

Deze comfortbox kent een raam in de gevel aan de binnenzijde van de comfortbox, onder meer ten behoeve van het kortstondig spuien van de woning. De vraag is boven komen drijven of met een dergelijk raam aan de binnenzijde van de comfortbox sprake is van een raam als bedoeld in afdeling 3.7 van het Bouwbesluit. Dit raam zal namelijk geen doorzicht kennen naar buiten toe, aangezien dit raam is gekoppeld aan de niet-doorzichtige comfortbox met onder meer zonnepanelen aan de buitenzijde.



Principe Comfortbox

Eisen geluidbeleid

In het geluidbeleid is opgenomen dat 'dove gevels worden onderbroken door geveldelen als verglaasde balkons, loggia's en serres of vergelijkbare voorzieningen. Op de aldus afgeschermde gevel wordt de geluidbelasting teruggebracht tot bij voorkeur de voorkeursgrenswaarde, zodat in de gevel te openen ramen en deuren kunnen worden geplaatst (geluidbeleid Amsterdam, blz. 11, laatste alinea).

In de afgeschermde buitenruimte (red: van de verglaasde balkons, loggia's of vergelijkbare voorziening) heerst buitenluchtkwaliteit, waardoor spuien of ventileren van de daaraan grenzende geluidgevoelige ruimte hierop mogelijk is, volgens eisen die volgen uit het Bouwbesluit (geluidbeleid Amsterdam, blz. 12, derde bullet).

Eisen bouwbesluit

In afdeling 3.7 van het Bouwbesluit zijn het spuien en de daarvoor geldende eisen geregeld. De bedoeling van deze afdeling is te regelen dat er een voorziening is voor het zo nodig snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht (Bouwbesluit art 3.41).

In dat kader wordt voor een verblijfsruimte de eis gesteld (Bouwbesluit art. 3.42) dat deze een spuivoorziening heeft met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van de spuiventilatie van tenminste 3 dm^3/s per m^2 vloeroppervlakte van die ruimte.

Om die capaciteit te kunnen halen dient sprake te zijn van beweegbare constructieonderdelen die op die capaciteit zijn afgestemd. Tenminste één van die beweegbare constructieonderdelen is een beweegbaar raam.

De reden die wordt gegeven voor de eis van 'tenminste een beweegbaar raam' is 'te voorkomen dat de spuiventilatie in een verblijfsruimte uitsluitend via een deur kan plaatsvinden (toelichting op artikel 3.42 Bouwbesluit, derde alinea). De gedachte hierachter is naar alle waarschijnlijkheid dat spuien via alleen een deur in verband met inbraakgevoeligheid onvoldoende veilig wordt geacht.

De gedachte achter de eis van het raam heeft niet van doen met mogelijk doorzicht van een raam. Dit is ook begrijpelijk en feitelijk volstrekt logisch nu het gaat om het spuien, en deze afdeling niet is bedoeld om vrij uitzicht in de woning te reguleren, maar om voldoende spuicapaciteit te reguleren.

Wat is een raam

Omdat in het Bouwbesluit geen definitie/nadere aanduiding wordt gegeven van wat een raam is, is de vraag opgeworpen wat daaronder zou moeten worden verstaan.

Het Bouwbesluit zegt niets over wat een raam is. Er is geen definitie of nadere uitleg opgenomen.

In de vakliteratuur wordt wat in de volksmond in zijn geheel wel wordt gezien als raam, onderverdeeld in kozijn, raam en het vensterglas in het raam. Het raam is dus het (houten, aluminium of kunststof) raamwerk waarbinnen het vensterglas kan worden geplaatst. Dit is veelal doorzichtig/transparant, maar ook vaak genoeg in het geheel niet doorzichtig: het gemiddelde wc-raampje bijvoorbeeld is juist uit de aard van haar functie niet doorzichtig. Overigens wordt ook in de volksmond het doorzicht niet als essentieel voor een 'raam' gezien: bij melk-, kathedraal- of spiegeldraadglas blijft in de volksmond sprake van een 'raam'.



In de (vakmatige) benadering van de eis van een beweegbaar raam is dus niet het doorzicht, maar het kunnen openzetten en dicht doen ervan essentieel. Het ligt voor de hand bij de duiding van wat in afdeling 3.7 van het Bouwbesluit wordt bedoeld met raam terug te vallen op de vakmatige insteek met een onderscheid tussen kozijn, raam en vensterglas.
Het innemen van dit uitgangspunt wordt gesterkt doordat, zoals hiervoor al aangegeven onder 'eisen Bouwbesluit' de keuze in deze afdeling van het Bouwbesluit voor 'tenminste een beweegbaar raam' wordt ingegeven door de wens te voorkomen dat dat de spuiventilatie uitsluitend via een deur kan plaatsvinden (het valt daarbij overigens op dat niet bepaald is dat een deur een doorzichtig venster dient te bevatten). Het gaat in deze afdeling van het Bouwbesluit om het spuien. Hierbij is niet het doorzicht van het 'beweegbare raam' van belang, maar de beweegbaarheid van het raam (en de deur) ten behoeve van de spuicapaciteit. Het is goed hier nog op te merken dat een groot deel van de gevel van iedere woning uit vensterglas bestaat, zodat lichttoetreding in de woningen en doorzicht naar buiten toe royaal is.
Overigens heeft het gebrek aan doorzicht hier ook voornamelijk te maken met de aanwezigheid van de comfortbox voor dit te openen raam. Het vensterglas in het raam zelf zou in alle varianten van doorzichtigheid kunnen worden gekozen. De aanwezigheid van een comfortbox, of wat dan ook, kan niet tot de conlusie leiden dat het achterliggende raam (met vensterglas) geen raam (met vensterglas) als bedoeld in het Bouwbesluit meer zou zijn.

Conclusie

De vraag is of met een raam aan de binnenzijde van de comfortbox sprake is van een raam als bedoeld in afdeling 3.7 van het Bouwbesluit.
Voor het antwoord op deze vraag moet worden uitgegaan van de vakmatige duiding van een raam. Dat is het raam(werk) waarbinnen vensterglas kan worden geplaatst. Het raam(werk) heeft niets te maken met de mate van doorzicht. Het doorzicht wordt bepaald door de keuze van het vensterglas. Deze kan variëren van doorzichtig tot niet doorzichtig (draad- en kathedraalglas). De beantwoording van de vraag of hier sprake is van een raam centreert zich daarom op de in de afdeling 3.7 van het Bouwbesluit genoemde beweeglijkheid: het is de beweeglijkheid die nodig is om te kunnen spuien, niet de mate van doorzicht.
Deze gedachte wordt gesterkt door de toelichting op 3.42 van het Bouwbesluit. Hierin wordt aangegeven dat de eis van tenminste een beweegbaar raam wordt gesteld om te voorkomen dat het spuien kan geschieden met alleen een deur.
Het gebrek aan doorzicht heeft hier te maken met de aanwezigheid van de comfortbox voor het raam. Het ontbreken van doorzicht door de aanwezigheid hiervan kan volgens mij niet leiden tot de conclusie dat daardoor geen sprake zou zijn van een raam als bedoeld in het Bouwbesluit.
Hoop dat ik hiermee een bijdrage aan deze discussie kan leveren.
Gr



10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 16 maart 2018 09:38
Aan: 10.2.e
Onderwerp: FW: onafhankelijk adviseurs
Bijlagen: B2017046100N003_concept.pdf

Voorstel van specificaties voor de comfortbox door DGMR

Van: 10.2.e [mailto: 10.2.e @am.nl]
Verzonden: woensdag 14 maart 2018 16:49
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e @dgmr.nl
Onderwerp: RE: onafhankelijk adviseurs

Beste 10.2.e
Per abuis heb ik je net niet de laatste versie gestuurd. Bijgaand de laatste versie, deze is op slechts enkele puntjes aangepast.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Senior Ontwikkelingsmanager

AM Real Estate Development
Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht
T 030-10.2.e
I www.amred.nl
KvK 13012255
06-10.2.e
10.2.e @am.nl
linkedin.com/company/am-real-estate-development
@AMRealEstateDev

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 14 maart 2018 16:43
Aan: 10.2.e '
CC: 10.2.e @dgmr.nl
Onderwerp: RE: onafhankelijk adviseurs
Urgentie: Hoog

Beste 10.2.e
Vanmiddag hebben we de laatste aanpassingen opgenomen in de concept-notitie met specificaties voor de comfortbox. Bijgevoegd de concept-notitie van DGMR. 10.2.e heeft begin deze week met 10.2.e van DPA telefonisch afgestemd over de op te nemen specificaties en de uitwerking ervan.

Wat ons betreft kan de concept-notitie, na beoordeling door jullie, voorgelegd worden aan de derde adviseur.
Graag verneem ik je reactie op de notitie en over de vervolg-procedure.

NB. Net ook je voicemail ingesproken, bij vragen bel gerust.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Senior Ontwikkelingsmanager

AM Real Estate Development
Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht
T 030-10.2.e
I www.amred.nl
KvK 13012255
06-10.2.e
10.2.e@am.nl
linkedin.com/company/am-real-estate-development
@AMRealEstateDev

Van: 10.2.e [mailto:10.2.e@amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 14 maart 2018 15:36
Aan: 10.2.e
Onderwerp: RE: onafhankelijk adviseurs

Dag 10.2.e

Heb je al een reactie van DGMR op onderstaande partijen?
En wanneer verwacht je een voorstel voor de vraagspecificaties voor de comfortbox op papier te hebben?

Hoor graag van je, 10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 9 maart 2018 10:45
Aan: 10.2.e@am.nl)
Onderwerp: onafhankelijk adviseurs

10.2.e
Hier de twee alternatieve suggesties van DPA:

- Buro Bouwfyisca
- M+P

Zoals net besproken graag jullie reactie.
Groet, 10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T (+31) 6 - 10.2.e
10.2.e@amsterdam.nl
twitter.com/zuidasamsterdam

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is

bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.

Kop Zuidas - Comfortbox

datum	14 maart 2018	*project*	AM / A10 Strook - Kop Zuidas
vestiging	Arnhem	*betreft*	Uitgangspunten comfortbox
uw kenmerk	-	*versie*	CONCEPT
ons kenmerk	B.2017.0461.00.N003	*auteur*	10.2.e
2e lezer/secr.		*contactpersoon*	10.2.e
		e-mail/telefoon	10.2.e

1. Inleiding

Deze notitie behandeld de randvoorwaarden / uitgangspunten van de comfortbox waarmee invulling gegeven wordt aan de eisen uit het geluidsbeleid van de gemeente Amsterdam. Deze notitie is een aanvulling op de notitie B.2017.0461.00.N002 van 20 februari 2018.

De problematiek omtrent de geluidluwe gevel van de woningen in het project Crossover op de Zuidas en de achtergronden voor specifieke keuzes is toegelicht in de door AM opgestelde notitie “Geluidluwe gevel Project Crossover Kop Zuidas” van 21 december 2017. Deze notitie is bijgevoegd in bijlage 1.

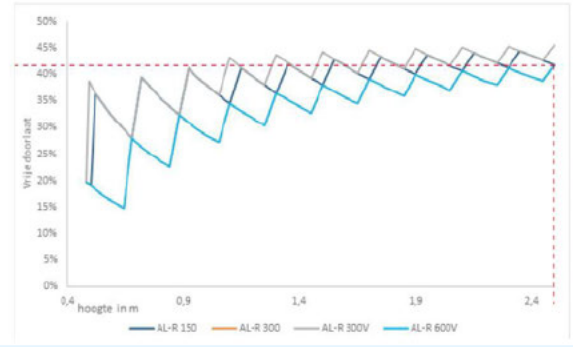
Voorafgaand aan het opstellen van deze notitie is telefonisch overleg geweest tussen DGMR en 10.2.e van DPA | Cauberg-Huygen over de uitgangspunten van de comfortbox.

2. Uitganspunten comfortbox

Om het geluidsniveau ter plaatse van het beweegbare raam te reduceren tot beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:

- Dichte wanddelen van de comfortbox: $R_{A,tr2} \geq 37$ dB.
- Geluidgedempte spuiventilatievoorziening: $R_{A,tr} \geq 20$ dB.
  Dit betreft de dempingswaarde waarbij rekening is gehouden met de benodigde vrije doorlaat. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een Alara-Lukargo AL-R/600V. De datasheet is bijgevoegd in bijlage 2.

De berekening van het binnenniveau in de comfortbox is bijgevoegd in bijlage 3.



figuur 1: vrije doorlaat > 40% bij een hoogte van 2.5 m1



figuur 2: voorbeeld rooster

- Referentienagalmtijd in de comfortbox: T_0 = 0.1 seconden.
  Dit wordt behaald door de volgende voorzieningen:
  - Geluidsabsorberend plafond comfortbox: NRC $\geq$ 0.8
  - Geluidsabsorptie op de dichte wanddelen in de comfortbox: NRC $\geq$ 0.8

Het minimaal benodigde oppervlakte verblijfsruimte bedraagt 15.0 m^2. Dit oppervlakte is conform Bouwbesluit 2012 afdeling 4.1. Hierbij is een minimale spuiventilatie benodigd van 0.09 m^3/s (NEN 1087: 15.0 m^2 x 6 $dm^3/s/m^2$ x 0.001). De totale spuiventilatie van de comfortbox per verdieping naar buiten en omgekeerd bedraagt 0.09 m^3/s. Om dit te bereiken zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:

- Luchtsnelheid bij spuiventilatie bedraagt 0.1 m/s (conform NEN 1087).
- Netto doorlaat geluidgedempte spuiventilatievoorziening bedraagt 0.9 m^2. Dit wordt behaald met toepassing van bijvoorbeeld een Alara-Lukargo AL-R/600V met een afmeting van 2.3 m^2 en een bijbehorende vrije doorlaat van 40% (zie figuur 1).

Bij het vaststellen van de afmeting van de comfortbox geldt als uitgangspunt dat met de resterende daglichtopening voldaan wordt aan de daglichteis conform Bouwbesluit afdeling 3.11.

3. Conclusie

Met vaststelling van de hiervoor genoemde specificaties/uitgangspunten zijn wij van mening dat in deze fase de haalbaarheid van de comfortbox is aangetoond en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt bereikt. De verdere uitwerking van de comfortbox vindt plaats in de VO-fase.

10.2.e
DGMR Bouw B.V.

Bijlage 1

Titel	Notitie geluidluwe gevel Project Crossover Kop Zuidas

Notitie geluidluwe gevel
Project Crossover Kop Zuidas
Datum: 21-12-2017
Van: 10.2.e

1. Inleiding

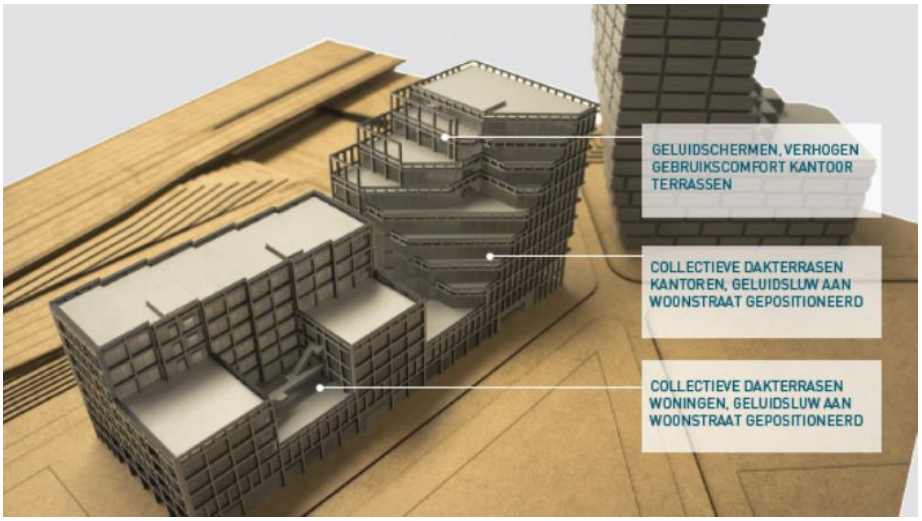
In deze notitie wordt ingegaan op de problematiek van de geluidluwe gevel van de woningen in het project Crossover op de Zuidas en wordt beargumenteerd waarom in het ontwerp van de gevel van de woningen aan de geluidbelaste gevel van Crossover gekozen is voor de toepassing van een comfortbox.
AM is recentelijk door de gemeente Amsterdam geselecteerd voor de ontwikkeling en realisatie van de eerste fase van de A10-strook in Kop Zuidas. Het ingediende ontwerp van Crossover is tot stand gekomen mede op basis van de gemeentelijke uitgangspunten in de bouwenvelop. In Crossover komen zowel woningen, kantoren als voorzieningen.

De notitie is opgesteld naar aanleiding van het overleg dat heeft plaatsgevonden met gemeente Amsterdam (projectbureau Zuidas en betrokken diensten) en AM, DGMR en Team V op woensdag 13 december 2017.

Deze notitie is tot stand gekomen in samenwerking met de betrokken adviseurs DGMR en Team V.

2. Woningen en doelgroepen Crossover

Het project Crossover in het gebied Kop Zuidas is een mixed-use project met o.a. een gemengd woon- en werkprogramma. De woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen: werkende jongeren, studenten en kwetsbare groepen waaronder statushouders. Het woonprogramma van de Key bestaat uit 156 sociale huurwoningen verdeeld over zes verdiepingen. De toekomstige bewoners vormen samen een community. Elke verdieping heeft daarom een gemeenschappelijke binnenruimte, waar mogelijk grenzend aan een royale, rustig, groene en geluidluwe buitenruimte. Het is de bedoeling dat met de studenten een zogenaamd campuscontract wordt afgesloten, waarmee de studenten, wonend aan de geluidbelaste zijde, in staat worden gesteld om tijdens hun studie in het gebouw te wonen. Echter na afronding van hun studie dienen ze te verhuizen, waarmee ook de doorstroming wordt geborgd.



Daarnaast is in het project op de bovenste verdiepingen van de kop van het gebouw ruimte gereserveerd voor zogenaamde Zoku-woningen (Zoku Residential). Bij de ontwikkeling van de bovenste verdiepingen is gekozen voor flexibiliteit, dat willen zeggen het ontwerp biedt de mogelijkheid om Zoku woningen of kantoren te ontwikkelen. De Zoku Residential is de woonvariant van Zoku Amsterdam, het succesvolle 'extended stay'- hotelconcept in de Weesperstraat, waar mensen voor langere tijd wonen en werken. De Residential biedt een flexibele woon- en werkomgeving op 30 m2 met een ruimtelijk gevoel en flexibel interieur. Het plan en de plattegronden bieden de flexibiliteit om of ZOKU-woningen of kantoren te realiseren. De Zoku-woningen beschikken tevens over een gemeenschappelijke buitenruimte, welke worden afgeschermd met geluidschermen. Het is de bedoeling dat de bewoners een huurcontract met een huurtermijn van maximaal twee jaar wordt afgesloten, om de doorstroming te waarborgen.

3. Ontwerpkeuze gevel/ uitgangspunten bouwenvelop

Het optimaal inpassen van het bouwblok in zijn complexe stedenbouwkundige context, van een grote naar een kleine schaal, is één van de belangrijkste uitgangspunten in het ontwerp geweest. De comfortbox is op het schaalniveau van de gevel een weerspiegeling van de stedenbouwkundige complexiteit. De hoge geluid- en zonbelasting, samen met de overige uitgangspunten zijn geïntegreerd tot een slim flexibel architectonisch element.
De comfortbox weerspiegelt niet alleen de integratie van stedenbouw, techniek en architectuur, maar geeft ook gezicht van de duurzaamheidsambities welke in het gebouw geworteld zijn. Het plaatsen van een losse gevel voor het geheel zal bovenstaande punten uit elkaar trekken, daarmee dus ook de architectonische eenheid.

Als architectonische eis is in de bouwenvelop een raster gevel of verticale gevel voorgeschreven. Dit thema is opgepakt door een raster te ontwerpen, waarbinnen verschillende invullingen kunnen plaatsvinden, waaronder de comfortbox. Bij de keuzes in het gevelontwerp zijn de volgende aspecten/ externe invloeden belangrijk geweest:

- Zon
- Geluid
- Onderhoud
- Wind
- Ventilatie

Daarnaast zijn de 'strikte' uitgangspunten van de bouwenvelop gehanteerd. Het ontwerp is binnen de voorgeschreven uitgangspunten van de bouwenvelop ingepast. De 30 meter 'rug' langs de A10 en het vrijhouden van de incisie (niet plaatsen van een geluidscherm) zijn randvoorwaarden vanuit de bouwenvelop, die mede tot het ontwerp hebben geleid. Het volume is aan de woonstraat aan de noordzijde van het gebouw opgeknipt in een aantal lagere bouwdelen, zodat het gebouw beter aansluit bij de menselijke maat en meer daglicht toelaat in de straat. Dit maakt het tevens mogelijk collectieve dakterrassen van de woningen geluidluw aan de woonstraat te positioneren.

De keuze voor de toepassing van de comfortbox in het ontwerp ten opzichte van het plaatsen van een dubbele gevel/scherm over de gehele gevel komt voort uit de volgende nadelige gevolgen voor het ontwerp als gekozen zou worden voor een 'traditionele' geveloplossing.:

- Zon: De dove gevel is tegelijkertijd ook de gevel met de hoogste zonbelasting. De opwarming tussen de gevels is hoog, om te voorkomen dat de luchtstroom tussen de gevels te hoog wordt, zullen er horizontale spui onderbrekingen in de buitengevel gemaakt moeten worden om zo de

luchtsnelheid te beperken. Door de toepassing van een 'traditionele' glazen geveloplossing zal de luchttemperatuur tussen de gevels ten gevolge van zoninstraling hoger zijn dan de daadwerkelijke buitenluchttemperatuur. Dit betekent dat 'nog' warmere buitenlucht binnenstroomt bij het openen van het raam.

- Onderhoud: Er moeten meerdere gevellagen worden onderhouden. Door de positionering langs de A10 zal vooral de glasbewassing van de buitenschil regelmatig moeten worden gedaan. Glasbewassing en een goed onderhoudscontract zijn hierbij aan de orde.
- Gesloten paneel: door het te openen deel in en gesloten paneel te plaatsen, voorkom je dat er voor de buitenschil een glazenwassersinstallatie op het dak van het gebouw moet worden aangebracht, de pv panelen zullen mee worden genomen met het gevel onderhoud.
- Wind: het plaatsen van een scherm voor de gehele gevel, zal een grotere windbelasting moeten opvangen dan wanneer dit plaatselijk wordt gedaan.
- Ventilatie: bij spuiventilatie bij een dubbel scherm zal zomers de "warme" spouw lucht binnen halen, terwijl bij de comfortbox direct de buitenlucht wordt binnengehaald.
- Daglicht: de positionering van een extra belemmering voor de gevel in de vorm van een volledig glazen scherm zorgt voor een reductie van de hoeveelheid daglichttoetreding in de ruimte.

Naast ontwerpuitgangspunten wordt in de bouwenvelop tevens ingegaan op het aspect geluid. In de bouwenvelop wordt gesproken over voorlopige geluidsbelastingen en noodzakelijk aanvullend onderzoek voor het bepalen van de juiste belastingen. Daarnaast is er sprake van een project in het kader van de crisis- en herstelwet, waardoor vooruitlopen op het tracébesluit van het Zuidasdok kan worden gerekend met de toekomstige geluidbelastingen op de gevels van de te ontwikkelen woningen. Er wordt in het ontwerp door toepassing van de comfortbox in combinatie met een raam voldaan aan de voorwaarde om een te openen deel te ontwerpen en het vrije uitzicht niet te belemmeren.



Geluid

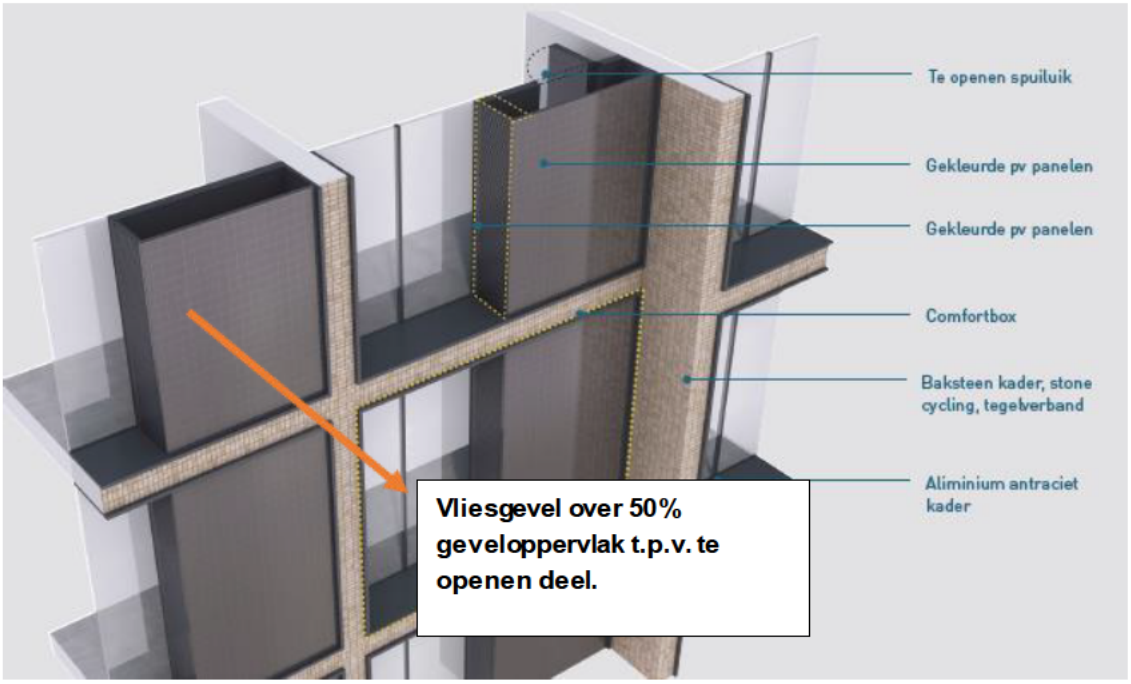
Ten behoeve van woningbouw (en andere geluidgevoelige bestemmingen) is vooruitlopend op het Tracébesluit (TB) Zuidasdok aanwijzing als ontwikkelingsgebied Crisis- en herstelwet verkregen. Daarmee kan vooruitlopend op het TB worden gerekend met de toekomstige geluidbelastingen op de gevels van de te ontwikkelen woningen.

Vooruitlopend op het nieuwe nog vast te stellen bestemmingsplan voor Kop Zuidas is een verkennend geluidsonderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de gevels (zie afbeelding 9). Hierbij is er van uitgegaan dat gebruik gemaakt kan worden van de situatie dat de geluidsmaatregelen in het kader van de aanleg van Zuidasdok volgens het vastgestelde TB gerealiseerd zijn. Aanvullend akoestisch onderzoek is, afhankelijk van de invulling van de kavel, mogelijk noodzakelijk voor het bestemmingsplan.
De kwalitatieve uitdaging is woningen te ontwerpen met minimaal één te openen raam, en dusdanige geluidreducerende maatregelen toe te passen dat het vrije uitzicht niet wordt belemmerd.

Screenshot uitgangspunten tenderdocument/ bouwenvelop

4. Het principe van de comfortbox

Het gevelontwerp van Crossover maakt optimaal gebruik van de oriëntatie ten opzichte van de A10 en de zon. Voor de afscherming van het geluid bij de te openen ramen en voor de opwekking van energie wordt een geïntegreerde oplossing gebruikt; de comfortbox. De comfortbox vult ongeveer de rechterhelft van een kader, terwijl de linkerhelft is ingevuld met glas. Een comfortbox is een gesloten gevel element voorzien van een geluidgedempt rooster en een akoestisch labyrint met aan de binnenzijde een spuiventilatieklep die door de bewoners geopend kan worden. Hierdoor kunnen woningen extra worden geventileerd, zonder overlast van weggeluiden. De comfortboxen zijn aan de buitenkant bekleed met gekleurde zonnepanelen. De comfortbox is reeds toegepast in Amsterdam op geluidbelaste locaties, waarop verderop in deze notitie wordt ingegaan.



Afbeelding: gevelprincipe comfortbox project Crossover

5. Comfortbox in relatie tot Amsterdams Geluidbeleid

Bij de ontwerpopgave van de Kop Zuidas is vanaf het begin rekening gehouden met aanwezige hoge geluidsbelasting en is het Amsterdamse geluidbeleid (Hogere waarde Wet Geluidhinder, 2016) geïnterpreteerd om tot optimale ontwerpoplossingen te komen. Dit heeft geleid tot een gevelopbouw waarbij het primaire doel is het realiseren van een goed woon- en leefklimaat op een geluidbelaste locatie. Onze argumenten voor de toepassing van een comfortbox op basis van de interpretatie van het Amsterdamse geluidbeleid zijn:

- Met toepassing van onder andere de comfortbox wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd. Bij de verder op in deze notitie opgenomen aanvullende en compenserende maatregelen bij de woningen worden tevens voorzieningen getroffen die bijdragen aan een excellent binnencomfort. Hiermee wordt invulling gegeven aan het doel van Amsterdams Geluidbeleid.

2. Doel

Het doel van het geluidbeleid is het borgen van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het bouwen van woningen (inclusief plaatsen voor woonwagens/woonschepen) en andere geluidgevoelige functies op geluidbelaste locaties.

Screenshot Amsterdams Geluidbeleid hoofdstuk 2 pagina 4

- De gekozen oplossing om te komen tot een goed woon- en leefklimaat is geen 'voorgeschreven' oplossingsrichting. Het Amsterdams Geluid biedt de mogelijkheid om 'andere oplossingen' toe te passen.

Het Amsterdams geluidbeleid biedt de basis en het gereedschap voor het maken van een evenwichtige afweging van belangen. In het beleid zijn mogelijke maatregelen beschreven die kunnen worden genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken. Deze maatregelen zijn niet uitputtend bedoeld. Andere oplossingen zijn mogelijk mits aangetoond wordt dat het doel, rustig slapen met open raam, wordt behaald.

Screenshot Amsterdams Geluidbeleid hoofdstuk 2 pagina 5

- Bij ons ontwerp Crossover is sprake van studentenwoningen, woningen voor starters en statushouders en Zoku woningen. Alle vier de groepen bestaan uit kleinere eenheden gericht op doorstroming en kunnen beschouwd worden als doelgroep woningen.
  Een mogelijk alternatief is het programmeren van de woningen voor starters en statushouders aan de geluidsluwe (NO-) zijde en studentenwoningen (welke verhuurd worden met een campuscontract) aan de (ZW-) dove gevel zijde.
  Met betrekking tot de Zoku woningen wordt nader onderzocht of bij deze woningen de doorstroom kunnen bevorderen door het sluiten van tijdelijke overeenkomsten (bijvoorbeeld een huurovereenkomst met een maximale huurtermijn van 2 jaar).

Bij huisvesting specifiek gericht op jongeren/studenten gaat het vaak om kleine eenheden (al dan niet zelfstandig) die eenzijdig op een gevel georiënteerd zijn. Als deze op een geluidbelaste locatie worden gerealiseerd, is het vaak niet goed mogelijk om de (enige) buitengevel stil te maken. In deze situaties kunnen de kosten van het nemen van maatregelen voor het terugbrengen van de geluidbelasting onevenredig hoog zijn. In dat geval kan worden afgezien van het realiseren van een stille zijde. In het besluit tot het vaststellen van hogere waarden dient dit nader gemotiveerd te worden. Hierbij dient aan de orde te komen hoe de doorstroom van jongeren/studenten geborgd wordt: bijvoorbeeld door het sluiten van zogenaamde campuscontracten, jongerencontracten, tijdelijke huurovereenkomsten etc.

Screenshot Paragraaf 5.5. Doelgroep woningen, pag. 11:

- De comfortbox zorgt voor een onderbreking van de 'dove gevel'. Op de afgeschermde gevel wordt door de comfortbox de geluidsbelasting teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. Hierdoor ontstaat een geluidluwe gevel.

5.7.1 Onderbreken van een dove gevel met verglaasde balkons, loggia's en serres

Amsterdam staat toe dat dove gevels worden onderbroken door geveldelen als verglaasde balkons, loggia's en serres of vergelijkbare voorzieningen. Op de aldus afgeschermde gevel wordt de geluidbelasting teruggebracht tot bij voorkeur de voorkeursgrenswaarde, zodat in de gevel te openen ramen en deuren kunnen worden geplaatst. Een hogere waarde is hier alleen

Screenshot Amsterdams Geluidbeleid hoofdstuk 5 pagina 12

Uitgangspunt van het Amsterdams geluidbeleid is dus dat iedere woning een stille zijde heeft. Dit uitgangspunt geldt alleen voor een woonfunctie, niet voor andere functies. Een stille of geluidluwe zijde (de termen zijn synoniem) is een (deel van een) gevel waar de geluidbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager. De voorkeursgrenswaarde is de

Screenshot Amsterdams Geluidbeleid hoofdstuk 5 pagina 2

- De comfort box bestaat uit glazen PV -panelen voor de thermische schil en zorgen voor een reductie van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De comfort box is te beschouwen als lokale vliesgevel die, in dit geval, niet de gehele gevel overlapt maar voor ca. 50%.

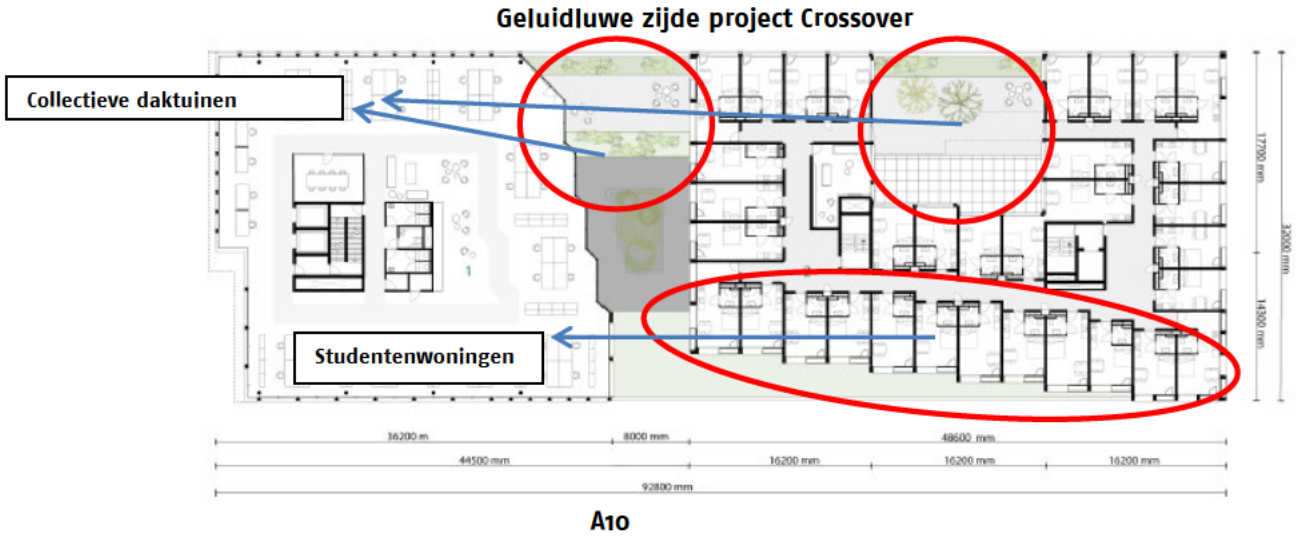
Een vliesgevel is een gebouwgebonden geluidwerend scherm dat is aangebracht vóór (de thermische schil van) een gebouw. Een vliesgevel wordt aangemerkt als een geluidwerende maatregel in het overdrachtsgebied (tussen bron en ontvanger). Met deze voorziening wordt de geluidbelasting op de gevel teruggebracht tot bij voorkeur de voorkeursgrenswaarde, zodat in de gevel te openen ramen en deuren kunnen worden geplaatst. Een vliesgevel overlapt in principe de gehele gevel van een woning.

Screenshot Amsterdams geluidbeleid Paragraaf 5.7. pagina 13

6. Aanvullende compenserende maatregelen

Om een kwalitatief goed en woon- en leefmilieu te creëren, zijn in het ontwerp van Crossover de volgende aanvullende en compenserende maatregelen opgenomen:

- Een groot deel van de woningen (statushouderswoningen) bevinden zich aan de geluidsluwe gevel. Afgewend van de verkeersgeluidsbelasting.
- De studentenwoningen beschikken over een gemeenschappelijke woonruimte. Elke verdieping is voorzien van een collectieve ruimte (met te openen delen) aan de geluidluwe zijde (in totaal 7 stuks) die door alle bewoners te gebruiken is. Deze ruimten versterken de community en worden ingericht als huiskamer, wasmachineruimte en/of eetkamer.
- De studentenwoningen beschikken over een gemeenschappelijke buitenruimte. Drie grote gemeenschappelijke dakterrassen aan de geluidluwe zijde van het gebouw zijn gekoppeld aan de collectieve ruimten van de tweede en de vijfde verdieping



Afbeelding: situering woningen gemeenschappelijke woonruimten en buitenruimte aan de geluidluwe noordzijde van het gebouw

- Geluidluw spuien kan met toepassing van de comfortbox 100% van de tijd. Door gekoppelde spouwen is geluidluw spuien bij een doorlopende vliesgevel niet 100% van de tijd mogelijk. Bij een doorlopende vliesgevel kan zelfs hinder ontstaan omdat in één ruimte iemand wil slapen terwijl in naastgelegen ruimte iemand een feest heeft met het raam open. Door de gekoppelde spouw kan zo hinder en/of geluidsoverlast ontstaan.
- Om de werking van de spuivoorziening (onderhoud rooster en isolatie) te borgen wordt met De Key een schoonmaakprotocol opgesteld.
- De woningen beschikken over een excellent binnencomfort door:
  - Vloerverwarming waarmee ook gekoeld kan worden
  - Zonwerende beglazing
  - een gebalanceerd ventilatiesysteem
  - Fijnstofinfiltratie wordt voorkomen door het ventilatiesysteem op lichte overdruk uit te werken en in te regelen.

5. Toepassingen Comfortbox bij andere projecten

In de volgende projecten is een vergelijkbare oplossingen als de comfortbox toegepast in het kader van de omgevingsvergunning.

Zuidas Blok 2B (Amsterdam, Mahlerlaan/ Beethovenstraat) ***In uitvoering***
Er wordt een spuiventilatie ter plaatse van de bouwkundige gevelsuskasten gerealiseerd via de volgende twee verschillende constructie-onderdelen (van buiten naar binnen):

Met de geprojecteerde spuiopeningen wordt voldaan aan de minimaal vereiste spuiventilatie. Het te openen luik aan de woningzijde van de suskast bezit een voldoende netto doorlaat (woning N.02.01 en N.02.11: 1,54 m²) en is volledig te openen (openingshoek minimaal 90°). Conform figuur 11 in NEN 1087 bedraagt de vermenigvuldigingsfactor bij geheel geopende stand dan 1,0. Oftewel, voor deze spuivoorziening is dus geen compensatie noodzakelijk.

Change= (Amsterdam, Postjesweg) *Gerealiseerd*
Bij het project Change= in Amsterdam is een dusdanig hoge geluidsbelasting aanwezig dat de toepassing van een dove gevel noodzakelijk is. De woningen zijn voorzien van een mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem wat zorgt voor de benodigde hoeveelheid verse lucht. Om op deze locatie te voldoen aan de spuiventilatie eis in combinatie met het aspect dove gevel in overleg met TAVGA gekozen voor de volgende oplossing.

In de gevel wordt een geluidgedempt spuiventilatie rooster toegepast met een luchtdoorlaat waarmee voldaan wordt aan de vereiste hoeveelheid spuiventilatie. Achter het rooster is een ruimte aanwezig waar buitencondities heersen. De gebruiker kan vanuit de woning door middel van een te openen deel de woning spuien met de buitenlucht vanuit de ruimte achter het geluidgedempt rooster.
Het geluidsniveau in de ruimte achter het geluidgedempt rooster en dus ter plaatse van het te openen deel is lager of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde. Dit is bereikt door de demping van het rooster af te stemmen op de aanwezige geluidsbelasting. In de bijlage is de uitwerking zichtbaar.

Parnassia (Amsterdam, Grootslagstraat) *In ontwikkeling*
Om bij de eenzijdig georiënteerde woningen die aan deze gevels grenzen toch aan de eis voor spuiventilatie te voldoen, wordt de gevel van de woning een stukje naar binnen gelegd, zodat een soort 'schacht' ontstaat in de vorm van een bouwkundige suskast. D.m.v. geluiddempende ventilatieroosters wordt de schacht voorzien van verse buitenlucht.

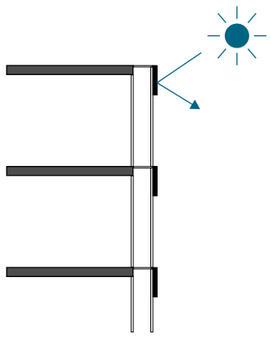
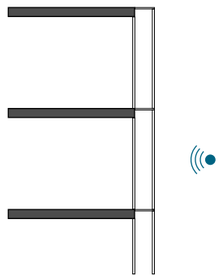
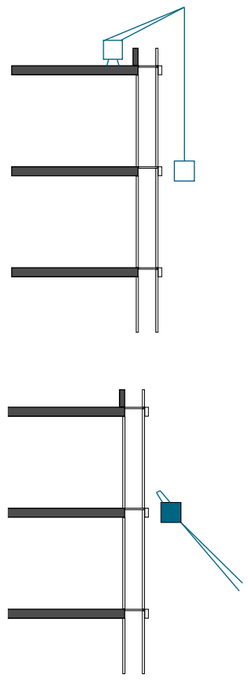
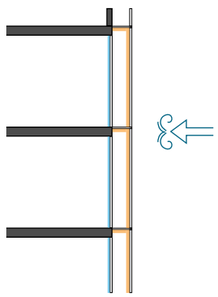
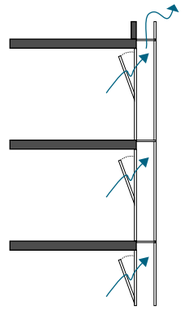
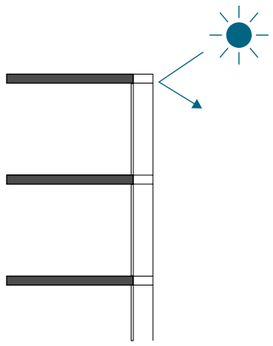
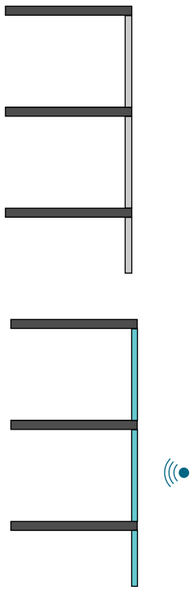
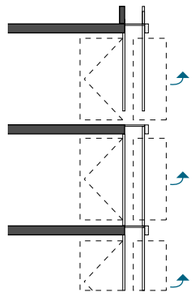
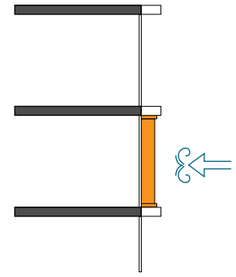
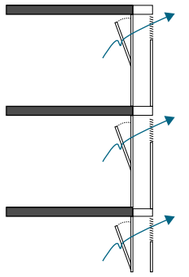
De schacht heeft een afmeting van circa 0.9m bij 0.7m en loopt van de woningen op de 1e verdieping tot aan de dakrand. Het ventilatieprincipe van de schacht berust op toe- en afvoer via akoestische lamellenroosters in de voorgevel en een opening bovenin aan de achterkant van de schacht. Hierdoor is er sprake van tweezijdige ventilatie en kan er conform NEN 1087 gerekend worden met een luchtsnelheid in de schacht van 0.4 m/s. De lucht in de schacht wordt continue ververst en kan beschouwd worden als buitenlucht. De woningen kunnen spuien door een paneel aan de woningzijde van de schacht te openen. Lucht uit de woning wordt via de schacht afgevoerd.

Het geluidwerend effect (bepaald conform de rekenmethode NPR 5272) van de "schacht" die ontstaat, wordt bepaald door de geluidsisolatie van het rooster en de absorptie van de ruimte achter het rooster. De achterzijde en één zijkant van de schacht worden voorzien van goed geluidabsorberend materiaal (60 mm minerale wol o.g., eventueel voorzien van akoestisch open vlies), waardoor de nagalmtijd in de ruimte zeer laag is (maximaal 0.1 s).

Bijlagen:

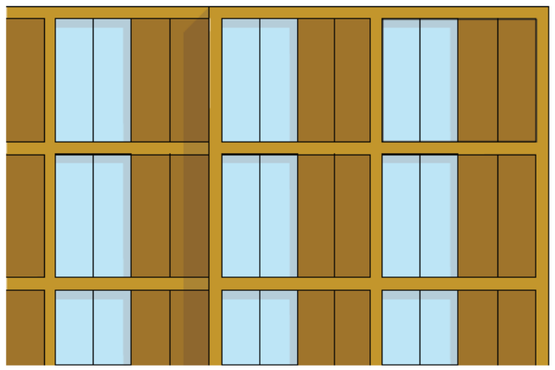
- Matrix Team V ontwerpaspecten in relatie tot keuze comfortbox
- Plattegrond met suskast plan Zuidas Blok 2B
- Gevelaanzichten en plattegronden project Change=

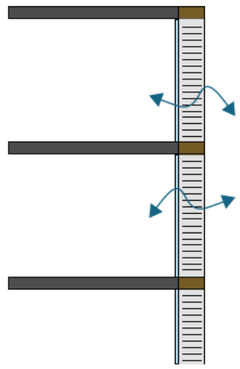
Matrix

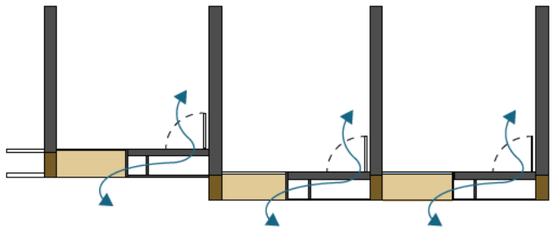
	Zon	Geluid	Onderhoud	Wind	Ventilatie
Scherm					
Box					

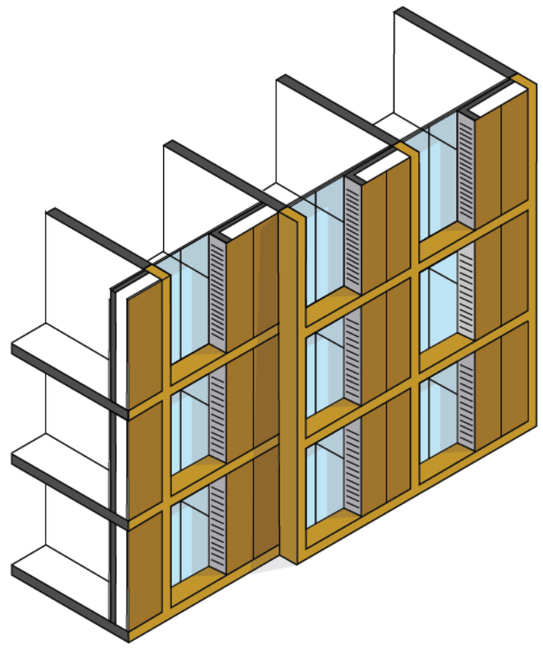
Gevel element wonen

- Geluidboxen
- Te openen deel in gesloten element
- Transparante delen alleen te openen t.b.v. onderhoud
- PV panelen reinigen van extern

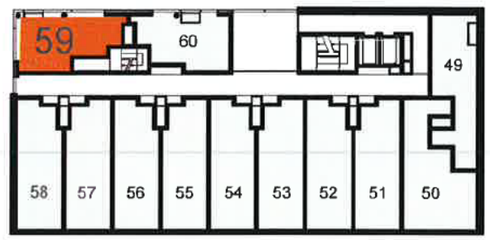


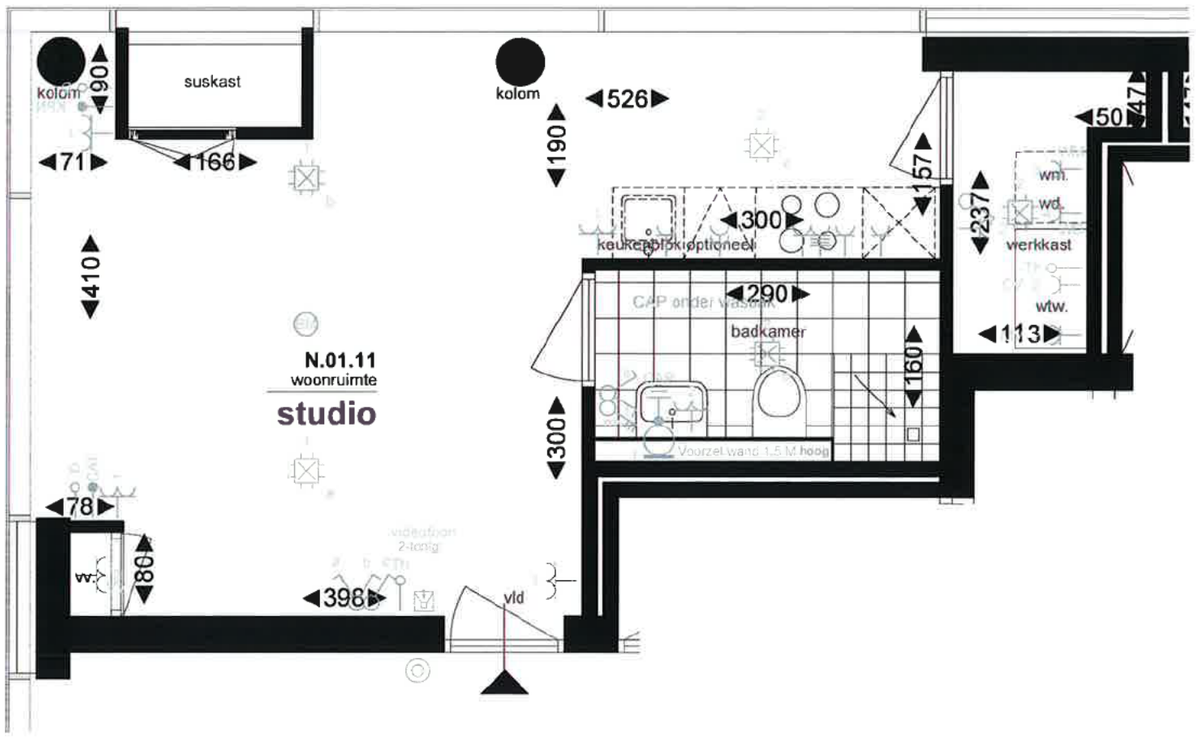


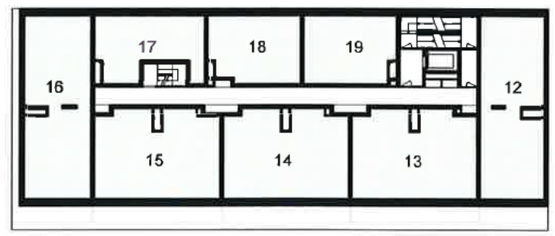












RENVOOI

vv.	vloerverwarmingsverdeler		schacht
wtw.	warmte-terugwinnings installatie		tegelwerk
wm.	wasmachine		glazen wandje
wd.	wasdroger		vloerputje
vld.	vrijloopdranger		braziliaans metselwerk
mk.	meterkast bereikbaar via gemeenschappelijke verkeersruimte		
	toegang woning		

THE GUSTAV

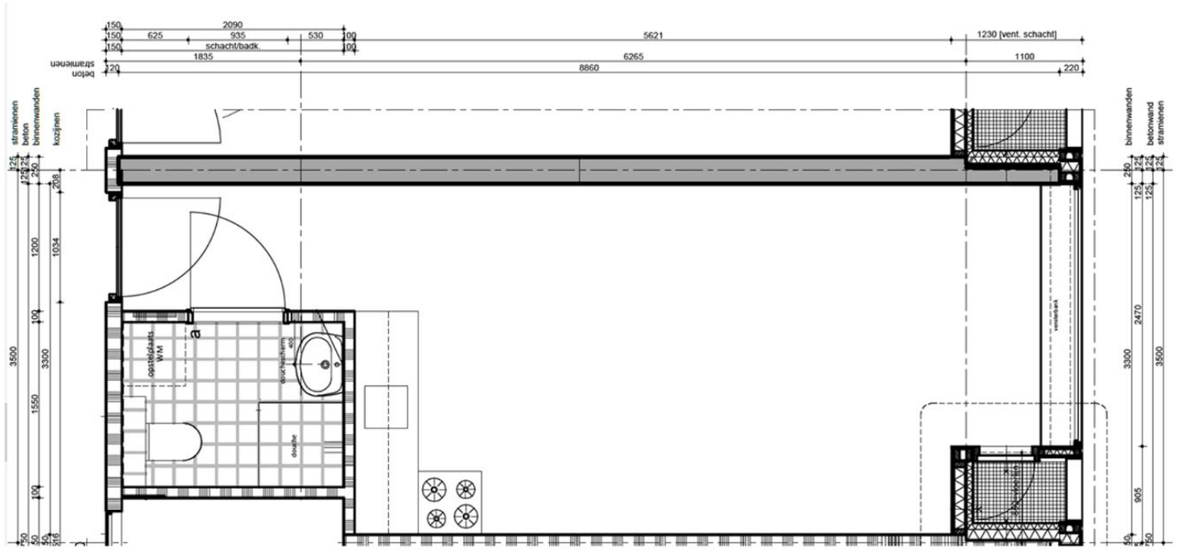
bouwnr. :	N.01.11
woningnr.:	59
bouwlaag:	1e verdieping
schaal:	1:50
datum:	12-6-2017

Change=, Amsterdam Nieuw West





Change=, Amsterdam Nieuw West







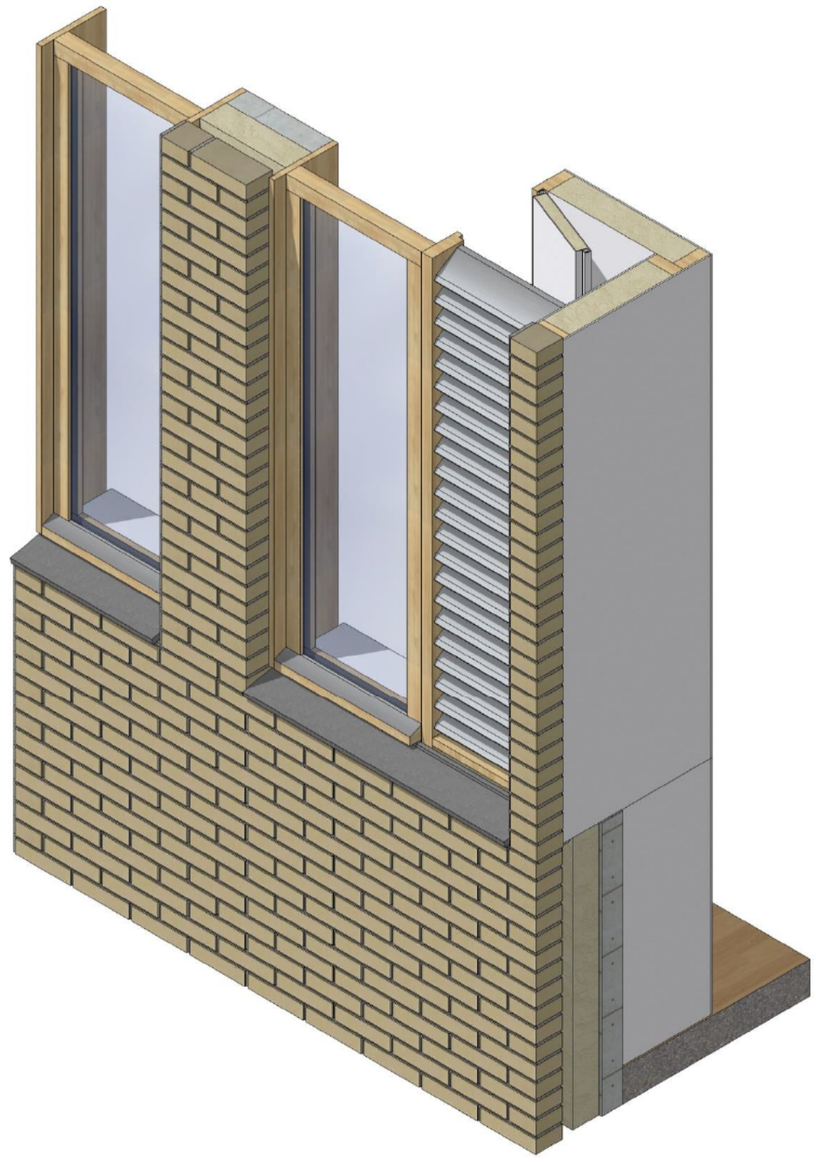
Parnassia Amsterdam - verticale ‘schacht’ met te openen delen

Parnassia Amsterdam

Om bij de eenzijdig georiënteerde woningen die aan deze gevels grenzen toch aan de eis voor spuiventilatie te voldoen, wordt de gevel van de woning een stukje naar binnen gelegd, zodat een soort ‘schacht’ ontstaat in de vorm van een bouwkundige suskast. D.m.v. geluiddempende ventilatieroosters wordt de schacht voorzien van verse buitenlucht.

De schacht heeft een afmeting van circa 0.9m bij 0.7m en loopt van de woningen op de 1e verdieping tot aan de dakrand. Het ventilatieprincipe van de schacht berust op toe- en afvoer via akoestische lamellenroosters in de voorgevel en een opening bovenin aan de achterkant van de schacht. Hierdoor is er sprake van tweezijdige ventilatie en kan er conform NEN 1087 gerekend worden met een luchtsnelheid in de schacht van 0.4 m/s. De lucht in de schacht wordt continue ververst en kan beschouwd worden als buitenlucht. De woningen kunnen spuien door een paneel aan de woningzijde van de schacht te openen. Lucht uit de woning wordt via de schacht afgevoerd.

Het geluidwerend effect (bepaald conform de rekenmethode NPR 5272) van de “schacht” die ontstaat, wordt bepaald door de geluidsisolatie van het rooster en de absorptie van de ruimte achter het rooster. De achterzijde en één zijkant van de schacht worden voorzien van goed geluidabsorberend materiaal (60 mm minerale wol o.g., eventueel voorzien van akoestisch open vlies), waardoor de nagalmtijd in de ruimte zeer laag is (maximaal 0.1 s).



Bijlage 2

Titel	Datasheet Alara-Lukargo AL-R/600V

ALARA·LUKAGRO
NOISE CONTROL SOLUTIONS

Geluiddempende roosters

Datasheet



Geluiddempende ventilatie voor uw project

Alara-Lukagro geluiddempende roosters zijn geschikt voor uiteenlopende toepassingen; in de bouw, de industrie, op schepen en offshore. Iedere markt heeft specifieke eisen en richtlijnen, waar wij de roosters op afstemmen; denk hierbij aan materiaal, gecertificeerde vulling, vereiste lucht flow, etc.

Geluidsisolatie waarden roosters

Rw 12 dB (0,-1)
Type AL-R / 150



Rw 19 dB (-1,-3)
Type AL-R / 300



Rw 20 dB (-1,-4)
Type AL-R / 300V



Rw 27 dB (-2,-7)
Type AL-R / 600V



Tussenschakeldemping

Conform ISO 7235:2003 (volgens Peutz rapport A 1659-1):

	63	125	250	500	1k	2k	4k	8k
AL-R/150	5	5	7	9	13	13	12	12
AL-R/300	7	7	9	14	21	22	16	14
AL-R/300V	8	6	9	15	22	24	23	24
AL-R/600V	8	10	13	23	38	39	32	30

Luchtgeluidisolatie

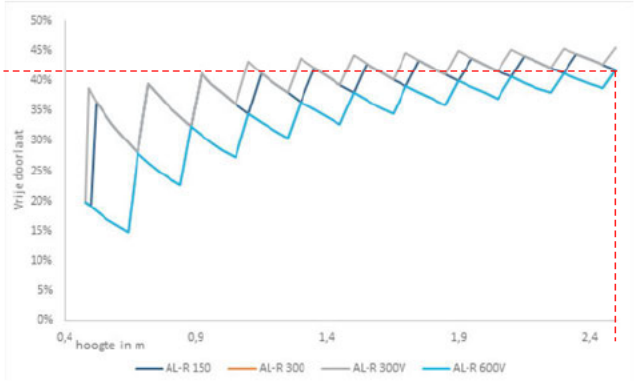
Conform ISO 140-3:1995 (volgens Peutz rapport A 1659-1):

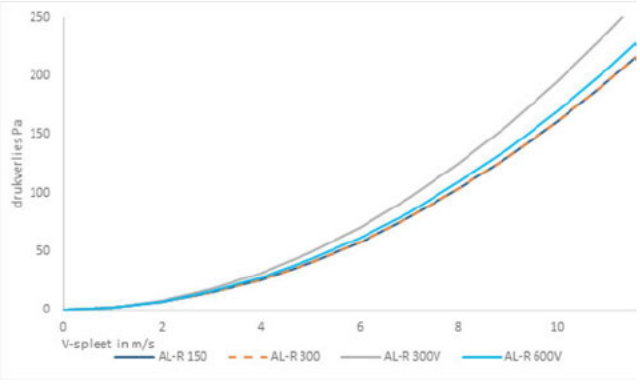
	63	125	250	500	1k	2k	4k	8k	$R_w(C, C_{tr})$
AL-R/150	7	7	8	10	13	13	12	12	12 (0,-1)
AL-R/300	10	8	10	14	21	22	16	14	19 (-1,-3)
AL-R/300V	10	7	9	15	22	24	23	24	20 (-1,-4)
AL-R/600V	12	8	14	24	38	40	32	30	27 (-2,-7)

Drukverliezen

In deze grafieken is de vrije doorlaar af te lezen. De snelheid tussen de lamellen kan worden berekend met de formule $v_s = \frac{q_v}{36 \cdot B \cdot H \cdot VD}$ [m/s]

v_s = luchtsnelheid tussen de lamellen [m/s] - q_v = luchtstroom [m³/uur] - B = breedte rooster [m] - H = hoogte rooster [m] - VD = vrije doorlaat [%]. Vervolgens is het drukverlies in de 2e grafiek bij de berekende luchtsnelheid af te lezen. Deze drukverliezen zijn gebaseerd op een vlak in de gevel gemonteerd rooster. Afhankelijk van de inbouwsituatie kan het drukverlies 5 - 10% afwijken.





Op basis van de inwendige breedte van het rooster exclusief randen.

Geluiddempende roosters

Afmetingen

Zowel standaard als maatwerk mogelijk - de roosters worden geleverd in vrijwel iedere gewenste maat. Tot de afmetingen B x H = 2.450 x 2.850 mm worden de roosters uit één geheel vervaardigd. Grotere roosters in delen.

Materiaal

Thermisch of elektrolytisch verzinkt staal, zeewaterbestendig aluminium of corrosievast staal.

Absorptiemateriaal

Absorptie materiaal niet brandbaar DIN 4102 klasse A2.

Conservering

Stralen, poedercoaten en/of natlak in ondermeer RAL- en NCS-kleuren (met laagdiktemetingen).

Uit te voeren in combinatie met

Ventilatorplenums, kleppenregister, brandkleppen, stof-/ zandafscheider, druppelvanger, vogel- regen- en/of sneeuwwering. Uitvoering als dakkap mogelijk.

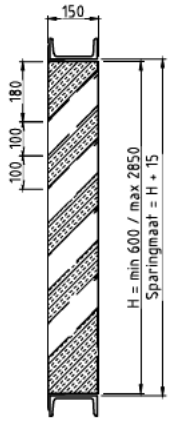
Flens

Flens gemonteerd volgens specificaties, los meegeleverd of zonder.

Eigenschappen

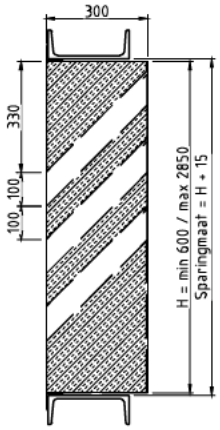
Geringe inbouwdiepte, lage luchtweerstand, esthetische meerwaarde door identiek uiterlijk van roosters met verschillende isolatie waarden, grote ontwerpvrijheid, duurzaam en onderhoudsarm.

AL-R 150



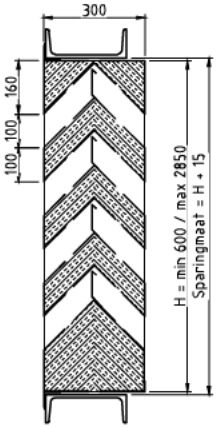
Doorsnede A-A

AL-R 300



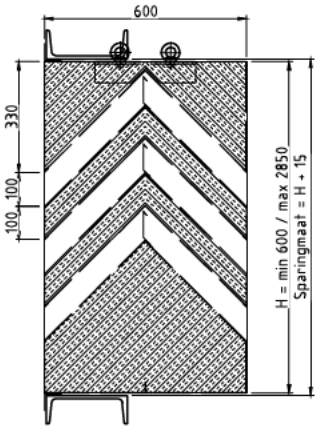
Doorsnede A-A

AL-R 300V

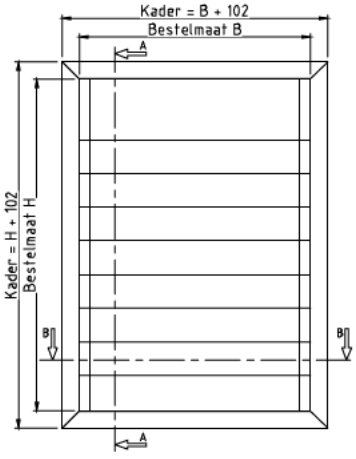


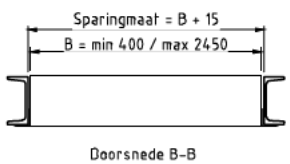
Doorsnede A-A

AL-R 600V

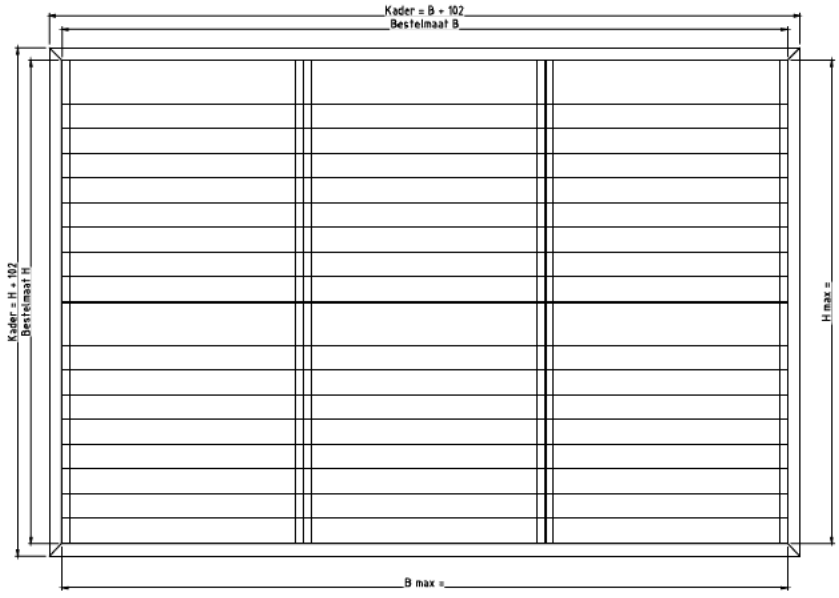


Doorsnede A-A





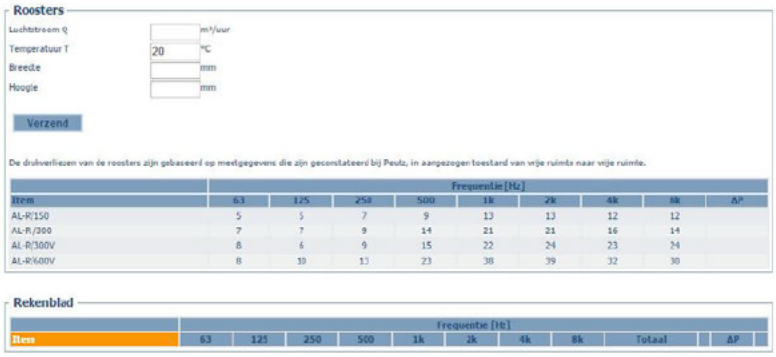
Doorsnede B-B



Zelf snel uw geluiddempende rooster berekenen

Alara-Lukagro verzorgt voor u uitgebreide lucht- en geluidtechnische berekeningen. Wilt u echter snel weten welk rooster geschikt is voor uw project, dan kunt u gebruik maken van het online demperselectie programma. Kijk voor meer informatie op:

www.alara-lukagro.com/tools/



Roosters

Luchtstroom Q m³/uur
Temperatuur T 20 °C
Breedte mm
Hoogte mm

Verzend

De drukverliezen van de roosters zijn gebaseerd op meetgegevens die zijn geconstateerd bij Peutz, in aangezogen toestand van vrije ruimte naar vrije ruimte.

	Frequentie [Hz]								
Item	63	125	250	500	1k	2k	4k	8k	ΔP
AL-R/150	5	5	7	9	13	13	12	12	
AL-R/300	7	7	9	14	21	21	16	14	
AL-R/300V	8	6	9	15	22	24	23	24	
AL-R/600V	8	10	13	23	38	39	32	30	

Rekenblad

	Frequentie [Hz]									
Item	63	125	250	500	1k	2k	4k	8k	Totaal	ΔP

Meer informatie & advies

Wij zijn uw kennispartner voor geluiddempende roosters. We voorzien u van advies over de meest effectieve en efficiente oplossing voor uw project. Uw contactpersoon adviseert u vanuit uitgebreide kennis en jarenlange ervaring. Neem contact op met uw contactpersonen (zie hieronder) voor meer informatie of advies afgestemd op uw project.

Waar Alara-Lukagro voor staat

Kennis tot uw beschikking

Geluidbeheersing is een vak. Die vakkennis vormt voor ons de basis voor écht goede oplossingen. We investeren continu in deze kennis, door opleiding van onze mensen, samenwerking met kennisinstituten en continue innovatie van onze producten en methoden.

Verrassend goed

Kwaliteit is voor ons vanzelfsprekend. Daarnaast gaan onze gedreven medewerkers altijd voor het hoogst haalbare; hoe kan het nóg beter, nóg stiller, nóg efficiënter. Met deze instelling denken wij met u mee, en zo ontstaat steeds een verrassend goede oplossing. Op maat voor uw project.

Verantwoordelijke partner

Doen wat we beloven. Dat vinden we belangrijk. En samenwerken als partners, met goed vertrouwen als basis. Wij doen alles voor een succesvolle afronding van uw project. We sturen op verantwoord en duurzaam werken, op het gebied van relaties, medewerkers en milieu.

LLOYD'S REGISTER · LRQA
ISO 14001 ISO 9001 VCA*

Uw contactpersonen

Ronald van Ditshuizen
E rvd@alara-lukagro.com
T 0184 661 700

Alle rechten, wijzigingen en typefouten voorbehouden.

Bijlage 3

Titel	Berekening binnenniveau comfortbox

VARIANT: Crossover

Geluidbelasting

Geluidbelasting [dB]	125	250	500	1000	2000	Totaal
Spectrum 2 (verkeersgeluid, index Atr)	55,0	59,0	62,0	65,0	63,0	69,0

Verblijfsgebied: Woonkamer / keuken

Resultaten GA,k

Verblijfsruimte	Vloeroppervlak [m2]	GA [dB]	Lbi [dB]	GA,k [dB]
Comfortbox	1,40	20,6	48,4	20,6
Totaal verblijfsgebied	1,40			21,5

Verblijfsruimte: Comfortbox

Vloeroppervlak	1,40	m²	Maximale geluidsbelasting	69,0	dB
Vertrekhoogte	2,60	m	Geluidwering GA	20,6	dB
Volume	3,64	m³	Binnenniveau Lbi	48,4	dB
Nagalmtijd T0	0,10	s	Karakteristieke geluidwering GA,k	20,6	dB

Vlak 1 gevel

Geluidniveaucorrectie CL	0,0	dB	parallel aan de weg (2)
Gevelstructuurcorrectie Cg	0,0	dB	(eigen waarde)

Id	Omschrijving	S [m²]	Lengte [m]	RA/DneA [dB(A)]	Partiële geluidsisolatie per octaafband [dB(A)] 125	250	500	1000	2000	Totaal [dB(A)]
P00001	dichte gevel	5,20		37,2	26,6	36,6	41,6	46,6	51,6	38,7
P00002	Alara-Lukagro AL-R/600V	2,30		19,5	13,1	19,1	29,1	43,1	45,1	24,7
Totaal		7,50		R'	12,9	19,1	28,9	41,5	44,2	24,5
				GA	9,0	15,1	25,0	37,6	40,3	20,6

Nr. 23

Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052
3502 HB Utrecht

T +31 (0)30 2817300
E info@amred.nl
I www.amred.nl

Gemeente Amsterdam - Dienst Zuidas
De heer D.W. van Traa
Postbus 79092
1070 NC AMSTERDAM

Datum 6 juli 2018
Ons kenmerk 2018-KvR-043237
Betreft Amsterdam Crossover – planning

Geachte heer Van Traa,

De afgelopen maanden is het Voorlopig Ontwerp (VO) voor het project Crossover in gebied Kop Zuidas nader uitgewerkt. Over verschillende onderdelen van het VO hebben wij met projectbureau Zuidas nadere afstemming gehad. In het bijzonder de 'comfortbox' voor de woningen aan de geluidbelaste zijde en de mogelijke inpassing van (ZOKU-) appartementen in het kopgebouw.

Zoals bij u bekend, is er vertraging in de planning opgetreden als gevolg van de discussie omtrent de 'comfortbox'. De comfortbox maakt onderdeel uit van ons ingediende plan ten einde woningen aan de geluidbelaste zijde aan de A10, mogelijk te maken. Sinds de selectie van AM voor de A10-strook Kop Zuidas (fase 1) op 8 november 2017 zijn wij met projectbureau Zuidas en TAVGA/ Omgevingsdienst in overleg over de toepassing van de comfortbox in het project. In het advies van M+P van 25 juni jl. wordt gesteld dat het technisch mogelijk is om met de comfortbox te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit het bouwbesluit bij het te openen deel in de gevel. Desalniettemin zal op uw verzoek, naar aanleiding van het overleg op 7 juni met Projectbureau Zuidas, TAVGA/ Omgevingsdienst en betrokken adviseurs, een 1 op 1 mock-up worden gebouwd, om de conclusies van M+P te bevestigen.

Op dit moment zijn wij met onze adviseurs de voorbereidingen aan het treffen om de mock-up te kunnen bouwen en te testen. Wij verwachten dat de engineering, de realisatie, het testen, de beoordeling en de afstemming van de test-/ meetresultaten van de mock-up tenminste 2 maanden gaat duren. Vervolgens zullen de meetresultaten door u en TAVGA/ Omgevingsdienst worden beoordeeld en zal hierover (bestuurlijke) besluitvorming plaats vinden. Dit zal naar verwachting ook enkele weken vergen, waarmee de gehele vertraging tenminste 3 maanden zal bedragen.

Projectbureau Zuidas heeft aangegeven dat het VO pas formeel door de supervisor Zuidas beoordeeld kan worden bij een volledig afgerond VO, derhalve inclusief de uitwerking van de comfortbox en de besluitvorming omtrent de eventuele ontwikkeling (ZOKU of soortgelijke)-woningen in het project. Met bovengenoemde vertraging van tenminste 3 maanden verwachten wij dat het VO op z'n vroegst medio september ter beoordeling kan worden

K.v.K. 13012255
NL 8212.80.041.B01

voorgelegd aan de supervisor. Nadat de supervisor het VO positief heeft beoordeeld kan er worden gestart met het Definitief Ontwerp (DO).

Op 13 november 2017 zijn de gemeente Amsterdam en AM B.V. een bouwenvelopovereenkomst voor de kavel A10-strook Kop Zuidas (fase 1) overeengekomen ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het project Crossover. In deze overeenkomst zijn o.a. afspraken vastgelegd ten aanzien van de planning van het project. Belangrijke mijlpalen in de overeenkomst zijn in dit kader:

- Het indienen van een ontvankelijke aanvraag tot verkrijging van een omgevingsvergunning voor het bouwen op uiterlijk 1 januari 2019 (art. 7.1);
- Ingangsdatum recht van erfpacht, welke wordt voorzien op 1 mei 2019 (art. 8.1).

Door de hiervoor beschreven vertraging zijn de verplichtingen in de bouwenvelopovereenkomst, ten aanzien van het tijdig indienen van een bouwaanvraag én de voorziene ingangsdatum recht van erfpacht voor de gronden, niet meer haalbaar. De afstemming met én de besluitvorming van de gemeente over de comfortbox nemen meer tijd in beslag, dan vooraf is ingecalculeerd. Als gevolg hiervan worden wij genoodzaakt om met u nadere afspraken met betrekking tot de bovengenoemde verplichtingen uit de bouwenvelopovereenkomst te maken. Graag treden wij met u in overleg om een en ander te bespreken. Wij zullen hiervoor op korte termijn een afspraak met u plannen.

Met vriendelijke groet,
AM Real Estate Development bv

10.2.e.

10.2.e.

Directeur

cc. 10.2.e.

10.2.e.

Van: 10.2.e.
Verzonden: donderdag 19 juli 2018 10:05
Aan: 10.2.e.
Onderwerp: FW: notitie woningen Crossover
Bijlagen: 180718 notitie woningen Crossover.pdf; 180718 bijlage 1 studie plattegronden herbestemmen.pdf; 180718 bijlage 2 geluidbelastingen Crossover.pdf; 180718 bijlage 3 inpassing woningen.pdf

Urgentie: Hoog

Allen,

Zie hier een motivatie van AM waarin zij aangeven dat woningbouw in de kop van het gebouw in de huidige situatie niet hun voorkeur heeft.
Ik zal kijken of ik vandaag een moment kan vinden in onze agenda's om een reactie af te stemmen. Anders volgende week.

Groet, 10.2.e

Van: 10.2.e. [mailto 10.2.e. @am.nl]
Verzonden: woensdag 18 juli 2018 22:59
Aan: 10.2.e.
CC: 10.2.e. ; 10.2.e. ; 10.2.e. | 10.2.e. @ 10.2.e.)
Onderwerp: notitie woningen Crossover
Urgentie: Hoog

Beste 10.2.e. 10.2.e.
Bijgevoegd de beloofde notitie inzake inpassing van woningen in Crossover.

@10.2.e. laten we uiterlijk vrijdag a.s. hierover nog even contact hebben wat betreft het verdere proces.

Mochten er daarvoor al vragen zijn, bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,

10.2.e.
Senior Ontwikkelingsmanager

AM Real Estate Development
Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht
T 030-10.2.e
I www.amred.nl
KvK 13012255

10.2.e.
@ 10.2.e. @am.nl
linkedin.com/company/am-real-estate-development
@AMRealEstateDev



AM wint tender Hof van Holland met het plan Hart van de Waalsprong, het eerste energieneutrale winkelcentrum van Nederland.
Meer actueel nieuws? Klik hier voor am.nl

Notitie: inpassing woningen Crossover Zuidas
Datum: 18 juli 2018

Inleiding

In de inschrijving voor de tender A10-strook Kop Zuidas (fase 1) heeft AM een multifunctioneel concept aangeboden; Crossover. Een gebouw dat functies, omgeving en mensen met elkaar verbindt, een plek waar gewoond, gewerkt en geleerd wordt. Crossover kent diverse functies, waaronder 156 woningen voor de Key (CO-living met diverse doelgroepen; studenten, starters en statushouders), 10 koopwoningen, sociaal-maatschappelijke functie (square), horeca en kantoren/ CO-working. Eén van de kenmerken van het gebouw is de flexibele opzet van het kantoorvolume (het 'kopgebouw'); een ontwerpconcept dat om te zetten is van kantoor naar woningen.

De grote kwaliteit in het ingediende voorstel van Crossover is de kwantitatieve verdeling tussen kantoor en wonen. Om meer variatie in het woonprogramma te implementeren, is het ZOKU-woonconcept voorgesteld als mogelijke exploitant van toekomstige huurwoningen. De ZOKU residential is de woonvariant van ZOKU Amsterdam, de extended-stay variant in de Weesperstraat. De residential is bedoeld om voor langere tijd te wonen en te werken en biedt een flexibele woonruimte van circa 30 m² GBO. In het tenderontwerp van Crossover van AM zijn indicatief 3 verdiepingen aangegeven als mogelijke optie voor ZOKU-woningen. Tevens is in de tekst van onze aanbieding nadrukkelijk aangegeven dat de toren ontworpen is als kantoor. Door de toepassing van een tweede vluchtweg en een modulaire gevel wordt een flexibele ruimte voor kantoren of ZOKU gecreëerd.

In deze notitie wordt aangegeven waarom de inpassing van woningen in het 'kopgebouw' volgens AM, in de huidige situatie, geen voorkeur heeft. In eerste instantie wordt kort ingegaan op het proces en vervolgens worden argumenten gegeven.

Proces

- Na de definitieve selectie van AM voor de A10-strook (fase 1) is in samenwerking met onze partners Bouwinvest, Zoku en Team V nader gestudeerd op de inpassing van ZOKU in het 'kopgebouw'. Daarnaast is met de gemeente intensief afgestemd over de uitwerking van de 'comfortbox', welke wordt toegepast bij de woningen van De Key in verband met de hoge geluidbelasting op de gevel.
- In de ontwerpstudies, waarin de inpassing van ZOKU is onderzocht, is uiteindelijk geconcludeerd dat het concept van ZOKU-residential met woningen van circa 30 m² GBO niet efficiënt in het ontwerp van Crossover, waarmee AM is geselecteerd, inpasbaar is. De ontwerpstudies met verschillende ontwerpvarianten zijn reeds gedeeld met projectbureau Zuidas.
- Vervolgens is onderzocht welke ruimte de bouwenvelop biedt om alsnog de ZOKU-woningen van circa 30 m² GBO efficiënt in te passen zijn en welke consequenties dit heeft voor het ontwerp van het kopgebouw. Conclusie hieruit is dat de volledige bouwenvelop benodigd is. Dit heeft een ander ontwerp van het gebouw ten opzichte van het geselecteerde ontwerp tot gevolg. Niet alleen het kopgebouw zal moeten worden aangepast. Ook het volume met de Key-woningen zal moeten worden aangepast, om de architectonische en stedenbouwkundige relatie tussen beide volumes te borgen. Projectbureau Zuidas heeft aangegeven dat vastgehouden dient te worden aan de architectonisch- en stedenbouwkundige uitgangspunten, waarmee AM is geselecteerd. Een rigoureuze aanpassing van het ontwerp binnen de kaders van de bouwenvelop, om zodoende de ZOKU-woningen efficiënter (maar nog steeds niet optimaal) te kunnen inpassen, is daarmee niet aan de orde.

- Aangezien het plan van Crossover uitgaat van een flexibel kantoorconcept, dat -ook in de toekomst- te transformeren is naar een woonbestemming, zijn een aantal indicatieve voorbeeld-plattegronden uitgewerkt om aan te tonen dat herbestemming van kantoren naar woningen in de toekomst mogelijk is. In **bijlage 1** zijn de plattegronden opgenomen.
- Projectbureau Zuidas heeft AM verzocht om andere woonconcepten als alternatief voor ZOKU te overwegen en de haalbaarheid van 90 woningen in het Kopgebouw te onderzoeken.

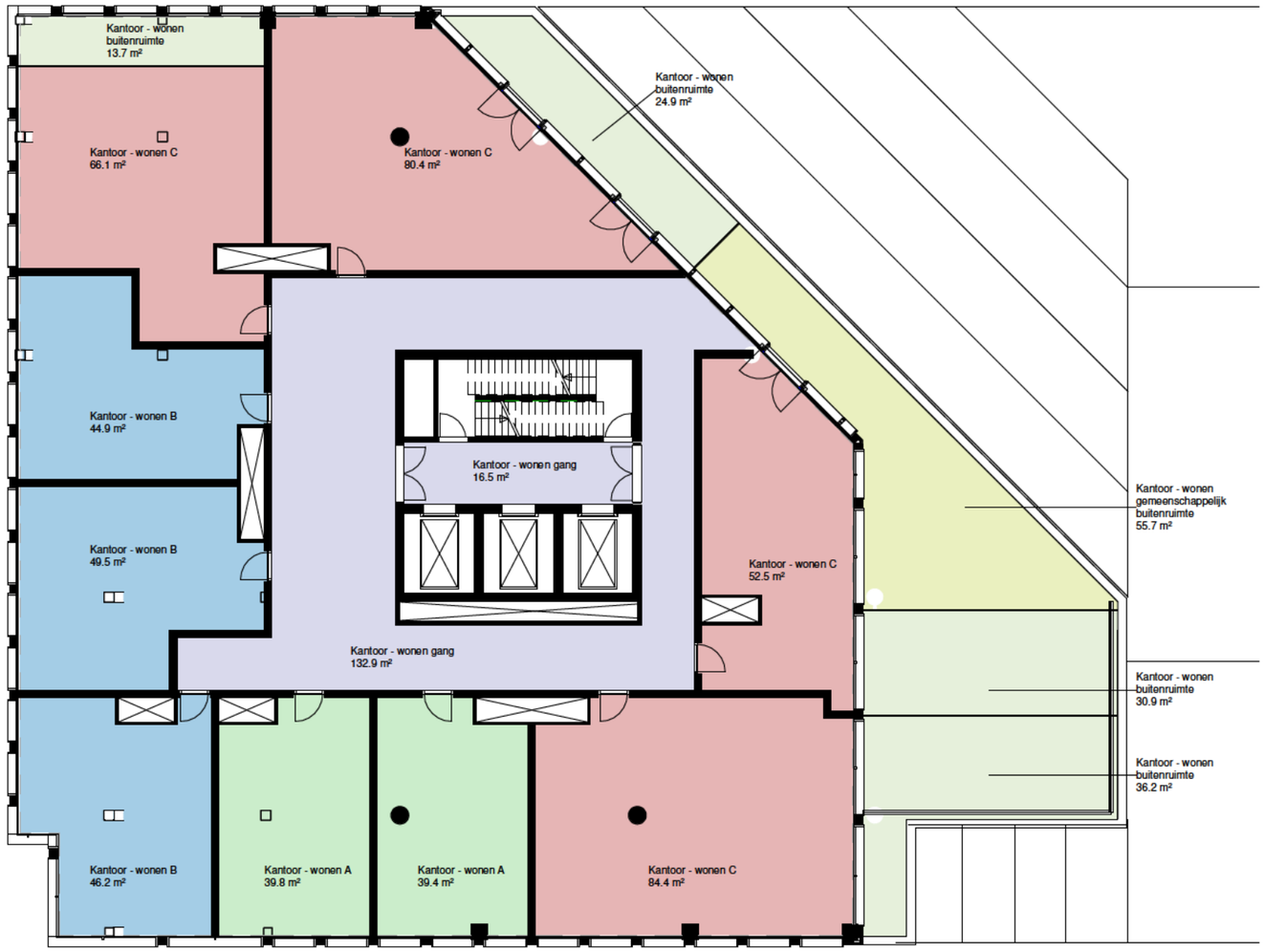
Argumenten

- Crossover is een multi-use gebouw, waarbij een uitgebalanceerd programma van wonen, werken, horeca en sociaal maatschappelijke voorzieningen elkaar in een gebouw versterken. De kwantitatieve mix van wonen en werken zorgen voor het multifunctionele karakter van Crossover. Bij inpassing van 90 woningen in het kopgebou' zal de nadruk meer op wonen komen te liggen dan het mixed-use karakter van het gebouw. Met 90 woningen zal het kopgebouw vrijwel volledig worden ingevuld met woningen, waarmee het uitgebalanceerde mixed-use programma van Crossover zal verminderen. Immers, de twee grote volumes bovenop de gemeenschappelijke plint zijn dan woongebouwen (in totaal circa 14.000 m² BVO). Daaronder resteren een verdieping met CO-working (ca. 2.600 m² BVO) en een begane grond met tien koopwoningen (elk circa 45 m² BVO, totaal circa 600 m2 BVO), sociaal-maatschappelijke functie square (max. 400m² BVO) , horeca (ca 375 m² BVO), fietsenstallingen, technische ruimtes en diverse entrees van verschillende functies (waaronder de parkeergarage).
- De geluidbelasting op de gevel aan de zuid- (A10) als de westzijde (Europaboulevard) is fors. De comfortbox is door AM geïntroduceerd om eenzijdig-georiënteerde woningen van De Key aan de geluidbelaste zijde (A10-zijde) mogelijk te maken. Tijdens de tenderfase is de comfortbox gebaseerd op de in de bouwenvelop aangegeven geluidbelasting van 66 dB en een spuinorm uit het bouwbesluit van 0.9m². De hoogste daadwerkelijke geluidbelasting blijkt in de praktijk 69 dB te zijn en na overleg met de gemeente, waaronder met TAVGA/ Omgevingsdienst is de spuinorm van de comfortbox op 1.8 m² (netto-doorlaat) bepaald. De combinatie van beide leidt tot een grotere comfortbox. Dit punt wordt hieronder nader toegelicht.
- De laatste stand van zaken omtrent de comfortbox maken de ontwikkeling van woningen in het plan complex en dat geldt in het bijzonder voor de ontwikkeling van woningen in het kopgebouw. Dit heeft te maken met de hoge geluidbelasting op alle lagen van de toren, d.w.z een hoogste waarde van 69 dB op de bovenste bouwlaag (meetpunt 38 meter) en de geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde 57 dB, welke geldt voor alle lagen van de toren, zowel aan de zuidoost- (A10) als noordwestzijde (Europaboulevard) (zie **bijlage 2**). In combinatie met de geëiste geluidreductie tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB dient de comfortbox ook over voldoende spuiventilatie te beschikken (netto-doorlaat van 1.8 m² voor een woning met een verblijfsgebied van 15 m²).
  Concreet betekent dit dat er slechts zeer kleine woningen te realiseren zijn. De spuiventilatie neemt namelijk rechtevenredig toe met de grootte van het verblijfsgebied. Grotere woningen zijn niet mogelijk vanwege de geëiste spuiventilatie en de vereiste daglichttoetreding in de woning. De breedte van de comfortbox wordt namelijk bepaald door de benodigde netto doorlaat voor spuien. De comfortbox (van de woningen met 15 m² verblijfsgebied) heeft een omvang van circa 2.7 m (hoogte) 1.8 m (breedte) en 1.0 m (diepte). Eventuele grotere comfortboxen ten behoeve van de realisatie van grotere woningen zijn tevens vanwege noodzakelijke daglichttoetreding (conform Bouwbesluit) en de kwaliteit van de woningen niet wenselijk.
- In tegenstelling tot het ZOKU-concept is voor de woningen van de Key de beperkte omvang van de woningen van meet af aan in het plan uitgangspunt geweest, waardoor de woningen van de Key in combinatie met de comfortbox langs de snelweg haalbaar lijken. Tevens wordt door campus- en jongerencontracten de doorstroom gegarandeerd. Het ZOKU-concept voor Crossover was juist geënt op wat grotere woningen. In het bestaande ZOKU concept in de Weesperstraat

worden kleinere, extended-stay woningen aangeboden. Vanuit gemeentelijke eisen zijn extended-stay woningen niet mogelijk in Crossover.

- Wij hebben sterke twijfels over de kwaliteit en de haalbaarheid van de woningen in het kopgebouw, aangezien er als gevolg van de geluidbelasting over alle verdiepingen slechts zeer kleine (markt) huurwoningen aan de zuidwest- en noordwestzijde gerealiseerd kunnen worden. Het inpassen van kleine huurwoningen in het kopgebouw leidt tevens tot een zeer ongunstige bruto-netto verhouding (**bijlage 3**).
- In het bouwbesluit worden woningen met een verblijfgebied van 15m² omschreven als studentenwoningen, ZOKU of vergelijkbare woonconcepten en zijn volwaardige woningen met grotere oppervlaktes en vanwege bovengenoemde argumenten (hoge geluidbelasting met noodzakelijke maatregelen) niet mogelijk.
- De haalbaarheid van de comfortbox- en daarmee ook de woningen van De Key aan de snelweg dient AM door middel van een 1 op 1 mock-up aan te tonen. Dit is het resultaat van een bespreking met de gemeente (Projectbureau Zuidas, Omgevingsdienst/ TAVGA, adviseurs) over een onafhankelijk adviesrapport van M+P (dd 25 juni jl.) over de comfortbox. De uitkomst en de besluitvorming van de gemeente naar aanleiding van de akoestische testresultaten van de mock-up, zijn nog ongewis waarmee überhaupt de haalbaarheid van woningen in het project nog onduidelijk is.
- In het ontwerp van het kopgebouw (tenderfase) is geen rekening met een grote hoeveelheid comfortboxen aan de gevel, zowel aan de A10-zijde als de zijde van de Europaboulevard. Architectonisch en stedenbouwkundig geeft dit een volledig ander (kwalitatief minder) beeld dan in het geselecteerde ontwerp van AM. Het ontwerp gaat uit van een transparante gevel. De grote hoeveelheid comfortboxen aan twee zijden van het kopgebouw, zal het uiterlijk van het gebouw enorm beïnvloeden.

Nr. 24b.



ruimtefunctie

- Kantoor - wonen A
- Kantoor - wonen B
- Kantoor - wonen buitenruimte
- Kantoor - wonen C
- Kantoor - wonen gang
- Kantoor - wonen gemeenschappelijk buitenruimte

07K Zevende verdieping

Name	Area	Count
Kantoor - wonen A	79 m²	2
Kantoor - wonen B	141 m²	3
Kantoor - wonen buitenruimte	106 m²	4
Kantoor - wonen C	283 m²	4
Kantoor - wonen gang	149 m²	2
Kantoor - wonen gemeenschappelijk buitenruimte	56 m²	1
	814 m²	16

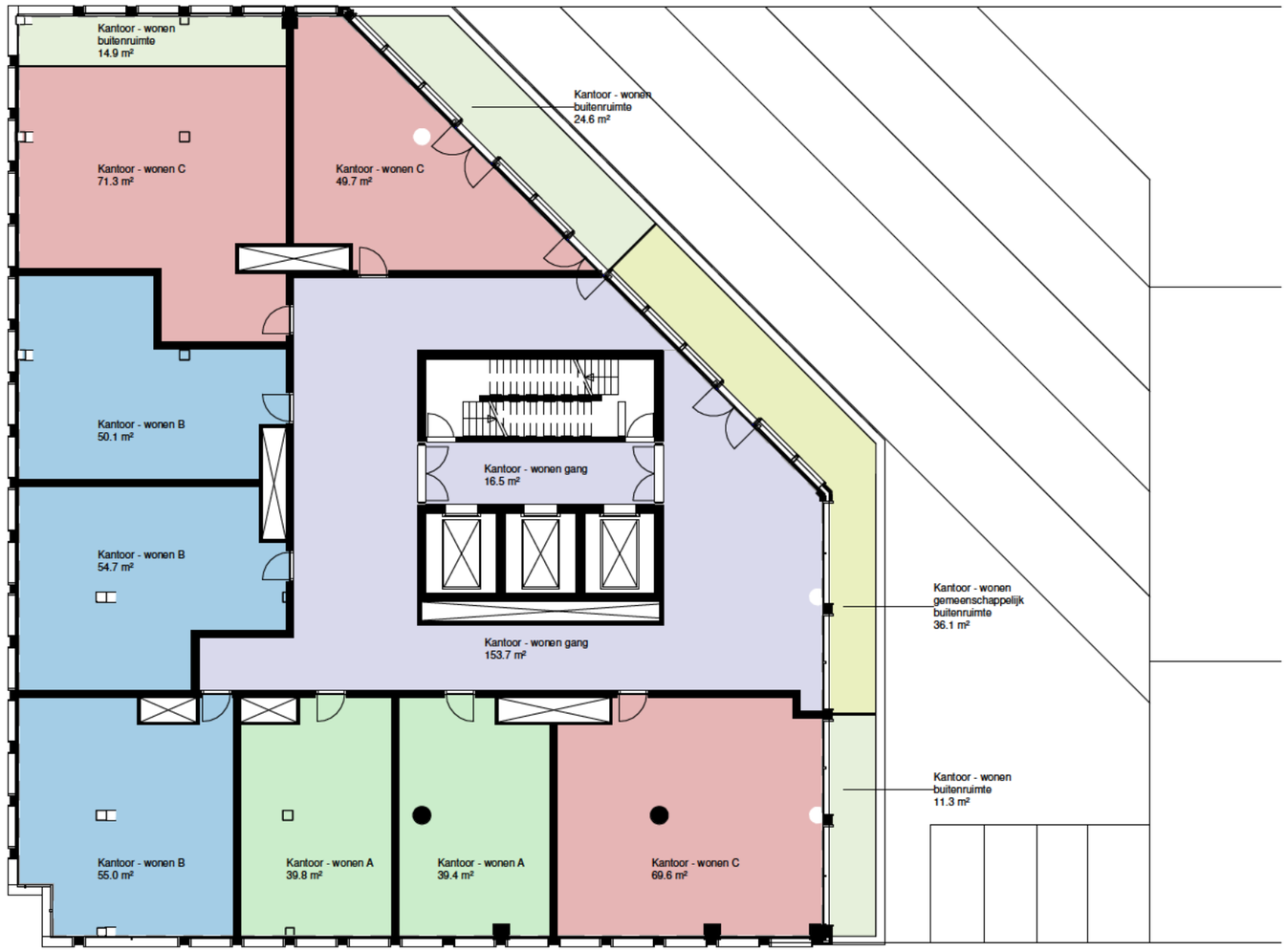
Verdieping 07: 9 woningen

Studie plattegrond
Transformatie van kantoor volume

90% VO CONCEPT

Projectnummer
170042
Onderwerp
Transformatie_kantoor
Tekeningnummer
31-07K

Schaal
1 : 200
Datum
03-07-2018
Wijziging



ruimtefunctie

- Kantoor - wonen A
- Kantoor - wonen B
- Kantoor - wonen buitenruimte
- Kantoor - wonen C
- Kantoor - wonen gang
- Kantoor - wonen gemeenschappelijk buitenruimte

08K Achtste verdieping

Name	Area	Count
Kantoor - wonen A	79 m²	2
Kantoor - wonen B	160 m²	3
Kantoor - wonen buitenruimte	51 m²	3
Kantoor - wonen C	191 m²	3
Kantoor - wonen gang	170 m²	2
Kantoor - wonen gemeenschappelijk buitenruimte	36 m²	1
	687 m²	14

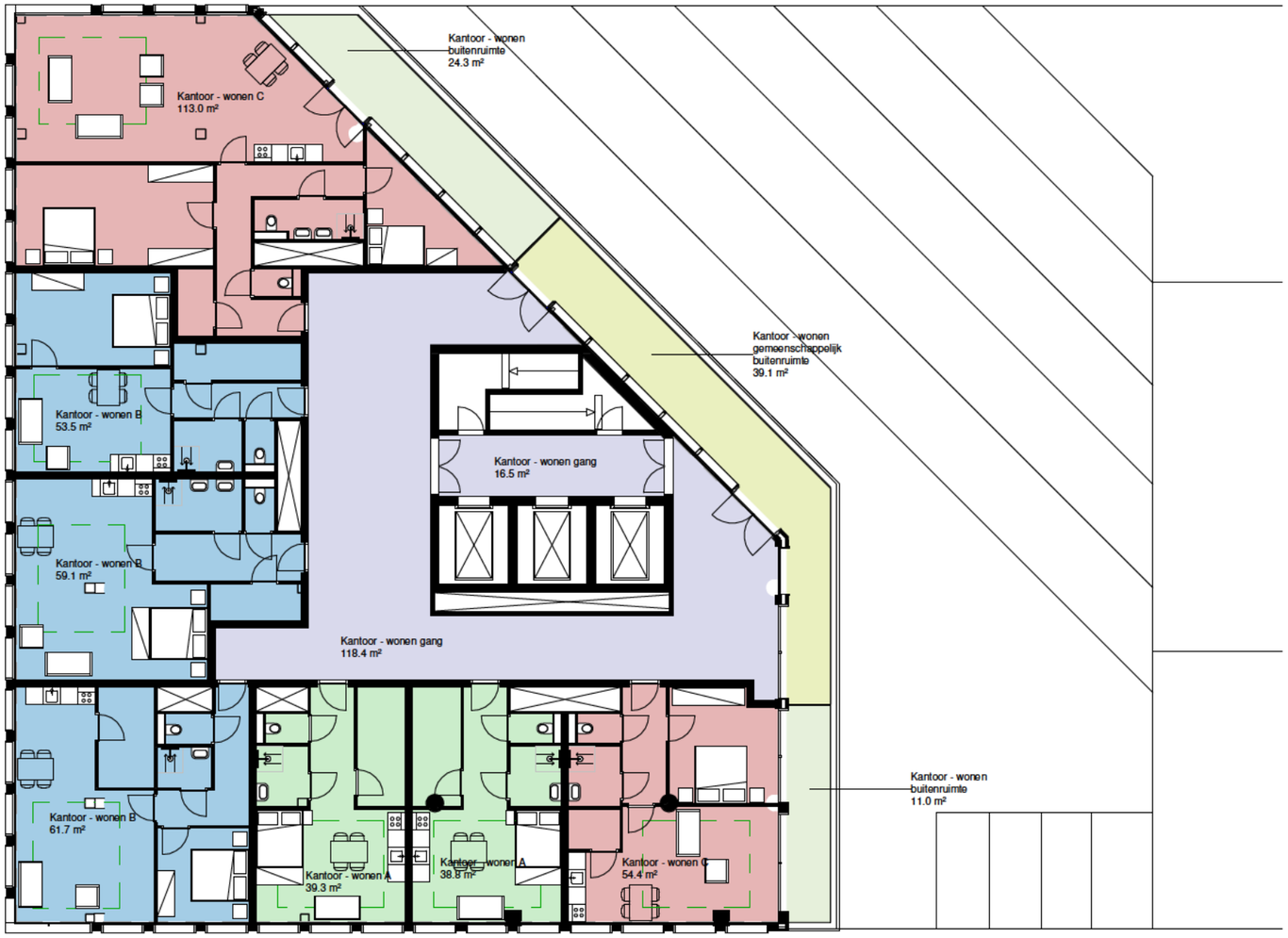
Verdieping 08: 8 woningen

Studie plattegrond
Transformatie van kantoor volume

90% VO CONCEPT

Projectnummer
170042
Onderwerp
Transformatie_kantoor
Tekeningnummer
31-08K

Schaal
1 : 200
Datum
03-07-2018
Wijziging



ruimtefunctie

- Kantoor - wonen A
- Kantoor - wonen B
- Kantoor - wonen buitenruimte
- Kantoor - wonen C
- Kantoor - wonen gang
- Kantoor - wonen gemeenschappelijk buitenruimte

09K Negende verdieping

Name	Area	Count
Kantoor - wonen A	78 m²	2
Kantoor - wonen B	174 m²	3
Kantoor - wonen buitenruimte	35 m²	2
Kantoor - wonen C	167 m²	2
Kantoor - wonen gang	135 m²	2
Kantoor - wonen gemeenschappelijk buitenruimte	39 m²	1
	629 m²	12

Verdieping 09: 7 woningen

Studie plattegrond
Transformatie van kantoor volume

90% VO CONCEPT

Projectnummer
170042
Onderwerp
Transformatie_kantoor
Tekeningnummer
31-09K

Schaal
1 : 200
Datum
03-07-2018
Wijziging

Geluidbelastingen Lden vanwege A10
Geluidbelastingen zonder aftrek art. 110g Wgh

DPA Cauberg Huygen B.V. vestiging Amsterdam

Nr. 24c.

Toetswaarden:
Voorkeursgrenswaarde 50 dB zonder aftrek, 48 dB na aftrek
Maximale ontheffingswaarde 57 dB zonder aftrek, 53 dB na aftrek



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [BP Kop Zuidas 2017 - Voorbeeldverkaveling 2017-07-04] , Geomilieu V3.10

nr. 24d.

VAN SCHOOTEN - VERMEULEN - VAN HOORN

TEAM V ARCHITECTUUR

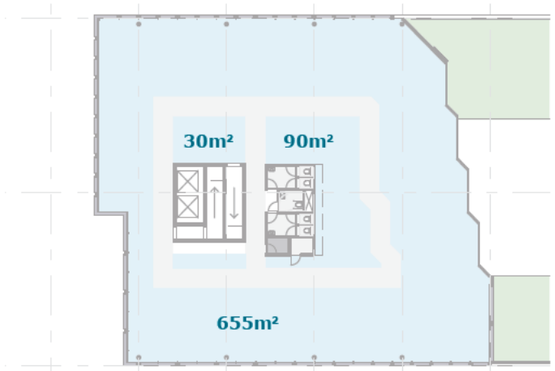
Inpassing woningen

170042 Crossover

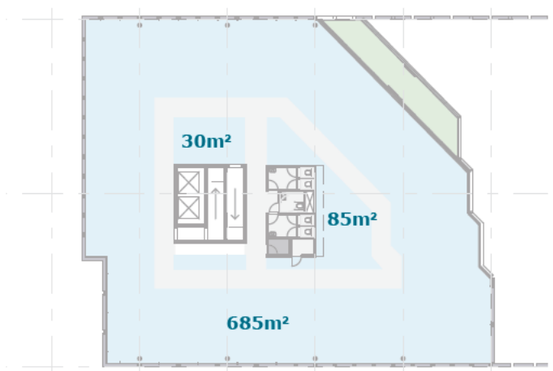
11-07-2018

Plattegronden kopgebouw

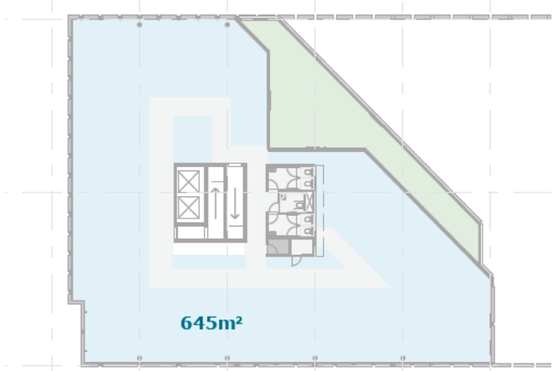
tweede - negende verdieping (kantoor)



Tweede verdieping



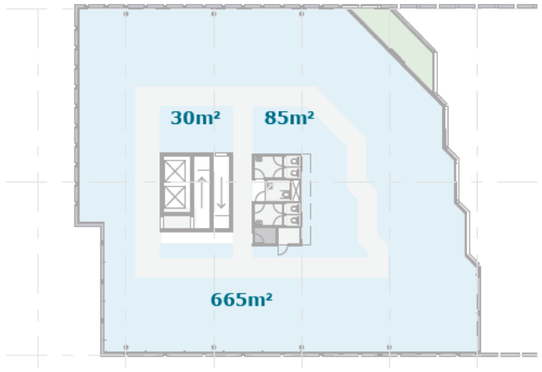
Vierde verdieping



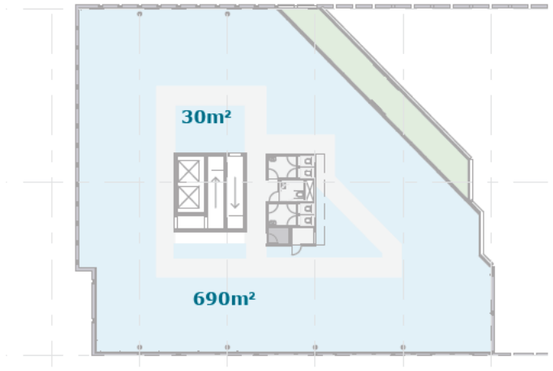
Zesde verdieping



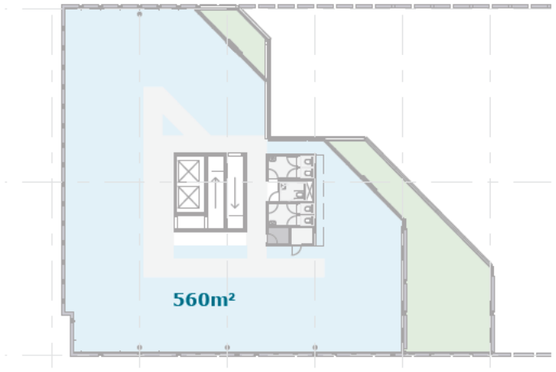
Achtste verdieping



Derde verdieping



Vijfde verdieping verdieping

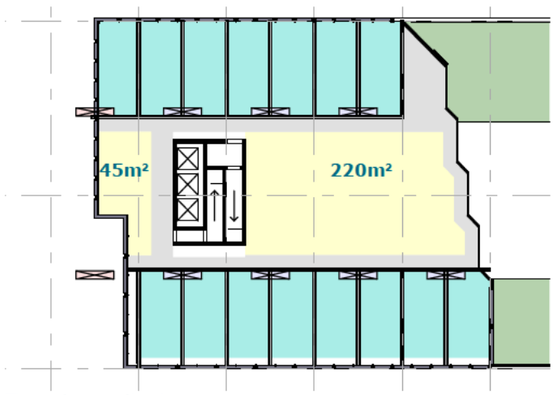


Zevende verdieping

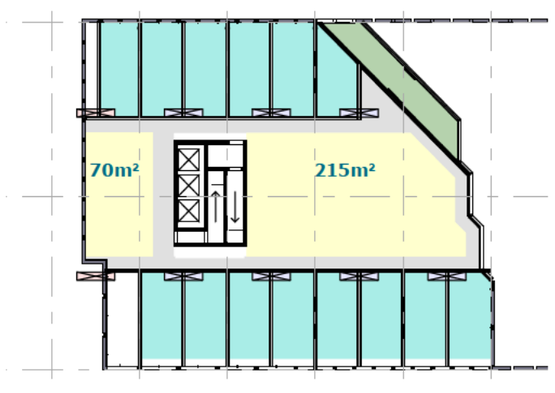


Negende verdieping

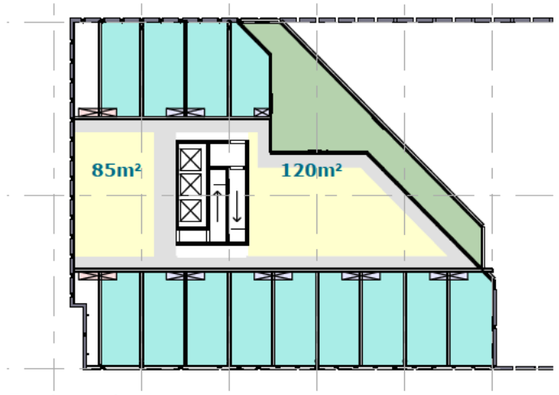
Inpassings studie
Woningen Kopgebouw



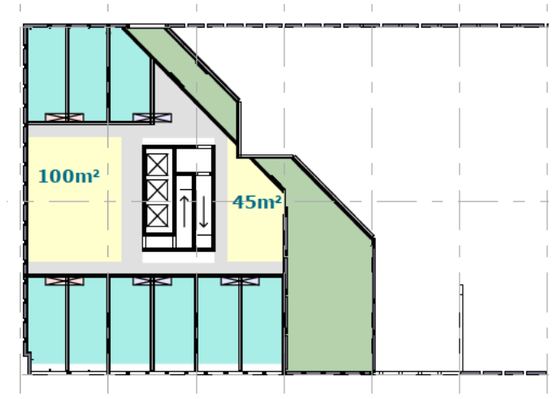
Tweede verdieping



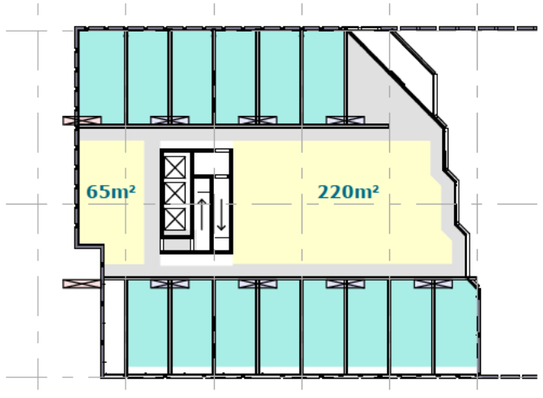
Vierde verdieping



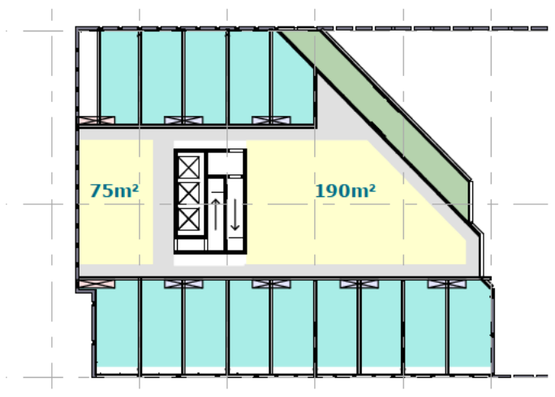
Zesde verdieping



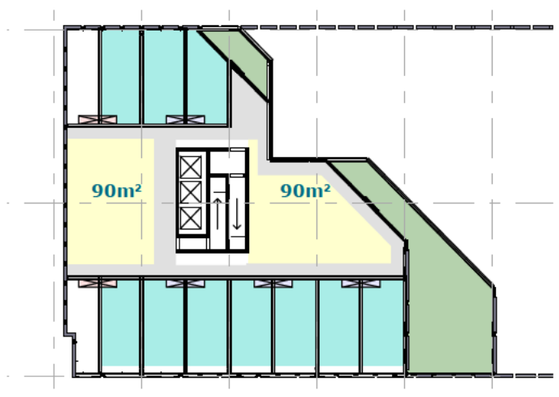
Achtste verdieping



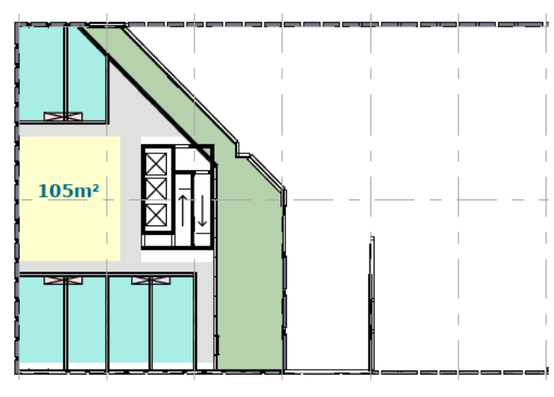
Derde verdieping



Vijfde verdieping verdieping



Zevende verdieping



Negende verdieping

- 95/96 kleinschalige woningen
- 1735m² gemeenschappelijke ruimte

10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 20 september 2018 10:05
Aan: 10.2.e ; 10.2.e n
Onderwerp: RE: Meetplan Comfortbox kavel J Kop Zuidas

Hoi 10.2.e

Eindelijk even naar het meetplan kunnen kijken.

Heb er natuurlijk geen verstand van,
Maar in zoverre vind ik het er wel goed uitzien.

Belangrijkste aandachtspunt is natuurlijk wel de combinatie van geluidbelasting en doorstroom van de lucht.
Dat laatste zit niet in deze metingen.
Ik mag aannemen dat dat nog later wordt onderzocht met de varianten van de comfortbox die goed komen uit deze geluidbelastingtest?

Gr
10.2.e

buiten reikwijdte

Van: 10.2.e
Verzonden: vrijdag 14 september 2018 14:06
Aan: 10.2.e '; 10.2.e
CC: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: Meetplan Comfortbox kavel J Kop Zuidas

Beste 10.2.e

Het is al weer een tijdje geleden dat we contact hadden over de comfortbox van AM/DGMR op kavel J in Kop Zuidas.
Voor de zomer hebben we het rapport van M+P hierover met elkaar besproken en de belangrijkste aanbeveling daarvan was dat de comfortbox 1-op-1 gebouwd zou moeten worden om het akoestisch effect ervan goed te kunnen meten.

AM en DGMR hebben de afgelopen tijd gebruikt om dit voor te bereiden. Ze zijn van plan om in week 39 (de week van 24 september) een mockup te testen in het akoestisch lab van DPA in België. Daarbij testen ze verschillende roosters en verschillende dempers.
In de bijlage vinden jullie het meetplan en specificaties van de verschillende onderdelen.

Mochten jullie hierover opmerkingen hebben, dan kun je die direct richten tot 10.2.e, projectmanager van AM.
10.2.e @am.nl, graag volgende week.
Graag mij in de cc meenemen.

Vriendelijke groet, 10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T (+31) 6 - 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl
twitter.com/zuidasamsterdam

Aan	JOZ
Van	10.2.e.
Datum	23 oktober 2018
Betreft	stand van zaken comfortbox Kop Zuidas

Gevraagde beslissing:
Ter kennisname

Algemeen
Bij kavel J in de Kop Zuidas, hoek A10 en Europaboulevard, speelt al enige tijd veel discussie over en wordt onderzoek gedaan naar een alternatieve oplossing voor de onderbreking van de dove gevel: de comfortbox.

Anders dan voor de in het geluibeleid benoemde verglaasde balkon en loggia is gekozen voor een geluiddempende constructie die niet langer de ruimte biedt om tevens als (buiten)verblijfsruimte te kunnen functioneren. De comfortbox gaat terug naar de essentie: het terugbrengen van de geluidbelasting met voldoende doorstroom van lucht om de achterliggende verblijfsruimten te kunnen spuien.

Laatste bespreking
Bij de laatste bespreking met de ontwikkelaar en de drie betrokken geluidsbureaus (DGMR voor de ontwikkelaar, Caubergh ingehuurd ter advisering van Zuidas en M+P als onafhankelijk derde) zijn de volgende conclusies getrokken:

Geluid
-er zijn met de metingen van de mockup in het Belgische lab meer dan voldoende gegevens (data)
-de berekeningen die er mee zijn uitgevoerd geven geen antwoord op de gestelde vraag (wat is de geluidbelasting op de gevel)
-met de beschikbare gegevens (data) kan die berekening alsnog worden uitgevoerd. Naar verwachting zullen, ondanks een naar verwachting verslechtering van de resultaten , de waarden binnen de voorkeursgrenswaarde blijven.

Spuien
-voor het bepalen van de spuicapaciteit is geen specifieke berekeningsmethode voorgeschreven. De door DGMR gehanteerde (transparante) methode krijgt de goedkeuring van M+P en Caubergh.
-OD is nog niet overtuigd en wil graag nog een check door TNO
-Zuidas heeft aangegeven dat drie geluidsbureaus, aanwezig met vijf deskundigen, voldoende expertise is om met een voorstel richting directies en bestuur te gaan. In de stukken richting directies en bestuur kan de OD haar bemerkingen aangeven.

Terugkoppeling aan RenD
Deze bespreking heeft Zuidas teruggekoppeld met R&D. R&D vindt dat als de comfortbox technisch voldoet, tegemoet is gekomen aan bezwaren die in het TAVGA zijn geuit in het kader van het bestemmingsplan Kop Zuidas (eenzijdig georiënteerde woningen lastig realiseerbaar), dat het belangrijk is om in te zetten op een projectspecifieke onderbouwing van deze casus (geen precedentwerking) en dat je vanuit R&D hier dan positief over kunt adviseren. In het verlengde daarvan deed R@D de suggestie om de onderbouwing van het woon- en leefklimaat breed op te

zetten (waarom deze woningen hier, doelgroepen, dichtbij universiteit en stad, bereikbaarheid met OV, gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes, ventilatie/koeling, etc.). Ook de wijze waarop de werking van de comfortbox is onderzocht goed toelichten. Voor wat betreft de discussie over het raam adviseerde R&D om deze te benaderen vanuit het perspectief 'verbinding met de buitenlucht'.

Hierna
Na nieuwe geluidberekeningen en rapportage daarvan door DGMR zullen M+P en Caubergh hun eindadvies geven. Het lijkt erop dat op basis hiervan de weg naar de directies (R&D, Zuidas en OD) en het bestuur kan worden vervolgd.

10.2.e.

Van: 10.2.e.
Verzonden: maandag 5 november 2018 09:43
Aan: 10.2.e. ; 10.2.e.
Onderwerp: FW: middensegment kop zuidas

Met vriendelijke groet,

10.2.e.
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T (+31) 10.2.e.
10.2.e. @amsterdam.nl
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center – Toren B – 4e verdieping
zuidas.nl

Van: 10.2.e.
Verzonden: vrijdag 2 november 2018 10:11
Aan: 10.2.e.
Onderwerp: RE: middensegment kop zuidas

Ha 10.2.e.

Sud heeft inderdaad geen middensegment huurwoningen. Het is allemaal koop.
https://sudamsterdam.nl/

Crossover (ZOKU) was geen middensegment maar vrije sector.
De woningen komen er (voorlopig) niet. Het programma wordt gebouwd als kantoor en is transformeerbaar naar woningen.

Groet, 10.2.e

Van: 10.2.e.
Verzonden: donderdag 1 november 2018 13:48
Aan: 10.2.e.
Onderwerp: middensegment kop zuidas

Hoi 10.2.e.
Voor G&O moeten we een overzichtje leveren van middensegment huurwoningen waarvan de start bouw in 2018/2019 is. Sud heeft geen middensegment huurwoningen toch? En bij Crossover waren het er 90, maar is al bekend of die gebouwd gaan worden...? Zo ja, zijn er afspraken gemaakt over hoogte vd huur en indexatie?

Met vriendelijke groet,

10.2.e.
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T (+31) 10.2.e.
10.2.e. @amsterdam.nl
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center – Toren B – 4e verdieping
zuidas.nl

Nr. 28

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon 020 575 2111
www.zuidas.nl

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

AM Real Estate Development B.V.
De heer 10.2.e.
Postbus 4052
3502 HB UTRECHT

Datum 6 november 2018
Ons kenmerk 20181101 10.2.e.

Behandeld door 10.2.e. @amsterdam.nl

Onderwerp Nadere afspraken project Crossover in Kop Zuidas

Geachte heer 10.2.e.,

Tijdens de uitwerking van uw winnende inschrijving Crossover naar een voorlopig ontwerp is een aantal onderwerpen geïdentificeerd dat aanleiding is geweest tot nadere bespreking. Op 8 oktober jl. heeft over deze punten een gesprek plaatsgevonden tussen 10.2.e. en 10.2.e. 10.2.e namens AM en 10.2.e. en 10.2.e. namens Zuidas. Deze brief is een samenvatting van hetgeen besproken en afgesproken is tijdens dit overleg.

Comfortbox
In uw inschrijving biedt u de comfortbox aan als maatregel om te voldoen aan de regelgeving omtrent het dempen van omgevingsgeluid en het spuien van de woningen. Om de haalbaarheid van deze maatregel te onderbouwen hebt u onderzoek gedaan naar de akoestische kwaliteiten van de comfortbox en voorziet u in een (rekenkundige) onderbouwing van de spuicapaciteit. De resultaten hiervan zullen worden besproken met het bevoegd gezag en beoordeeld worden door de adviseur van Zuidas (DPA Couberg Huygen) en een onafhankelijk adviseur (M+P). Indien beide adviseurs positief adviseren zal Zuidas, indien nodig, aan de betrokken wethouder(s) het besluit voorleggen de comfortbox in dit projectspecifieke geval aan te merken als een vergelijkbare maatregel als bedoeld in het gemeentelijk geluidbeleid. Het streven is de besluitvorming hierover in december a.s. tot stand te brengen.

ZOKU-woningen
Onderdeel van het concept Crossover is de mogelijkheid om in de toren op de kop van het gebouw woningen te realiseren. Bij uw inschrijving hebt u met het oog hierop een intentieovereenkomst met ZOKU bijgevoegd. In de uitwerking van het plan bent u tot de conclusie gekomen dat de inpassing van woningen in het 'kopgebouw' in de huidige situatie, geen voorkeur heeft. Als belangrijkste reden voert u aan sterk te twijfelen aan de kwaliteit en haalbaarheid van de woningen als gevolg van de hoge geluidbelasting. Zuidas vindt dit jammer, maar stemt er desalniettemin mee in om de woningen niet direct te realiseren en de betreffende verdiepingen in eerste instantie als kantoor te ontwikkelen. Het concept Crossover uit de inschrijving blijft hiermee

voldoende gewaarborgd. Zuidas verbindt daaraan de voorwaarden dat (a) het kantoor conform inschrijving in de toekomst transformeerbaar is naar woningbouw, (b) de sociale huurwoningen (ten behoeve van De Key) gerealiseerd worden, (c) AM op eigen risico, vooruitlopend op definitieve besluitvorming over de comfortbox, start met het DO, zodra de hiervoor genoemde adviseurs positief hebben gereageerd en (d) dat het karakter en gebruik van de plint zoals in de inschrijving opgenomen daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

[redacted]10.2.b./10.2.g[redacted]

Planning
In uw brief van 6 juli jl. geeft u met betrekking tot de ontwikkeling van het project Crossover in Kop Zuidas aan dat u de verplichtingen in de bouwenvelopovereenkomst, ten aanzien van het tijdig indienen van een bouwaanvraag én de voorziene ingangsdatum recht van erfpacht voor de gronden, niet meer haalbaar acht. Als gevolg van het onderzoek naar de haalbaarheid van de comfortbox stel ik voor om, in afwijking van de bouwenvelopovereenkomst, de volgende data overeen te komen voor de ontwikkeling van het project Crossover:

a. Indienen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning: 1 mei 2019
b. Ingangsdatum recht van erfpacht: 1 oktober 2019

[redacted]buiten reikwijdte verzoek[redacted]

Samenwerking
Partijen spreken het vertrouwen uit in de verdere samenwerking en nadrukkelijk oog te houden voor het waarborgen van het gebouwconcept in het vervolgproces. Ik ga er van uit dat u de verdere ontwikkeling van het project voortvarend ter hand blijft nemen en wens u daarbij veel succes.

Graag ontvang ik een ondertekende versie van deze brief retour.

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam
Zuidas

[redacted]10.2.e.[redacted]

D.W. van Traa
directeur Zuidas

Voor akkoord,
AM Real Estate Development B.V.

[redacted]10.2.e.[redacted]

10.2.e.

Van: 10.2.e.
Verzonden: dinsdag 12 februari 2019 14:08
Aan: 10.2.e.
CC: 10.2.e.; 10.2.e. 10.2.e.; 10.2.e.
Onderwerp: RE: Crossover

Dag 10.2.e.
Klopt, de 90 huurwoningen gaan niet gerealiseerd worden, de rest van de woningen (156 sociaal en 10 vrije sector) wel.
Voor vragen hierover, kan je het beste contact opnemen met de projectmanager, 10.2.e. (zie CC).

Met vriendelijke groet,

10.2.e.
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T (+31) 6 - 10.2.e.
10.2.e. @amsterdam.nl
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center – Toren B – 4e verdieping
zuidas.nl

Van: 10.2.e.
Verzonden: dinsdag 12 februari 2019 10:55
Aan: 10.2.e.
CC: 10.2.e.; 10.2.e.
Onderwerp: Crossover

Hoi 10.2.e.

Ik heb voor Crossover 156 sociale huurwoningen, 10 marktkoopwoningen en 90 markthuurwoningen.
Echter in Primavera worden deze 90 huurwoningen niet genoemd.
Kun jij me de juiste aantallen aangeven?
Bij voorbaat mijn dank!

met vriendelijke groet,

10.2.e.
10.2.e

Gemeente Amsterdam

T 020 10.2.e.
M 06 10.2.e.
10.2.e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, Amsterdam, 6e verdieping
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Werkdagen: ma, di, do en vr

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

rve Zuidas amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO

Nr. 30

Datum DO 26-02-2019

Onderwerp

Update Crossover Kop Zuidas

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van het project Crossover in Kop Zuidas, waar het zoeken naar een afdoende spui- en geluidsoplossing in een impasse dreigt te raken;
2. In te stemmen met het verder verkennen van de oplossingsrichting (galerij-ontsluiting) waarbij er minder sociale woningbouw gerealiseerd wordt ten gunste van een te verwachten betere kwaliteit ervan.

Korte toelichting / samenvatting

Comfortbox

In november 2017 is de ontwikkeling van kavel J in Kop Zuidas gegund aan AM met hun concept Crossover. In het ontwerp zijn onder meer 156 sociale woningen opgenomen voor studenten, statushouders en starters. Om te voldoen aan de regelgeving op het gebied van geluid en spuien heeft AM in de tender de zogenoemde comfortbox aangeboden. Bij de gunning hebben we erop gewezen dat het op voorhand niet duidelijk is dat deze comfortbox voldoet aan het Amsterdams Geluidbeleid en het Bouwbesluit en dat nadere onderbouwing noodzakelijk is.

Heel 2018 heeft in het teken gestaan van de onderbouwing van de werking van de comfortbox. AM en haar adviseur dGmr zijn bij aanvang stellig overtuigd dat de comfortbox voldoet aan alle regelgeving. De Omgevingsdienst (bevoegd gezag) en R&D (hoeder Geluidbeleid) zijn zeer kritisch. Ook onze adviseur, Cauberg Huygen, heeft veel kritische opmerkingen gemaakt. Hetzelfde geldt voor de gezamenlijk ingehuurde derde deskundige M+P.

Discussies hebben er toe geleid dat (verschillende configuraties van) een 1-op-1 schaalmodel van de comfortbox is gemaakt. Deze is in een akoestisch laboratorium getest. De dimensies van deze comfortbox zijn circa 3 keer groter dan in het tendermodel. Uit de akoestische metingen bleek dat slechts één (volgens Cauberg) of twee (volgens dGmr en M+P) configuratie(s) voldoende geluid dempt. Ook lijkt deze configuratie te voldoen op het gebied van spuicapaciteit, al liggen er nog een enkele onbeantwoorde afrondende vragen. De Omgevingsdienst heeft TNO gevraagd haar te adviseren. In een eerste reactie stelt TNO dat zij niet overtuigd is van de werking van de Comfortbox.

De afnemer van de woningen (De Key) is echter erg kritisch over deze oplossing. Het vraagt veel beheer en onderhoud en het beperkt de indeling van de (toch al kleine) woningen.

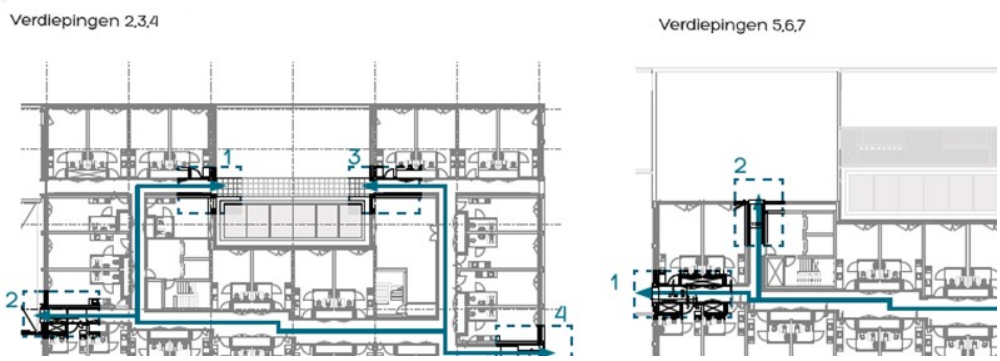
Niettemin zouden we de weg kunnen bewandelen om de wethouder(s) te vragen de comfortbox in dit specifieke geval aan te merken als een vergelijkbare voorziening als bedoeld in het Amsterdams Geluidbeleid. Dit besluit zou de basis voor de

Omgevingsdienst zijn om t.z.t. de bouwvergunning te kunnen verlenen.

Gezien de weerstand bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst en in mindere mate R&D); de afnemer (De Key) en daarmee de terughoudendheid van AM; en ook onze eigen bedenkingen bij de uiteindelijke kwaliteit van de woningen, mede gevoed door de aarzelingen van Cauberg, lijkt dit echter geen begaanbare route.

Alternatief 1: open corridor

Tegen deze achtergrond is AM afgelopen december op eigen initiatief op zoek gegaan naar alternatieve oplossingen (zie bijlage). Uit 10 potentiele oplossingen heeft AM een voorkeursmodel gekozen, de zogeheten 'corridor-variant'. In dit model blijft het gebouwontwerp zo goed als gelijk. De gang wordt aan de oost- en westgevel opengebroken en voorzien van een geluiddemper zodat spuien aan deze zijde kan plaatsvinden. Deze oplossing is aangedragen door Buro Bouwfysica, de adviseur van De Key. AM is ervan overtuigd dat deze oplossing voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving.



Recent is overleg geweest tussen partijen over het voorstel. Cauberg Huygen stelt dat het voorstel niet voldoet aan het Bouwbesluit op het onderdeel spuien. Het voorgestelde ontwerp is verder geen conventionele oplossing die in andere projecten op deze manier al vaker is toegepast. Het risico is groot dat het ook op andere aspecten vragen oproept en er een herhaling dreigt van het tijdrovende en onzekere proces dat we doorlopen hebben met de comfortbox. Niettemin blijft AM overtuigd van de haalbaarheid. Zij zal af moeten wegen of zij het voorstel aan de Omgevingsdienst wil voorleggen. We hebben expliciet aangegeven dat wij onze twijfels over de inhoud en het proces en hebben gewezen op de planningsafspraken die we met elkaar hebben gemaakt: 1 mei bouwvergunning aanvragen, 1 november starten met bouwen.

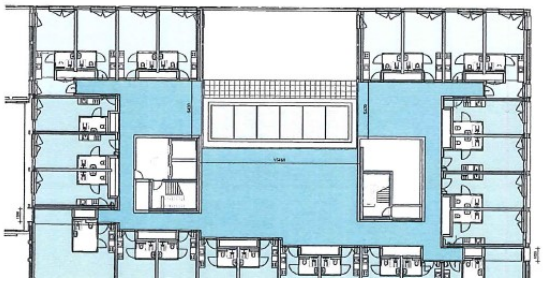
Alternatief 2: galerij

Dit brengt ons op het punt dat de tenderinschrijving zoals is ingediend niet zonder meer realiseerbaar lijkt. Om uit deze dreigende impasse een uitweg te vinden hebben we AM de suggestie gedaan een voorstel uit te werken waarin er meer spuicapaciteit aan de geluidsluwe zijde van het gebouw gecreëerd wordt. Dit is realiseerbaar door een aantal woningen te schrappen. De resterende woningen kunnen allemaal een geluidluwe zijde krijgen waarin een te openen raam gemaakt wordt.

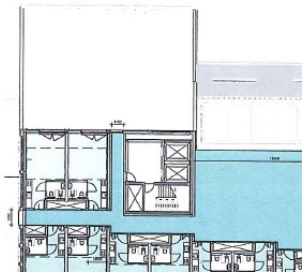
AM heeft een voorstel gedaan hoe dit vormgegeven zou kunnen worden. De kenmerken hiervan zijn:

- 8 woningen vervallen op verdieping 2,3&4 (24 woningen totaal)
- 4 woningen vervallen op verdieping 5,6&7 (12 woningen totaal)
- De geluidbelaste woningen worden ontsloten door galerij aan geluidsluwe zijde en kunnen aan deze zijde spuien.

Verdiepingen 2,3,4



Verdiepingen 5,6,7



Ook dit voorstel is recent besproken. Cauberg Huygen is positief gestemd en stelt dat er, met een aantal optimalisaties, hiermee een haalbaar plan te maken is. Buro Bouwfysica (adviseur van De Key) is in een eerste reactie niet overtuigd dat deze galerij-oplossing een betere is dan de door hen voorgestelde corridor-variant.

Afgelopen week hebben we zelf ook een korte verkenning gedaan naar de mogelijke consequenties voor een oplossing als deze (zie schets bijlage 3). Hieruit blijkt dat:

- Worst case 46 van de 156 woningen komen te vervallen, 10 meer dus dan in het bovenstaande model van AM. In de uitwerking van het plan kan het geoptimaliseerd worden waarmee woningen eventueel (iets) groter zouden kunnen worden en/of er minder woningen hoeven te vervallen.
- 10.2.b/10.2.g
- Qua beeldkwaliteit verandert er alleen aan de noordoostzijde wezenlijk iets aan het gebouw omdat woningen aan die zijde een galerij-ontsluiting krijgen. Vanaf straatniveau is hiervan (afhankelijk van de uitwerking) waarschijnlijk weinig zichtbaar). Aan de zijde van de A10 biedt het vervallen van de comfortbox juist meer flexibiliteit om deze gevel vorm te geven. De supervisor ziet geen fundamenteel bezwaar om het plan op deze wijze aan te passen.

Conclusie

10.2.g. De inschrijving met comfortbox lijkt niet haalbaar. Hun voorkeursalternatief (corridor) roept bij ons grote twijfel op, zowel inhoudelijk als procedureel. 10.2.g

Onze insteek is om in te zetten op galerij-oplossing. 10.2.b/10.2.g.

Een tweetraps-benadering - eerst inzetten op corridor en als dat niet lukt over te stappen op een galerij – is wat ons betreft niet bespreekbaar. Belangrijk is verder om te benadrukken dat de rolverdeling zuiver moet blijven: het blijft de verantwoordelijkheid van AM om met een plan te komen dat aan de wet- en regelgeving voldoet; wij hebben slechts een suggestie gedaan voor een oplossingsrichting.

Stukken

Meegezonden stukken

Bijlage 1: Onderzochte alternatieven door AM
Bijlage 2: verkenning Zuidas

Verdere procedurestappen met data

Overleg met directie AM.

Omgevingsmanagement / relevante thema- en/of programmamanagers / planologen/ communicatie / publiciteit

-

Wijze van voorbereiding

Afstemming

Juridische toets
Supervisor

Productinformatie

Proceskosten

-

Grondexploitatie

10.2.b

Risico

Kwaliteit

Onze overtuiging is dat met een galerij-ontsluiting een beter woonklimaat gemaakt kan worden dan bij een open corridor of comfortbox.

Beslissing

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

10.2.e.

Nr. 30a

VAN SCHOOTEN - VERMEULEN - VAN HOORN

TEAM V ARCHITECTUUR

Concept - Studie
Overzicht varianten geluidreducerende maatregelen

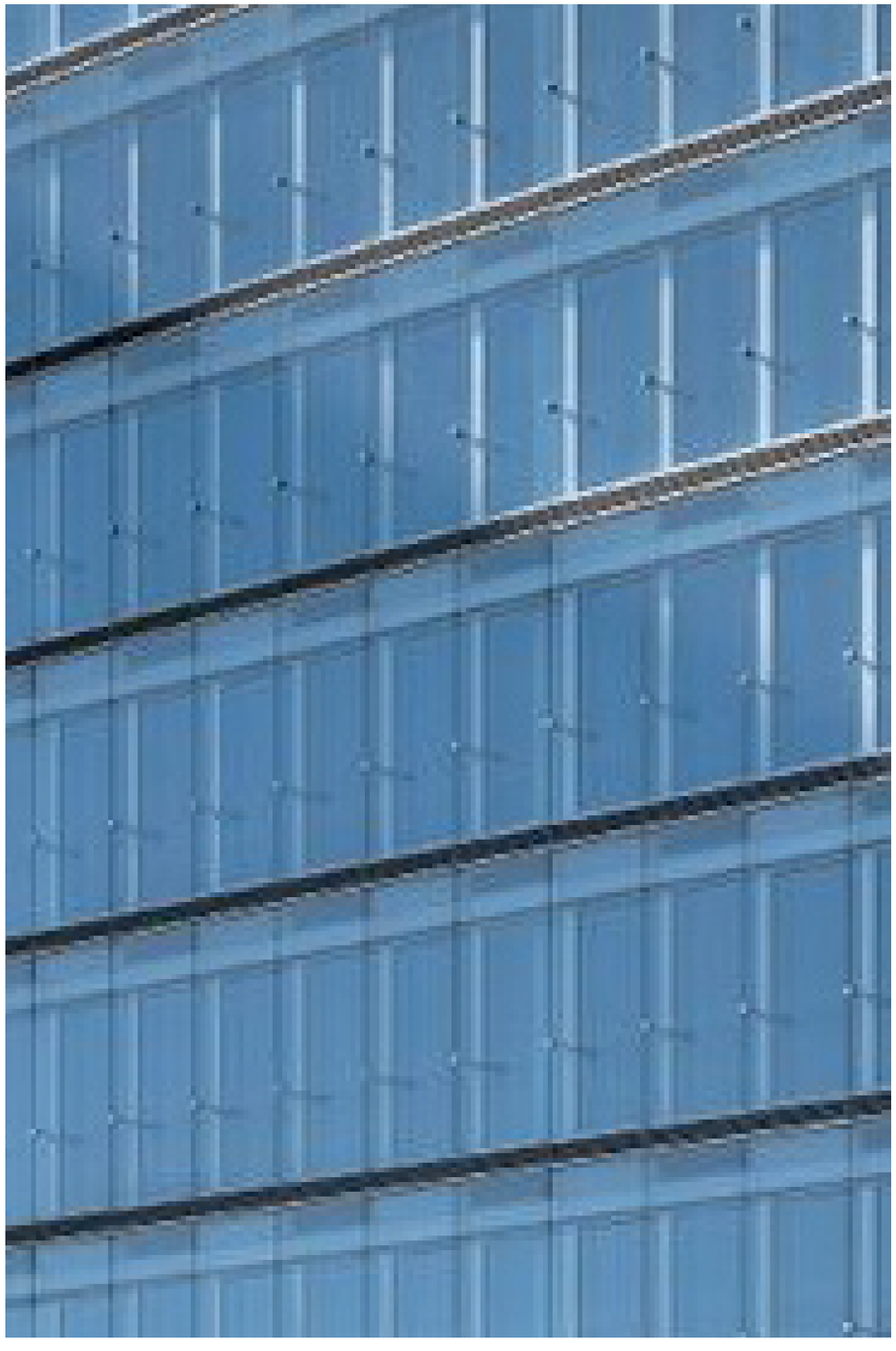
170042 Crossover

17-12-2018

Variant 1

Dubbele huid





Variant 2

Verglaasde loggia's



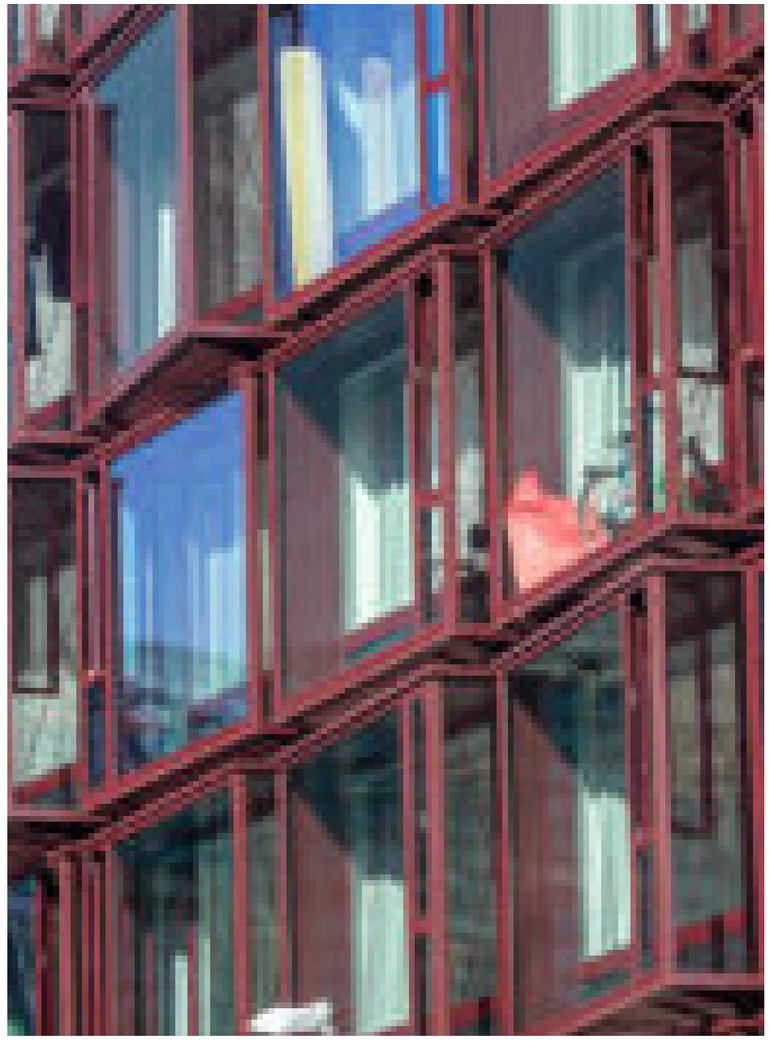


Variant 3

Verglaasde serres

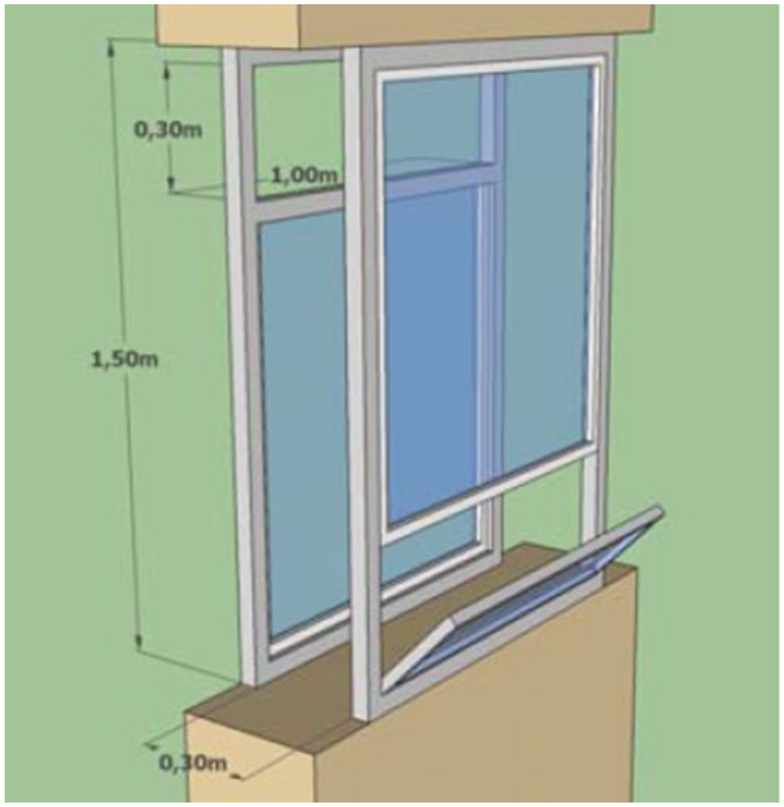


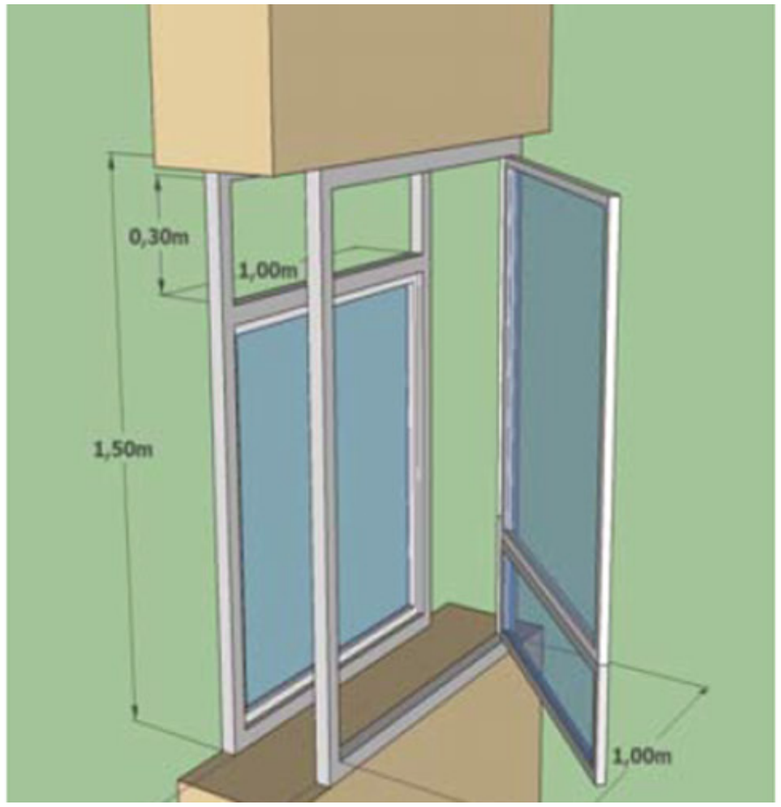


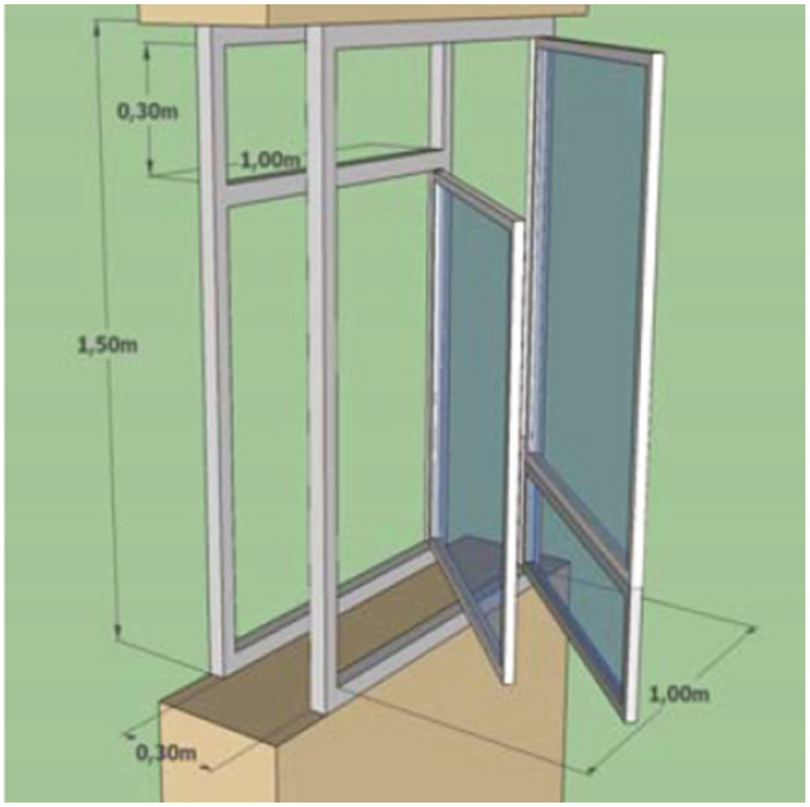


Variant 4

Harbour venster





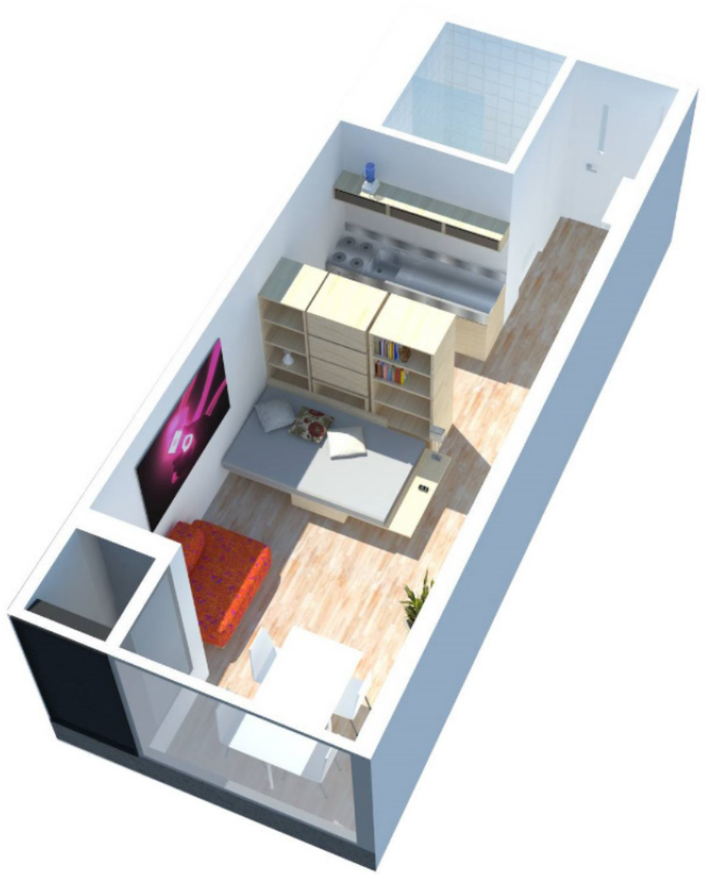


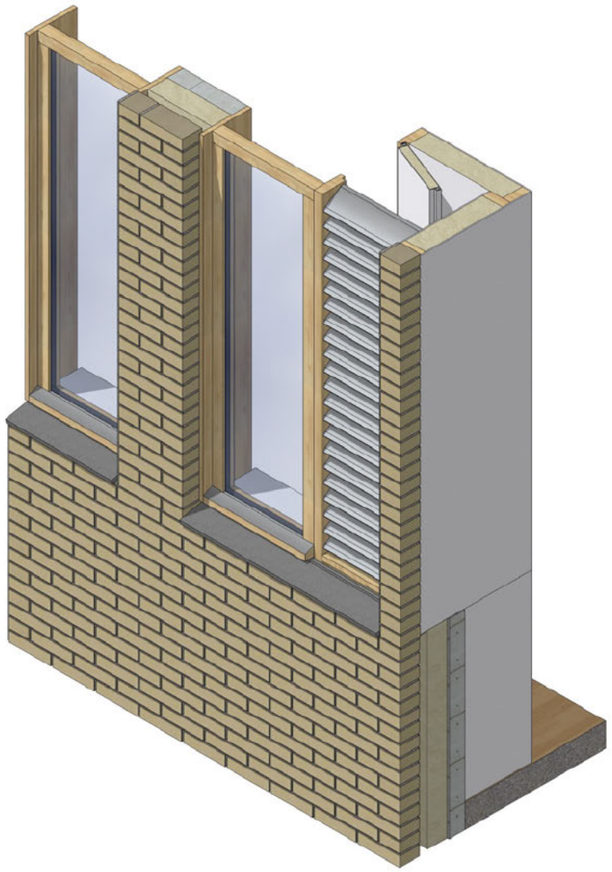
Variant 5

Boxen koppelen als schacht

Change & parnassia Amsterdam

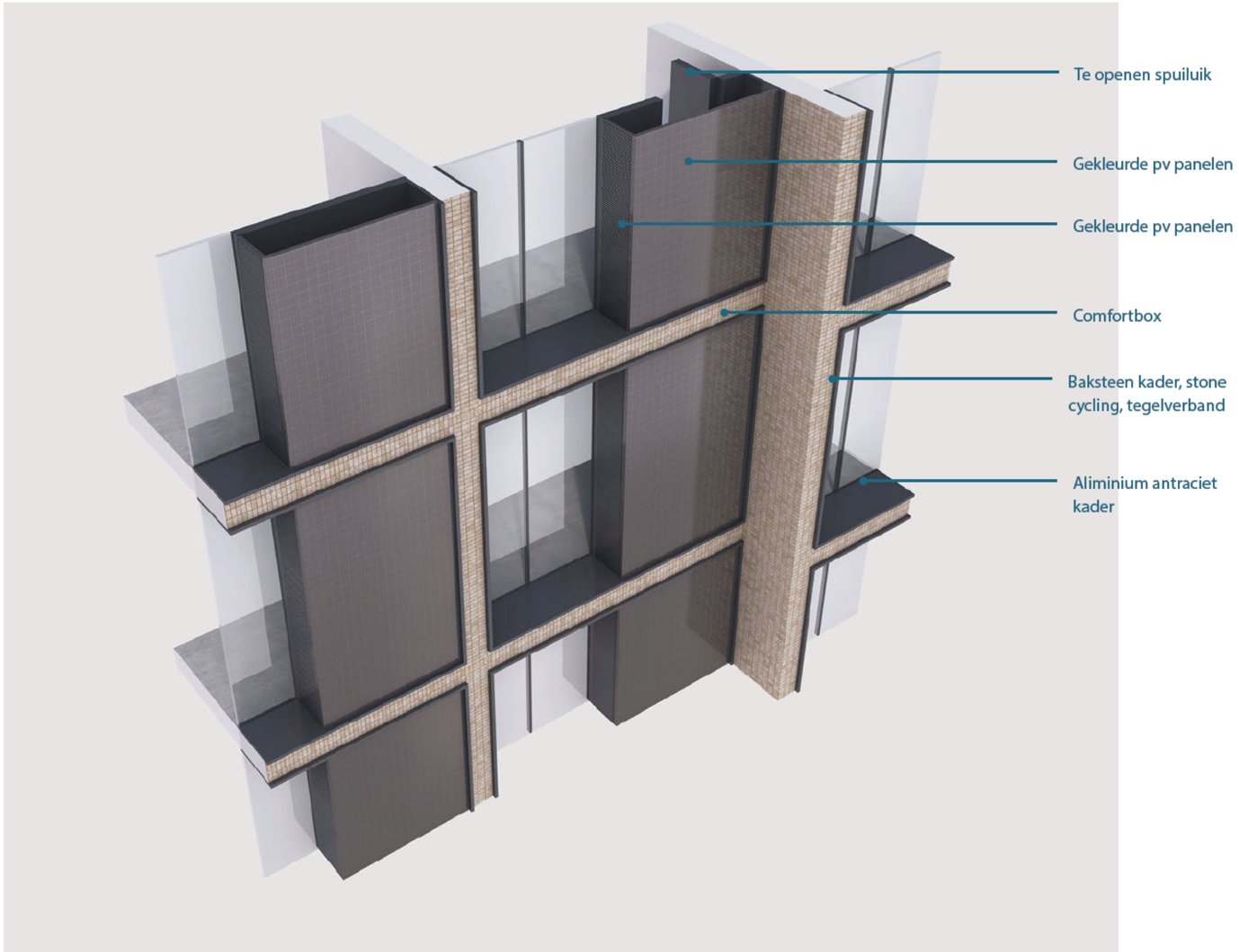






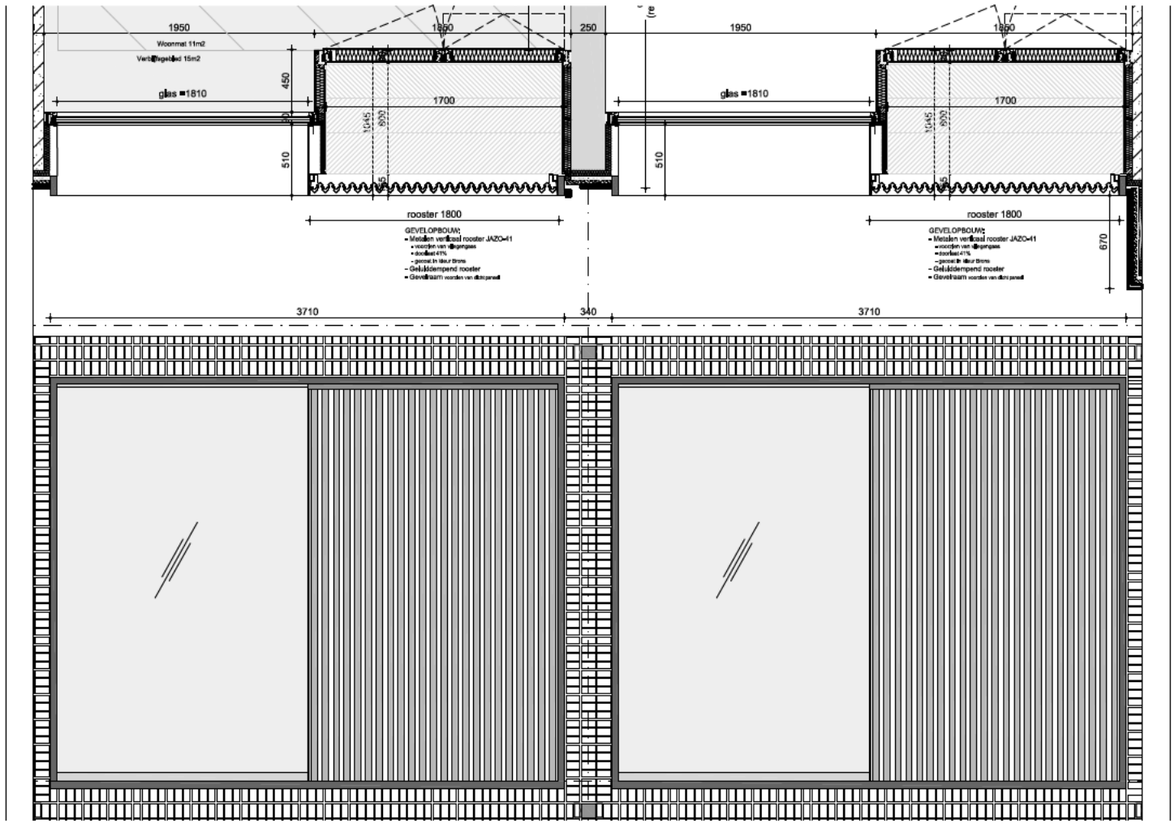
Variant 6

Oorspronkelijke comfortbox



Variant 7

Comfortbox met geluiddempend rooster (huidige box)





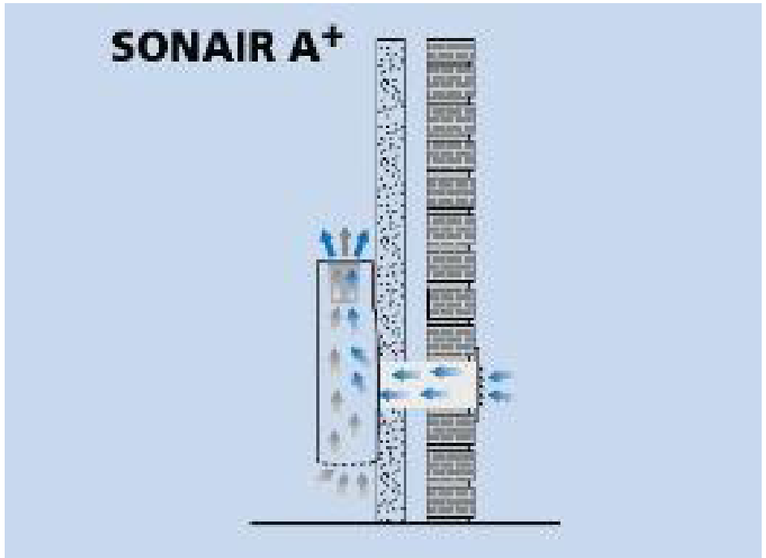


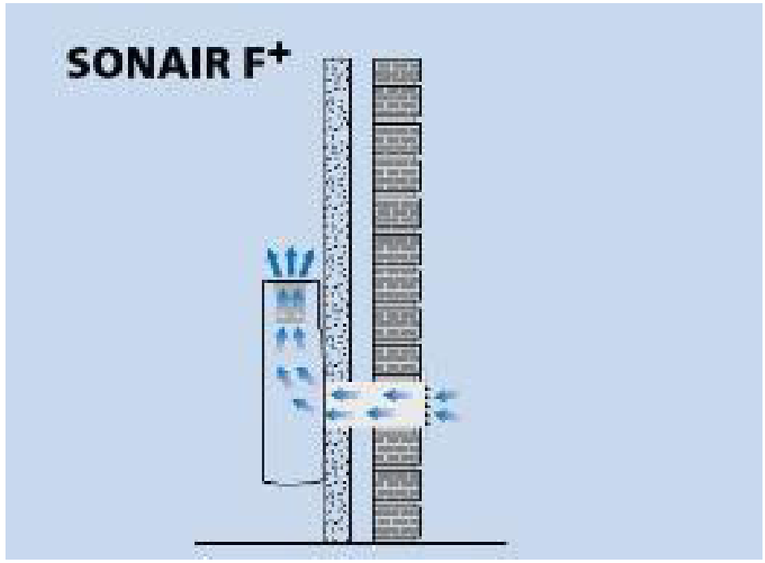




Variant 8

Mechanische spuivoorziening







Variant 9

Spuien via gang (enkelzijdig)

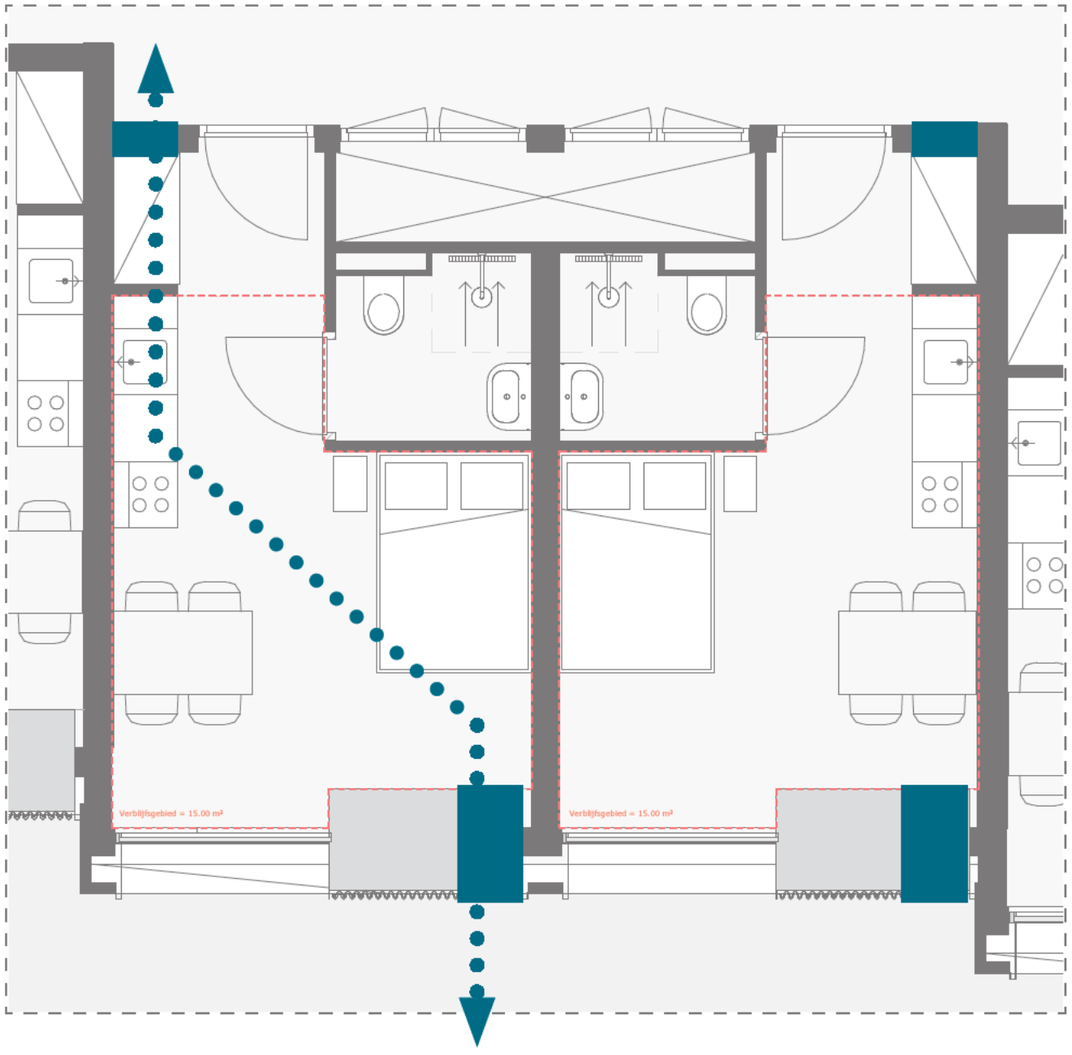
Vila mokum Amsterdam





Variant 10

Spuien via gang en comfortbox (tweezijdig spuien)





Variant 10

Berekening spuicapaciteit

NEN 1087 Verblijfsgebied 15m^2

	excl. factor 2	incl. factor 2
Enkelzijdig	- 90dm^3 = 0,9 m^2 x 0,1 m/s x 1000	- 90 dm^3 = 1,8 m^2 x 0,1 m/s x 1000
Tweezijdig	- 90 dm^3 = 0,225 m^2 x 0,4 m/s x 1000	- 90 dm^3 = 0,450m^2 x 0,4 m/s x 1000

BOX VIERMAAL MINDER BREED

NEN 1087 Verblijfsgebied 18m^2

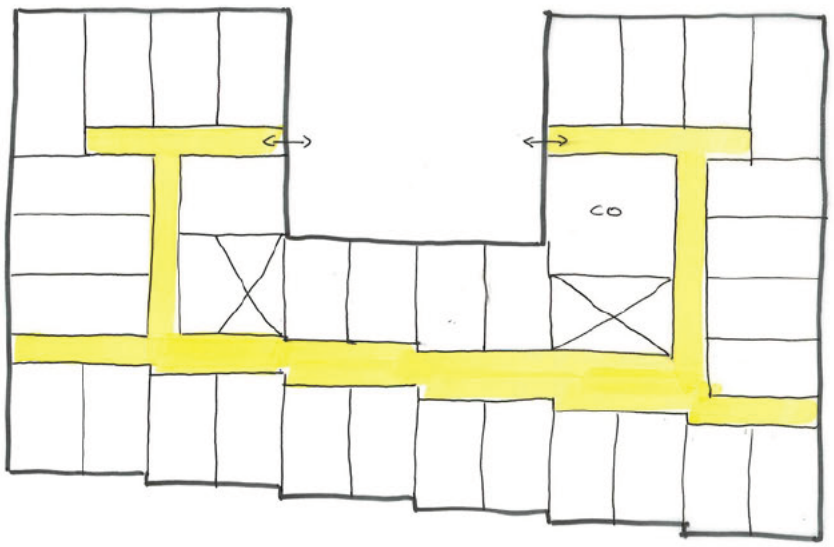
	excl. factor 2	incl. factor 2
Enkelzijdig	- 108 dm^3 = 1,08 m^2 x 0,1 m/s x 1000	- 108 dm^3 = 2,16 m^2 x 0,1 m/s x 1000
Tweezijdig	- 108 dm^3 = 0,27 m^2 x 0,4 m/s x 1000	- 108 dm^3 = 0,540m^2 x 0,4 m/s x 1000

BOX DRIEMAAL MINDER BREED

Plattegronden woningen Crossover i.r.t geluid

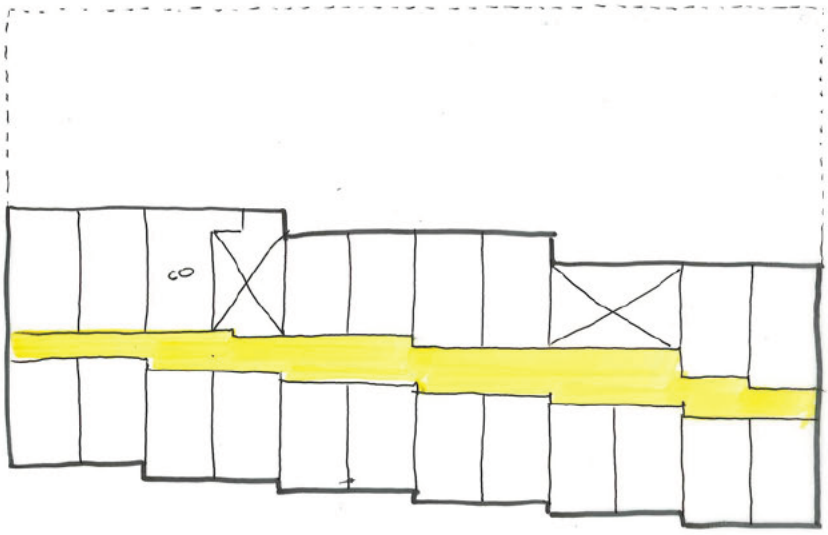
0 - Comfortbox en spuien via corridor

verdieping 2-3-4



A10

verdieping 5-6-7



A10

In totaal 156 woningen. Hiervan zijn circa 100 woningen geluidbelast en hebben een dove gevel.

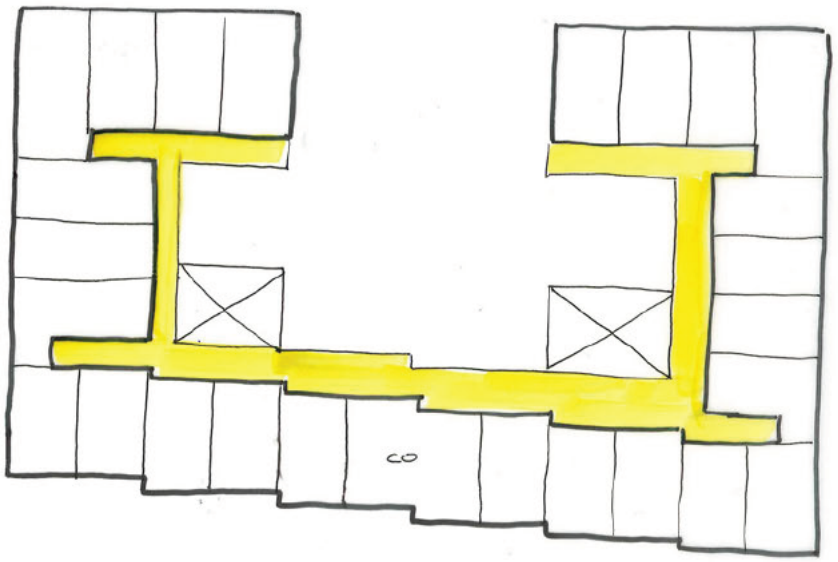
a. Comfortbox: woningen spuien aan de dove gevel dmv een comfortbox. Alle partijen hebben twijfels over de kwaliteit van de woning en over de haalbaarheid van de oplossing.

b. Spuien via corridor: Alle woningen krijgen een stille zijde aan de corridor. Echter is dit waarschijnlijk niet toegestaan (bouwbesluit).

Plattegronden woningen Crossover i.r.t geluid

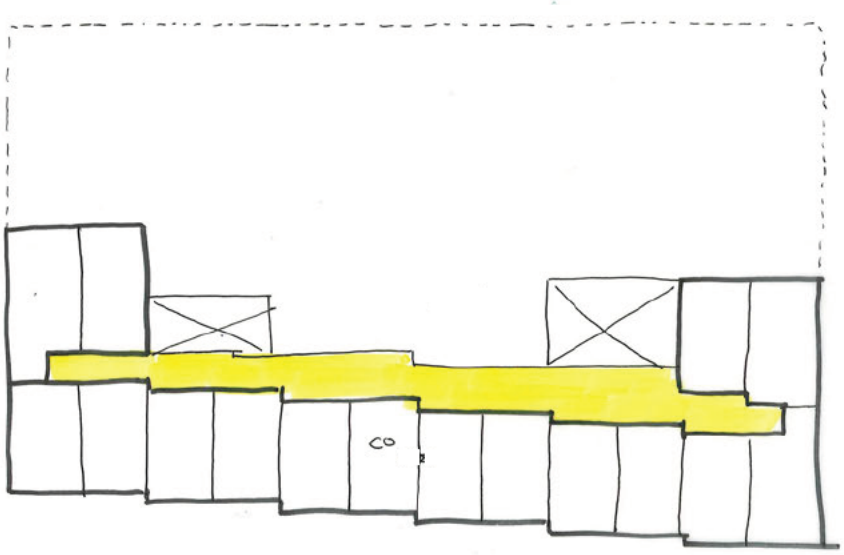
1 - Tweezijdige oriëntatie

verdieping 2-3-4



A10

verdieping 5-6-7



A10

In totaal 110 woningen, dat zijn 46 woningen minder dan de inschrijving.

Woningen zijn tweezijdig georiënteerd, daarmee hebben alle woningen een stille zijde. De woningen zijn doormiddel van een gallerij ontsloten. Aandachtspunt is de zichtbaarheid van de gallerij vanaf de straatkant. Geluid en of spuien is geen beperktende factor in de grootte van de woning.

CROSSOVER: een unieke omgeving die mensen écht samen brengt

CROSSOVER kenmerkt zich door ruimten waar barrières worden geslecht en waar beweging tussen verschillende ruimten wordt gestimuleerd. Juist in de gemeenschappelijke ruimten ontstaat vruchtbare grond voor interacties. CROSSOVER faciliteert nieuwe persoonlijke en professionele levensstijlen van lokale en internationale bewoners, doeners, samenwerkers, denkers en innovators. Het brengt mensen samen. Op de unieke plekken waar de mensen leven, slapen, wonen, werken, eten, ontmoeten en spelen vinden waardevolle ontmoetingen en kruisbestuiving plaats.

COLIVING

is veel meer dan wonen alleen. Het speelt in op de wens van veel mensen om te delen en samen te ondernemen. Met een zorgvuldig samengestelde mix van woningen en doelgroepen, een slim ontwerp en uitgekiend (zelf) beheer maken we deze ambitie waar. COLIVING voegt iets toe aan de stad.

Net als in veel andere grote steden groeit het aantal eenpersoonshuishoudens sterk. Tegelijkertijd neemt de eenzaamheid in de stad toe. COLIVING in CROSSOVER gaat daarom over meer dan het efficiënt delen van voorzieningen en zuinig omgaan met schaarse ruimte. COLIVING zorgt ervoor dat mensen verbonden raken met elkaar en hun omgeving, waardoor woonplezier weer een centrale rol in ieders leven krijgt.

COLIVING is een woonstijl voor gelijkgestemde bewoners die ruimten graag samen gebruiken. De doelgroep is divers: van werkende jongeren, startende ondernemers op zoek naar woon- en werkruimte tot ervaren consultants die starters graag op weg helpen. Deze diversiteit slaat een sociale brug tussen de internationale ambities van de Zuidas en de Amsterdamse gezelligheid van de Rivierenbuurt.

Alle programmaonderdelen van CROSSOVER zijn erop gericht om koppelingen mogelijk te maken. De bewoners zijn welkom in de COWORKING-plekken, voor cursussen bij sQuare, voor deelfietsen en -auto's in de mobiliteitsterminal en vanzelfsprekend in de horeca op de begane grond.

De Key

Met CROSSOVER bouwt woonstichting De Key voort op de positieve ervaringen met jongeren in Startblok Riekerhaven in Amsterdam Nieuw-West: werkende jongeren, studenten en kwetsbare groepen waaronder statushouders noemen de Kop Zuidas straks hun thuis.

Het woonprogramma van De Key bestaat uit 156 sociale huurwoningen verdeeld over zes verdiepingen. De toekomstige bewoners vormen samen een community. Elke verdieping heeft daarom een gemeenschappelijke binnenruimte, waar mogelijk grenzend aan een royale, rustige en groene buitenruimte. Samen met de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten zorgen de ruime, overzichtelijke gangen voor een open en transparant woongebouw.

Bewoners beheren samen hun deel van het gebouw zo veel mogelijk zelf. Belangstellenden krijgen vooraf uitgebreide informatie, zodat ze voor zichzelf kunnen bepalen of COLIVING bij hen past. Deze gestuurde instroom van nieuwe huurders draagt bij aan het ontstaan van een succesvolle en aangename plek van woonstarters in Amsterdam!

Zoku Residentials

CROSSOVER reserveert op de bovenste verdiepingen van de 'kop' ruimte voor een nieuw woonconcept onder de werktitel Zoku Residential. Zoku (Japans voor 'familie' of 'stam') is een hybride tussen een huis en een kantoor, voorzien van services en de gezelligheid van een dynamische buurt.

Klein wonen en toch ruim leven

De Zoku Residential is de woonvariant van Zoku Amsterdam, het succesvolle 'extended stay'-hotelconcept in de Weesperstraat, waar mensen voor langere tijd wonen en werken. De Residential biedt een flexibele woon- en werkomgeving op 30 m² met een ruimtelijk gevoel en een flexibel interieur.

Elke Zoku Residential heeft een volledig uitgeruste keuken, slim ontworpen, ruime opslagruimten en een verhoogde slaapruimte die kan worden afgeschermd. Om zowel de Zoku Residential als kantoorruimte mogelijk te maken in één gebouw, voorzien we de kop van het gebouw in de basisconfiguratie van een tweede vluchtweg en bouwen we de gevel modulair op om van functie te kunnen wisselen. Zo creëren we flexibele ruimte voor kantoren of 90 Residentials.

Koopwoningen

De plint aan de zuidwest-zijde van het gebouw is gereserveerd voor 10 koopwoningen die hun voordeur aan de straat hebben. Dit worden bijzondere koopwoningen met een verdiepingshoogte van 5,40 m voor een creatieve stedelijke doelgroep. Deze woningen zorgen voor een levendige, open en sociaal veilige plint, waarin we optimaal gebruikmaken van de zonnige en geluidluwe beganegrondgevel van het gebouw.

Ruimte in stedelijke omgevingen wordt steeds duurder. De uitdaging is om meer ruimte te creëren op minder vierkante meters. CROSSOVER vertaalt dat bij deze koopwoningen in een extra verdiepingshoogte van circa 5,4 m, waardoor zonlicht diep doordringt in de woning en tal van indelingsvarianten mogelijk worden.

Eigenaren van de koopwoningen delen collectieve voorzieningen, zoals de mobiliteitsterminal, met de overige gebruikers van het gebouw. De mogelijkheid om wonen te combineren met werken en ondernemen in CROSSOVER maakt wonen op deze plek in de stad uniek.















Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon 020 575 2111
www.zuidas.nl

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

AM Real Estate Development B.V.
De heer 10.2.e.
Postbus 4052
3502 HB UTRECHT

Datum 18 juli 2019
Ons kenmerk 20190705/10.2.e.
Behandeld door 10.2.e.@amsterdam.nl

Onderwerp Nadere afspraken project Crossover in Kop Zuidas

Geachte heer 10.2.e.,

Op 12 maart jl. heeft overleg plaats gevonden tussen AM en Zuidas over het project Crossover. Aanwezig waren 10.2.e., 10.2.e. en 10.2.e. (AM), 10.2.e. en 10.2.e. (Zuidas). In het verlengde daarvan is op de PROVADA op 4 juni jl. een aanvullend gesprek geweest in dezelfde samenstelling. In deze brief zijn de afspraken uit beide overleggen verwoord.

Programma sociale woningbouw
In uw inschrijving biedt u 156 sociale woningen aan, af te nemen door De Key. De comfortbox presenteert u als maatregel om te voldoen aan de regelgeving omtrent het dempen van omgevingsgeluid en het spuien van de woningen. U hebt veel tijd en energie gestoken in het uitwerken en onderbouwen van de comfortbox. Ook van Zuidas heeft dit veel inzet gevraagd.

Het onderzoek naar de werking van de comfortbox heeft er eind 2018 toe geleid dat u samen met uw partners besloten hebt alternatieve oplossingen te overwegen. In het kader van deze heroverweging hebt u de gemeente een alternatief planvoorstel gedaan, waarin de woningen aan de geluidluwe zijde een spuivoorziening krijgen.

In dit voorstel zijn echter slechts 120 sociale huurwoningen opgenomen; 36 minder dan in uw inschrijving. Het realiseren van sociale woningbouw in de stad - en Zuidas in het bijzonder - is een opgave waar, zoals u weet, de gemeente veel waarde aan hecht. Het verkleinen van het sociale programma in het plan is voor de gemeente daarom zeker geen gewenste aanpassing. Door het aantal woningen in het plan te verminderen zal de gebruikskwaliteit ervan echter significant worden verbeterd. Tegen deze achtergrond hebben partijen overeenstemming bereikt over de aanpassing van dit programmaonderdeel.

Planning
In de bouwenvelopovereenkomst zijn de volgende mijlpalen opgenomen: indienen omgevingsvergunning uiterlijk 1 januari 2019 en ingangsdatum erfpachtrecht op 1 mei 2019. In de nadere afspraken die we gezamenlijk maakten in de brief d.d. 6 november 2018 hebben we op uw verzoek deze data gewijzigd in respectievelijk 1 mei 2019 en 1 oktober 2019. U hebt (in het overleg van 12 maart jl.) aangegeven deze data niet meer realistisch te vinden en te koersen op 1 oktober respectievelijk medio januari. De gemeente vindt dit erg teleurstellend, zeker gezien het feit dat de oorspronkelijke data eerder al zijn verschoven.

Partijen spreken af het maximale te doen om erfpachtuitgifte in 2019 plaatst te laten vinden. AM spant zich maximaal in het ontwerpproces te versnellen om zodoende de omgevingsvergunning uiterlijk medio september in te dienen. Partijen gaan gezamenlijk in overleg met de Omgevingsdienst om de mogelijkheden te bespreken de termijn waarbinnen de vergunning behandeld wordt te verkorten.

Plintprogramma
In het Voorlopig Ontwerp d.d. 30 april 2019 geeft u aan in een van de plintruimtes retail te willen realiseren. Dit is niet in overeenstemming met de bouwenvelopovereenkomst evenals het bestemmingsplan. Partijen herbevestigen hierbij de realisatie van het plintprogramma zoals opgenomen in uw inschrijving en vastgelegd in de bouwenvelopovereenkomst.

Ik vertrouw erop dat u het project verder met de grootste voortvarendheid ontwikkelt.

Graag ontvang ik een ondertekende versie van deze brief retour.

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam
Zuidas 4

[redacted]

D.W. van Traa
directeur Zuidas

Voor akkoord,
AM Real Estate Development B.V.

[redacted]