Gemeente Amsterdam



Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen 2019-2025

Onderwijs, Jeugd en Zorg

Vastgesteld gemeenteraad Amsterdam, 3 april 2019

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.

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
																0
Zorg																**0**
hospice	8														1	1
maatschappelijke dienstverleningen (madi) en wijzorg	10	2	2	4	3	3	1	4	1	1			1			22
maatschappelijke opvang																0
maatschappelijke opvang/beschermd woninen (MOBW)	43									1	2	1	2	1	2	9
winteropvang	0								1	2		1	1			5
passantenpension	2		1	2												3
gezinsopvang	2		1			2			1		1					5
opvang 18-23	0				1											1
24-uurs opvang special	0									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

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	3.862	33.508	19.712	9.120	13.216	8.992	14.336	102.746
leefbare stad / stad zijn	5.420	17.641	4.448	12.576	-	1.913	9.248	51.246
totaal	**9.282**	**51.149**	**24.160**	**21.696**	**13.216**	**10.905**	**23.584**	**153.992**
waarvan tijdelijke huisvesting	700	500	500	500	500	500	500	4.200
kapitaallasten	353	1.944	918	824	502	414	869	5.852
investeringen onder activeringsgrens van <100K	890	500	500	500	500	500	500	3.890
exploitatie (cumulatief)	-		553	2.890	3.188	3.770	4.079	4.718
capaciteit uitvoerend opdrachtgeverschap	743	4.092	1.933	1.736	1.057	872	1.887	12.319
Investeringen door de markt								
	3.680	7.168	10.528	10.880	9.984	4.480	6.560	52.160
huur en exploitatie behorend bij investeringen door de markt[1] (cumulatief)	-	-	51	481	337	337	337	

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.

1 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.2

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

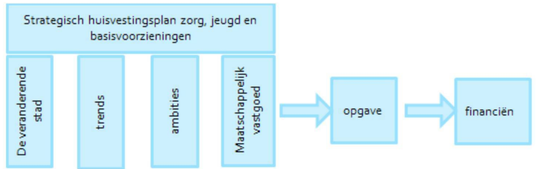
Vier elementen bepalen de veranderopgave voor de komende jaren:

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.

2 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 Ouderenhuisvesting 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

Het SHP is een koersdocument dat de koers uitzet en waarin wordt aangegeven op welke wijze de (ruimtelijke) sportambities van het gemeentebestuur een plek kunnen krijgen. Het SHP geeft naast de ruimtelijke ambitie ook de investeringsambitie die hiermee samenhangt. In het SHP is de investeringsambitie en daarmee samenhangende kosten bepaald, deze kosten zijn indicatief. Aan het voorliggende SHP 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.

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

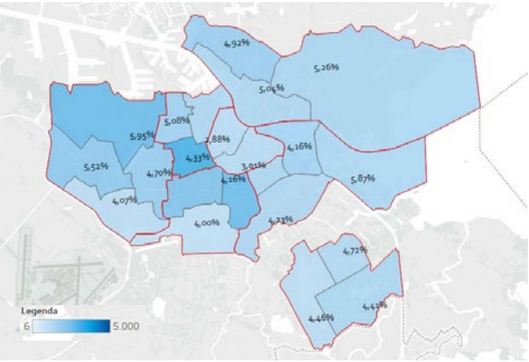
De verwachting is dat Amsterdam 923.137 inwoners3 telt in 2025. De sterke groei van de bevolking vindt vooral plaats in wijken waar veel nieuwe woningen worden gebouwd. Koplopers zijn de Noordelijke IJ-oevers met Overhoeks en Buiksloterham (+21.000 inwoners tot 2040), IJburg-Oost (+15.800 inwoners), 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.

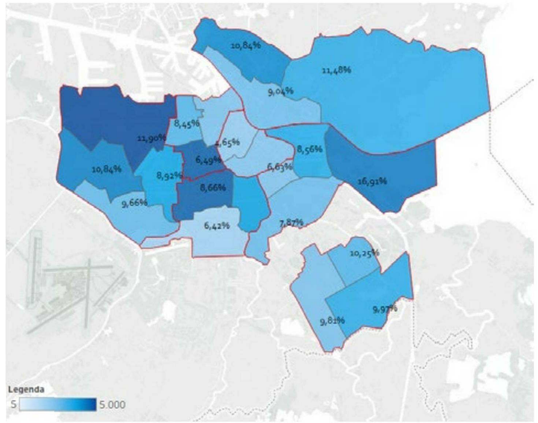
3 Bron: bevolkingsprognose 2018-2040. Opgesteld door de gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS), februari 2018.

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.

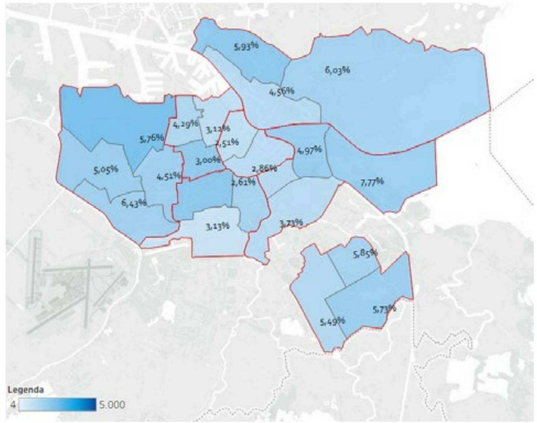
Kaart 1 Aantal kinderen van 0-3 jaar per gebied en als percentage van de totale bevolking van het gebied Bron OIS mei 2018



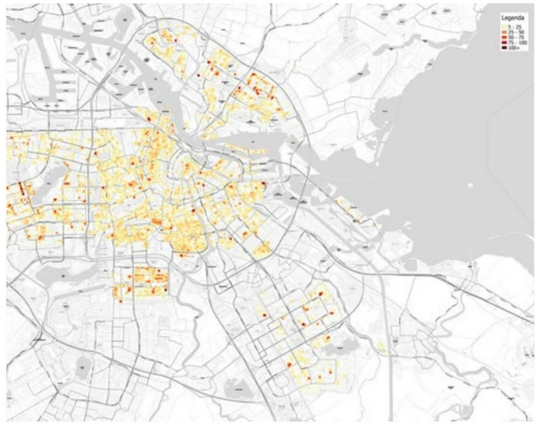
Kaart 2 Aantal kinderen van 4-12 jaar per gebied en als percentage van de totale bevolking van het gebied
Bron OIS mei 2018



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.

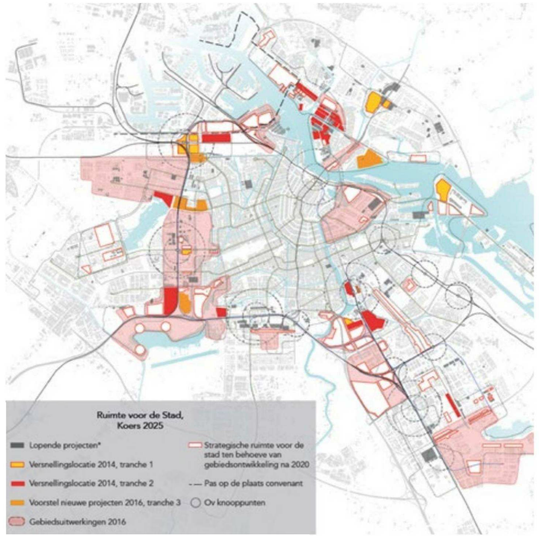
Om de planvoorraad op peil te houden is in 2016 gestart met de nieuwe woningbouwprojecten. De economische crisis van de voorgaande jaren heeft aangetoond dat het aanwijzen van ontwikkellocaties zó moet gebeuren dat snel en adequaat kan worden ingespeeld op eventuele verandering in de woonvraag van de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

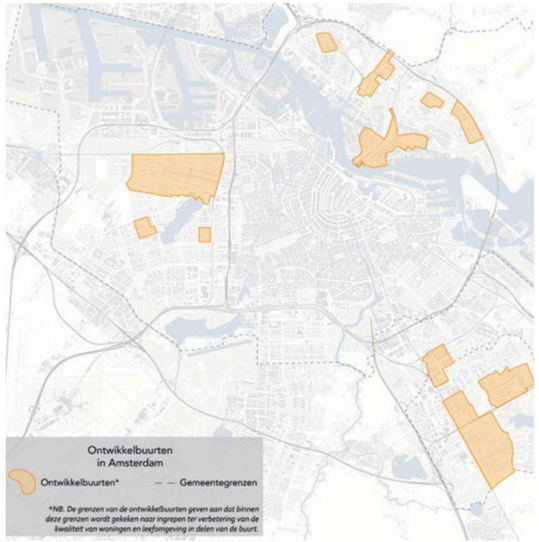
Programma Ontwikkelbuurten

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.

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

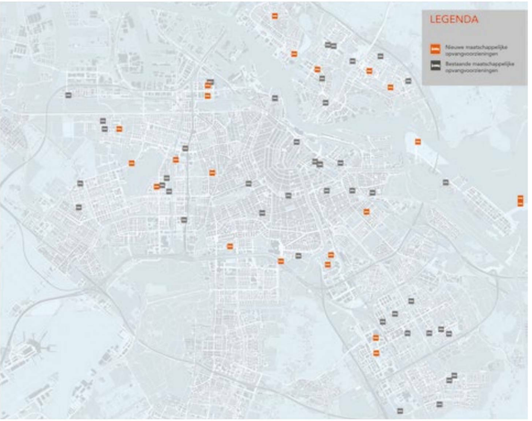
Wat is er nodig om deze ambities te realiseren?
Om de zorgambities te realiseren zijn sociale accommodaties nodig op buurt-/wijkniveau in zowel de bestaande stad als in de uitbreidingsgebieden voor de eerstelijnsgezondheidszorg, de MADI en wijkzorg. Daarnaast zijn er een aantal bovenwijkse voorzieningen 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

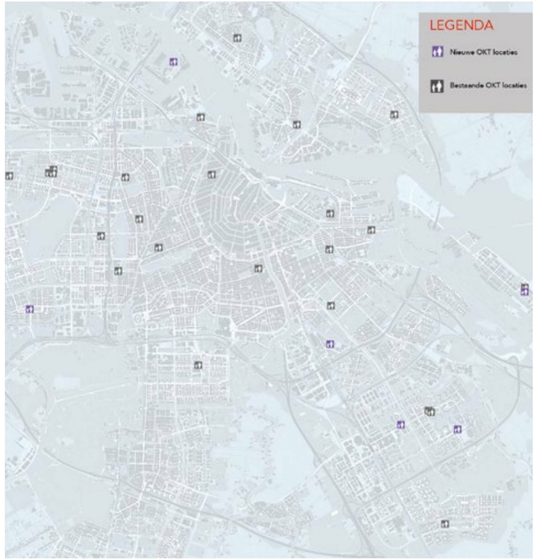
Het jeugdhulpstelsel is gebaad bij een optimale spreiding van de OKT's over de stad. In 2011 heeft de gemeenteraad het spreidingsplan OKC (ouder- en kindcentrum, voorloper van ouder-en kindteamlocaties) vastgesteld. Hierin staat dat alle 22 gebieden moet beschikken over een eigen OKT-locatie en dat ouders 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.[4]
- **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

4 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.



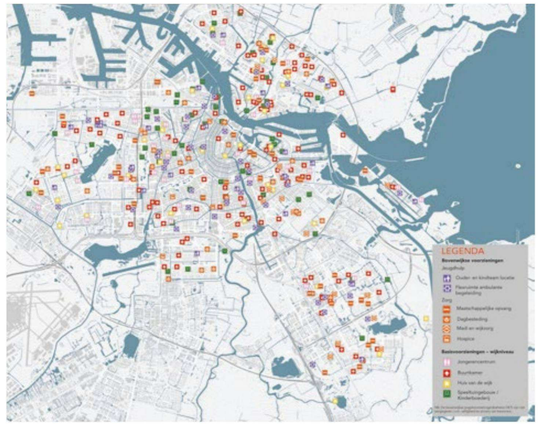
Bron: Fotobank Amsterdam, Lola Lik, broedplaats in het voormalige hoofdgebouw van de Bijlmerbajes, fotograaf Marco Keyzer

de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het vastgoed[5]. 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 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 voornamelijk opgevangen door verdichting[6] 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.

6 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

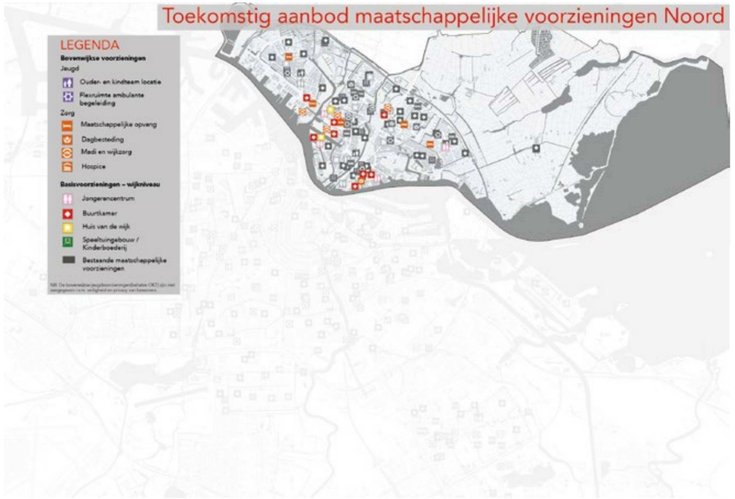
Maatschappelijk vastgoed naar functie	bestaande voorraad	Groei van de stad/ stad maken	Leefbare stad / stad zijn
Jeugd			
Behandel-/woonlocatie	61	22	2
Flexruimte voor ambulante begeleiding	38	2	-
OKT-locatie	23	5	8
Zorg			
Eerstelijnszorg	457[7]	34	-
Apotheek	122	31	-
Hospice	8	1	-
MaDi en wijkzorg[8]	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[9]	63	1	5

7 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.
8 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.
9 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

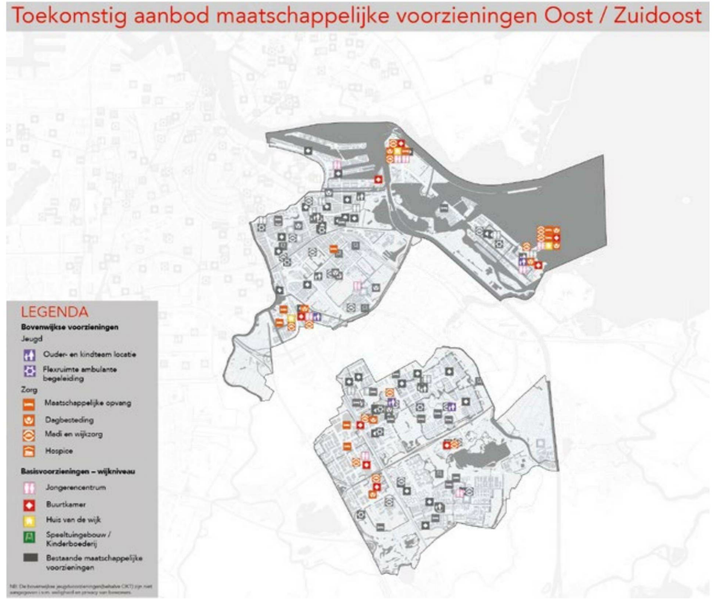


Noord	omvang	zoekgebied	start bouw
jongerencentrum 10-14	300	Banne - tijdelijk	2019
jongerencentrum Kluzzfabriek verplaatsen tijdelijk gebouw	150	Banne Zuid	2019
buurtkamer	120	Buiksloterham	2020
huis van de wijk	470	Buiksloterham	2023
buurtkamer	120	Buiksloterham	2023
begeleid wonen	200	Buiksloterham	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

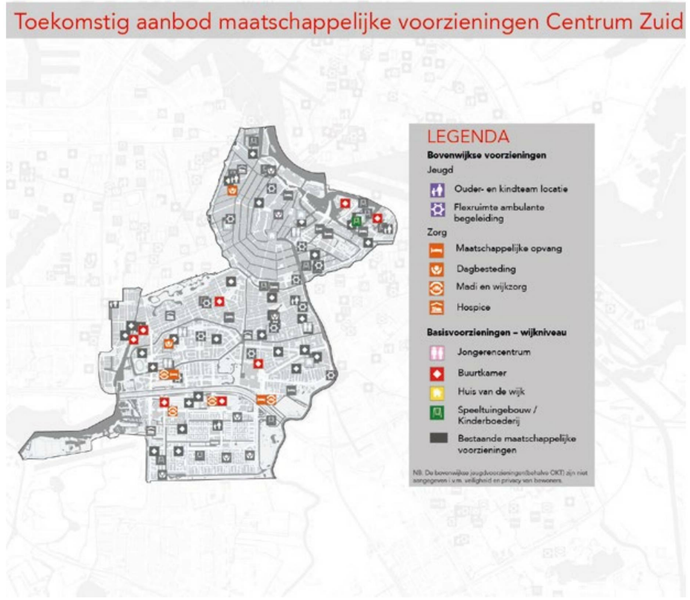
Oost - Zuidoost	omvang	zoekgebied	start bouw
huis van de wijk Bonte Kraai	470	K-buurt	2021
OKT	650	K-buurt	2020
dagbesteding	200	K-buurt	2019
buurtkamer Kraaipan		K-buurt	2020
buurtkamer	120	Nellestein	2020
madi en wijkzorg	200	Nellestein	2020
dagbesteding	200	Nellestein	2019
jongerencentrum	150	Oostelijk 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

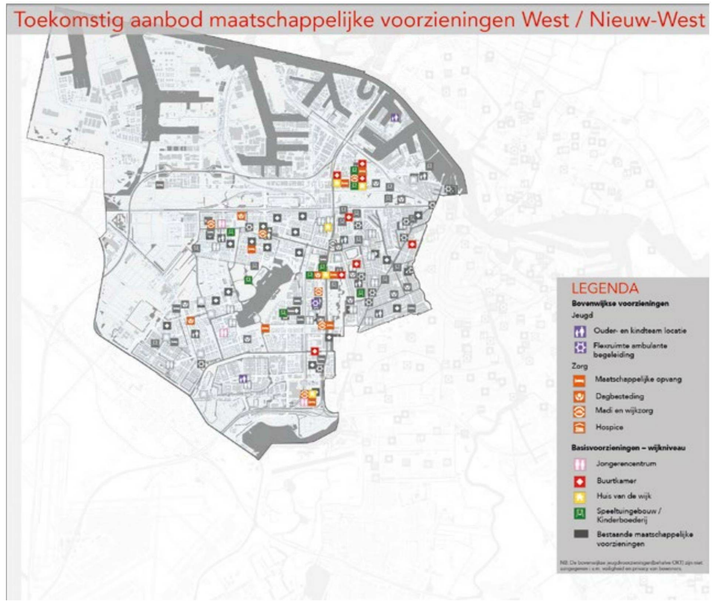


Centrum en Zuid	omvang	zoekgebied	start bouw
buurtkamer (jongeren)	120	Buitenveldert-West	2020
meedoenlocatie	150	Centrum West	2020
Huis van de Wijk	600	Claverhuis - aanpassen	2020
Huis van de Wijk	470	De witte Boei - aanpassen	2025
buurtkamer (jongeren)	120	Havenstraat	2020
buurtkamer (ouderen)	120	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	Reel - 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.

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 Vastgoed10. 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.

10 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).

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 € 200 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.

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

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
	€	153,9	52,1	206,1

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 ruim € 102 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 € 5 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 € 12 miljoen t/m 2025. Daarnaast is 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.

6 Financiële opgave voor de gemeente

Tabel 7 Investeringsbedrag maatschappelijk vastgoed

(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Gemeentelijke investeringen								
groei van de stad / stad maken	3.862	33.508	19.712	9.120	13.216	8.992	14.336	102.746
leefbare stad / stad zijn	5.420	17.641	4.448	12.576	-	1.913	9.248	51.246
totaal	**9.282**	**51.149**	**24.160**	**21.696**	**13.216**	**10.905**	**23.584**	**153.992**
waarvan tijdelijke huisvesting	700	500	500	500	500	500	500	4.200
kapitaallasten	353	1.944	918	824	502	414	869	5.852
investeringen onder activeringsgrens van <100K	890	500	500	500	500	500	500	3.890
exploitatie (cumulatief)	-		553	2.890	3.188	3.770	4.079	4.718
capaciteit uitvoerend opdrachtgeverschap	743	4.092	1.933	1.736	1.057	872	1.887	12.319
Investeringen door de markt								
	3.680	7.168	10.528	10.880	9.984	4.480	6.560	52.160
huur en exploitatie behorend bij investeringen door de markt* (cumulatief)	-	-	51	481	337	337	337	

*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.

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[11]. Een bedrag van € 3.200,- 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.

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

- 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 € 180,- / m2 / jaar. Dit bedrag ligt rond de werkelijke huur voor nieuwbouw.
- Voor facilitaire kosten € 120,- / 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.

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

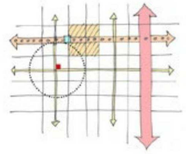
Behandel- woonvoorzieningen

Hier vallen de volgende voorzieningen onder:

- Gezinshuis
- Driehuis
- Kleinschalige groep
- Begeleid wonen

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

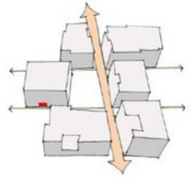
Ligging
Bij voorkeur gelegen in een gewone woonbuurt.
Bij voorkeur in nabijheid van maatschappelijke voorzieningen zoals een school.
Bij voorkeur in de nabijheid van ov (250-500 meter)



Bereikbaarheid
Een goede ov bereikbaarheid is een pre.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

Soort straat
Bij voorkeur in een rustige straat gelegen.

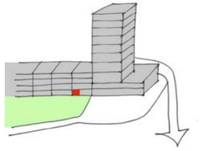


Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn.
De aanwezigheid van groen en speelruimte in de omgeving is een pre.

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.

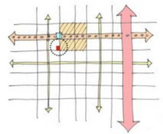


Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening kan gecombineerd worden met andere woningen in een woonblok.

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



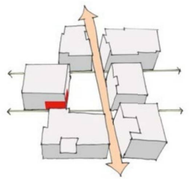
Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk.
Bij voorkeur in nabijheid van andere (maatschappelijk)e voorzieningen.
Bij voorkeur op korte loopafstand van het ov (25 -250 meter)

Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets, het ov en de auto

25-250 meter
Autobereikbaarheid
Voldoende parkeerplekken

Buren
Koppeling met OKT, HvdW of zorgcentrum is mogelijk

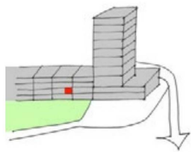
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



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

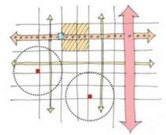
Positie
Een plek in de plint is niet per se noodzakelijk

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

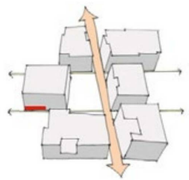
Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau



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.

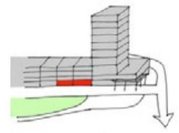
Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau



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.

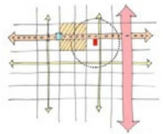
Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening kan gecombineerd worden met andere woningen.

Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid is niet van belang. Deze voorziening mag opgaan in een woonblok.

4. OKT-locatie

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

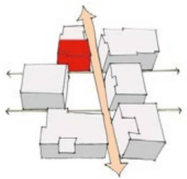
Ligging
Bij voorkeur centraal gelegen in de wijk
Bij voorkeur in de nabijheid van een gezondheids-centrum of bij een basisschool.
Een OKT moet op korte loopafstand van het ov (50-250 meter) gelegen zijn.



Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn met de fiets, te voet, het ov en de auto.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

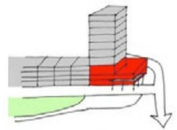
Soort straat
Bij voorkeur gelegen aan een straat met ook andere voorzieningen



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.

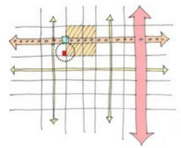
Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Een OKT is een laagdrempelige inloopvoorziening.
Het gebouw moet een open uitstraling en een uitnodigende entree in de plint hebben.

Zorgvoorzieningen

1. Eerstelijnszorg

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

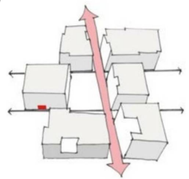
Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk.
Nabijheid van andere (maatschappelijke) voorzienin-gen is een pre.
Bij voorkeur op korte loopafstand van een ov halte



Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn met de fiets, te voet, het ov en de auto.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

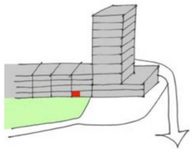
Soort straat
Bij voorkeur aan een rustige straat



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 zichtbaar-heid en toegankelijkheid voor onder andere oude-ren en ouders met jonge kinderen.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereist.

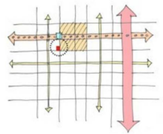
Combinatiemogelijkheden
Combinaties mogelijk met apotheek, fysiotherapie, wijkverpleegkundige en maat-schappelijk werk, sociaal loket, Ouder- en Kindteam. Een huisartsenpraktijk kan ook onderdeel uitmaken van een gezondheidscentrum.

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

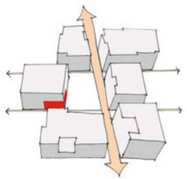


Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn met de fiets, te voet, het ov en de auto.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

Soort straat
Kan zowel aan een drukke of rustige straat.

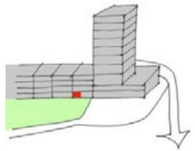
Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereist
Er moet voldoende ruimte zijn voor fietsparkeren



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



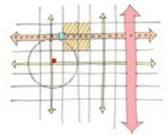
Combinatiemogelijkheden
Combinaties mogelijk met alles op het gebied van zorg en welzijn, zoals huisartsenpraktijk, fysiotherapie, wijkverpleegkundige en maatschappelijk werk, sociaal loket, Ouder- en Kindteam. Een apotheek kan ook onderdeel uitmaken van een gezondheidscentrum.

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

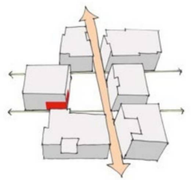


Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets en het ov.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

Soort straat
Per situatie bekijken, afhankelijk van de mogelijkheden van de combinatie van gebruikers

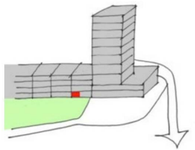
Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen.



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.

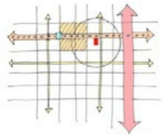
Zichtbaarheid en uitstraling / karakter van het gebouw
Zichtbaarheid en uitstraling van het gebouw zijn met name afhankelijk van de combinatie van gebruikers.

Basisvoorzieningen

1. Huis van de Wijk

Stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau

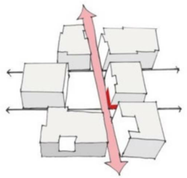
Ligging
Het Huis van de Wijk moet een centrale ligging in de wijk krijgen.
Bij voorkeur gelegen op korte loopafstand van een ov halte.



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.

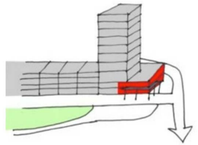


Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn. De openbare ruimte moet voldoende Age Friendly ingericht zijn.
Rolstoeltoegankelijkheid is vereiste.
Een ruime stoep met plek om te zitten is gewenst.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren 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



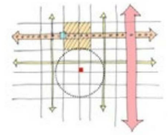
Combinatiemogelijkheden
Combinaties mogelijk met meedoenlocatie (dagbesteding), gezondheidscentrum, werklocatie voor wijkteams en horeca, huiswerkbegeleiding en andere vormen van brede talentontwikkeling.

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

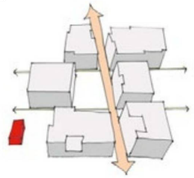
Ligging
Bij voorkeur gelegen aan/ in de nabijheid van een plein, sportveld, skatepark of sportlocatie in verband met de behoefte om buiten activiteiten te ondernemen.
Bij voorkeur in de nabijheid van het ov (250-500 meter)



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.

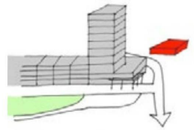


Openbare ruimte in de directe omgeving
De openbare ruimte moet voetgangersvriendelijk en verkeersveilig zijn.
Er moet voldoende ruimte zijn voor het parkeren van fietsen en scooters.

Stedenbouwkundige inpassing op blokniveau

Omvang
300 m2 bvo

Positie
Deze voorziening zit bij voorkeur in een losstaand gebouw in verband met mogelijke (geluids)overlast.



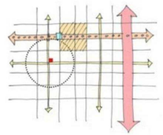
Combinatiemogelijkheden
Deze voorziening wordt bij voorkeur niet gecombineerd met woningen.
Deze voorziening kan eventueel gecombineerd worden met een school.

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

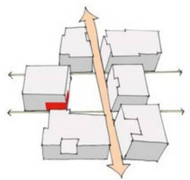
Ligging
Bij voorkeur een centrale ligging in de wijk.
Bij voorkeur gelegen aan een pleintje of plantsoen.
Bij voorkeur op korte loopafstand van het ov (250-500 meter)



Bereikbaarheid
De locatie moet goed te bereiken zijn te voet, met de fiets en het ov.

Stedenbouwkundige inpassing op buurtniveau

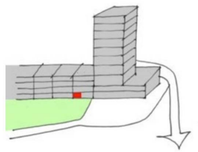
Soort straat
Bij voorkeur gelegen aan een pleintje of plantsoen in verband met de mogelijkheid om buiten activiteiten te organiseren en om de drempel tussen binnen en buiten te kunnen verkleinen (bijvoorbeeld met een terras) zodat mensen gemakkelijker naar binnen komen.



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
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.

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.

7.2 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 subsidie-verordening	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

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.