Gemeente Amsterdam

Betreft	Resultaten 1e tranche haalbaarheidsonderzoeken Huisvesting Bijzondere Groepen
Van	[redacted]
Datum	30 januari 2019
bijlage	Factsheets haalbaarheidsstudies 1e tranche Toelichting Bureau Broedplaatsen op Tolstraat 182

Besluit: Accorderen van de resultaten van de haalbaarheidsstudies en voor advies sturen aan de stadsdelen en het verzoek om samen met het team HBG buurtconsultaties te organiseren

Het team Huisvesting Bijzondere Groepen heeft de opdracht huisvesting voor ongedocumenteerden (500 plekken) noodopvang voor gezinnen (45 gezinnen), winteropvang (350 plekken) en passantenpensions (nader te bepalen) te realiseren. Voor de winteropvang is op dit moment de Transformatorweg 6 in beeld, daar wordt overleg over gevoerd met het Rijksvastgoedbedrijf. De kans is echter reëel dat dit niet gaat lukken. Indien er 1 maart onvoldoende duidelijkheid is over deze locatie zal actief voor deze voorziening naar een andere locatie gezocht worden. Voor de passantenpensions is nog geen budget beschikbaar, hierover volgt een besluit in de voorjaarsnota, en is de vraag niet urgent. In dit memo wordt daarom de winteropvang en passantenpensions buitenbeschouwing gelaten.

Op 11 december 2018 is door wethouder Groot Wassink opdracht gegeven om tien haalbaarheidsstudies te verrichten voor de transformatie van panden (Gemeentelijk Vastgoed) naar huisvesting voor ongedocumenteerden. Voor een aantal panden is tevens een haalbaarheidsstudie gedaan voor noodopvang gezinnen. Het betreft de zogenaamde 1e tranche panden.
Aanvullend zijn door het Leger des Heils twee panden aangeboden waarvoor de haalbaarheidsstudies inmiddels ook zijn afgerond. Omdat met Onderwijshuisvesting nog overleg nodig was over de inzetbaarheid van het pand Lobo Braakensiekstraat 4 is dit haalbaarheidsonderzoek vertraagd en wordt het meegenomen in de 2e tranche panden. Op 10 januari is gemeld dat er aanvullend voor nog voor vijf panden een haalbaarheidsstudie verricht wordt. In totaal worden voor zeventien panden haalbaarheidsstudies verricht. In de mails die gestuurd zijn aan de stadsdelen om aan te kondigen dat we haalbaarheidsstudies gaan verrichten naar een aantal panden is ook een oproep gedaan om suggesties te doen en tips te geven voor eventuele andere beschikbare panden die voor de huisvesting van ongedocumenteerden kunnen worden in gezet. Tot op heden heeft team HBG geen reacties ontvangen.

In de studies voor ongedocumenteerden zijn de technische mogelijkheden onderzocht op basis van een Programma van Eisen dat in hooflijnen neerkomt op het creëren van compartimenten in een gebouw waarin tien tot twintig personen kunnen worden gehuisvest die met twee personen op een kamer wonen en gezamenlijk voorzieningen delen zoals een woonkeuken en sanitair. Voor de meest kwetsbare ongedocumenteerden wordt uitgegaan van 1 persoon per kamer.
In de studies voor noodopvang gezinnen zijn de technische mogelijkheden onderzocht op basis van een Programma van Eisen dat in hoofdlijnen neerkomt op zelfstandige woonruimte en het eventueel delen van voorzieningen met twee gezinnen.

Vervolgens zijn kostenramingen opgesteld voor het geschikt maken van de panden. Op basis van de kostenramingen is een raming gemaakt van de jaarlijkse huisvestingslasten voor een pand. Hierin zijn meegenomen de kostprijs dekkende huur, de overige huisvestingslasten Gas, Water en Licht op basis van kengetallen en de afschrijving investering aanpassingen in 15 jaar[1]. Kosten voor de inrichting van de panden zijn niet mee genomen omdat zoveel mogelijk gebruik gemaakt zal worden van meubilair dat is aangeschaft voor de huidige voorzieningen. Per pand is een factsheet opgesteld dat als bijlage is toegevoegd.

Voor de noodopvang voor gezinnen dient er voor 45 gezinnen vervangende huisvesting te komen. In het voorjaar is gestart met de planontwikkeling voor de locatie Vlaardingen laan 9. Naar verwachting kunnen hier de eerste 25 gezinnen worden gehuisvest. Voor de overige 20 gezinnen dient er nog een locatie te worden te worden ontwikkeld. Een of meer van de 17 onderzochte panden zal/zullen hiervoor in aanmerking komen.

Op basis van de haalbaarheidsstudies 1e tranche kan geconcludeerd worden dat behoudens de Tolstraat 182 alle panden geschikt gemaakt kunnen worden voor de huisvesting van ongedocumenteerden en een deel is ook geschikt als noodopvang voor gezinnen. In onderstaande tabel staat een overzicht van de resultaten. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal nog nader te onderzoeken aspecten en eventuele kanttekeningen per pand. Daarna volgt het advies van de werkgroep Huisvesting Bijzonder Groepen waarin integraal is afgewogen welk pand voor welke bijzondere groep moet worden ingezet. Tot slot worden de conclusies en risico's geschetst en wordt ingegaan op het vervolgtraject.

Resultaten haalbaarheidsstudies

De resultaten van de eerste 11 haalbaarheidsstudies en de jaarlijkse huisvestingslasten zijn inmiddels bekend en in onderstaande tabel weergegeven.

pand	stads deel	Huidig gebruik	Totaal aantal ongedocumenteerden	Kostprijs dekkende huur	Investering Incl. btw	Jaarlijkse huisvestings-lasten per persoon
Mariëndaal 23	N	leegstandsbeheer	16	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Marnixstraat 2*	C	leegstandsbeheer	48	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Nw Uilenburgerstraat 59*	C	leegstandsbeheer	56	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Gerard Doustraat 156	Z	leegstandsbeheer	38	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Van Leijenberghlaan 11-13	Z	Eigendom brandweer	70	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Tolstraat 182	Z	broedplaats	48	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Pieter Aertsstraat 5	Z	Stadswerken /antikraak	38	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Danie Theronstraat 2	O	Boost	30	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Zeeburgerdijk 269 (LdH)[2]	O	Leeg	14	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Albert Camusstraat 38*	ZO	leegstandsbeheer	30	[redacted]	[redacted]	[redacted]

[1] 15 jaar is de standaardtermijn die gebruikt wordt voor de afschrijving van dergelijke investeringen. Indien nu al bekend is dat het pand slechts voor een kortere termijn beschikbaar is de afschrijvingstermijn daarop aangepast

[2] Van dit pand is de huursom nog iet bekend en daarom geraamd, de afschrijving is op 3 jaar gesteld

Echtenstein (LdH)	ZO	leeg	56	€ 170.322	€357.288	€ 3.900
totaal			396	€ 852.357	€4.571.625	€ 3.505

* Marnixstraat 2 en Albert Camusstraat 38 eerder geclaimd door Bureau Broedplaatsen en op 7 februari 2017 door college toegewezen. Nieuwe Uilenburgerstraat eerder geclaimd door Ouderenhuisvesting en op 19 december 2017 door college toegewezen.

Juridische planologische situatie

Aan Ruimte en Duurzaamheid is verzocht om de juridische planologische situatie en (on)mogelijkheden in beeld te brengen. Enerzijds gaat het om het bepalen welke bestemming (wonen of maatschappelijk voorziening) aan de orde is, de mate waarin zorg geboden wordt is hierin bepalend. Voor alle locaties is een maatschappelijk bestemming mogelijk, een woonbestemming is daar waar dit niet passend is, middels een kruimelgevalregeling mogelijk te maken. Per locatie zal afhankelijk van de definitieve invulling beoordeeld moeten worden of gebruikgemaakt moet worden van kruimelgevalregeling en dat daarvoor een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moet worden. De doorlooptijd voor de vergunning is in principe de standaard doorlooptijd van acht weken. De bevoegdheid voor het verlenen van een vergunning ligt bij de stadsdelen.

Monumenten

De panden Marnixstraat 2, Nieuwe Uilenburgerstraat 59, Gerard Doustraat 156, Danie Theronstraat 2 en Tolstraat 182 zijn een Rijksmonument of hebben een monumentale waarde waardoor de verbouwingsmogelijkheden en daarmee de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Dit kan betekenen dat panden straks afvallen of dat er minder personen kunnen worden gehuisvest. Nader overleg met BMA is nodig om te bepalen welke mogelijkheden er zijn om wijzigingen aan te brengen.

Overleg brandweer

Overleg is gevoerd met de brandweer over de noodzakelijke voorzieningen die in de panden moeten worden aangebracht. Afhankelijk van de aard van de huisvesting worden de voorzieningen bepaald waarbij de woonduur en de zelfredzaamheid van mensen belangrijke uitgangspunten zijn. Onderstaand overzicht geeft aan welke voorzieningen bij welke woonvorm nodig zijn. Aangezien twee type huisvesting worden gerealiseerd zal afhankelijk van de doelgroep de voorzieningen moeten worden bepaald. In de kostenramingen is veiligheidshalve een Brandmeldinstallatie opgenomen.

Soort woonvorm	Toelichting woonvorm	Installatie maatregelen Vereisten bouwbesluit	Overig
Groepswoning	Eén woning, bewoond door meerdere mensen die elkaar kennen en één groep vormen, bijvoorbeeld een gezin of een vriendengroep.	- Rookmelder in de gangen (in alle ruimtes tussen alle kamers en de uitgang van de woning)	Volledig zelfredzame mensen
		-	
Kamergewijze verhuur	Eén woning waarbinnen de kamers individueel worden bewoond, met	- Gekoppelde rookmelder conform NEN 2555 in alle kamers en	Volledig zelfredzame mensen

	gemeenschappelijke keuken (en eventueel andere gemeenschappelijk gebruikte ruimtes)	verkeersruimtes; - Brandblusser per verdieping.	
Groepswoning voor zorg op afroep of afspraak	Eén woning vergelijkbaar met kamergewijze verhuur. Personen zijn minder of niet altijd zelfredzaam. Mate van zorg kan sterk wisselend zijn.	- BMI met volledige bewaking conform NEN 2535;	Mensen met een zorgindicatie
Logiesgebouw	Eenheid met twee of meer individueel gebruikte kamers met een kort verblijf, bijvoorbeeld minder dan 30 dagen.	- Gecertificeerde BMI met volledige bewaking conform NEN 2535; - Doormelding naar brandweer bij afwezigheid 24-uurs receptie; - Brandblussers - Noodverlichting in vluchtroutes - vluchtrouteaanduiding	- Volledig zelfredzame mensen - Iedere kamer is een subbrandcompartiment; - Vluchtroutes/verkeersruimtes zijn beschermde routes (alleen moeilijk brandbare stoffen)

Zorg in de vorm van verpleging valt niet meer in de categorie wonen. Wonen met 24-uurs zorg is in het overzicht niet meegenomen. Deze vorm van zorg zit heel dicht tegen een 'zorgfunctie' aan. Deze vorm van zorg heeft veel brandtechnische eisen. Voor mensen met een zware zorgindicatie dient individueel te worden bekeken door medisch specialisten welke verblijfsvorm passend is.

Broedplaatsen

Bureau Broedplaatsen (BBp) adviseert om de Tolstraat 182 niet in te zetten voor Huisvesting Bijzondere Groepen (HBG) omdat op dit adres de goed functionerende broedplaats Cinetol is gevestigd (= ook een beleidsdoel van dit College). De initiatiefnemers, BBp en stadsdeel zuid hebben de afgelopen jaren veel tijd, energie en geld gestoken om broedplaats Cinetol de plek te maken die deze nu is: een bloeiende culturele organisatie met grote worteling in de buurt en met maatschappelijke betekenis voor de stad. Dit ondanks vele tegenslagen. De status van broedplaats Cinetol als plek van formaat wordt onderstreept door de honorering van een subsidieaanvraag bij het AFK. Het huisvesten van HBG in Tolstraat 182 (ten koste van de huidige broedplaats Cinetol) zou leiden tot totale waardevernietiging op cultureel, economisch en maatschappelijk gebied. Als bijlage is een korte toelichting bijgevoegd.

Kanttekeningen

Uit de haalbaarheidsonderzoeken zijn voor een aantal panden belemmeringen naar voren gekomen die de gebruiksmogelijkheden beperken. Onderstaand een kort overzicht van deze kanttekeningen.

Tolstraat 182

- Pand is gebouwd als cinema (Cinétol). De gevel bestaat uit puien voorzien van enkel glas waardoor er slecht comfort in zomer en winter is en de energierekening hoog is. De vervangingskosten zijn hoog. Het pand wordt nu gebruikt als broedplaats en deze heeft een

steeds belangrijkere functie in de buurt. De indeling van het pand is voor een logies functie niet erg efficiënt wat de kosten per bed negatief zal beïnvloeden. De totale kosten voor de aanpassing zijn daarom niet geraamd maar worden geschat op €800.000- € 1.000.000, -
- Cinetol zou naar Tolstraat 160 kunnen verhuizen, in dit pand zit momenteel leegstandsbeheer. Voor Tolstraat 160 is Bureau Broedplaatsen in een vergevorderd stadium met een broedplaatsontwikkelaar.

Danie Theronstraat 2
- Dit pand is gebouwd als buurtcentrum door Pi de Bruin. Het wordt nu genomineerd voor de gemeentelijke monumentenlijst.
- BOOST gebruikt het hele pand nu als ontmoetingsplaats voor ongedocumenteerden en statushouders.
- Voor dit pand is een combinatie met Boost onderzocht. De werkzaamheden van Boost (taal- en fietsles) sluiten aan bij de behoeften van ongedocumenteerden. Het is slecht geïsoleerd, veel glas in de gevels, niet verwarmde of geïsoleerde trappenhuizen, de ramen zijn over het algemeen niet te openen en de installaties zijn verouderd.

Marnixstraat 2
- Eerder geclaimd door Broedplaatsen en op 7 februari 2017 door college toegewezen. Plan komt moeilijk van de grond.
- Als mogelijkheid aangeboden voor Ambachtshuis project Architect Van Stigt.
- Dit is een Rijksmonument. Als er geen daklichten op zolder toegestaan worden door BMA dan zal de zolder niet gebruikt kunnen worden. Hierdoor kunnen er 12 mensen minder worden opgevangen.
- Door de aanwezigheid van trams is er een geluidsbelasting op de gevel die een woonfunctie belemmeren. Door een omgevingsvergunning aan te vragen voor een periode van maximaal 10 jaar hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder en kan uiteindelijk de afweging gemaakt worden om het pand tijdelijk in te zetten voor de huisvesting van ongedocumenteerden.
- De tussenverdieping is erg laag is (2060mm hoog) en voldoet formeel niet aan Bouwbesluit (2100 mm). In de praktijk natuurlijk prima bruikbaar als woonkamer en keuken. Deze verdieping wordt nu meegenomen als onbenoemde ruimte (waar wel gekookt en gewoond wordt).
- Ingewikkeld pand om brandveilig te krijgen.
- Er zit een huurder in het pand (bewoning).

Gerard Doustraat
- Gerard Doustraat 156: Voormalige stadsbank van lening met fiets parkeren op de begane grond.
- Als mogelijkheid aangeboden voor Ambachtshuis project Architect Van Stigt.
- Dit is een gemeentelijk monument. Als er geen daklichten op zolder toegestaan worden door BMA dan zal de zolder niet gebruikt kunnen worden.

Van Leijenberghlaan
- Dit pand moet nog worden aangekocht van de brandweer. Hiervoor is toestemming van de raad nodig. De doorlooptijd aankoopprocedures en bouwwerkzaamheden wordt

hierdoor lang waardoor het pand waarschijnlijk niet per 1 november 2019 beschikbaar is voor opvang.

Nieuwe Uilenburgerstraat 59

- In september 2014 heeft het college besloten dat het complex verkocht kan worden met een tender waarbij prijs (50%) en kwaliteit (50%) een rol spelen. In overleg met Gemeentelijk Vastgoed heeft stadsdeel Centrum hierop een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) vastgesteld waarbij de ruimtelijk eisen m.b.t. bouwvolume en kwaliteit zijn vastgelegd. Bij de behandeling van het SPvE heeft Centrum aangegeven deze locatie graag zonder tender in te willen zetten voor ouderenhuisvesting in de verhouding 40-40-20. Het programma Statushouders heeft aangegeven dat de voorkeur ligt bij een verkoop zonder tender met 100% inzet van deze locatie voor huisvesting van statushouders, maar dat een mix van functies (40% sociale huur statushouders, 40% middeldure huur voor ouderen, 20% koopwoningen voor ouderen) ook bespreekbaar is. Gemeentelijk Vastgoed wil deze locatie graag zonder een te groot waardeverlies en zonder bijzondere doelgroepen-menging die de verkoop kan belemmeren op de markt zetten en pleit hierom voor een verkoop ten behoeve van ouderenhuisvesting in combinatie met 40-40-20.
- Door Vastgoed is het pand op de lijst gezet omdat bij gebrek aan uitvoering van eerdere besluiten het besluit relatief eenvoudig kan worden bij voldoende prioriteit voor het alternatief. Door de afdeling wonen, is aangegeven dat er weliswaar vertraagd, in samenspraak met vastgoed en stadsdeel centrum uitvoering wordt gegeven aan het collegebesluit van december 2017.
- Dit is een gemeentelijk monument.

Overige kanttekeningen bij panden

Mariëndaal 13

- Leegstandsbeheer, in latere fase door stadsdeel Noord als mogelijk locatie voor kinderopvang voorgedragen.

Tussenbalans en 2e tranche

Op basis van de resultaten van de 1e tranche haalbaarheidsonderzoeken is op basis van kengetallen doorgerekend hoeveel ongedocumenteerden gehuisvest kunnen worden. In de 1e tranche kunnen, exclusief de Tolstraat 182, 396 ongedocumenteerden worden gehuisvest. In de 2e tranche worden zeven panden onderzocht waaronder het pand Overhoeksplein 2. Het pand Overhoeksplein 2 is inmiddels bezocht en de verwachtingen zijn negatief. Op basis van de beschikbare m2 vloeroppervlak excl. het Overhoeksplein 2 zouden in de 2e tranche panden nog 217 ongedocumenteerden kunnen worden gehuisvest.
Realistisch is om te veronderstellen dat bij de verdere uitwerking nog panden vervallen of deels niet ingezet kunnen worden, als we uitgaan van 25% uitval dan kunnen er 460 ongedocumenteerden gehuisvest worden. Daarnaast zal nog gekeken moeten worden welke panden voor noodopvang gezinnen ingezet kunnen worden.

<u>Conclusies en risico's</u>

Geschiktheid panden:

Op basis van de haalbaarheidsonderzoeken kan geconcludeerd worden dat alle panden geschikt te maken zijn voor de huisvesting van ongedocumenteerden. Bij een aantal panden zijn kanttekeningen geplaats die in een latere fase van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid, kosten of het aantal ongedocumenteerden dat gehuisvest kan worden. Een aantal van de panden is ook geschikt als noodopvang voor gezinnen. Rekening moet worden gehouden met een uitval van 25%. Als de resultaten van de 2e tranche vergelijkbaar zijn met de 1e tranche dan kunnen er in totaal 460 ongedocumenteerden in de nu beschikbare panden gehuisvest worden.

Financiële haalbaarheid:
Op basis van de nu beschikbare haalbaarheidsonderzoeken en de daarbij behorende businesscases zijn de huisvestingslasten per persoon doorgerekend. Indien voor de 2e tranche ook de gemiddelde huisvestingslasten aangenomen worden dan zijn de jaarlijkse kosten € 3.656 x 450 plekken = € 1,65 miljoen. Dat past binnen het budget en dan kunnen Daalburgh en MOO ook nog gefinancierd worden.

Pas nadat er een voorstel is over welke panden toegewezen worden voor de noodopvang voor gezinnen is aan te geven wat de huisvestingslasten per gezin gaan worden. Dat kan in de volgende fase nader uitgewerkt worden. Er is slechts budget beschikbaar om het pand Vlaardingenlaan aan te passen, voor het aanpassen van andere panden voor de noodopvang gezinnen is geen budget beschikbaar. Belangrijk is dat voor dat de buurtconsultatie plaats vindt hierover duidelijkheid komt.

Planning
Voor drie locaties waar momenteel ongedocumenteerden zijn gehuisvest lopen de huurovereenkomsten af en deze moeten in de loop van 2019 vervangen worden door een andere voorziening. Onderstaand een overzicht.

Locatie	aantal plekken	einde huurovereenkomst
Walborg 2a	120 plekken	1 juli 2019
Schuitenhuisstraat 9	75 plekken	uiterlijk 1 september 2019,
Derkinderenstraat 44	150 plekken	1 november 2019
Totaal	345 plekken	

Voor een aantal locaties noodopvang gezinnen dient er ook op korte termijn alternatieve locaties gevonden te worden

Locatie	aantal plekken	einde huurovereenkomst
Walborg 2a	25 gezinnen	1 juli 2019
Diverse vakantie huisjes	20 gezinnen	1 juni 2019

Tussen het te verwachten eerste Go-besluit in april/mei en het verlopen van de huurtermijn is slechts zeer beperkt tijd beschikbaar mogelijk kunnen een aantal panden binnen korte tijd geschikt gemaakt worden om tijdig te voorzien in vervangende locaties, maar daarover is op dit moment geen zekerheid te geven. Wel kan al gesteld worden dat het onhaalbaar is om per 1 juli 500 plekken te realiseren volgens de nieuwe uitgangspunten, de meeste locaties zullen pas aan

het eind van het jaar opgeleverd kunnen worden. Een plan B is dan ook noodzakelijk en na bespreking in het bestuurlijk team op 5 februari zal daaraan dan ook gewerkt moeten worden.

Plan B
De huidige voorziening op de Contactweg kan na de winterperiode (1 april)geschikt gemaakt worden als zomer opvanglocatie voor ongedocumenteerden of noodopvang voor gezinnen. Daarnaast is het pand Echtenstein op korte termijn ook geschikt te maken voor één van de twee groepen. Hiermee wordt tijdig vervangende ruimte gerealiseerd voor de beide groepen al zullen het tijdelijk suboptimale oplossingen zijn indien onvoldoende capaciteit beschikbaar is en zullen vier personen op 1 kamer gehuisvest moeten worden. Te verwachten is dat na de zomer periode er voldoende capaciteit beschikbaar is voor de huisvesting van ongedocumenteerden en gezinnen. Indien dan inmiddels duidelijk is dat de locatie Transformatorweg door het Rijksvastgoedbedrijf niet verhuurd wordt voor de huisvesting van bijzondere groepen kan wederom hier de winteropvang in gerealiseerd worden.

Ambtelijk is al gesondeerd of het Havenbedrijf hieraan mee wil werken. De locatie is langer beschikbaar, maar het Havenbedrijf vindt het zeer onwenselijk om de opvang te continueren of in te zeten voor de huisvesting van ongedocumenteerden. Bestuurlijk overleg is nodig om dit plan B mogelijk te maken.

<u>Advies werkgroep Huisvesting Bijzondere groepen</u>
In de werkgroep zijn de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken besproken en is geconcludeerd dat:

- De Tolstraat een ongeschikt pand is om aan te passen als ruimte voor de huisvesting van ongedocumenteerden of gezinnen, meegewogen is het advies van bureau broedplaatsen omdat het pand recent geschikt is gemaakt als broedplaats en uitplaatsen zal tot kapitaalvernietiging leiden. **Daarom wordt geadviseerd om het pand Tolstraat niet in te zetten voor de huisvesting van bijzondere groepen.**
- Een goed besluit over welk pand voor welke bijzondere groep het meest geschikt is en ingezet moet worden, pas goed kan worden afgerond nadat ook de 2e tranche haalbaarheidsonderzoeken gereed is. Eind februari, voorafgaand aan de buurtconsultatie, kan hier een integraal advies over gegeven worden waarbij rekening gehouden wordt met spreiding, kosten, planning en geschiktheid van het pand. **Geadviseerd wordt om nu nog geen besluit te nemen over voor welke bijzondere groep het pand geschikt is.**
- Het niet haalbaar is om per 1 juli 500 nieuwe plekken voor ongedocumenteerden te realiseren, onzeker is of tijdig voldoende capaciteit beschikbaar is om de huidige bed, bad en brood voorzieningen te vervangen. Het is daarom noodzakelijk om nu al concreet te werken aan een plan B met suboptimale oplossingen. **Geadviseerd wordt om op bestuurlijk niveau in overleg te gaan met het Havenbedrijf over het behouden van de Contactweg.**

<u>Voorstel vervolg</u>
Na akkoord van de Staven Vluchtelingen en Vastgoed kan de notitie geagendeerd worden voor het Bestuurlijk Team op 5 februari. Vooruitlopend op de goedkeuring door het Bestuurlijk Team zijn de afspraken met de stadsdelen al ingepland in februari, aansluitend daarop kan de buurtconsultatie plaatsvinden. Indien een stadsdeel een zwaarwegend bezwaar heeft tegen het

huisvesten van ongedocumenteerden in een pand en daarom een buurtconsultatie niet wenselijk vindt zal dit voorgelegd worden aan de wethouder die definitief een besluit neemt over het al dan niet laten doorgaan van de buurtconsultatie. Het organiseren en inplannen van de buurtconsultaties kan veel tijd in beslag gaan nemen, ten behoeve van het Bestuurlijk Team van 5 februari zal daarom het format van een uitnodigingsbrief toegevoegd worden en zullen afspraken gemaakt moeten worden over de gewenste aanwezigheid van stadsdeelbestuurders en/of wethouder.

De buurtconsultaties zullen in de maand april plaatsvinden en de eerste Go-besluiten in april/mei.

Bijlage Broedplaatsen

20190124 Betoog BBp om Tolstraat 182 niet in te zetten voor HBG

Bureau Broedplaatsen (BBp) adviseert om de Tolstraat 182 niet in te zetten voor Huisvesting Bijzondere Groepen (HBG) omdat op dit adres de goed functionerende broedplaats Cinetol is gevestigd (= ook een beleidsdoel van dit College). De initiatiefnemers, BBp en stadsdeel zuid hebben de afgelopen jaren veel tijd, energie en geld gestoken om broedplaats Cinetol de plek te maken die deze nu is: een bloeiende culturele organisatie met grote worteling in de buurt en met maatschappelijke betekenis voor de stad. Dit ondanks vele tegenslagen. De status van broedplaats Cinetol als plek van formaat wordt onderstreept door de honorering van een subsidieaanvraag bij het AFK. Het huisvesten van HBG in Tolstraat 182 (ten koste van de huidige broedplaats Cinetol) zou leiden tot totale waardevernietiging op cultureel, economisch en maatschappelijk gebied. Hieronder volgt een korte toelichting:

Cultureel

- Broedplaats Cinetol is 'Paradiso Zuid'. Broedplaats Cinetol werkt sinds 2017 samen met Paradiso en is uitgegroeid tot het beste kleine poppodium van de stad. Broedplaats Cinetol is (in het rijtje zalen waarin Paradiso programmeert) de kleinste zaal. Naast deze gezamenlijke programmering heeft Broedplaats Cinetol een eigen programmering die bestaat uit de meest talentvolle lokale en internationale acts op het gebied van pop/rock. Op het moment zijn er ongeveer vier concertavonden per week en dit aantal groeit nog.
- Broedplaats Cinetol is een van de meest talentvolle culturele organisaties uit de stad. Sinds 2019 valt Broedplaats Cinetol binnen de tweejarige subsidieregeling voor jonge culturele organisaties van het AFK. Broedplaats Cinetol's aanvraag van € 49.500 per jaar voor de periode 2019-2020 is gehonoreerd. Daarnaast is Broedplaats Cinetol opgenomen in de structurele subsidieregeling van Stadsdeel Zuid voor de periode 2018-2020. Het gaat hierbij om het bedrag van ongeveer € 18.000 per jaar.
- Broedplaats Cinetol is het startschot geweest om van dit plekje op de rand van de Diamantbuurt een culturele hotspot te maken. De stichting Cinetol is een belangrijk onderdeel geweest van Cultuur Cluster Asscher, dat tot doel had om het voormalige Asscherterrein op de kaart te zetten. Met de komst van CC Amstel zijn er belangrijke stappen gezet.
- Broedplaats Cinetol is een officiële broedplaats in een stad waar 'binnen de ring' steeds minder betaalbare werkplekken zijn voor creatieve en kunstenaars. Deze groep vormt de creatieve motor van de stad, die zorgt voor innovatie en diversiteit.
- Er zijn vergevorderde plannen om in het naastgelegen Tolstraat 160 (dat door de verhuizing van de OBA-vestiging leeg staat) ook een broedplaats te vestigen: Broedplaats Tempel. De broedplaatsen Cinetol en Tempel kunnen gezamenlijk een belangrijke (werk)plek vormen voor de creatieveling in de stad.

Economisch

- Als Broedplaats Cinetol vroegtijdig het gebouw moeten verlaten dan is er sprake van kapitaalvernietiging. Vanuit eigen vermogen, gemeentelijk subsidies en het broedplaatsenfonds heeft Broedplaats Cinetol investeringen gedaan in apparatuur en

verbouwingen om het gebouw geschikt te maken voor zeker nog vijf jaar voor de huidige functies: broedplaats, podium en horeca.

Maatschappelijk

- Broedplaats Cinetol is een belangrijke plek voor veel buurtbewoners. Tientallen buurtbewoners werken hier dagelijks in een van de werkruimtes, en nog veel meer bezoeken het eetcafé en/ of de programmering.
- Broedplaats Cinetol werkt samen met verschillende maatschappelijke organisaties uit de stad.
    - Zo wordt de repetitieruimte gebruikt door bands gevormd uit GGZ-patiënten en een begeleider. De zaal wordt overdag veelal gebruikt door organisaties die zich bezighouden met arbeidsparticipatie en re-integratie. Hierbij heeft Broedplaats Cinetol een werkervaringsplek voor arbeidsre-integratie in haar eetcafé.
    - Broedplaats Cinetol is een erkend leerbedrijf dat de afgelopen jaren meerdere stagiairs van de HvA en het Mediacollege heeft gehad.
    - Ten slotte staat Broedplaats Cinetol altijd open voor nieuwe samenwerkingen in de buurt. Zo start Broedplaats Cinetol binnenkort een project met Combiwel waarbij jongeren uit de Rivierenbuurt hun eigen hiphop avond organiseren bij Broedplaats Cinetol in de zaal.
- Daarnaast zijn er plannen om, in samenwerking met de Wageningen University & Research (WUR), het pand te verduurzamen middels o.a. een groen dak en urban farming. Broedplaats Cinetol wil op dit gebied uitgroeien tot soortgelijke organisaties op het gebied van circulair ondernemen en duurzaamheid.

Het niet verlengen van de huurovereenkomst met Broedplaats Cinetol zou geen duurzame beslissing zijn. Broedplaats Cinetol heeft vanuit het niets een nieuwe plek opgebouwd in vijf jaar tijd, maar kan nog veel meer gaan betekenen voor de stad op cultureel, maatschappelijk en economisch gebied.

De door Gemeentelijke Vastgoed (GV) geopperde doorschuifactie van Broedplaats Cinetol (Tolstraat 182) naar het naastgelegen en leegstaande Tolstraat 160 wordt afgeraden door BBp omdat 1) dit leidt tot waardevernietiging op cultureel, economisch en maatschappelijk gebied en 2) omdat Tolstraat 160 tijdens de door GV georganiseerde pandenmarkt van 2017 is geclaimd voor het beleidsdoel broedplaatsen. Sindsdien heeft initiatiefnemer Gerben Mienis i.s.m. BBp hard gewerkt aan het plan voor broedplaats Tempel. Dit is in een vergevorderd stadium en wordt 31 januari 2019 ter goedkeuring voorgelegd aan de Commissie Ateliers Woonwerkpanden Amsterdam (CAWA).