Nr. 8

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
Cc: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: notitie 24 uurs opvang
Datum: donderdag 4 april 2019 14:40:56
Bijlagen: JOZ notitie 24 uurs opvan dd 11 april 2019.docx

Hoi 10.2.e

Bedankt voor het toesturen van de memo. Ik sluit graag aan bij het JOZ voor dit onderwerp. Heb jij misschien ergens volgende week een moment om mij bij te praten? Ik ben bijna een maand afwezig geweest en zag ook nog wat vragen van 10.2.e voorbij komen richting 10.2.e Ben nu even benieuwd naar waar we nu staan ☺.

M.b.t. jouw notitie een paar vragen:

- "5 februari 2019 heeft het college het strategisch huisvestingsplan vastgesteld": Weet jij om welk SHP dit gaat? En heb jij misschien die versie voor mij? Ik heb helaas alleen nog maar conceptstukken gekregen namelijk
- Is het mogelijk om de vraag of het al dan niet onder een woonbestemming valt al te beantwoorden als de zorgverlener nog niet bekend is?
- Is het nog een idee om het JOZ te vragen of het mogelijk is in een tender op te nemen dat er een 24-uursopvang meegenomen moet worden welke past in de woonbestemming?

Kijk maar of je wat met deze vragen kunt. Op verzoek van 10.2.e en 10.2.e stuur neem ik hen ook mee in CC.

Groet,
10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 4 april 2019 13:17
Aan: 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: notitie 24 uurs opvang

Ha 10.2.e

Hierbij de notitie over een 24 uurs opvang. Ik wil nog even telefonisch overleggen, want ik heb zelf nog wat dingen waarover ik even van gedachten wil wisselen. Als je al opmerkingen of vragen hebt mag je ze uiteraard aangeven in het stuk, dan verwerk ik dat zsm.

@ 10.2.e volgende week donderdag is het JOZ, misschien voor jou goed om aan te schuiven voor dit onderwerp. Het is wat kort dag deze notitie. We moeten namelijk vandaag de stukken aanleveren, maar graag zie ik ook eventuele aanvullingen, opmerkingen, vragen als je die hebt. Dan kan ik dat nog meenemen.

Groet
10.2.e

10.2.e
Jurist
Zuidas

m: 10.2.e
e: 10.2.e @amsterdam.nl
w: www.zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Werkdagen: di, woe, vrij

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Notitie

Aan	JOZ
Van	10.2.e , 10.2.e @amsterdam.nl, 10.2.e
Datum	11 april 2019
Onderwerp	24 uurs opvang

Geachte leden van het JOZ,

Op 5 februari 2019 heeft het college het strategisch huisvestingsplan vastgesteld waarmee de gemeente, mede vanuit de taken die zij op grond van de Wmo toebedeeld heeft gekregen passende hulp en zorg moet aanbieden aan Amsterdammers die dat nodig hebben. In dit kader zijn voorzieningen nodig die gehuisvest moeten worden. Een van deze voorzieningen betreft een 24 uurs opvang. Voor het huisvesten van voorzieningen worden ruimteclaims gelegd verspreid over Amsterdam. Een drietal locaties is gelegen binnen Zuidas, waarvan 2 voor een 24 uurs opvang. Een van de locaties is gelegen in Kop Zuidas. Omdat 24 uurs opvang qua gebruik nogal uiteenlopend kan zijn en in het bestemmingsplan Kop Zuidas geen ruimte is om een grote maatschappelijke bestemming te huisvesten, moet een dergelijke functie binnen de woonbestemming passen. De vraag is of een 24 uurs opvang als passend onder een woonbestemming kan worden beschouwd. Bij de beoordeling of deze voorziening onder wonen valt dient gekeken te worden naar het feitelijk gebruik. Daarna kan worden vastgesteld of sprake is van wonen of dat het een maatschappelijke bestemming betreft.

Bij het tenderen van de kavels in Kop Zuidas zal de beschikbaarheid en inrichting voor een 24 uurs opvang als randvoorwaarde meegenomen moeten worden. Van tevoren zal naar verwachting niet bekend zijn wie de afnemer van de zorg zal zijn en hoe de invulling van de 24 uurs opvang is vorm gegeven. Zoals hiervoor aangegeven moet het gebruik binnen ‘wonen’ passen.

Hierna zal kort worden beschreven wat onder een 24 uurs opvang vanuit de Wmo en op grond van de beleidsstukken van het college wordt verstaan. Over de beoordeling of bepaald gebruik onder wonen of maatschappelijk valt is veel jurisprudentie verschenen. De meest relevante uitspraken zullen de revue passeren. Hierdoor zal duidelijk worden dat de materie of dit gebruik onder wonen of maatschappelijk valt casuïstisch is.

Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen
De directie Jeugd, Onderwijs en Zorg voert namens het college de taken uit op het gebied van jeugd en zorg, waaronder ook het (tijdelijk) huisvesten in combinatie met het aanbieden van hulp- en zorgtrajecten, zoals 24 uurs opvang. OJZ zal de schakel zijn tussen de zorgaanbieder en huisvesting op locatie.

In het huisvestingsplan zijn verschillende voorzieningen opgenomen, waaronder maatschappelijke opvang/beschermd wonen. Bij deze voorziening staat bij 'maatschappelijke opvang' het volgende opgenomen:

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.

(*bron: tabel 3 van het Strategisch huisvestingsplan*)

Onder "zorg" wordt in de plannen het volgende over een van de doelgroepen van 24 uurs opvang gezegd:

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.

het vastgoed dat ingezet wordt voor de maatschappelijke opvang (24-uurs opvang special, passantenpension, winteropvang, opvang 18-23) is vaak groot, minder courant, lastig in te passen en kent een hoog nimby-gehalte (beperkte sociale inpasbaarheid). Voor ontwikkelaars en aanbieders is het risicovol om te investeren in een dergelijk gebouw.
Door als gemeente zelf te investeren in basisvoorzieningen en bovenwijkse voorzieningen met een nimby-karakter (bijvoorbeeld maatschappelijke opvanglocaties) wordt het risico dat de markt niet voorziet in ruimte maximaal afgedekt. Op dit moment ligt de verantwoordelijkheid voor ruimte van deze voorzieningen bij de 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.

24 uurs opvang

De 24 uurs opvang in de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning, de gemeentelijke verantwoordelijkheid) is een product dat voortkomt uit twee doelen: maatschappelijke opvang en beschermd wonen, die soms wel, soms niet in dezelfde vestiging worden uitgevoerd. Het verschil tussen maatschappelijke opvang en beschermd wonen is dat bij maatschappelijke opvang, de doelgroep wordt begeleidt om zelfstandig te gaan wonen (doorstroomgericht) waar dat bij beschermd wonen niet het geval is (niet-doorstroomgericht). In het geval van beschermd wonen wordt voorzien in dagbesteding. Een 24-uurs opvang biedt huisvesting waar meerdere cliënten in een groot gebouw wonen. De cliënt beschikt over een eigen studio.

In de notitie “Verbinding met de buurt” wordt een nadere toelichting gegeven op 24 uurs opvang. Bij het toestaan van een vestiging werken de zorgaanbieder, de afdeling zorg, het stadsdeel en de eigenaar van een gebouw nauw samen. Bij een ontwikkelgebied als Zuidas is G & O ook betrokken. De ambitie is een goede verbinding te leggen in de buurt zodat de opvang goed door de buurt wordt ontvangen en andersom. Ten behoeve van de opvang wordt een begeleidingscommissie ingesteld op voordracht van de verantwoordelijk wethouder, waarbij het initiatief door de zorgaanbieder wordt genomen.

Voor een 24 uurs opvang dienen huisregels te worden opgesteld en de eerder genoemde commissie stelt een beheerplan op.

Kenmerken van de 24 uurs opvang in de zin van de huisvestingsplannen (notitie en contact met OJZ) zijn de volgende:

- Op locatie is 24 uur per dag een personeel van de zorginstelling aanwezig;
- De doelgroep: dak- en thuislozen, mensen met een psychiatrische- of verslavingsproblematiek, verstandelijke beperking of autisme;
- Een bewoner kan niet zelfstandig functioneren en is niet zelfredzaam;
- Het gaat om kwetsbare groepen;
- Begeleid wonen in woonstudio’s;
- Bewoning is vrijwillig;
- Geen sprake van verplichte afname van zorg (bv. overeenkomst)

Participatie onwonenden
Binnen de plannen voor het huisvesten van deze functie(s) is ook rekening gehouden met de bewoners/ belanghebbenden in het gebied waar de functie een plek moet krijgen en wordt de participatie als volgt vorm gegeven. Bewoners van het gebied zullen geïnformeerd worden over de komst van een 24 uurs opvang en de mogelijkheid bestaat een opvang elders in de stad te bezoeken. Wensen, vragen of behoeften worden door de commissie behandeld.

Wonen of maatschappelijk

Wanneer gekeken wordt naar de passendheid van een dergelijke functie binnen het bestemmingsplan komt de vraag op of een 24 uurs opvang een woon- of maatschappelijke bestemming is. Deze vraag is niet te beantwoorden als niet precies duidelijk is wat de mate van zorg en begeleiding is en of sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. Indien van het laatste sprake is, kan geconcludeerd worden dat de functie veilig onder de woonbestemming kan worden geschaard. Van belang is dat goed wordt gekeken naar het feitelijk gebruik, meer in het bijzonder naar de aanwezigheid van de zorgcomponent en de mate van zelfstandigheid. Indien de zorgcomponent nadrukkelijker aanwezig is, zal de conclusie eerder zijn dat sprake is van een maatschappelijke bestemming.

De wet- en regelgeving geeft regels over de inrichting en structuur van een bestemmingsplan. Op grond van artikel 1.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bij ministeriële regeling de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (SVBP) vastgesteld, waarin hoofdgroepen voor bestemmingen zijn vastgelegd zodat eenduidigheid bestaat in naamgeving voor functies. Dit betekent dat bestemmingsplannen conform deze standaarden moeten worden ingericht. Gevolg hiervan is dat een functie met een

zorgkarakter niet onder wonen kan worden geschaard, ook al zou je dat willen. Uiteraard is van belang hoe het feitelijk wordt gebruikt.

Een zorgcomplex wordt in het bestemmingsplan meestal aangemerkt als ‘maatschappelijke doeleinden’. Er is geen duidelijke grens die aangeeft wanneer het gebruik voor wonen met een zorgaspect tot de bestemming 'wonen’ moet worden gerekend. Op dit gebied is veel jurisprudentie verschenen. Hieruit komt naar voren dat minder traditionele woonvormen ook onder ‘wonen’ kunnen vallen. Zoals gezegd, dient sprake te zijn van nagenoeg zelfstandige bewoning. De zorg bestaat uit specifieke ondersteuning bij algemene dagelijkse levensbehoeften en de bewoners hebben geen voortdurende zorg nodig.

Nagenoeg zelfstandige bewoning?

Hieronder enkele voorbeelden van gevallen waarin sprake was van ‘wonen’:

ABRvS 17 december 2008, zaaknummer: 200803966/1:
In deze zaak is sprake van een bouwplan dat voorziet in het oprichten van een woonzorgcentrum van drie lagen, met op de begane grond algemene ruimten, drie logeerkamers en ruimten voor ondersteunend personeel. Op de eerste en tweede verdieping zijn elk vijf woningen voorzien met ieder vier kamers.
Ingevolge het bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming “Woongebied met daarbij behorende voorzieningen en wegen”. Uit de doelstelling en werkwijze van GGZ kan worden afgeleid dat oprichting van een centrum voor intensief begeleid wonen is beoogd, dat voorziet in de opvang en begeleiding van dak- en thuislozen en verslaafden en voormalig verslaafden die een medische behandeling achter de rug hebben of nog worden behandeld. De bewoners worden begeleid bij het structureren van hun dagelijks leven. Waar deze bewoners andere behandeling behoeven, bijvoorbeeld vanwege psychische of somatische problemen, zullen zij die in het algemeen elders ontvangen. (…) Er is een gemeenschappelijke keuken en eetruimte, de bewoners beschikken in hun appartement over een kookgelegenheid, een douche, slaapvertrek en woonkamer. De begeleiding van de bewoners op de locatie betreft specifiek de ondersteuning voor algemene dagelijkse levensbehoeften. De bewoners hebben geen voortdurende zorg nodig. Hier is sprake van wonen.

ABRvS 25 maart 2009, zaaknummer: 200803717/1
Op het perceel rust de bestemming “Bijzondere doeleinden”. De gronden zijn bedoeld voor bijzondere doeleinden bestemd voor gebouwen ten behoeve van onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden en religieuze doeleinden. Het betreft hier een bouwplan waarbij een voormalig bankgebouw wordt verbouwd ten behoeve van het tijdelijke verblijf van personen met een verstandelijke handicap of met psychische problemen. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in onder meer de uitspraak van 29 november 2006 in zaak nr. 200601720/1, verdragen, naast zelfstandige bewoning door een gezin, ook minder traditionele woonvormen zich met een woonbestemming, indien daarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. Het gaat hier om zelfstandige appartementen met op de begane grond van het gebouw spreek- en behandelruimten en een ruimte voor dagactiviteiten. Het is de bedoeling dat de bewoners zoveel mogelijk zelfstandig functioneren. Het verblijf was niet gekoppeld aan een verplicht begeleidings- en behandelingstraject dat gericht was op beter functioneren van de bewoners. Om die reden was de relatie met de zorg en de behandeling te gering en te vrijblijvend en was sprake van ‘wonen’. In dit geval was het gebruik niet passend binnen de bestemming die het had gekregen.

ABRvS 29 februari 2012, zaaknummer: 201201266/1/A1 en 201201266/2/A1
Hier zag de casus op een appartementencomplex ten behoeve van cliënten van het Leger des Heils. Het gebruik is hier gebracht onder de bestemming wonen. Het wonen zou hier een overwegend zorgkarakter hebben en daarom niet passen omdat bewoners gelet op een CIZ-indicatie voor beschermd wonen, voortdurend toezicht en begeleiding nodig hebben en dat zorg permanent in het gebouw aanwezig zal zijn. Voor de Afdeling was geen sprake van strijd met de bestemming wonen. Het bouwplan voorziet in 24 appartementen die elk beschikken over een eigen afsluitbare voordeur, keuken, natte cel, slaapvertrek en woonkamer. Toezicht en begeleiding zijn afhankelijk van de behoeften van de bewoners, waartoe een begeleidingsplan wordt opgesteld, maar vooral gericht is op dagelijkse levensbehoeften.

In de volgende zaken was géén sprake van wonen:

ABRvS 12 april 2006, zaaknummer: 200504933/1
In deze casus was sprake van een bouwplan voor een inloophuis/woonzorgunits. Het inloophuis is gedeeltelijk bedoeld voor dagopvang van verslaafden, dak- en thuislozen en personen met psychische problemen en waarvan een ander deel voor huisvesting van personen met een verstandelijke, lichamelijke of meervoudige handicap zal worden gebruikt. In de manier van huisvesten is beoogd een zo groot mogelijke mate van zelfstandigheid te laten bij de gehandicapten als verantwoord is, waarbij wel voortdurende professionele begeleiding noodzakelijk en ook in het gebouw aanwezig is. Er zijn persoonlijke verblijfsruimten en gemeenschappelijke ruimten. Geen sprake van wonen maar van een maatschappelijke bestemming.

ABRvS 13 augustus 2008 , zaaknummer: 200708351/1
Oprichting van een woongebouw ten behoeve van het huisvesten van twaalf jongeren tussen de 14 en 23 jaar met een autistische stoornis. De gronden hebben de bestemming ‘woondoeleinden’ gekregen. De stichting is een instelling die jongeren met een autisme-spectrum stoornis behandelt. De behandeling is erop gericht de jongeren te leren zelfstandig te participeren in de maatschappij. Ze verblijven doorgaans 1,5 tot 2 jaar in verschillende huizen van de stichting waarna ze naar een relatief zelfstandige woonomgeving terugkeren of weer naar huis gaan. De jongeren hebben een eigen kamer met natte cel en leven in groepsverband. Overdag volgen de jongeren therapie, volgen onderwijs of werken en verblijven dan niet in het woongebouw. Toezicht is overdag in het gebouw en ’s nachts daarbuiten aanwezig.
Gelet op de mate van toezicht en begeleiding kan volgens de Afdeling niet gesproken worden van nagenoeg zelfstandige bewoning die past binnen ‘woondoeleinden’. Dat het gebouw op zichzelf geschikt is voor zelfstandige bewoning en dat therapie buiten het gebouw plaats vindt neemt niet weg dat sprake is van bewoning met een overwegend zorgkarakter.

ABRvS 26 juni 2013, zaaknummer: 201210035/1/A1
Het bouwplan voorziet in de oprichting van een woon/zorgcomplex van 30 appartementen, twee activiteitenruimten, een spreekkamer, een gezamenlijke keuken, waskamer, woon- en eetkamer en huiskamer. Ieder bewoner heeft een eigen appartement voorzien van zit-, bad en slaapkamer. De personen hebben een indicatie van CIZ voor een zorgzwaartepakket, wat voortgezet verblijf met intensieve begeleiding inhoudt, al dan niet met gedragsregulering en intensieve verpleging en

verzorging. Iedere bewoner tekent een zorgovereenkomst en krijgt een behandelplan. Er zijn 24 uur per dag een psychiater en verpleegkundige aanwezig en een activiteitenbegeleider. Geholpen wordt de bewoners een dagelijkse routine en sociale vaardigheden te verkrijgen, gericht op gedragsverandering. Dit kan aangemerkt worden als zorg en de mate waarin dit gebeurt leidt ertoe dat niet meer gesproken kan worden van nagenoeg zelfstandig wonen. Dat de bewoners niet continu zorg en begeleiding nodig hebben, neemt niet weg dat bewoning een overwegend zorgkarakter heeft. Het verblijf kan niet los worden gezien van de zorg.

Gelet op het vorenstaande is van nagenoeg zelfstandige bewoning sprake onder de volgende omstandigheden:

- Specifieke ondersteuning bij algemene dagelijkse levensbehoeften;
- Geen voortdurende zorg benodigd;
- Geen verplicht behandel- of begeleidingstraject;
- Behandeling voor psychische problemen of anderszins krijgen zij buiten de opvang (de uitspraak over autistische jongeren is hierop een uitzondering)

Wanneer de zorg intensiever is of wordt en de afhankelijkheid van die zorg groter is, dan is eerder sprake van een overwegend zorgkarakter.

Vragen aan het JOZ:

1. Kan een functie als 24 uurs opvang onder de bestemming ‘wonen’ vallen, gelet op de beleidsstukken, jurisprudentie?
2. Is tenderen mogelijk wanneer niet van tevoren duidelijk is wie de afnemer van de 24 uurs opvang is (randvoorwaarde in de tender zal de geschiktheid/beschikbaarheid van het gebouw voor een 24 uurs opvang zijn)?
3. In verband met de hiervoor gestelde vraag, speelt ook de vraag naar de grondprijs een rol ??? Grondwaarde wonen vs. maatschappelijk
4. Het gaat om kwetsbare groepen en minder zelfredzame bewoners. Is een functie als een 24 uurs opvang – indien het gebruik onder wonen valt – we geschikt voor huisvesting dicht langs de A10 in verband met de zelfredzaamheid in het kader van externe veiligheid?
5. Zijn er nog andere risico’s die spelen bij huisvesting van deze functie en dienen hiervoor speciale randvoorwaarden te worden opgenomen bij het tenderen?

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ;10.2.e ;10.2.e ;10.2.e ;10.2.e ;10.2.e ;
10.2.e ;10.2.e ; Traa, David van; 10.2.e ;10.2.e ;10.2.e
Cc: 10.2.e ;10.2.e ;10.2.e ;10.2.e ;10.2.e
Onderwerp: Agenda en stukken DO-overleg Maatschappelijke Voorzieningen in Zuidas - 11 juli a.s.
Datum: maandag 8 juli 2019 18:41:53
Bijlagen: 20190711_DO-Zuidas_Sport_MV_OJZ_Agenda.pdf
20190711_Memo MV op de Zuidas tbv directieoverleg Zuidas MV Sport OJZ.pdf
20190711_Notitie stand van zaken plan maatschappelijke voorzieningen Zuidas.pdf
Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas versie juli 2019.pdf
20190711_Samenvatting quick scan gymzalen AICS.pdf

Besten,

Zie bijgevoegd de agenda en bijbehorende stukken voor het overleg van aanstaande donderdag (11 juli, van 14:00u tot 15:30u, WTC B-toren, 4e etage, Zaal Igor).

Met vriendelijke groet,

10.2.e
10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Gemeente Amsterdam

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Agenda

Aan	10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e
Vergadering	11 juli 2019
Tijd	14:00 - 15:30 uur
Locatie	WTC - B4 - Zaal Igor

0 buiten reikwijdte verzoek

1 **Plan Maatschappelijke voorzieningen Zuidas**
- Zie bijgevoegd notitie stand van zaken plan maatschappelijke voorzieningen Zuidas
- Zie bijgevoegd CONCEPT Plan MV Zuidas, ter kennisname

2 buiten reikwijdte verzoek

3

4

5

6

7

8 **24-uursopvang Kop Zuidas**

Gemeente Amsterdam

Nr. 9.3

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Memo directieoverleg MV in Zuidas

Aan Directies Sport &Bos, Vastgoed, OJZ, Zuidas en team MV

Van 10.2.e (MV), 10.2.e (Zuidas), 10.2.e (Zuidas), 10.2.e 10.2.e (Zuidas), 10.2.e (Zuidas), 10.2.e (PMB)

Cc 10.2.e (Sport), 10.2.e (OJZ/OHV), 10.2.e (OJZ/OHV), 10.2.e (PMB), 10.2.e (PMB)

Datum 11 juli 2019

Onderwerp:
MV op de Zuidas t.b.v. directieoverleg 11 juli 2019

0. INLEIDING / ALGEMEEN

Op 11 februari jl. spraken de directies Zuidas, Sport, MV en OJZ met elkaar over maatschappelijke voorzieningen in Zuidas. Tijdens dit overleg is onder andere de intentie uitgesproken om op reguliere basis om tafel te gaan met als doel elkaar op de hoogte te houden van de verschillende ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijke voorzieningen in Zuidas. Naar aanleiding daarvan is dit overleg ingepland. Niet bij alle onderwerpen op de agenda liggen op dit moment specifieke vragen/besluiten voor. Indien dit wel het geval is, staan de vragen bij de betreffende onderwerp genoteerd.

0. MEDEDELINGEN

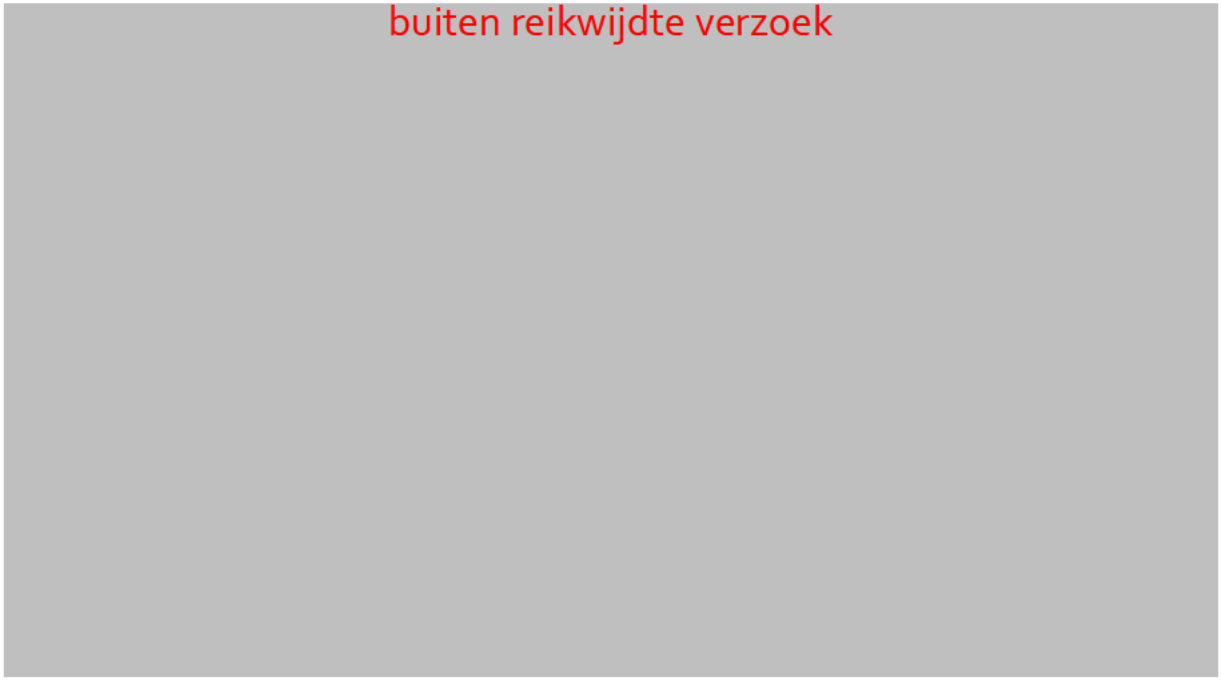
1. PLAN MV Zuidas

Zie separate notitie.
Concept plan MV Zuidas is ter kennisname bijgevoegd.

2. buiten reikwijdte

buiten reikwijdte verzoek

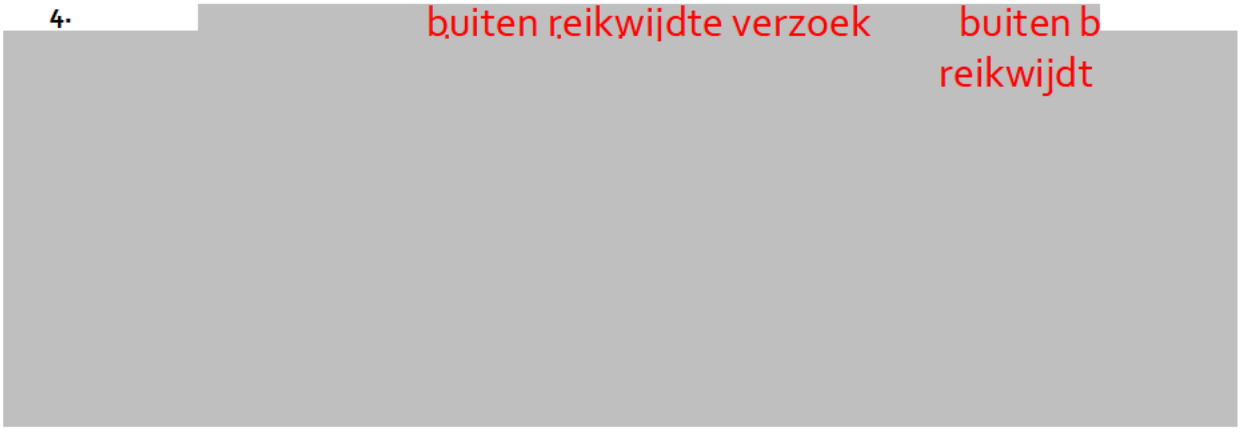
buiten reikwijdte verzoek


buiten reikwijdte verzoek

3.


buiten reikwijdte verzoek

4.


buiten reikwijdte verzoek
buiten b
reikwijdt



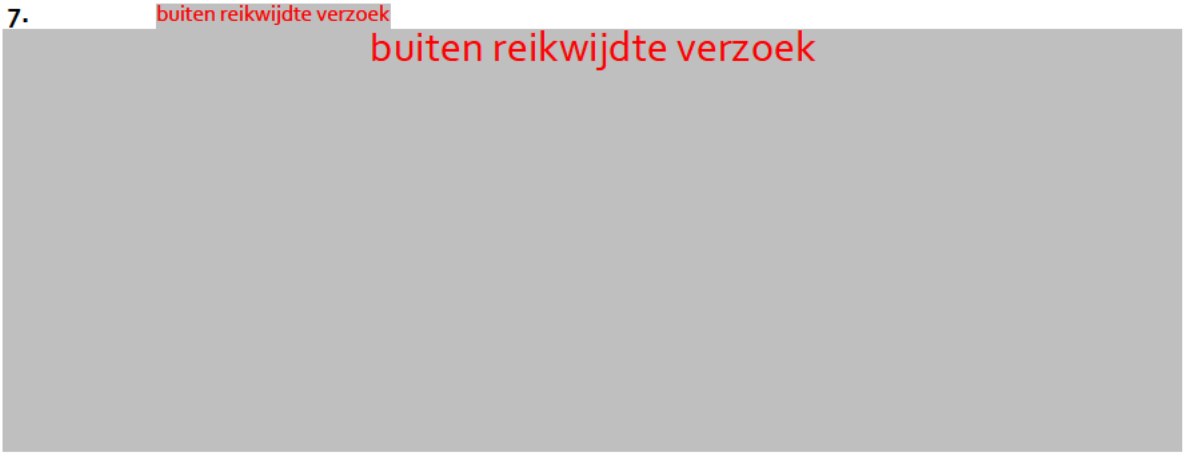
5. buiten



6. buiten reikwijdte verzoek



7. buiten reikwijdte verzoek



8. 24-UURS OPVANG KOP ZUIDAS

In het Strategisch Huisvestingsplan jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen zijn voor Zuidas 2 claims voor 24-uursopvang opgenomen. Een daarvan heeft als zoekgebied Kop Zuidas. Momenteel wordt onderzocht op welke kavel deze voorziening het beste in te passen is. Het recent vastgestelde bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor een 24-uursopvang in Kop Zuidas van de gewenste omvang. Wel wordt er onderzocht of de 24-uursopvang meegenomen kan worden in de tender van Kavel K. Hiervoor wordt inzichtelijk gemaakt wat a) de doorlooptijd van het wijzigen van het bestemmingsplan is en b) hoe dit zich verhoudt tot de planning van de tender

voor deze kavel. Idealiter is het bestemmingsplan gewijzigd alvorens de tender afgerond is. Tegelijkertijd wordt een terugvaloptie voor Kavel L2 onderzocht, zodat de 24-uursopvang behouden blijft indien Kavel K niet lukt. Verder loopt er een monumentenaanvraag voor Old School in Zuidas. De uitkomst van deze aanvraag is naar verwachting in september / oktober 2019 bekend. Mocht Old School een monument worden, dan heeft dit consequenties voor het stedenbouwkundige plan voor Kavel L en zal hier opnieuw naar gekeken worden. Dit biedt mogelijkheden om de 24-uursopvang in te passen in Kavel L. In dat geval kan, door nieuwe planvorming, Kavel L geschikt gemaakt worden en is er meer tijd om een 24-uursopvang juridisch planologisch mogelijk te maken. Directie Zuidas dient nog een beslissing te maken over op welke kavel uiteindelijk ingezet wordt voor de 24-uursopvang.

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Nr. 10

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ;10.2.e ;10.2.e ;10.2.e ;10.2.e
Cc: 10.2.e ;10.2.e ;10.2.e ;10.2.e
Onderwerp: Broedplaats Kavel K
Datum: maandag 29 juni 2020 16:16:25
Bijlagen: Advies Broedplaatsen_Kavel K.docx

Dag allemaal,

Hierbij stuur ik jullie het advies over het meenemen van een broedplaats in Kavel K.

Hierin ga ik in op de kansen en belemmeringen voor het realiseren van een broedplaats. Verder wordt beschreven wat broedplaatsen zijn, waar de broedplaats is bedacht en waarom een broedplaats: de betekenis van broedplaatsen voor de stad, het programma Kunst en Cultuur Zuidas, de mogelijke wisselwerking met ander maatschappelijk programma. Verder is er ter voorbeeld een concept tendertekst en een PvE voor een broedplaats bijgevoegd.

Mochten jullie nog vragen hebben naar aanleiding van dit advies, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
M 10.2.e
10.2.e @amsterdam.nl

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Gebruikte weigeringsgronden uit Wet openbaarheid van bestuur:

Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b; de financiële en economische belangen van de gemeente;
&
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Memo

Aan	Projectgroep Kop Zuidas
Van	10.2.e , 10.2.e , 10.2.e @amsterdam.nl
Datum	Juni 2020
Onderwerp	Advies Broedplaats Kavel K - Kop Zuidas

In deze memo wordt ingegaan op de kansen en belemmeringen voor het realiseren van een broedplaats in de plint van Kavel K in Kop Zuidas. De notitie is opgesteld met input van 10.2.e 10.2.e van team MV, 10.2.e van Bureau Broedplaatsen, 10.2.e programmamanager 10.2.e voor Zuidas.

De notitie gaat achtereenvolgens in op **wat** (wat zijn broedplaatsen), **waar** (de locatie waar de broedplaats is bedacht), **waarom** (de betekenis van broedplaatsen voor de stad, het programma Kunst en Cultuur Zuidas, de mogelijke wisselwerking met ander maatschappelijk programma). De notitie besluit met **hoe** de broedplaats kan worden gerealiseerd en welke risico's er zijn.

Wat
Een broedplaats is een atelierverzamelgebouw voor (vaak startende) kunstenaars en creatieven. In Amsterdam zijn in samenwerking met de gemeente Amsterdam ruim 60 broedplaatsen - ieder met een eigen profiel - ontwikkeld. Broedplaatsen kunnen verschillende functies hebben, voor kunstenaars, voor de buurt en voor de stad. Het beleid ten aanzien van broedplaatsen is vastgelegd in het "Amsterdamse atelier- en broedplaatsenbeleid 2019-2022"(hierover later meer). Kunst en Cultuur is ambtelijk opdrachtgever voor bureau broedplaatsen.

Bureau Broedplaatsen spant zich sinds 2000 in om broedplaatsgroepen en vastgoedeigenaren/ verhuurders, die het initiatief nemen om een broedplaats op te zetten, te ondersteunen. Bureau Broedplaatsen heeft jarenlange ervaring en expertise in huis om het proces van concept tot een als broedplaats in gebruik genomen gebouw te begeleiden.

In sommige gevallen meldt een individu of een groep zich voor de ontwikkeling van een broedplaats. Daarnaast is in Amsterdam een aantal grotere broedplaatsontwikkelaars actief, bijvoorbeeld Stichting Urban Resort.

Een broedplaats is meestal een combinatie van Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) en reguliere ateliers en verhuurbare ruimtes. CAWA-ateliers zijn de betaalbare werkruimtes voor kunstenaars die CAWA getoetst zijn.

Waar
Kop Zuidas ligt aan de meest oostelijke kant van Zuidas, naast de levendige Rivierenbuurt maar ook naast het groene Amstelgebied. De ambitie is het realiseren van een buurt met een centraal

gelegen buurtplein, die ruimte biedt voor een levendige invulling met diverse voorzieningen, recreatie in en aan het groen met verschillende typen woningen (sociaal, middeldure huur en vrije sector) en kantoren. Op dit moment bestaat Kop Zuidas uit bijna 47.000 m2 BVO woningen. Daarnaast is er ongeveer 27.000 m2 BVO kantoor gevestigd (Suitsupply en stadsdeelkantoor) en bijna 55.000 m2 voorzieningen (ROC, bakkersschool, sportscholen, winkels, supermarkt, restaurants, synagoge). Op kavel J (ten westen van kavel K) start binnenkort de bouw van Crossover. Dit wordt een multifunctioneel gebouw van ongeveer 20.500 m2 BVO met kantoor, woningen voor jongeren/statushouders en voorzieningen in de plint. De tegenoverliggende kavel (woningdriehoek) wordt gevuld met ongeveer 39.000 m2 BVO wonen en 1.000 m2 BVO voorzieningen.

De identiteit van Kop Zuidas ligt, naast de groene ligging, bij de vriendelijk gedetailleerde bakstenen gebouwen die de verkaveling in het groen vormen. De bereikbaarheid is uitstekend: het station Amsterdam RAI, tramhaltes en de metrohalte Europaplein van de Ringlijn en de Noord/Zuidlijn liggen in de directe nabijheid. Daarnaast is de locatie zowel per fiets als auto goed bereikbaar.

Kavel K grenst aan de Kleine Wetering en begraafplaats Zorgvlied in het oosten. De gehele zuidelijke strook van het kavel ligt parallel aan de A10. Tussen het kavel en het talud/ geluidsscherm van de A10 ligt een fietspad dat veel wordt gebruikt, o.a. door sporters die langs dit fietspad de stad uit gaan richting de Amstel en het Amstelland.

Het beoogd programma van kavel K zal bestaan uit kantoor en voorzieningen. Het maximale programma is 20.000 en 23.000 m2 BVO (excl.parkeren). Kantoor: doel is het creëren van een gezonde werkplek waar het welzijn van de werknemers voorop staat. Voor kantoren geldt voor kavel K maximaal 21.600 m2 BVO. Voorzieningen: van het totale programma is minimaal 1.400 m2 BVO en maximaal 2.000 m2 BVO voorzieningen. Hiervan is 1.200m2 BVO en 200m2 buitenruimte gereserveerd voor een 24-uurs- / woonzorgvoorziening. Dit betekent dat er nog 600m2 BVO resteert voor een mogelijke broedplaats. Mogelijk is er meer ruimte beschikbaar in de plint voor een broedplaats, afhankelijk van de inpassing van de 24-uursvoorziening.

Waarom; *betekenis voor stad, stadsdeel en kunstenaars*
Amsterdam kan niet zonder kunstenaars. Zij dragen in belangrijke mate bij aan een creatieve, open, aantrekkelijke en complete stad en daarom maken we ruimte voor hen. Kunstenaars die de geborgenheid van een eigen atelier nodig hebben om tot ideeën te komen, kunstenaars die een broedplaats als springplank gebruiken naar een groot podium en kunstenaars uit het buitenland die worden aangetrokken door het creatieve en open klimaat in onze stad.
Omdat Amsterdam duurder en de ruimte schaarser wordt, staan we hierin voor grote uitdagingen. Hoe houden we onze stad toegankelijk voor de mensen die zo belangrijk zijn? Hoe zorgen we dat er voldoende betaalbare ruimte blijft voor kunstenaars om te werken en te wonen? En hoe zorgen we ervoor dat broedplaatsen meebewegen met de snel veranderende stad en open, inclusief en divers zijn?

Dit vergt aanpassing van de wijze waarop we omgaan met broedplaatsen, ateliers en woonruimte voor kunstenaars. Daar waar voorheen de tijdelijkheid van broedplaatsen vanzelfsprekend was,

omdat er altijd plekken waren waar nieuwe broedplaatsen gerealiseerd konden worden, moeten we nu kijken hoe we de termijnen kunnen oprekken en broedplaatsen een meer permanent karakter kunnen geven. In het Amsterdams atelier en broedplaatsenbeleid 2019- 2022 is gekeken of er ook broedplaatsruimte in tenders kan worden opgenomen. Een eerste broedplaats is in projectgebied Amstelstation opgenomen, en een op IJburg.
Daarnaast is een van de doelstellingen in het beleid om broedplaatsen te verankeren in de buurt zodat dit een open en toegankelijke plek is waar de drempel laag is. Verbondenheid met de stad, in de buurt, tussen omwonenden, tussen kunstenaars, tussen culturen en bevolkingsgroepen. Een broedplaats kan een ontmoetingsplek zijn voor mensen met verschillende achtergronden, interesses en inzichten. Een plek waar mensen samenkomen, kunst maken, gesprekken voeren en elkaar leren waarderen.

Het is van belang dat de broedplaatsen goed verspreid zijn over de stad om zo voor zo veel mogelijk mensen ruimte aan te bieden voor creatieve plekken. In stadsdeel Zuid zijn er weinig broedplaatsen aanwezig: Cinetol, Lizzy en Old School (wordt nieuwe plek). Dit is ook te zien op de overzichtskaart Broedplaatsen. Bureau Broedplaatsen krijgt regelmatig de vraag of er nog ruimte is voor broedplaatsen in stadsdeel Zuid. In Kop Zuidas ligt een waardevolle kans, mede omdat er nauwelijks meer mogelijkheden zijn in stadsdeel Zuid.

Betekenis voor de Zuidas, Kop Zuidas en kunstenaars
In de Visie Zuidas (2016) is opgenomen dat creativiteit en economie met elkaar verweven zijn. Daarom is voor de ontwikkeling van Zuidas een wervend cultureel klimaat onmisbaar. Kunst en cultuur in brede zin geven het stadsgebied karakter en identiteit. Om die reden is in de Visie Zuidas bepaald dat de aanwezigheid en zichtbaarheid van kunst en cultuur versterkt moet gaan worden.

In het Programma Kunst en Cultuur (in wording) zal een concrete invulling aan deze ambitie worden gegeven. Dit zal gebeuren aan de hand van vier thema's: nieuwe culturele locaties, culturele evenementen, kunst in de openbare ruimte en werkruimte voor creatieven. Voor de doelstelling om meer werkruimte voor kunstenaars en mensen met andere creatieve beroepen te creëren zal veel inzet moeten worden gepleegd.
In de huidige situatie zijn er in Zuidas nog zeer beperkt werkplekken beschikbaar voor kunstenaars en culturele makers.' Old School' in Kop Zuidas is momenteel de enige broedplaats in het gebied. Met de sloop van dit gebouw (naar verwachting eind 2020) verdwijnt deze creatieve plek en maakt ruimte voor de realisatie van een gemengd woningbouwprogramma. De nieuwbouw in dit deelgebied en de wens om een levendige plint te realiseren biedt kansen om hier een nieuwe broedplaats te vestigen. Kavel K lijkt hiervoor zeer geschikt. De ligging van deze kavel (op een tamelijk rustige plek, parallel aan de snelweg) zorgt er voor dat veel andere voorzieningen (voor detailhandel n horeca te weinig traffic, voor scholen ongeschikte luchtkwaliteit) weinig kansrijk zijn. Anderzijds is de wens voor een functie die gepaste levendigheid brengt (ook in de avonduren) groot. De grond is in het bezit van de gemeente: de opdracht hier een broedplaats te vestigen kan worden meegegeven in de tender voor deze locatie.

Betekenis voor de buurt
Om de broedplaats in de buurt te verankeren en geschikt te maken voor ontmoeting tussen omwonenden en kunstenaars, verdient het de voorkeur dat er ook publieksactiviteiten in de

gemeenschappelijke ruimte van de broedplaats plaats kunnen vinden. Dit kan bijvoorbeeld door exposities of optredens. Dit dient meegenomen te worden in de eisen aan het profiel van de broedplaats.

Een broedplaats op deze kavel biedt daarnaast ook kansen voor de buurt, voor bewoners en voor specifieke doelgroepen die in de directe omgeving gehuisvest worden (zoals de statushouders, jongeren en de bewoners van de 24-uursopvang/beschermd wonen). Het is een meerwaarde als de creatieve ondernemers in de broedplaats ook dagbesteding en / of werkervaringsplekken aanbieden voor de omwonden. Daarnaast verdient het de voorkeur dat er in de broedplaats een ontmoetingsruimte voor buurtgenoten ontstaat. Kansen voor samenwerking liggen er met bijvoorbeeld het ROC, de bakkerschool en met de woonvoorzieningen voor ouderen in Kop Zuidas.

Hoe

Broedplaats opnemen in de tender

Een broedplaats kan opgenomen worden in de tender. Zie ter voorbeeld in bijlage 1 – onderaan deze notitie een concepttekst van een selectiebrochure en in bijlage 2 voorbeeld van een globaal programma van eisen voor broedplaatsen. Een broedplaats wordt ontwikkeld door een ontwikkelaar / erfpachter tegen een maatschappelijke grondprijs. De ontwikkelaar / erfpachter kan de ruimte vervolgens verhuren aan een door de erfpachter de zoeken broedplaatsbeheerder. Hierover kan Bureau Broedplaatsen meer informatie verschaffen.

Bureau Broedplaatsen geeft het kader mee waar de ruimte aan moet voldoen. Bureau Broedplaatsen zit daarom in principe niet in de selectiecommissie, maar beoordeelt het VO en het DO. Dit gaat om de "schil" van de broedplaats, dus bijvoorbeeld of het een geschikte ruimte is, voldoende licht en een geschikte ingang. Daarnaast kan Bureau Broedplaatsen vanuit haar netwerk projectontwikkelaars faciliteren bij het kiezen van een broedplaatsontwikkelaar.

In de broedplaats dient een nader te bepalen percentage verhuurd te worden aan CAWA-leden. Dit percentage wordt berekend op basis van het nog aan te vragen grondprijsadvies.

Na de tender

De broedplaatsbeheerder maakt in een visiedocument duidelijk dat minimaal X % van de broedplaats verhuurd wordt aan CAWA-leden. Dit document wordt uiterlijk drie maanden voor de oplevering van de ruimte aangeleverd bij Bureau Broedplaatsen en wordt beoordeeld door Bureau Broedplaatsen en de CAWA-commissie.

Profiel van de broedplaats

Wie de nieuwe gebruikers gaan zijn en met welke culturele discipline (beeldende kunst, nieuwe media, muziek, dans) de broedplaats gevuld zou kunnen worden, staat nog open. De huidige broedplaatsgebruikers van Old School hebben naar alle waarschijnlijkheid een andere plek in Zuid gevonden (Cinetol in de Tolstraat). Voor het profiel van de nieuwe broedplaats gaat de voorkeur uit naar een Broedplaatsconcept dat de samenwerking zoekt met andere maatschappelijke functies in de buurt (bijvoorbeeld onderwijs, kunst & cultuur). De aanwezigheid van en mogelijke samenwerking met deze instituten kan bij het kiezen van de broedplaatsbeheerder in de tender gebruikt worden als richtlijn voor de keuze.

Juridisch planologisch kader
Een broedplaats zou juridisch planologisch onder de functie bedrijven (cat. 1 en 2) kunnen vallen. Deze zijn toegestaan op Kavel K. Het nadeel hiervan is dat een precieze omschrijving van een 'broedplaats' in het bestemmingsplan ontbreekt. Dit leidt mogelijk tot discussies over of eventuele ingediende broedplaatsen al dan niet juridisch planologisch mogelijk zijn. Om dit te voorkomen is daarom het voorstel om aan de al mogelijke functies van Kavel K een functie broedplaats toe te voegen. Verder biedt het huidige bestemmingsplan een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 250 m².

Zoals hierboven beschreven is op Kavel K, nog ruimte voor een broedplaats van 600m2 (afhankelijk van de inpassing van de 24-u voorziening). Bureau Broedplaatsen geeft aan de voorkeur te hebben voor een broedplaats tussen de 800-1000 m2 bvo. Voor zowel een broedplaats van 600m2 als een broedplaats tussen de 800-1000m2 bvo is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het advies is om voor de functie broedplaats een ruimere vestigingsgrootte in het bestemmingsplan op te nemen, van maximaal 1.000m2 – hiermee wordt ruimte geboden voor een flexibele inpassing van de broedplaats. Het advies is verder om de ruimere vestigingsmogelijkheid alleen op te nemen voor de broedplaats, om te voorkomen dat andere functies ook gebruik kunnen maken van de ruimere vestigingsmogelijkheden.

Risico's
Bureau Broedplaatsen geeft aan dat er veel vraag is naar broedplaatsen. Zij geven daarom aan weinig risico's te zien in de verhuurbaarheid van de ruimtes in de broedplaats. Verder dient zoals eerder benoemd de broedplaatsbeheerder minimaal drie maanden voor oplevering een visiedocument op te stellen, waarin onder andere de visie, doelstellingen en de financiële kant van de broedplaats beschreven staat. Bureau Broedplaatsen stuurt dit document door naar de CAWA, die over het visiedocument een inhoudelijk advies stuurt aan het college van B&W. Daarmee vindt er een check plaats op de uiteindelijke gebruikers van de broedplaats.

Bijlage 1) Voorbeeld concept tendertekst broedplaats

Voorwaarde in deze tender is dat minimaal … m² BVO van het project ….. wordt aangeboden als broedplaatsmetrage. Na oplevering dient het gebruik van de ruimte te voldoen aan het atelier- en broedplaatsenbeleid dat ten tijde van de tender vigerend is en aan een aantal voorwaarden die in dit tenderdocument zijn geformuleerd. Zie voor het vigerend beleid de website van het gemeentelijk Bureau Broedplaatsen (BBp).

De voorwaarden bij het te realiseren broedplaatsmetraqe zijn de volgende:

1) De gehele ruimte wordt door de erfpachter te huur aangeboden aan een broedplaatsbeheerder. BBp kan hier meer informatie over verschaffen.

2) De broedplaatsbeheerder betaalt voor de .. m² BVO maximaal € 10.2.b per m² VVO per jaar. Waarbij de erfpachter een maatschappelijke grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht, voor het gehele broedplaatsmetrage (CAWA en NIET-CAWA) betaalt van € 10.2.b per m² BVO. Deze huur, in het eerste jaar dus € 10.2.b (prijspeildatum eerste verhuring), is inclusief de servicekosten, en mag vanaf datum eerste verhuring met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2016 = 100) worden verhoogd. Deze huurprijs is exclusief water, elektra, verwarming en internet (WEVI) en eventueel te betalen BTW over de huur;

3) De broedplaatsbeheerder stelt een visiedocument op en levert dat tenminste drie maanden voor de oplevering van de ruimte, aan bij BBp. Het format voor een visiedocument is te vinden onder de website van het gemeentelijk Bureau Broedplaatsen (BBp). BBp stuurt dit, na een eerste beoordeling op volledigheid, door naar de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) die over het visiedocument een inhoudelijk advies stuurt aan het college van B&W. Op basis van dit advies informeert BBp namens de gemeente de erfpachter per brief of het voorstel akkoord is. De erfpachter kan vervolgens met verwijzing naar de brief van BBp, het visiedocument en een positief CAWA-advies, een huurcontract afsluiten met de broedplaatsbeheerder;

4) Voor deze locatie geldt dat X% van de broedplaatsruimte gebruikt wordt als ateliers voor CAWA-creatieven (zie beleid). De overige X% kan door de broedplaatsbeheerder gebruikt worden voor sociaal-maatschappelijke en commerciële doeleinden zoals ambachtelijke bedrijfsruimte, horeca en alles wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan;

5) De erfpachter levert het broedplaatsdeel (ruimtelijk gescheiden van de rest van het gebouw) op conform bijgeleverd universeel programma van eisen. De gemeente adviseert de erfpachter om het ontwerp en uitvoering af te stemmen met de broedplaatsbeheerder;

6) De erfpachter dient bij het tekenen van de erfpachtaanbieding een intentie overeenkomst met de beoogd broedplaatsbeheerder te laten zien;

7) De erfpachter kan voor bovengenoemde werkzaamheden geen subsidie uit het Broedplaatsenfonds aanvragen.

8) De erfpachter treedt in overleg met BBp en G&O mocht daartoe op basis van bovenstaande aanleiding toe zijn.

9) De ontwikkelaar is verplicht de ruimte die bestemd is als broedplaats voor een periode van tenminste X jaar na datum eerste ingebruikname als broedplaats te verhuren. Dit betekent dat in de erfpachtaanbieding is vastgelegd dat de sociaal-maatschappelijke bestemming gedurendeX jaar is vastgelegd.

Bijlage 2) Universeel Programma van Eisen: Broedplaats als onderdeel van gebouw

	Verhuurbare ruimtes (CAWA, sociaal maatschappelijk of commercieel)
Aantal	Aantal ruimtes afhankelijk van afmeting en indeling.
Afmeting ruimte	Tenminste 25 m2 WO (werkoppervlak) en maximaal 50 m2 WO per ruimte, met daarbij; • Vrije hoogte > 3,4 m. • Breedte mag niet minder dan 1/2 bedragen van de lengte. • Geen enkel deel van de ruimte mag smaller zijn dan 2 m.
Vloer	Vlakke onafgewerkte dekvloer
Wanden	Wit en vlak afgewerkt voorzien van houten plinten tevens wit. Geluidseis tussen ruimtes BB 2012 - Kantooreisen
Plafond	Geen verlaagd plafond dus onafgewerkt
Klimaat/ventilatie	BB 2012 – Kantooreisen Voldoende natuurlijke en/of mechanische ventilatie Ramen moeten zoveel mogelijk te openen zijn i.v.m. spui ventilatie.
Verlichting	Mogelijkheid om zelf verlichting in de ruimte aan te brengen, bedrading en schakeling is aanwezig en aangesloten.
Elektra	Minimaal twee dubbelde wandcontactdozen verdeeld per ruimte.
Temperatuur	Ruimte moet individueel te verwarmen zijn bijvoorbeeld met een wand thermostaat per ruimte. Radiatoren (of vergelijkbaar) moeten geleverd en werkend aangesloten worden.
Daglicht	Voldoende daglicht per ruimte (BB 2012 - Kantooreisen). Meer daglicht per ruimte is wenselijk. Ramen zijn voorzien van buitenzonwering (geldt niet voor ramen die zijn georiënteerd op het noorden of zich in de plint van het gebouw bevinden)
Toegang	Met sleutel afsluitbare deur, binnenzijde met draaiknopcilinder. Eigen (voor)deur komt uit op een gezamenlijke gang.
(brand)veiligheid	Voldoet aan BB 2012
Voorzieningen	Bemetering per ruimte zodat alle energiekosten individueel afgerekend kunnen worden. Internet per ruimte aansluitpunt in de wand. Waardoor de mogelijk er is voor elke huurder om een afzonderlijk abonnement kan worden afgesloten. De mogelijkheid om per ruimte een wastafel aan te sluiten.
	Toiletruimtes
Aantal	1x dames, 1x heren, 1x miva
Afmeting ruimte	BB 2012
Vloer	Vloer afgewerkt met tegels of gietvloer
Wanden	Afgewerkt met tegels tot plafond
Plafond	Verlaagd akoestisch plafond
Klimaat/ventilatie	Voldoende afzuiging (BB 2012)

Verlichting	Voldoende verlichting opgenomen in plafond
Elektra	n.v.t.
Temperatuur	n.v.t.
Daglicht	n.v.t.
Toegang	Afsluitbaar. Dames en herentoilet voorzien van voorportaal met wastafel en spiegel. Miva toilet voorzien van miva wastafel en spiegel en voorzieningen zoals alarm.
(brand)veiligheid	n.v.t.
Voorzieningen	Toilet, wastafels, spiegels
	Gemeenschappelijke ruimte
Aantal	1x (per 500 m2)
Afmeting ruimte	Tenminste 25 m2
Vloer	Vlakke onafgewerkte dekvloer
Wanden	Wit en vlak afgewerkt voorzien van houten plinten tevens wit.
Plafond	Verlaagd akoestisch plafond
Klimaat/ventilatie	BB 2012
Verlichting	Voldoende verlichting opgenomen in verlaagd plafond
Elektra	Minimaal twee dubbelde wandcontactdozen verdeeld over de ruimte.
Temperatuur	Ruimte moet individueel te verwarmen zijn bijvoorbeeld met een wand thermostaat per ruimte. Radiatoren (of vergelijkbaar) moeten geleverd en werkend aangesloten worden.
Daglicht	Voldoende daglicht per ruimte (BB 2012 - Kantooreisen). Meer daglicht per ruimte is wenselijk.
Toegang	Afhankelijk van plattegrond, kan onderdeel zijn van de gang, niet afsluitbaar
(brand)veiligheid	Voldoet aan BB 2012
Voorzieningen	Pantryblok met bovenkasten en spoelbak (warm + koud water). Wandcontactdozen in wand boven het blad. Ruimte tussen blad en bovenkasten met tegels afgewerkt.
	Entree
Aantal	1x
Afmeting ruimte	Entree
Vloer	Vlakke onafgewerkte dekvloer, schoonloopmat verdiept in dekvloer aangebracht.
Wanden	Postbussen, beltableau voor afzonderlijke huurders
Plafond	Verlaagd akoestisch plafond
Klimaat/ventilatie	Voldoende afzuiging (BB 2012)
Verlichting	Voldoende verlichting opgenomen in plafond
Elektra	Elektrapunten i.v.m. schoonmaak
Temperatuur	Ruimte moet individueel te verwarmen zijn bijvoorbeeld met een wand thermostaat per ruimte. Radiatoren (of vergelijkbaar) moeten geleverd en werkend aangesloten worden.
Daglicht	Deur voorzien van glas.

Toegang	Een hoofdentree grenzend aan openbaar gebied.
(brand)veiligheid	Voldoet aan BB 2012
Voorzieningen	Beltableau en postbussen voor elke huurder
	Bergruimte
Aantal	1x
Afmeting ruimte	Min. 8 m2.
Vloer	Vlakke onafgewerkte dekvloer
Wanden	onafgewerkt
Plafond	Onafgewerkt
Klimaat/ventilatie	n.v.t.
Verlichting	één verlichtingspunt aangebracht
Elektra	één dubbele wandcontactdoos
Temperatuur	n.v.t.
Daglicht	n.v.t.
Toegang	Aan buitenzijde afsluitbare deur
(brand)veiligheid	n.v.t.