Gemeente
Amsterdam

Plan van aanpak

Huisvesting Bijzondere Groepen

d.d. 11 december 2018

Datum dinsdag 11 december 2018

Inhoudsopgave

	blz.
Samenvatting	3
1. Inleiding	4
2. Scope	5
3. Planning	8
4. Werkwijze	10
5. Organisatie	13
6. Financiën	16
7. Communicatie	17
8. Stappenplan	17

Samenvatting

Om in de huidige krappe Amsterdamse vastgoedmarkt de huisvesting te realiseren voor vier bijzondere groepen (winteropvang, noodopvang gezinnen, passantenpensions en huisvesting ongedocumenteerden) is deze opgave ondergebracht bij het team Huisvesting Bijzondere Groepen (voorheen Huisvesting Asielzoekers en Statushouders), dat de afgelopen jaren de huisvesting voor asielzoekers en statushouders in de Gemeente Amsterdam heeft georganiseerd.

De aanpak is ambitieus omdat in een zeer korte tijd vervangende huisvesting gevonden en geschikt gemaakt moet worden voor 345 ongedocumenteerden en 25 gezinnen omdat huurovereenkomsten voor de bestaande locaties in de loop van 2019 aflopen. Daarnaast moeten er in 2019 aanvullende locaties beschikbaar komen voor nog eens 105 ongedocumenteerden. Ook moet er een nieuwe locatie gevonden worden voor de winteropvang voor de winter 2019/2020 en daaropvolgende winters. In de voorjaarsnota 2019 komen voorstellen voor de uitbreiding van noodopvang voor gezinnen en passantenpensions.

De beschikbare tijd om panden te selecteren en geschikt te maken is dan ook zéér beperkt. De komende periode zal in een aantal stappen een groslijst samen gesteld worden en beoordeeld worden op geschiktheid, tijdige meerjarige beschikbaarheid en kosten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van panden die beschikbaar zijn bij de afdelingen Vastgoed en Onderwijs, maar zullen ook suggesties van de stadsdelen en derden zoals woningbouwcorporaties en zorgaanbieders betrokken worden. Per pand wordt een zogenaamd Go-besluit opgesteld waarvoor geen formele inspraak wordt georganiseerd, maar wel consultatie van buurt en stakeholders, voordat een definitief besluit plaatsvindt.

De verantwoordelijkheid om huisvesting te realiseren voor de vier bijzondere groepen ligt bij de afdeling Zorg. Zij zijn verantwoordelijk voor het organiseren van deze voorzieningen en de daarbij behorende zorg. De afdeling Grond en Ontwikkeling is vervolgens gevraagd om hier invulling aan te geven. In een ambtelijke werkgroep vindt de inhoudelijke afstemming plaats over de Go-besluiten die via de ambtelijk opdrachtgever (adjunct-directeur Grond en Ontwikkeling) voorgelegd worden aan de gemandateerde wethouder (wethouder Vluchtelingen en Ongedocumenteerden of wethouder Zorg). Aanpak, voortgang en knelpunten worden gerapporteerd aan het kernteam en het bestuurlijk team. In beide teams is een vertegenwoordiging vanuit de stadsdelen opgenomen. Op uitvoeringsniveau wordt samengewerkt met een vertegenwoordiging van de gebiedsmanagers. Op pandniveau wordt uiteraard het betreffende stadsdeel c.q. gebiedsteam betrokken. Per doelgroep is een budget beschikbaar. Voor de uitbereiding van de capaciteit voor noodopvang gezinnen en passantenpensions wordt in de Voorjaarnota 2019 een voorstel gedaan. Om slagvaardig te kunnen handelen na een Go-besluit zullen per besluit afspraken gemaakt worden over wie/welk team de verdere voorbereiding van het geschikt maken van het pand en de daadwerkelijk verbouwing gaat organiseren en zal daarvoor aan hen een budget beschikbaar gesteld worden.

De belangrijkste risico's zijn het niet tijdig opleveren van vervangende locaties voor de huisvesting van ongedocumenteerden en noodopvang voor gezinnen. Door parallel ook na te denken over een noodscenario waarbij suboptimale huisvestingsoplossingen mogelijk zijn, wordt een maximale inspanning geleverd om tijdig in de huisvestingsbehoefte te voor zien. Daarnaast bestaat het risico dat de opgaves niet binnen de beschikbare budgetten gerealiseerd kunnen worden. Dit zal zeker aan de orde zijn als niet direct voor een meerjarige oplossing gekozen kan worden, maar eerst een suboptimale variant gerealiseerd zal moeten worden.

1. Inleiding

Aanleiding

Onlangs is de opgave van het voormalige team Huisvesting Asielzoekers en Statushouders uitgebreid met het zorgdragen voor de realisatie van vervanging en uitbereiding van de huisvesting voor vier doelgroepen, te weten ongedocumenteerden, winteropvang, noodopvang dakloze gezinnen en passantenpension. De oorspronkelijke opgave om 2.700 woningen voor statushouders te realiseren is dan ook verruimd met de huisvestingsopgave voor de vier bijzondere groepen. Een en anders wordt . in samenhang bezien omdat deze vijf groepen nog wel eens kunnen concurreren voor locaties en panden. In dit plan van aanpak wordt nader ingegaan op de aanpak van de fysieke opgave voor de huisvesting van vier bovengenoemde bijzondere groepen. Het organiseren van de levering van de zorgtaken valt buiten deze opdracht en is belegd in de lijnorganisatie van de afdeling Zorg. In de opdracht zijn twee fases te onderscheiden, te weten:

1. Het zoeken naar beschikbare panden en locaties om voorzieningen te realiseren, afwegen of en voor welke doelgroep het pand beschikbaar is binnen gestelde kaders tot en met de besluitvorming.
2. De daadwerkelijke realisatie van de voorziening, verbouwing of plaatsing tijdelijke units.

Dit plan van aanpak betreft de eerste fase. Achtereenvolgens komen hiervoor aan de orde: scope van de opgave[1], planning, werkwijze, budget, organisatie en communicatie. De eerste fase wordt afgerond met een go-besluit per pand. In dit besluit wordt aangegeven op welke wijze de aanpak van de tweede fase (de daadwerkelijke realisatie) wordt ingevuld, zodat duidelijk wordt wie verantwoordelijk is voor de daadwerkelijke realisatie.

Opdracht

Er is in Amsterdam een structurele huisvestingsvraag voor bijzondere groepen. Tot nu toe wordt deze vraag vaak incidenteel voor één of meerdere jaren opgelost. Dat kost veel tijd en geld. Steeds weer moet naar geschikte panden worden gezocht, moet er worden gecommuniceerd met de omgeving, moet er worden verbouwd, etc. Bovendien concurreren deze groepen met elkaar: een pand kan vaak voor meerdere groepen geschikt zijn. Besloten is nu dat er voor vier verschillende doelgroepen gewerkt wordt aan een structurele oplossing. Voor een aantal voorzieningen is er op de (langere) termijn (2022-2025) ruimte gereserveerd in de diverse gebiedsontwikkelingsopgaven in de stad. Deze opdracht omhelst het vooruitlopend op die definitieve invulling zorgen voor geschikte (tijdelijke) panden om de tussenliggende periode in te vullen.

[1] De scope is een moment opgave gedurende de looptijd kan de behoefte wijzigen. Indien dit zich voordoet zal zoveel mogelijk ingespeeld worden op de gewijzigde behoefte.

2. Scope

Omvang van de opgave

Voor ieder type voorziening is per doelgroep een opgave geformuleerd die nader uitgewerkt moet worden. Hiervoor wordt per voorziening een Programma van eisen/wensen, tijdsplanning, exploitatieopzet en beheersorganisatie uitgewerkt. De omvang van de opgave is op basis van de huidige inzichten en bestaat deels uit het vervangen van huidige voorzieningen waarvoor de huurovereenkomsten aflopen en deels uit nieuw te realiseren (tijdelijke) voorzieningen omdat de capaciteit vergroot moet worden of geheel nieuwe voorzieningen omdat de zorgvraag verandert. De afgelopen periode is er een aantal urgente huisvestingsopgaven ingevuld. Om goed zicht op de opgave te krijgen is het belangrijk om een heldere uitgangssituatie in beeld te hebben. Hiervoor zal scherp in beeld gebracht moeten worden wat de huidige locaties zijn, wat de huisvestingscapaciteit is en tot welke termijn ze gebruikt kunnen blijven. Onderstaand overzicht zal de komende periode herijkt worden, zodat de uitgangssituatie goed in beeld is (nulmeting). Mogelijk wijzigt de opgave zich nog daarna en daar zal flexibel op ingespeeld moeten worden. Indien dit zich voordoet zal op dat moment beoordeeld worden hoe dit ingepast kan worden in de totale opgave.

Nulmeting: in beeld brengen welke voorzieningen, voor welke doelgroep, met welke capaciteit, voor welke periode beschikbaar zijn.

A. [redacted]

[redacted]

hanteerbaar te houden. Voor de structurele invulling van deze plekken mag ook gekeken worden naar oplossingen buiten Amsterdam. Hierbij kan gedacht worden aan leegstaande azc's of andere panden buiten de stad met een maatschappelijke bestemming. Indien huisvesting buiten de gemeentegrenzen gevonden moet worden, valt dit buiten de scope van dit plan van aanpak.

C. Passantenpension

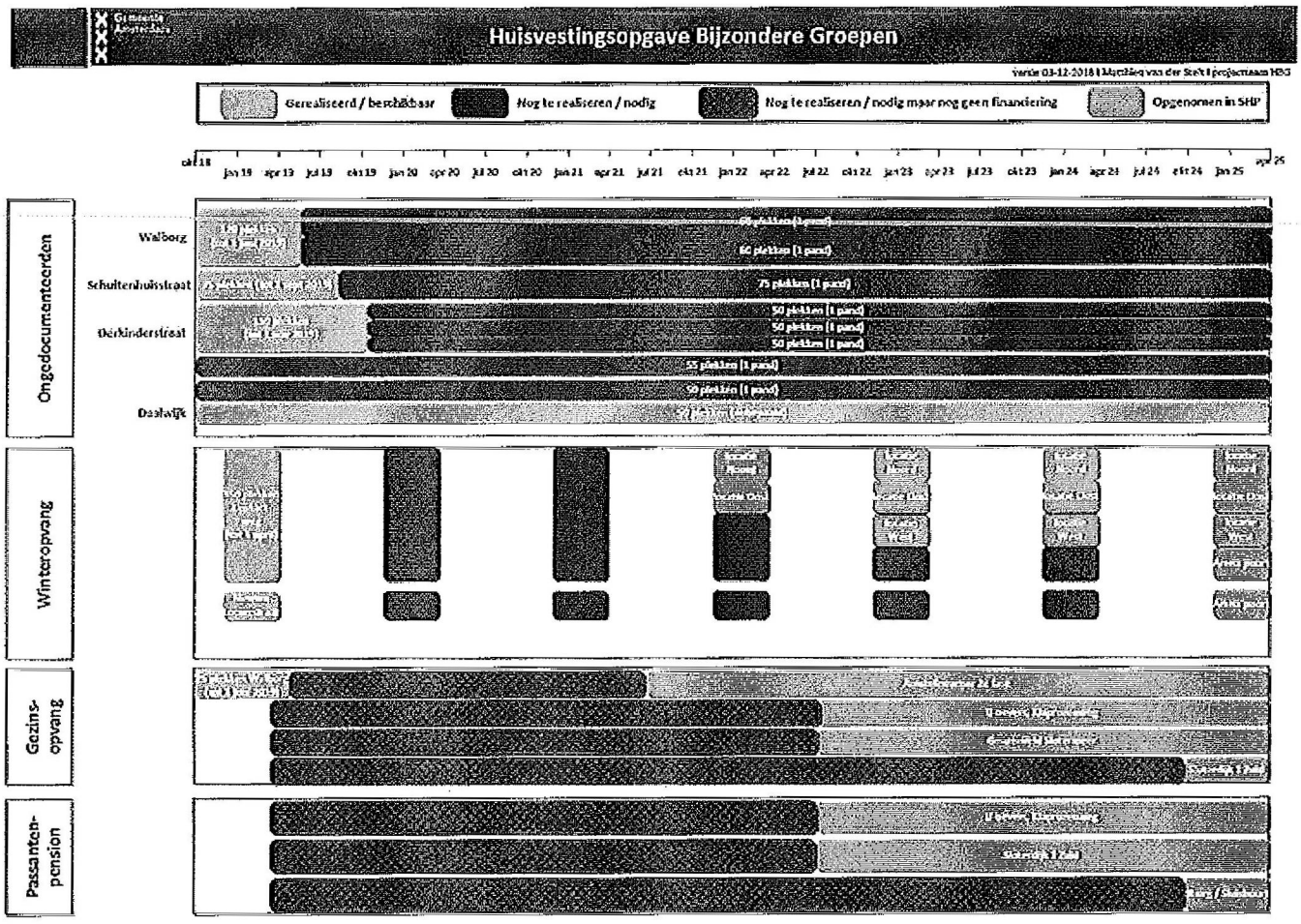
Het betreft een hotelachtige voorziening waar zelfredzame, dakloze mensen voor maximaal zes maanden een gemeubileerde kamer huren om zelfstandig en in alle rust aan een oplossing voor hun dakloosheid kunnen te werken. Op dit moment is er geen vraag voor een locatie, omdat hierover nog bestuurlijke besluitvorming plaats moet vinden. Dit zal gebeuren in het kader van de Voorjaarsnota 2019.

D. Opvang voor 500 ongedocumenteerden.

In het coalitieakkoord is vastgelegd dat er een 24-uurs opvang wordt ingericht voor ongedocumenteerden die op dit moment in Amsterdam verblijven. In deze voorziening wordt gewerkt aan perspectief (waaronder terugkeer) met professionele begeleiding. De opvang is kleinschalig, met respect voor privacy, de mogelijkheid om zelf te koken en een zo laag mogelijk beveiligingsniveau. Momenteel zijn er 50 plekken voor de meest kwetsbare ongedocumenteerden op de locatie Daalwijk 23 en in enkele huizen in de Bakemabuurt beschikbaar, die voldoen aan de eisen en gehandhaafd kunnen blijven. Politiek bestaat de wens mensen onder te brengen in kleine eenheden (twintig personen) verspreid over de stad. Grotere locaties zijn ook een optie, maar daar waar mogelijk worden deze gecompartimenteerd in wooneenheden van tien tot twintig personen. De opvang voor 450 ongedocumenteerden betreft nieuwe voorzieningen, die gefaseerd de komende periode in gebruik genomen zullen worden en in de plaats komen van de huidige bed-, bad- en broodvoorzieningen. Momenteel zijn als bed-, bad- en broodvoorziening tijdelijk in gebruik:

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

In 2019 dient er voor 345 ongedocumenteerden dus vervangende woonruimte beschikbaar te komen. Indien mogelijk zal deze nieuwe woonruimte voldoen aan de nieuwe eisen, indien dit niet mogelijk is zijn nieuwe tijdelijke voorzieningen noodzakelijk. Daarnaast is een capaciteitsuitbreiding van 105 plekken noodzakelijk. Uitgaande van huisvesting van 50 – 80 gedocumenteerden per pand, zijn voor de vervanging in totaal 5-7 locaties nodig. Voor de nieuw te realiseren capaciteit van 105 zijn aanvullend minimaal 2 panden nodig. Parallel aan het opstellen van het Plan van aanpak huisvesting bijzondere groepen werkt de afdeling Zorg aan het opstellen van een uitvoeringsplan voor de begeleiding en activering van de ongedocumenteerden. Dit plan wordt in samenspraak met het maatschappelijk middenveld opgesteld en zal een uitspraak doen over de gewenste omvang van de opgave en de noodzakelijke voorzieningen. December 2018 is het uitvoeringsplan gereed.



Coalitieakkoord: "Een nieuwe lente een nieuw geluid"; mei 2018

Opvang voor ongedocumenteerden

- ❖ *Er wordt een 24-uursopvang ingericht voor ongedocumenteerden die op dit moment in Amsterdam verblijven. In deze voorziening wordt gewerkt aan perspectief (waaronder terugkeer) met professionele begeleiding.*
- ❖ *Er wordt een plan ontwikkeld met de volgende uitgangspunten:*
- *Er is voor 500 mensen plek die daar anderhalf jaar kunnen blijven. Daarna heeft de burgemeester de discretionaire bevoegdheid de verblijfsduur eventueel te verlengen. Bij kwetsbare of zieke mensen wordt dat oordeel in samenwerking met de GGD opgesteld.*
- *Een persoon in de opvang stelt samen met een professionele begeleider een perspectiefplan op. Na elk half jaar wordt de voortgang geëvalueerd om te zien hoe aan perspectief is gewerkt en wordt bekeken wat noodzakelijke vervolgstappen zijn.*
- *Er komt screening om de zorgbehoefte en noodzakelijke hulp/ondersteuning in kaart te brengen.*
- *Opvang is kleinschalig, met respect voor privacy, de mogelijkheid om zelf te koken en een zo laag mogelijk beveiligingsniveau.*
- *Tijdens verblijf in de opvang worden de bewoners niet opgepakt vanwege het ontbreken van een verblijfsstatus. Hierover worden afspraken gemaakt met politie en bewoners krijgen een pasje ter identificatie.*
- *Onderzocht wordt hoe stage en/of werk voor hen kan worden ingericht.*

Programma van eisen of wensen voor ongedocumenteerden
De op te stellen programma's van eisen (PvE) geven een wensbeeld aan van een voorziening. Tijdens de werksessies met het maatschappelijk middenveld is er een beeld geschetst van het PvE voor de huisvesting voor ongedocumenteerden. Als uitgangspunt is geformuleerd wooneenheden voor 10- tot 20 personen, met voldoende privacy (twee personen op een kamer) en gedeelde (woon)keuken en sanitair. Zeker daar waar bestaande panden ingezet zullen worden, zal beoordeeld worden in hoeverre het bestaande pand tegen redelijke kosten geschikt gemaakt kan worden voor de doelgroep en daarmee kan worden voldaan aan het programma van eisen. In voorkomende gevallen zal afgeweken worden van het programma van eisen, uiteraard zal er altijd voldaan moeten worden aan wettelijke vereisten.
Programma's van eisen worden afgestemd met potentiele zorgaanbieders zodat ze aansluiten op hun werkwijze en daar waar mogelijk op hun wensen aangepast. Uiteraard wel binnen de gestelde kaders.

Opstellen van Programma's van eisen/ruimte staat per voorzieningentype, waarvoor als uitgangspunt geldt sober & doelmatig.

3. Planning

Vanaf de zomer van 2018 is door het team Huisvesting Bijzondere Groepen gewerkt aan de urgente opgave om vervangende huisvesting te realiseren voor de opvang in de voormalige gevangenis aan de Havenstraat waar tot 1 november 2018 ruimte was en aan een nieuwe tijdelijke winteropvang die per 1 december 2018 opengaat. Deze zoektocht heeft een aantal potentiële panden in beeld gebracht die gebruikt kunnen worden voor een tijdelijke invulling. Veel van deze panden konden echter niet ingezet worden voor de urgente opgave die voorlag. Deze lijst is recent gescreend en aangevuld en wordt momenteel gebruikt om te beoordelen of panden geschikt gemaakt kunnen worden om als vervangende locatie voor de huidige tijdelijke bad, bed en brood locaties te dienen. Voor een aantal locaties worden haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Naar verwachting zijn in december 2018 de eerste resultaten bekend. Naar verwachting zijn deze panden niet tijdig gebruiksklaar om volledig te voorzien in de vervangingsbehoefte en zullen opnieuw tijdelijke voorzieningen nodig zijn. Hiervoor wordt onderzocht of de tijdelijke locatie voor de winteropvang op de Contactweg langer gebruikt kan worden na 1 april 2019.

Gelet op de beschikbare ruimte en de ervaringen van de afgelopen periode met het realiseren van de urgente opvang zal een gefaseerde realisatie van de voorzieningen voor alle vier de doelgroepen aan de orde zijn.

Als winteropvang voor de winter 2018/2019 zijn inmiddels twee tijdelijke locaties beschikbaar (Contactweg en de Nieuwe Looierstraat). Voor de winter van 2019/2020 zal opnieuw een voorziening gerealiseerd moeten worden die bij voorkeur meerjarig gebruikt kan worden totdat er voorzieningen zijn zoals die zijn opgenomen in het strategisch huisvestingsplan. Al eerder is hiervoor het pand van het Rijksvastgoedbedrijf (EBTL-inrichting aan de Transformatorweg 6) in beeld gebracht. Met het Rijk wordt momenteel de huur besproken, vooruitlopend op een mogelijke verwerving.

Voor de noodopvang gezinnen en het passantenpension is er behoefte aan een uitbreiding van de huidige capaciteit in afwachting van de realisatie van de voorzieningen conform het strategisch huisvestingsplan. Als vervanging voor de huidige noodopvang voor gezinnen op de Walborg is de locatie Vlaardingenlaan in beeld. Besluitvorming is hierover nog niet definitief.

Op basis van het strategisch huisvestingsplan zijn voor de diverse gebiedsontwikkelingen in de stad afspraken gemaakt over de realisatie van voorzieningen volgens onderstaand schema[2]. De opgave van dit plan van aanpak behelst het opvullen van "het gat" tussen nu en de definitieve realisatie van voorzieningen. Het strategisch huisvestingsplan wordt volgens planning in januari 2019 vastgesteld door de raad.

Overzicht ruimtelijke reserveringen uit strategisch huisvestingsplan

				2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2	Noord	Winteropvang	Zoekgebied Noord	O	SB	G					
3	Noord	Passantenpension	IJ-oevers, Klapr. NDSM	D	O	SB	G				
4	Noord	Gezinsopvang	IJ-oevers, Klapr. NO	D	O	SB	G				
5	Noord	Jeugdopvang	CAN Buikslotermeerplein				D	O	SB	G	
10	Zuidoost	Winteropvang	Arenapoort			D	O	SB	G		
11	Oost	Winteropvang	Zoekgebied Oost	O	SB	G					
12	Oost	Passantenpension	IJburg / Sluisbuurt			D	O	SB	G		
13	Oost	Gezinsopvang	Amsterkwartier 2e fase	O	SB	G					
18	West	Gezinsopvang	Sloterdijk 1 Zuid			D	O	SB	G		
19	West	Passantenpension	Sloterdijk 1 Zuid	D	O	SB	G				
20	West/NW	Winteropvang	Zoekgebied West NieuwWest		D	O	SB	G			
21	Nw-West	Gezinsopvang	Geuzenveld-Slotermeer	D	O	SB	G				

D Dekking en commitment
O Vastgoedontwikkeling
SB Start Bouw
G In gebruikname

De komende periode wordt een planning uitgewerkt die aansluit op de planning voor de realisatie van definitieve voorzieningen. Deze planning houdt rekening met de urgentie, politieke prioriteit, beschikbaarheid aan panden en doorlooptijd van besluit (tot het bestemmen van een pand voor een functie) tot aan openstelling. Uiteraard zal indien de komende periode een pand geschikt wordt gemaakt voor de huisvesting van een van de bijzondere groepen en dat pand definitief bestemd kan worden voor deze huisvestingsopgave, een van de claims in het strategisch huisvestingsplan kunnen vervallen.

Uitgangspunt is dat voorzieningen gerealiseerd worden in bestaande gebouwen, waarbij een vergunningsprocedure doorlopen wordt en niet gewerkt wordt met gedoogbesluiten[3]. Afhankelijk van de functie die is opgenomen in het bestemmingsplan zal de vergunning verleend worden met een reguliere c.q. uitgebreide procedure. Onderzocht wordt binnen welke bestemmingscategorie de 4 voorzieningentypes zo snel mogelijk gerealiseerd kunnen worden . De wettelijke doorlooptijd voor

[2] Het strategisch huisvestingsplan wordt in januari 2019 ter vaststelling aan geboden aan de gemeente raad en zal regelmatig geactualiseerd worden. In de eerste volgende actualisatie zal de huisvesting ongedocumenteerden worden toegevoegd

[3] Indien voor het vervangen van de meeste urgente opgave (Schuitenhuisstraat en Walborg) een omgevingsvergunning verleend moet worden, dan zal naar alle waarschijnlijkheid hier wederom gebruik gemaakt moeten worden van een gedoogbesluit.

een uitgebreide afwijkingsprocedure van in totaal 26 weken sluit niet aan op de urgentie, indien geen andere optie voorhanden is, zal toch een gedoogbesluit overwogen moeten worden.

Onderzoek binnen welke bestemmingscategorie, wonen of maatschappelijke opvang, de vier verschillende doelgroepen op korte termijn gerealiseerd kunnen worden en wat de consequenties zijn indien de realisatie in afwijking van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd moet worden.

Naar verwachting zal de totale opgave niet binnen de beschikbare capaciteit in bestaande panden ondergebracht kunnen worden. Overwogen moet worden om tijdelijke units voor een aantal jaar op locaties te gaan realiseren. Veelal zal dat zijn binnen ontwikkelingsgebieden in Amsterdam die tijdelijk beschikbaar zijn[4]. Hiervoor zullen de beschikbare locaties in beeld gebracht moeten worden.

In beeld brengen van beschikbare locaties voor het plaatsen van tijdelijke woonunits.

Onderzocht wordt of het mogelijk is om met een raamcontract te werken waarbij in een vroeg stadium een bouwer zal worden geselecteerd die op afroep units plaatst en verhuurt tegen vooraf afgesproken tarieven en levertermijnen. Op die manier is er in een vroeg stadium helderheid over kosten en levertijden en kan een zorgvuldige selectieprocedure doorlopen worden. Dit raamcontract dient dan echter een breder doel dan is beschreven in het plan van aanpak en kan ook gebruikt worden voor andere huisvestingsopgaven binnen OJZ. Op de korte termijn zal dit echter nog geen oplossing zijn en zal er gewerkt moeten worden met een uitvraag per locatie.

Voor de realisatie van tijdelijke woonvoorzieningen voor statushouders binnen grootstedelijke gebieden wordt door de OD de vergunning verleend om die gecoördineerd te laten afhandelen door één aanspreekpunt. Vergunningen voor transformaties worden afgehandeld door de afdeling vergunningen van het betreffende stadsdeel. Vooralsnog is het beeld om voor de realisatie van woonruimte voor ongedocumenteerden dezelfde werkwijze te hanteren.

Opnieuw afspraken maken met de OD over het gecoördineerd laten afhandelen van de vergunningen binnen grootstedelijke gebieden door één aanspreekpunt.

4. Werkwijze

De opdracht wordt in twee fases opgedeeld:

- Fase 1 is de zoekopdracht naar beschikbare panden en locaties. Deze fase wordt afgesloten met een bestuurlijk besluit (GO-besluit)
- Fase 2 betreft de daadwerkelijk realisatie van een voorziening (verbouwing of plaatsen tijdelijke units).

[4] De afgelopen periode is door het team veel ervaring opgedaan met het plaatsen van tijdelijke units voor statushouders. De gemiddelde doorlooptijd voor de realisatie en oplevering van een complex na een Go besluit was 24 maanden. Om dit te versnellen zullen mimimaal bouwrijpe locatie geselecteerd moeten worden die geen of beperkt andere belemmeringen opleveren.

Fase 1
De werkgroep Huisvesting Bijzondere Groepen zal aan de hand van de recente "pandenlijst" gaan beoordelen welk pand voor welke functie beschikbaar kan komen. Een overzicht zal gemaakt worden van de beschikbare panden enerzijds en anderzijds voor welke doelgroep(en) het pand geschikt is.

Hiervoor zal de werkgroep een voorstel doen aan de ambtelijke opdrachtgever waarna per pand een definitief besluit genomen wordt door de wethouder c.q. het college van B&W. Het besluit zal bestaan uit twee onderdelen, te weten

1. Voor welke doelgroep kan het pand beschikbaar gesteld worden en wat zijn de consequenties in geld en tijd.
2. Welke partij gaat zorgen dat het pand geschikt gemaakt wordt voor de doelgroepen en gaat de uiteindelijke exploitatie van het pand verzorgen.

Daarbij zullen de volgenden stappen doorlopen worden.

1. Eerste selectie pand in de werkgroep en toewijzing aan één van de vier functies.

2. Eerste beoordeling pand:
    a. op basis van ruimtelijke en functionele geschiktheid,
    b. juridisch planologische situatie,
    c. financiële haalbaarheid.

3. Gezamenlijke beoordeling van het pand met de beoogde zorgaanbieder.

4. Bijstellen beoordeling geschiktheid waarbij helder is:
    a. ruimtelijke en functionele kwaliteiten,
    b. juridische planologische mogelijkheden,
    c. financiële consequenties, initiële kosten en exploitatiekosten,
    d. planning (aanvang en duur).

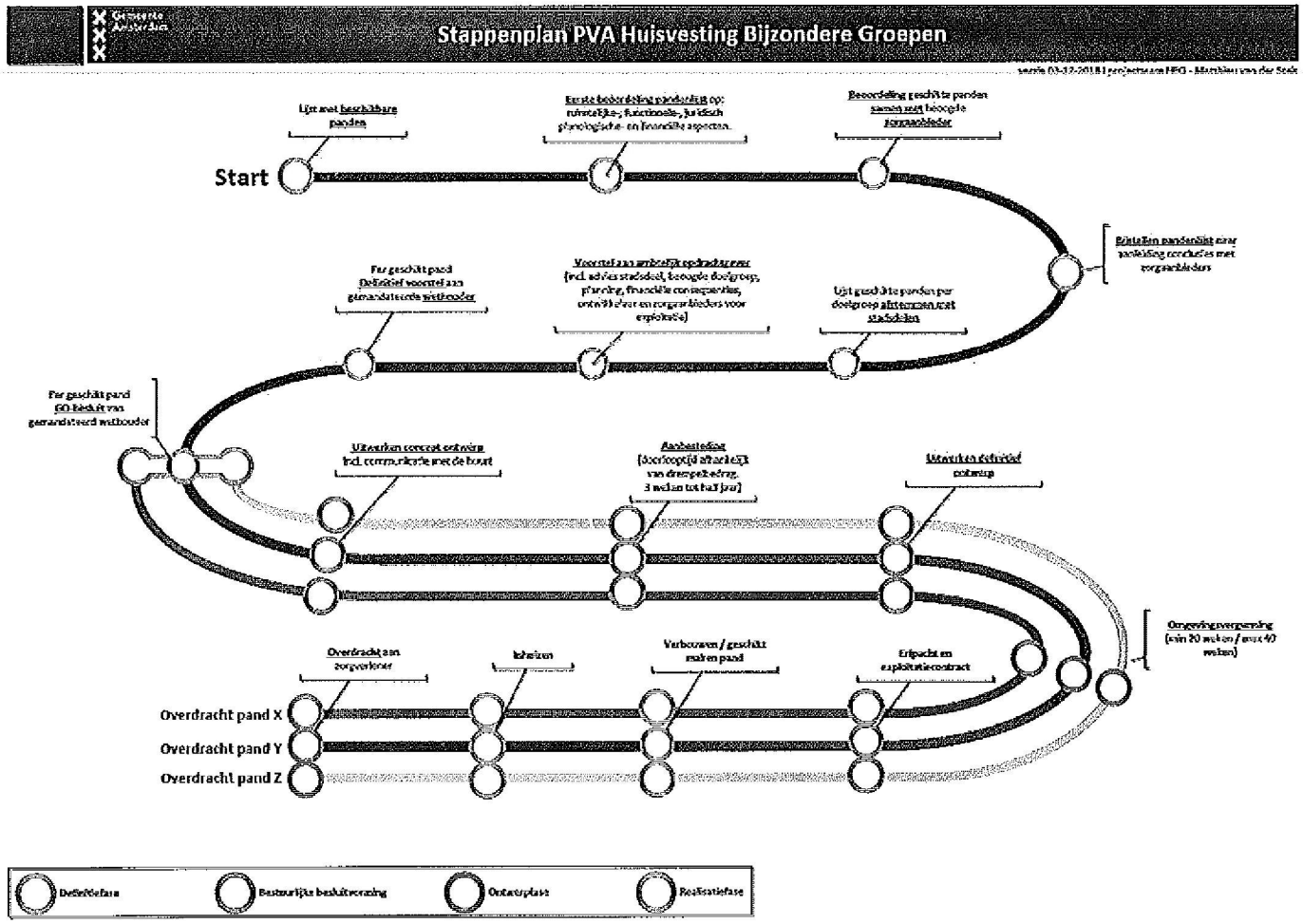
5. Voorstel naar de ambtelijk opdrachtgever(s), indien akkoord:
    a. afstemming met stadsdeel gebiedsmanager locatie,
    b. sondering bij sleutelfiguren aan te dragen door stadsdeel[5].

6. Definitief voorstel naar opdrachtgever (ambtelijk/bestuurlijk) waarin het besluit (GO-besluit) over de locatie is opgenomen, het advies van het stadsdeel is opgenomen, aangegeven is voor welke doelgroep het pand bestemd is, planning, financiële consequenties en welke partij de voorziening geschikt gaat maken en welke zorgaanbieder het pand gaat exploiteren.

Om slagvaardig besluiten te kunnen nemen is het wenselijk dat de beide wethouders gemandateerd worden om binnen gestelde kaders go-besluiten te nemen. Hiervoor dienen zij door het college gemandateerd te worden.

[5] Confrom de motie van Dantzig zullen in ieder geval sleutelfiguren geconsulteerd worden, indien stadsdeel aangeeft dat een bredere consultatie wenselijk is dan zal dit overwogen worden (maatwerk)

Fase 2
Na het GO-besluit zal op maat een team samengesteld worden dat aan de slag gaat met de daadwerkelijke realisatie van de voorziening. Afhankelijk van de opgave zal ook bouwmanagement, projectleiders IB capaciteit en een vertegenwoordiger van de zorgaanbieder worden toegevoegd.



Binnen de gemeente zijn meerdere teams actief op zoek naar ruimte voor de realisatie van voorzieningen. Bureau Broedplaatsen, de stadsloods en het transformatieteam vervullen ieder hierin een rol. Het toewijzen van het gemeentelijk vastgoed vindt plaats in een door de transformatieregisseur georganiseerd overleg (PEP-overleg).

Heldere transparante afspraken maken over de wijze van afweging.

Om voldoende panden beschikbaar te krijgen zal ook onderzoek moeten worden gedaan naar andere panden. Huren met eventueel een optie op verwerving op termijn zijn dan ook mogelijke oplossingen. Om gericht deze vraag te kunnen uitzetten zal omschreven worden voor welke doelgroep wordt gezocht en wat daarbij het budget is. Een format voor deze zoekvragen wordt opgesteld binnen Gemeentelijk Vastgoed.

Onderstaand een stand van zaken van de acties die zijn uitgezet om panden te vinden en aanvullende acties die nog kunnen worden toegevoegd:

1. De RVE vastgoed stelt een lijst op van al het gemeentelijk vastgoed alle panden (met een oppervlakte tussen 750 en 1200 m2 VVO) die eventueel vrijgespeeld kunnen worden vanuit Gemeentelijk Vastgoed voor huisvesting van ongedocumenteerden. Wethouder Vluchtelingen en Ongedocumenteerden (Rutger Groot Wassink) had aan de directeur Gemeentelijk Vastgoed (Martin Gravelotte) gevraagd om een lijst met 10 panden, verspreid over de stad.
2. Strategisch verwerven van panden. Door de makelaars van Vastgoed zal hiervoor actief gekeken worden naar beschikbare panden.
3. Voor een aantal panden worden haalbaarheidsstudies opgesteld (Danie Theronstraat 2, Mariëndael 13, Gerard Doustraat 156 en Van Leijenburglaan 13).
4. De pandenlijst die gebruikt is voor de recente urgente opgave winteropvang en vervanging Havenstraat wordt opnieuw gescreend.
5. De eerder gemaakte afspraken met het Rijksvastgoed over huur/verwerving Transformatorweg 6 verder uitwerken.
6. Opnieuw beoordelen of de strategische voorraad aan onderwijspanden beschikbaar gesteld kan worden.
7. Met het Havenbedrijf is gesproken over de optie om de Contactweg na 1 april (de datum dat de winteropvang eindigt) te blijven gebruiken. Voor Haven Amsterdam is deze optie zeer onwenselijk om dat daarmee het juridisch planologische beleid van de gemeente voor dit deel van de stad opnieuw terzijde wordt geschoven en daarmee de positie van het Havenbedrijf in onderhandelingen met andere partijen wordt geschaad. Indien deze optie uiteindelijk toch noodzakelijk, is zal dit op bestuurlijk niveau afgestemd moeten worden.
8. Andere partijen, zoals de corporaties, leegstandbeheerders, marktpartijen, zorgaanbieders, maatschappelijk middenveld benaderen om panden beschikbaar te stellen.

5. Organisatie

De verantwoordelijkheid om huisvesting te realiseren voor de vier bijzondere groepen ligt bij de afdeling Zorg. Zij zijn verantwoordelijk voor het organiseren van deze voorzieningen en de daarbij behorende zorg. Door de afdeling Zorg is Grond en Ontwikkeling gevraagd om het fysieke deel, de daadwerkelijke huisvesting van deze opgave op zich te nemen. Deze opgave is vervolgens ondergebracht bij het voormalige team Huisvesting Asielzoekers en statushouders (HAS). Dit team Huisvesting Bijzondere Groepen levert de Projectmanagement & planningscapaciteit en de daarbij behorende ondersteuning. Recent zijn in een notitie "Governance Huisvesting zorg/beheer Bijzondere Groepen", d.d. 2 oktober 2018 afspraken gemaakt over de ambtelijke en bestuurlijke aansturing van de opgave.

Relevant voor de huisvestingsopgave:

De directies/afdelingen binnen het cluster Sociaal (Onderwijs, Jeugd, Zorg, Participatie, Werk, Inkomen) blijven verantwoordelijk voor onder meer de volgende 'lijntaken':

- het leveren van onderwijs, zorg, participatie, werk etc. voor de asielzoekers, statushouders en de andere bijzondere groepen als benoemd;
- het 'beheer' op de locaties, waaronder de maatschappelijke opvang en de contractvorming/afspraken met partijen als HVO-Querido;
- het formuleren van de fysieke opgave/programma van eisen per bijzondere groep;
- de bekostiging (investering) en de dekking van de proceskosten ten behoeve van het projectteam HBG.

Deze directies rapporteren ambtelijk in de lijn en aan het Kernteam Vluchtelingen & Bijzondere Groepen. Ze rapporteren bestuurlijk aan het Bestuurlijk Team Vluchtelingen & Bijzondere Groepen. Deze directies vragen aan de directie OOV-advies over de openbare orde en veiligheidsaspecten. De burgemeester blijft hier eindverantwoordelijk voor.

Het ambtelijke Kernteam Vluchtelingen & Bijzondere Groepen (KT V&BG) is een voortzetting van het Kernteam Vluchtelingen waaraan dus de Bijzondere Groepen als onderwerp worden toegevoegd. Deelnemers op directieniveau:

- [redacted]

Bestuurlijk team Vluchtelingen & Bijzondere Groepen (BT V&BG) is een voortzetting van het Bestuurlijk team Vluchtelingen waaraan de Bijzondere Groepen dus als onderwerp worden toegevoegd. Bestuurlijke deelnemers:

- Wethouder Vluchtelingen en Ongedocumenteerden, voorzitter (Rutger groot Wassink)
- Wethouder Wonen (Laurens Ivens)
- Wethouder Zorg (Simone Kukenheim)
- Wethouder Onderwijs en Inburgering (Marjolein Moorman)
- DB-lid Oost namens de stadsdelen (Maarten Poorter)
- DB-lid Nieuw-West namens de stadsdelen (Emre Ünver)

Bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Groot Wassink voor de voorziening ongedocumenteerden en wethouder Simone Kukenheim voor de overige drie voorzieningen.

Voor de daadwerkelijke uitvoering van de opgave is er een werkgroep waarin vertegenwoordigd zijn:

- [redacted]

De communicatie zal over de huisvestingslocatie wordt in principe verzorgd door de lijn, planningscapaciteit wordt geleverd door het PMB.

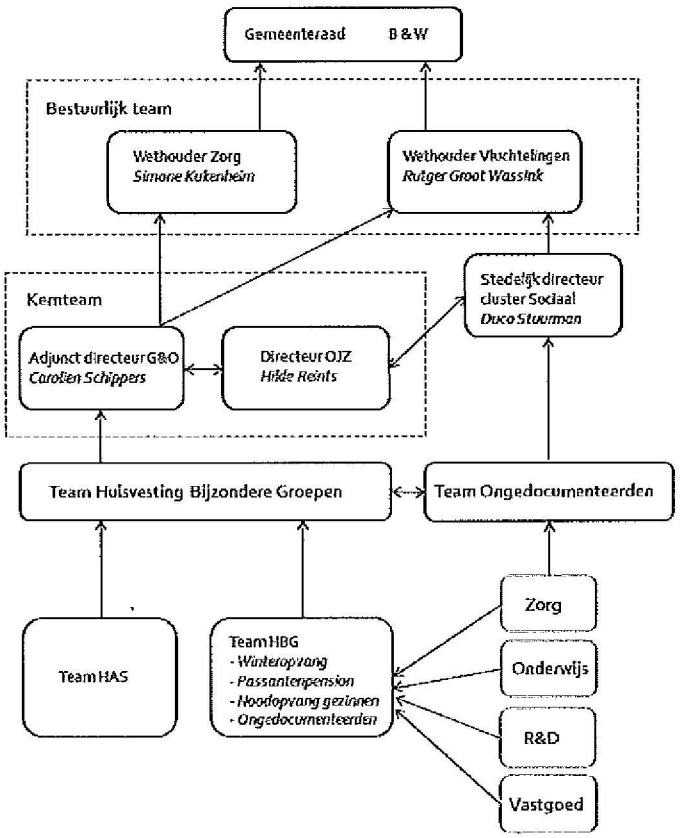
Afstemming met stadsdelen

Stadsdelen zijn vertegenwoordigd in het kernteam en bestuurlijk team en worden daar geïnformeerd over voortgang en knelpunten. Twee gebiedsmanagers [redacted] van de stadsdelen treden op als vertegenwoordigers op dit onderwerp. Met hen worden afspraken gemaakt

over de nadere invulling van hun rol en samenwerking met het team HBG. Voorafgaand aan de agendering in de staf zal via de gebiedsmanagers het stadsdeel om een advies gevraagd worden wat meegewogen en ingebracht zal worden bij de agendering in de betreffende staf. Onderdeel daarvan is, conform om de motie van Dantzig, het consulteren van sleutelfiguren uit de buurt.

In het kernteam en bestuurlijk team worden aanpak, voortgang en knelpunten geagendeerd. Concrete voorstellen voor panden en locaties worden hier niet geagendeerd. Voorstellen voor een GO-besluit over panden of locaties worden voorgelegd aan de ambtelijk opdrachtgever en de staf bij de betreffende wethouder voor een bestuurlijk akkoord[6].
Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever is adjunct-directeur G&O. Tweewekelijks is er een overleg met de ambtelijk opdrachtgever en het team HBG waarin de voortgang en knelpunten besproken zullen worden. Concrete voorstellen voor het geschikt maken van bestaande panden of het tijdelijk inrichten van locaties worden door het team HBG voorgelegd aan de ambtelijk opdrachtgever G&O, waarna een het voorstel voor een akkoord geagendeerd wordt in de staf van de betreffende wethouder voor een GO-besluit.

De beleidsmedewerkers van de afdeling Zorg zorgen voorafgaand aan de agendering in de staf voor een akkoord binnen de afdeling Zorg .



[6] Om in de wethouderstaf besluiten te kunnen nemen over panden en locatie is het wenselijk om de betreffende wethouders te mandateren ook namens het college besluiten te laten nemen binnen de gestelde kaders.

6. Financiën

Per doelgroep is er een budget beschikbaar of wordt hiervoor in de Voorjaarsnota 2019 een voorstel opgenomen. Onderscheid dient gemaakt te worden in realisatie (verbouwen en inrichten), exploitatie (huur, energielasten e.d.) en beheerkosten (kosten zorgaanbieder). Per voorzieningentype is hiervoor een separaat budget beschikbaar.

Voor het programma Ongedocumenteerden is een budget beschikbaar van € 7,7 miljoen incl. BTW per jaar. Voorlopig is hiervan €2,5 incl. BTW miljoen gereserveerd voor de huisvestingsopgave. Komende periode wordt getoetst of dit budget afdoende is om 450 nieuwe plekken te realiseren. Op basis van eerdere ervaringen kan beter zicht komen op de huisvestingskosten per persoon.

[redacted]

In het GO-besluit per pand wordt opgenomen welk budget beschikbaar is voor de realisatie en aangegeven wie verantwoordelijk is voor de realisatie. Daarbij hoort een passend mandaat voor de uitvoerende organisatie om binnen de gestelde (financiële) kaders de opdracht uit te voeren.

Inzicht krijgen in de te verwachten huisvestingkosten op basis van eerdere ervaringen met het plaatsen van tijdelijke units en transformaties .

Door het in beeld brengen van de jaarlijkse exploitatielasten per pand kunnen de initiële realisatiekosten verdisconteerd worden in de exploitatielasten. Hierdoor worden de initiële realisatiekosten in realisatie gebracht tot de duur van de beschikbaarheid van het pand.

Opstellen exploitatiemodellen.

Daarnaast is er een budget nodig voor de proceskosten om de inhuur van medewerkers PMB en Vastgoed en onderzoekskosten te financieren. Voor fase 1 wordt voor 2019 een offerte door het PMB opgesteld. Proceskosten voor fase 2 zullen worden opgenomen in de GO-besluiten.

Risico's

1. Het belangrijkste risico is het niet op tijd beschikbaar hebben van vervangende locaties voor de tijdelijke voorzieningen die momenteel in gebruik zijn. Voor een belangrijk deel wordt dit veroorzaakt door de grote schaarste van vastgoed in Amsterdam op dit moment. Gemeentelijk Vastgoed is veelal tijdelijk in gebruik en levert veel weerstand op als de huur hiervan "plotseling" wordt beëindigd. Daar waar nodig zal zo snel mogelijk geëscaleerd worden om in een vroeg stadium helderheid te krijgen over de politieke wenselijkheid en om keuzes te maken aan welke doelgroep huisvesting aangeboden moet worden.
2. Ieder pand en iedere locatie is anders, dit maakt het lastig om standaard realisatiekosten te hanteren. Per locatie wordt een haalbaarheidsstudie verricht en een kostenraming opgesteld. Omdat dit gefaseerd gebeurt zal het inzicht in de totale kosten groeien in de loop van de tijd, hierdoor ontstaat het risico op overschrijding aan het eind van de rit.
3. Omdat nog niet duidelijk is wanneer welke panden en locaties beschikbaar komen en pas na een GO-besluit helder is wie de realisatiefase op zich gaat nemen is het reserveren van voldoende

ambtelijke capaciteit lastig. Vooruitlopend op de uitvraag wordt dit knelpunt besproken met de betreffende afdelingen om tijdig oplossingen te vinden voor eventuele capaciteitsknelpunten.

4. Gelet op de korte termijn waarop de realisatiefase moet starten zal besluitvorming over een locatie vaak in een korte tijd doorlopen moeten worden. Stadsdelen en sleutelfiguren zullen dit vaak als een overrompeling ervaren. Door vooraf het plan van aanpak te bespreken in het kernteam, bestuurlijk team en de stadsdelen zal hiervoor begrip gevraagd worden.
5. De inspraakverordening geeft weliswaar aan dat geen inspraak wordt georganiseerd voor de locatiekeuze voor het realiseren van kwetsbare voorzieningen, maar indien locaties gerealiseerd worden in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is de Wro wel aan de orde die soms wettelijk inspraak voorschrijft. Dit kan vertraging in de planning opleveren, middels een gedoogbesluit kan dit mogelijk doorbroken worden.
6. Tijdens de realisatie fase zijn naast de doorlooptijd van vergunningen, de aanbestedingsbeleidsregels en de bouwperiode zelf bepalend voor het tijdstip van oplevering. Met de leadbuyer fysiek zal besproken worden op welke wijze de inkoopprocedures zo spoedig mogelijk doorlopen kunnen worden. Een optie is ook om naast gunning op prijs ook het tijdstip van oplevering mee te wegen in de gunning.

7. Communicatie

In de inspraakverordening van de gemeente Amsterdam is bepaald dat het college kan besluiten om geen inspraak te laten plaatsvinden over de locatiekeuze voor het realiseren van voorzieningen voor kwetsbare doelgroepen. Alle vier de doelgroepen worden gezien als kwetsbare doelgroepen. Geen formele inspraak, maar wel consultatie van buurt en stakeholders, voorafgaand aan definitief besluit. Wel zijn de gebruikelijke Wro-procedures met de daarbij geldende wettelijke mogelijkheden tot het indienen van een zienswijze, beroep en bezwaar aan de orde indien er panden geselecteerd worden waarbij het gebruik niet aansluit op de bestemming (maatschappelijke voorziening) in het vigerende bestemmingsplan.

Om voldoende draagvlak voor de voorzieningen te verkrijgen zal voorafgaand aan het GO-besluit het stadsdeel, gebiedsmanager, stadsdeelvoorzitter en eventuele andere sleutelfiguren in het gebied geconsulteerd worden zodat hun zienswijze meegenomen kan worden in de afweging.

8. Stappenplan

Onderstaand is in een stappenplan de aanpak voor het eerste half jaar van 2019 weergegeven

<u>Stap 1 december 2018/januari 2019</u>

- Resultaten pandenlijst Vastgoed
- Actualisatie pandenlijst urgente opgave winteropvang
- Herijking onderwijspanden
- Uitvraag bij managers Gebiedsontwikkeling panden en locaties, corporaties, stadsdelen.
- Huisvestingsbehoefte voor alle bijzondere groepen scherp in beeld brengen

Resultaat

- Inzicht in beschikbare panden op hoofdlijnen, hoeveel plekken, periode beschikbaar, knelpunten per pand
- Overzicht huisvestingsbehoefte bijzondere groepen 1-1-2019 tot 1-1-2024/planning SHP

- Risico inschatting,
- Vergunningen, inkoopproces stroomlijnen ter voor bereiding op individuele aanpak panden
- Bestuurlijk prioritering, afstemming met collega bestuurders (Centrale stad/stadsdelen),
- Programma van eisen

Besluit

- ➢ Besluit over op welke panden voor welk doelgroep, tijdelijk of meerjarig ingezet kunnen gaan worden met een overmaat van 50% en die verder onderzocht zullen worden.
- ➢ Mandaat, inspraak en prioriteringsbesluit college B&W
- ➢ Besluit over programma van eisen

Agenderen januari 2019

- kernteam d.d. n.t.b. Bestuurlijk Team d.d. n.t.b.

Stap 2 Januari - februari 2019

- Vraag en aanbod matchen, per pand stoplicht beoordeling met knelpunten en risico's
- Overzicht te verwerven, huren & ontruimen panden opstellen
- Globale kostenraming inschatting per pand en totale opgave
- Risicobeoordeling of binnen de gestelde termijn voldaan kan worden aan de huisvesting
- Toetsing plannen bij potentiele zorgaanbieder en stadsdelen

Resultaat

- Huisvestingsplan voor de vier doelgroepen met globale kostenraming en risico inschatting
  - ➢ Positief, dan uitwerking haalbaarheid per pand voor pre GO-besluit (ambtelijk opdrachtgever)
  - ➢ Negatief, pr campagne oproep in media om panden te leveren,
- Noodzaak bepalen om tijdelijke locaties beschikbaar te stellen
- Plan B voor situatie dat niet tijdig voldoende vervangende huisvesting opgeleverd kan worden. Denk aan winteropvang open houden, boot afmeren, hotels e.d.
- Ambtelijk draagvlak voor urgentie, gedoogbesluiten, strategische inkoopproces

Besluit

- ➢ Pre GO-besluit op welke panden voor welk doel ingezet worden
- ➢ Indien onvoldoende pr campagne om panden beschikbaar te stellen
- ➢ Noodzaak van plan B vaststellen

Agenderen

- ➢ Kernteam d.d. n.t.b. Bestuurlijk Team d.d. n.t.b.

Stap 3 Maart/april/mei/juni 2019 en verder

- Uitwerken plannen, sonderen bij buurt; informeren conform motie van Dantzig

Resultaat

- Voorstellen voor GO-besluiten aan gemandateerd wethouder voor leggen
- Maandelijkse monitor voor KT en BT (planning; €; knelpunten)

Besluit

- ➢ GO-besluiten door ambtelijk opdrachtgever en gemandateerde wethouder