Gemeente Amsterdam

Advies alternatieve locatie uitgeprocedeerde kwetsbare vreemdelingen

Aan De heer van der Laan,
Van Werkgroep locatie vreemdelingen
Datum 23 juli 2015

In de zomer 2015 heeft de werkgroep locatie kwetsbare vreemdelingen alternatieve huisvestigingsmogelijkheden in kaart gebracht voor de groep kwetsbare vreemdelingen, momenteel gehuisvest in de Robert Kochplantsoen. Aan de hand van de netwerken en contacten met zorgaanbieders, stadsdelen, corporaties, gemeentelijk vastgoed, transformatie objecten en commercieel vastgoed heeft de werkgroep 20 scenario's onderzocht. De verschillende scenario's zijn beoordeeld op *de geschiktheid van het pand* (grootte, hoeveel kamers, staat, beheersbaarheid, bestemmingsplan en de aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte en stafruimte) en *de bestaande belasting van de omgeving* (de hoeveelheid overlastgevende voorzieningen in de directe omgeving, mogelijk risicovolle voorzieningen in de directe omgeving, de sociaaleconomische staat van bewoners en de leefbaarheid en veiligheid). Daarnaast is de financiële onderbouwing inzichtelijk gemaakt. Naast het afwegingskader heeft de korte termijndoelstelling, te weten het verplaatsen van de groep kwetsbare vreemdelingen gehuisvest in het Robert Kochplantsoen en de lange termijndoelstelling: het vinden van een geschikte locatie voor de totale groep kwetsbare vreemdelingen een belangrijke rol gespeeld in de prioritering van de verschillende scenario's. Op basis hiervan adviseren wij op volgorde van geschiktheid de volgende scenario's:

1. **Scenario 1: Daalwijk 17 – 23 (Bijlmer centrum)**
2. **Scenario 2: Gastenburgh - Oudezijds voorburgwal 87/89 (Bijlmer west)**
3. **Scenario 3: Walborg – (Buitenveldert)**
4. **Scenario 4: Parkhof 100 i.c.m. Daalwijk/ Gastenburgh/ Walborg (Gaasperdam-driemond)**
5. **Scenario 5: De Funen - Funenpark 60-73 (Centrum Oost)**

De verschillende scenario's worden in deze notitie nader toegelicht. Tevens is de omgevingsscan en het bijbehorende communicatieplan toegevoegd in de bijlage.

Achtergrond:
In het Uitvoeringsplan van het programma Vreemdelingen is voor de groep kwetsbare vreemdelingen een 24-uurs opvang voorzien. Deze groep, bestaande uit maximaal 75 personen. Een deel van de groep is met intrek van 1 juli 2015 gehuisvest in de Robert Kochplantsoen. In verband met belasting van de buurt door andere voorzieningen blijkt de locatie niet geschikt. Daarom is besloten om de opvang op het Robert Kochplantsoen tijdelijk te laten zijn en binnen 3 maanden een

alternatieve locatie voor de opvang te realiseren.

De betreffende doelgroep bestaat nu uit ongeveer 55 personen, in de toekomst wordt gerekend met maximaal 75 personen. Binnen de doelgroep is een onderscheid aan te brengen tussen de mensen die met begeleiding redelijk zelfstandig kunnen functioneren en wonen en een groep die intensievere begeleiding nodig heeft. De verhouding tussen beide doelgroepen is ongeveer 50/50. In de uitwerking van de scenario's zijn de eerste drie scenario's toereikend voor de huidige groep opgevangen in het Robert Koch. Scenario's 4 en 5 zijn toereikend voor de totale groep.

Toelichting scenario 1 Daalwijk 17-23:
Scenario 1 biedt gelegenheid tot opvang voor huidige groep van 55 personen, bij opvang van meerdere personen per kamer. Op langere termijn is uitbreiding mogelijk door aanschaf van bovenliggende appartementen waardoor opvang van 1 persoon per kamer mogelijk wordt of uitbreiding van een grotere groep vreemdelingen.

Het voordeel van scenario 1 is dat het pand opvang van de totale groep vreemdelingen in de Robert Koch mogelijk maakt, waarbij gebruik gemaakt kan worden van relatief grote studio's in goede staat is en voor een relatief lage prijs. Vanwege de centrale corridor is opvang van de groep vreemdelingen goed beheersbaar. Het pand is tevens in de toekomst goed te gebruiken voor andere vormen van opvang.
Het nadeel van deze locatie is dat het beschikt over onvoldoende kamers om iedereen een eigen kamer te bieden. Een gemeenschappelijke ruimte op de begane grond kan deze tekortkoming ten dele ondervangen. Daarnaast betreft het een kwetsbare buurt waar sprake is van relatief veel overlast.

Algemeen	Het Leger des heils is voornemens om van Rochdale een aantal bedrijfsruimten in de plint van het appartementencomplex te huren op de Daalwijk 17 – 23 (Bijlmer Centrum – D buurt). Na verbouwing zou deze gereed zijn voor de opvang van de groep kwetsbare vreemdelingen.	
Beschikbaar per:	1 december 2015 (verwachte oplevering verbouwing)	
Geschiktheid van het pand		
Vastgoed	Aaneengeschakelde bedrijfsruimten op de BG en 1e etage.	+
Geschikt voor	38 personen (bij variant 1 persoon per kamer) en 54 personen (bij variant 2 personen bij de helft van de (grotere) kamers.	+/-
Staat	Locatie is op dit moment leeg, wordt verbouwd tot 38 eenheden (16m2 met eigen sanitair).	+
Beheersbaarheid	Centrale corridor aan de kamers vergroot de beheersbaarheid. Huisvesten van twee personen op één kamer is voor groep kwetsbaren bij langdurig verblijf in het kader van de beheersbaarheid niet gewenst. Voorwaarde om	+ -

	dit te kunnen ondervangen is een goede gemeenschappelijke ruimte.	
Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan is De Nieuwe Bijlmer (2009). De bestemming voor deze adressen is woningen, maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan op de begane grond.	+
Gemeenschappelijke ruimte	?	
Ruimte staf	?	
Belasting van de omgeving		
Hoeveel voorzieningen aanwezig in de directe omgeving	Bij Bijlmer Centrum is er al een 24 uurs opvang voor verslaafden op het Anton de Komplein.	+/-
Sociaal economische status van de buurt	Locatie ligt vlak bij de Venserpolder een achterstandswijk met veel alleenstaande moeders en Multi probleemgezinnen. De sociaal economische buurt van de positie is ongunstig.	+/-
Leefbaarheid en veiligheid	Er is nu al veel overlast van hangvolwassenen en jongeren (Top 600). Er is in vergelijking tot Amsterdam gemiddeld minder subjectieve veiligheid en minder objectieve veiligheid in de vorm van geregistreerde misdrijven en gerapporteerd slachtofferschap. Daarnaast vinden er bovengemiddeld veel inbraken plaats en is er relatief veel overlast en drugsproblematiek.	-
Kosten		
Eenmalige kosten	Geen, verbouwing zit verwerkt in huurkosten	
Huurkosten	€120.000 per jaar (€250 - €300 per persoon)	
Servicekosten	GWL middels eigen aansluiting	

Toelichting Gastenburgh - Oudezijds voorburgwal 87/89
Scenario 2 biedt gelegenheid tot opvang voor de huidige groep van 55 personen, bij opvang van meerdere personen per kamer.

Het voordeel van opvang in de oude Gastenburgh is dat het pand momenteel leeg staat en per direct toegankelijk is voor de volledige Robert Koch groep. De buurt kent een positieve sociaaleconomische status. Tot slot is het pand al in bezit van het Leger des Heils. Aan de andere kant gaat het om een oud onoverzichtelijk grachtenpand, wat een negatief effect heeft op de beheersbaarheid van het pand. Ook bevind het pand zich in een zeer drukke buurt.

Algemeen	Oude maatschappelijke opvang voorziening van het Leger des Heils op de Oudezijds voorburgwal 87/89 (Centrum west – Burgwallen Oost). Oorspronkelijke bewoners zijn verhuist naar de Majoor

	Bosshardtburgh gelegen in dezelfde buurt. Het pand staat momenteel leeg, op uitzondering van een aantal kamers na.	
Beschikbaar per:	Direct	
Geschiktheid van het pand		
Vastgoed	Oud grachtenpand, bestaande uit twee gekoppelde woningen. De locatie beschikt over een kelder, BG, eerste, tweede en derde etage.	
Geschikt voor	20 personen (bij bezetting van 1 persoon per kamer), maximaal 55 personen (bij variant van meerdere personen per kamer).	+/-
Staat	Oud	-
Beheersbaarheid	Slechte beheersbaarheid onoverzichtelijk pand.	-
Bestemmingsplan		
Gemeenschappelijke ruimte	Aanwezig	+
Ruimte staf	Aanwezig	+
Belasting van de omgeving		
Hoeveel voorzieningen aanwezig in de directe omgeving	Het gaat om een zeer druk gebied. De Gastenburgh wordt omringd door prostitutie, horecagelegenheden, seks- en drugsshops.	-
Sociaal economische status van de buurt	Er wonen weinig gezinnen in Centrum West, de meeste mensen wonen alleen. Centrum West scoort boven gemiddeld tot gemiddeld op sociaaleconomische indicatoren. Het enige gezondheidsaspect waar dit gebied ongunstig op scoort is dat er relatief veel mensen overmatig/ zware alcohol drinkers zijn. Vergeleken met de rest van de stad, woont er weinig jeugd in Centrum West.	+
Leefbaarheid en veiligheid	De sociale cohesie in de buurt is beperkt, bewoners ervaren weinig betrokkenheid van andere bewoners. Het schoonhouden en onderhoud van de openbare ruimte is beneden gemiddeld, er is sprake van een hoge verloederingsscore 35 (Amsterdam: 22).	+/-
Kosten		
Eenmalige kosten		
Huurkosten		
Servicekosten		

Toelichting Walborg 2a – Buitenveldert
Scenario 3 biedt gelegenheid tot opvang voor huidige groep van 55 personen, bij opvang van meerdere personen per kamer.

Algemeen	In de Walborg (Buitenveldert) is nu de Bed, Bad, Broodvoorziening gehuisvest voor 60 personen. De huidige Bed, Bad, Broodvoorziening

	kan verplaatst worden naar de Papaverhoek 1-3 (Amsterdam Noord), waardoor de huidige locatie beschikbaar komt.	
Beschikbaar per:		
Geschiktheid van het pand		
Grootte/ hoeveel kamers		
Staat		
Beheersbaarheid		
Bestemmingsplan		
Gemeenschappelijke ruimte		
Ruimte staf		
Belasting van de omgeving		
Hoeveel voorzieningen aanwezig in de directe omgeving		
Sociaal economische status van de buurt		
Leefbaarheid en veiligheid		
Kosten		
Eenmalige kosten		
Huurkosten		
Servicekosten		

Toelichting scenario 4 Parkhof 100 in combinatie met Daalwijk/ Gastenburgh/ Walborg
Scenario 4 biedt gelegenheid tot opvang van de totale groep kwetsbare vreemdelingen. Parkhof beschikt over 18 kamers en met een kleine verbouwing over 22 kamers.

Locatie Parkhof 100 is in goede staat en vanwege de kleinschaligheid goed te beheersen. Het pand staat momenteel leeg en is hierdoor direct toegankelijk. Tevens biedt het pand uitbreidingsmogelijkheden op langere termijn. Positief is daarnaast dat de buurt reeds gewend is aan voorzieningen in de nabije omgeving.
Tegelijkertijd kent het Parkhof verschillende nadelen. Het pand is op dit moment slechts te gebruiken voor een beperkte groep vreemdelingen. Ook brengt de omgeving verschillende nadelen met zich mee. Zo zit in het pand al een groep gehandicapte kinderen en bevinden zich veel scholen in de nabije omgeving en is er reeds sprake van veel overlast. Daarnaast gaat het om een relatief duur pand.

Algemeen	Cordaan huurt het complex 'Parkhof 100' (gebied Gaasperdam-Driemond) van Stadgenoot. Bouwdeel E van dit complex is beschikbaar voor verhuur. Op termijn is er meer mogelijk.	
Beschikbaar per:	Direct	
Geschiktheid van het pand		
Vastgoed	2 gespiegelde panden van 3 bouwlagen, geen lift.	+/-

	Beperkte kookgelegenheid en sanitaire voorzieningen.	
Geschikt voor	In de huidige situatie 18 kamers. Met een kleine verbouwing zijn er maximaal 22 kamers te creëren.	+/-
Staat	Goed – kleine verbouwing noodzakelijk in verband met uitbreiding en kookgelegenheid en sanitaire voorzieningen.	+
Beheersbaarheid	Goed	+
Bestemmingsplan	Gaasperdam (2010). Dit adres heeft de bestemming maatschappelijke voorziening. In principe staat het bestemmingsplan toe dat de asielzoekers hier worden geplaatst.	+
Gemeenschappelijke ruimte	Aanwezig in huidige variant of variant met 20 kamers.	+
Ruimte staf	Aanwezig in huidige variant of variant met 20 kamers.	+
Belasting van de omgeving		
Hoeveel voorzieningen aanwezig in de directe omgeving	Buurt is gewend aan voorzieningen in de buurt. Relatief veel scholen in nabije omgeving. In het pand zitten gehandicapte kinderen.	+/-
Sociaal economische status van de buurt	De sociaaleconomische positie van de bewoners in de buurt is ongunstig. Er wonen relatief veel eenoudergezinnen.	+/-
Leefbaarheid en veiligheid	De subjectieve veiligheidsindex is minder gunstig. Er is relatief veel overlast van buren.	-
Kosten		
Eenmalige kosten	In de maximale variant van 22 kamers dienen een aantal scheidingswanden te worden geplaatst.	
Huurkosten	Ca. 600 m2 x € 130, - = € 78.000, - per jaar. BTW niet van toepassing	
Servicekosten	ca. 600 m2 x € 35, - = € 21.000, - per jaar, exclusief GWL.	

Toelichting scenario 5 De Funen - Funenpark 60-73
Scenario 5 bestaat uit een A en B variant. Het A scenario biedt gelegenheid tot opvang van de huidige Robert Koch groep. Met een verbouwing is uitbreiding naar maximaal 60 kamers mogelijk (indien alle kantoren worden getransformeerd tot woningen).
In het B scenario kan de totale groep vreemdelingen worden opgevangen. Dit betekent dat er enkele kamers gedeeld moeten worden of een combinatie moet worden gemaakt met Parkhof 100.

Voordelen van scenario 5 zijn dat de Funen mogelijkheden biedt voor de totale Robert Koch groep waarbij bijna alle vreemdelingen een eigen kamer kunnen krijgen. De locatie is op korte termijn toegankelijk en in zeer goede staat. Eveneens brengt de buurt voordelen met zich mee, zo is de buurt reeds gewend aan een voorziening in de omgeving en is er sprake van weinig spanningen in de buurt. Nadelig aan de Funen zijn de hoge kosten en de beheersbaarheid van het pand.

Algemeen	De Blijfgroep huurt van De Key een aantal aaneengesloten woningen en bedrijfsruimten op Funenpark 60-73 in Amsterdam Centrum Oost (oostelijke Eilanden). Blijfgroep heeft een huurovereenkomst tot medio 2019.	
Beschikbaar per:	1 november 2015 (zonder verbouwingen)	
Geschiktheid van het pand		
Grootte/ hoeveel kamers	12 maisonnettes en 2 gelijkvloerse woningen, allen met eigen voorzieningen. Grotendeels bereikbaar via eigen portiek met lift. In de huidige situatie geschikt voor 50 personen, met verbouwing van alle bedrijfsruimten geschikt voor 60 personen.	+
Staat	Zeer goed	+
Beheersbaarheid	Slechte beheersbaarheid onoverzichtelijk binnen trap, veel ruimtes ook in de woningen zelf.	-
Bestemmingsplan	Oostelijke Eilanden (2011). Op begane grond mag gewoond worden en openbare en bijzondere voorzieningen zijn toegestaan. Onder de voorwaarde dat het niet meer dan 500m2 beslaat, staat het bestemmingsplan toe dat asielzoekers hier worden geplaatst.	+
Gemeenschappelijke ruimte	Aanwezig in huidige variant. In de variant verbouwing naar 60 personen niet aanwezig.	+
Ruimte staf	Aanwezig in huidige variant. In variant verbouwing naar 60 personen niet aanwezig.	+
Belasting van de omgeving		
Voorzieningen in de directe omgeving	Buurt is gewend aan voorziening in de buurt - vervangt oude voorziening voor nieuwe voorziening.	+
Sociaal economische status van de buurt	De buurt is een gemengde stadsbuurt - gemengder dan in de rest van Centrum. Er wonen relatief weinig 18-minners. Bewoners zijn bovengemiddeld tevreden met hun buurt. Bewoners zijn vaker betrokken en er vinden weinig spanningen plaats.	+
Leefbaarheid en veiligheid	Bewoners zijn bovengemiddeld tevreden met hun buurt. Bewoners zijn vaker betrokken en er vinden relatief weinig spanningen plaats.	+
Kosten		
Eenmalige kosten	3x aanleggen badkamer door vergroten toiletruimte	
Huurkosten	€ 221.556, - per jaar. BTW niet van toepassing	
Servicekosten	GWL middels eigen aansluiting	