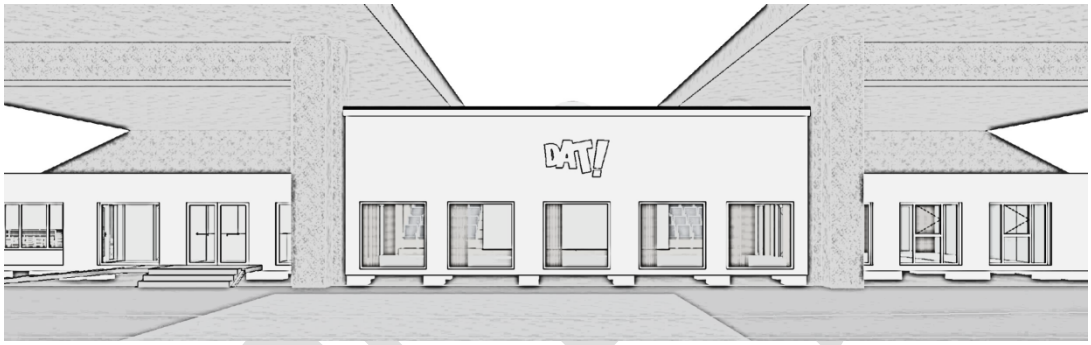
Gemeente Amsterdam

Business Case tijdelijke huisvesting culturele wijkvoorziening de DAT!School



22 januari 2026

Opgesteld door:
Imre van der Gaag – ontwerpmanager cultuurhuisvesting
Fatima Mzallassi – programmamanager cultuurhuisvesting

CONCEPT

Revisie geschiedenis			
Revisie datum	Vorige revisie datum	Samenvatting wijzigingen	Wijzigingen gemarkeerd

Gemeente Amsterdam

Goedkeuring Dit document heeft de volgende goedkeuring nodig				
Naam	Goedkeuring	Rol	Datum uitgave	Versie
		Opdrachtgever (MV)		
		Eigenaar (GV)		
		Gebruiker (Beleidsverantwoordelijke directie/stadsdeel)		

Distributie Dit document is opgesteld door/ getoetst door			
Naam	Rol	Datum uitgave	Versie
Projectmanager	Eindverantwoordelijk BC, samenvatting (2), investeringsanalyse (9), risico's (12)		
Gebiedsadviseur TMV	Omschrijving project (3), Input reden (4), overwogen alternatieven (5), verwachte voor- en nadelen (6 en 7), doorlooptijden (8)		
Beleidsdirectie (subsidieverstrekker toekomstig gebruiker)	Programma kosten (10)		
Senior assetmanager GV	Toetsen aansluiting op portefeuille strategie, alternatieven (5)		
Juridisch Adviseur	Juridische toetsing/advies investeringsanalyse WMO (9), juridische consequenties (11), risico's (12)		
Financieel Strategisch Adviseur GV	Toetsen investeringsanalyse (9), risico's (12)		

CONCEPT

Gemeente Amsterdam

Senior assetmanager GV	Toetsen aansluiting op portefeuille strategie, alternatieven (4)		
Juridisch Adviseur	Juridische toetsing/ advies investeringsanalyse WMO (9), juridische consequenties (11), risico's (12)		

CONCEPT

Inhoud

1 Doel van het document 2
2 Samenvatting voor de opdrachtgever 2
3 Omschrijving project 3
4 Redenen project 9
5 Overwogen alternatieven 11
6 Verwachte voordelen 11
7 Verwachte nadelen 12
8 Doorlooptijd 12
9 Investeringsanalyse 13
10 Programma kosten 13
11 Juridische consequenties 13
12 Risico's 13
Verwijzingen 14
Bijlage 14

1 Doel van het document

Deze businesscase wordt gebruikt bij investeringsprojecten waar Gemeentelijk Vastgoed (GV) een rol in speelt. Het wordt gebruikt bij projecten waarvoor een investerings- en kredietbesluit door de gemeenteraad moet worden geautoriseerd.
In de BC worden:

- Een omschrijving gegeven van wat we gaan realiseren;
- De redenen van het project inzichtelijk gemaakt;
- De verwachte voordelen naast de nadelen gezet;
- Inzichtelijk wat de baten en lasten zijn;
- De risico's beschreven.

2 Samenvatting voor de opdrachtgever

De businesscase beschrijft de tijdelijke huisvesting van de DAT!school in Amsterdam Noord, noodzakelijk vanwege de overgangsperiode tussen het verlaten van de huidige locatie (Warderschip) en de oplevering van de permanente huisvesting op kavel A1 (voorzien rond vanaf eind 2030). De tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd met modulaire, verplaatsbare units op kavel Z2 nabij metrostation Noord. Deze units zijn multifunctioneel en duurzaam ontworpen, zodat ze na gebruik opnieuw inzetbaar zijn.

3 Omschrijving project

Het project betreft de realisatie van een tijdelijke huisvesting voor de DAT!school in de periode tussen het einde van de huur in het huidige onderkomen in het Warderschip en de ingebruikname van de permanente huisvesting op kavel A1 van het Buikslotermeerplein. De tijdelijke huisvesting fungeert als overbrugging en heeft als primair doel het waarborgen van de continuïteit van de educatieve, culturele en maatschappelijke activiteiten van de DAT!school.

De huisvesting wordt gerealiseerd in de vorm van modulaire, verplaatsbare units. Deze units worden ontworpen met een multifunctioneel en generiek karakter, zodat zij na afloop van het gebruik door de DAT!school opnieuw kunnen worden ingezet voor andere culturele of maatschappelijke organisaties binnen de stad. Daarmee wordt voorkomen dat sprake is van een eenmalige noodoplossing en wordt ingezet op duurzame en herbruikbare investeringen.

3.1 Gebiedsontwikkeling & omgeving

Het Buikslotermeerplein in Amsterdam Noord bevindt zich in een ingrijpende transformatie van een monofunctioneel winkel- en parkeergebied naar een grootstedelijk centrumgebied met een mix van wonen, werken, voorzieningen en cultuur. In de stedenbouwkundige plannen voor het gebied – zoals uitgewerkt binnen het Centrum Amsterdam Noord (CAN) en het Stedenbouwkundig Plan Centrumplein – wordt ingezet op verdichting, functiemenging en het versterken van het plein als één van de toekomstige stadskernen van Amsterdam richting 2050.



Overzicht van de projectenontwikkeling met culturele invullingen van o.a. het Cultuurcluster op kavel A6, de Bowling op kavel A4 en de culturele wijkvoorziening op kavel A1

Permanente plek voor de DAT!school op kavel A1 aan het Buikslotermeerplein
De DAT!school is sinds 2022 tijdelijk gevestigd op het Buikslotermeerplein en vormt inmiddels een herkenbare en gewortelde culturele voorziening in het gebied. De gemeente heeft de intentie uitgesproken om de DAT!school permanent te huisvesten in de plint van de nieuwbouw op kavel A1, waar ongeveer 1.800 m² is gereserveerd voor een cultureel-maatschappelijke voorziening met ondersteunende horeca. Deze nieuwbouw maakt onderdeel uit van een hybride stadsblok waarin wonen, voorzieningen en publieke functies worden gecombineerd.

De realisatie van de nieuwbouw op kavel A1 vindt echter gefaseerd plaats en wordt op dit moment voorzien rond 2030. Tot die tijd is tijdelijke huisvesting noodzakelijk om de continuïteit van de DAT!school te borgen.



Positie kavel Z2 nabij metrostation Noord

De tijdelijke huisvesting wordt nadrukkelijk gepositioneerd binnen de context van de gebiedsontwikkeling: als een tijdelijke, flexibele schakel die aansluit bij de stedelijke ambities van het Buikslotermeerplein/CAN gebied en bijdraagt aan de dynamiek en culturele programmering van het gebied gedurende de ontwikkelfase.

3.3 Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma van de tijdelijke huisvesting is gebaseerd op de functionele behoeften van de DAT!school en is tegelijkertijd zodanig opgezet dat het gebouw na afloop van de gebruiksperiode eenvoudig kan worden ingezet op een andere locatie voor andere culturele en maatschappelijke functies. Bij het opstellen van het schetsontwerp (bijlage xx) is gewerkt met de volgende ruimtestaat:

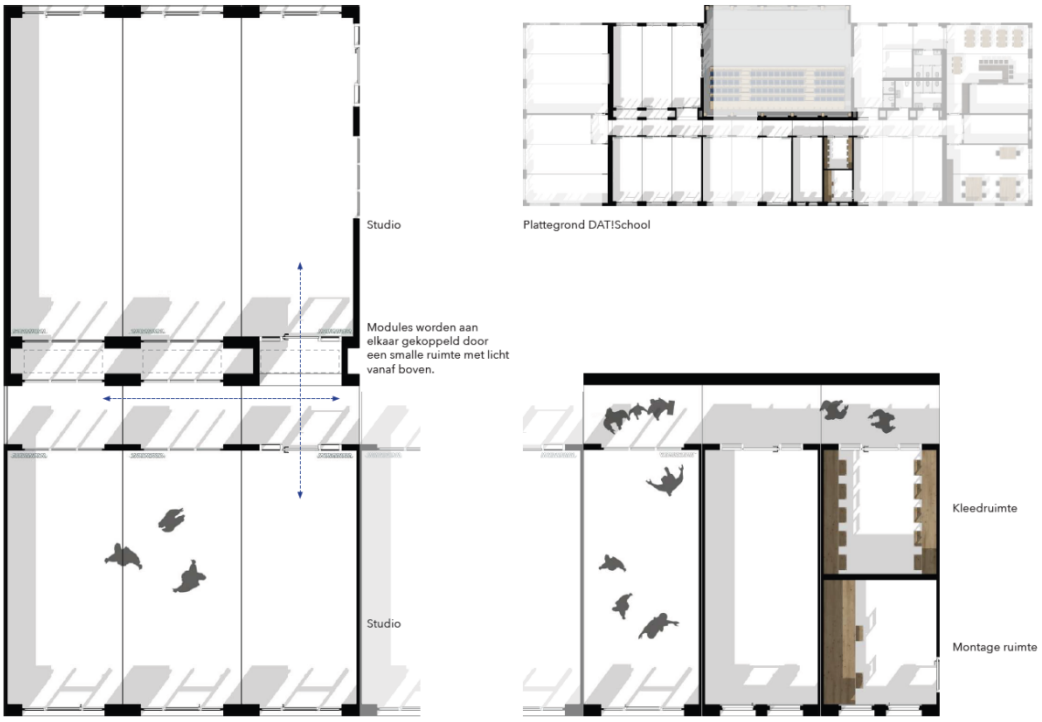
1. 6 studio's van elk 50 of 60m2.
    - Incl. Montageruimte
    - Incl. Bergingen

2. Een multifunctionele zaal (150m2) met uitschuifbare tribune en berging (26 m2). 176m2.
3. Horeca (71m2) voor ontmoeting.
4. Kantoorruimte met werkplekken (85m2).
5. Facilitair/techniek (27m2).

In totaal ligt de ruimtebehoefte van de DAT!school tussen 659 m2 en 719 m2 aan netto vloeroppervlak (VVO)

Multifunctionele opzet

Het programma is flexibel en multifunctioneel van aard. De ruimten kunnen zowel gelijktijdig als afwisselend worden gebruikt voor onderwijs, repetities, presentaties, buurtactiviteiten en kleinschalige evenementen. Deze opzet maakt het mogelijk om de tijdelijke huisvesting na vertrek van de DAT!school in te zetten als tijdelijk onderkomen voor andere organisaties die door renovatie, herontwikkeling of calamiteiten huisvesting nodig hebben.



Schematische opzet: door het koppelen van modules ontstaan de mogelijkheid tot een diversiteit aan ruimten.

Ruimtelijke indeling

Het programma bestaat uit de volgende onderdelen:

- Zes studio's, elk met een oppervlakte van ongeveer 60 m², geschikt voor lessen, repetities en workshops.
- Een multifunctionele zaal van ongeveer 165 m², inzetbaar voor presentaties, voorstellingen, bijeenkomsten en grotere groepsactiviteiten.

- Ondersteunende ruimten, waaronder:
  - kantoor- en werkruimten,
  - bergingen,
  - toiletten,
  - een ontvangst- en receptieruimte.
- Ondersteunende horeca, bedoeld als faciliteit voor gebruikers, bezoekers en buurtactiviteiten, en als versterking van de maatschappelijke en publieksgerichte functie van de locatie.



Schetsontwerp van de plattegrond

3.4 Organisatievorm

Het ambtelijk opdrachtgeverschap voor de ontwikkeling van de tijdelijke units ligt bij de afdeling Kunst & Cultuur (K&C). G&O is verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling van en daarmee voor het beschikbaar stellen van kavel Z2. De afdeling Kunst & Cultuur draagt zorg voor de procesaansturing voor de ontwikkeling van de tijdelijke units. Het eigendom van de tijdelijke units komt na oplevering in bezit bij Gemeentelijk Vastgoed, welke het beheer en exploitatie verzorgt. Gemeentelijk Vastgoed verhuurt kostendekkend aan de DAT! school als beoogde exploitant.

3.5 inkoopstrategie

Voor kavel Z2 wordt een tijdelijke, verplaatsbare en circulaire huisvesting gerealiseerd. Het project kent een sterke tijdsdruk, een tijdelijk karakter en een beperkte markt van geschikte aanbieders. Een reguliere aanbestedingsprocedure is hierdoor niet proportioneel en brengt aanzienlijke risico's met zich mee voor planning, kosten en uitvoerbaarheid.

De opdracht wordt gesplitst in twee onderdelen:

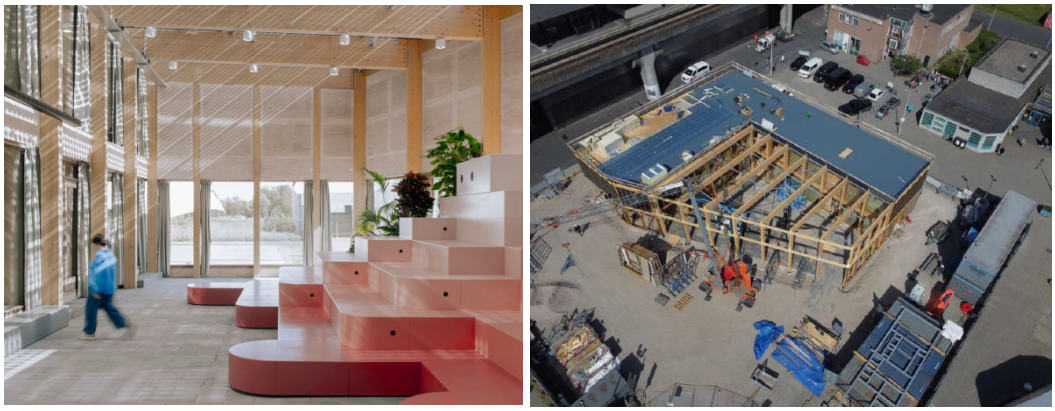
1. Bouw- en woonrijp maken van de kavel Z2
   Voor dit onderdeel wordt ingezet op een directe gunning of zeer beperkte onderhandelingsprocedure.
2. Inkoop, plaatsing en turnkey oplevering van modulaire units
   Voor dit onderdeel wordt ingezet op een directe gunning of zeer beperkte onderhandelingsprocedure.

Deze afwijkende aanpak is gerechtvaardigd op basis van objectieve criteria:

- realisatie binnen ongeveer één jaar (dwingende tijdsdruk);
- specifieke technische eisen (verplaatsbare, circulaire en modulaire units);
- het ontbreken van reële mededinging binnen de beschikbare termijn;
- de mogelijkheid tot financieel-economisch commitment door beoogde aanbieders (prijszekerheid, terugkoop- en verplaatsingsgaranties);
- beperking van administratieve lasten en optimalisatie van maatschappelijke waarde.

De gekozen strategie sluit aan bij de uitgangspunten van de Aanbestedingswet en de Gids Proportionaliteit en is vergelijkbaar met de juridisch getoetste aanpak bij OBA Next Lab.

Binnen het voorbereidingskrediet worden de marktverkenning, juridische toetsing en contractvoorbereiding uitgevoerd. Definitieve contractvorming vindt plaats na besluitvorming over het uitvoeringskrediet.



Referentie project OBA Next Lab

3.6 Participatie

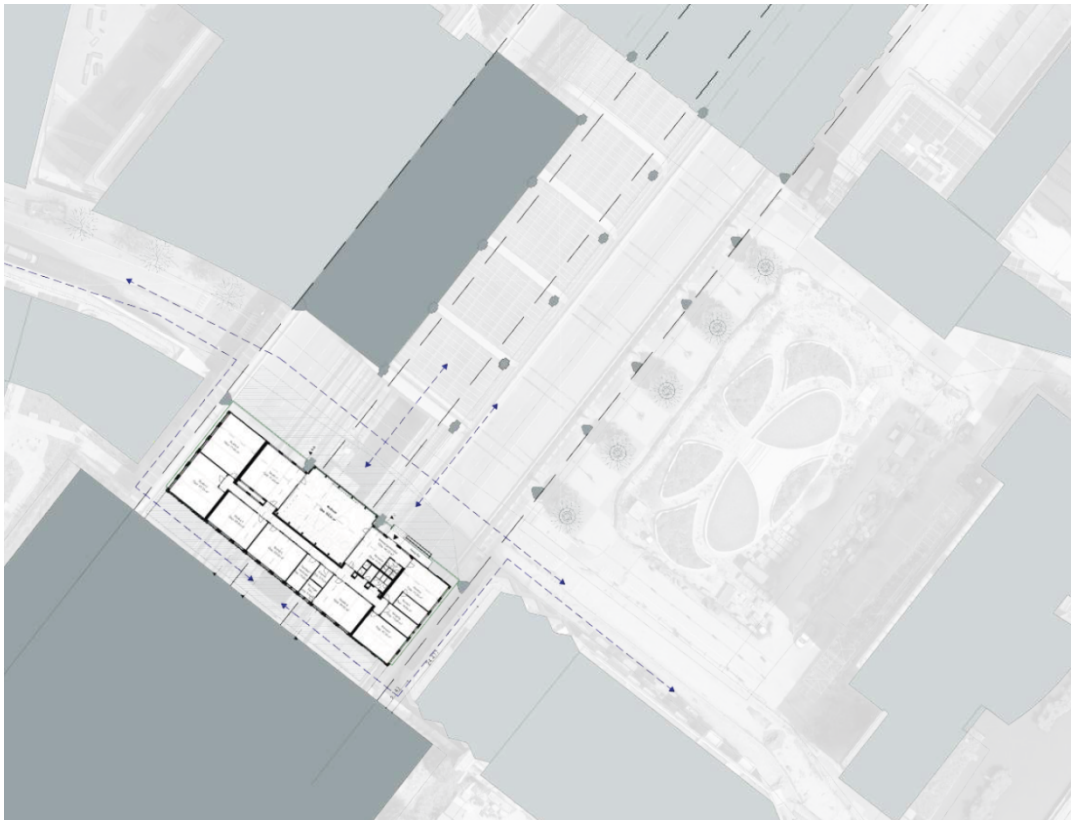
De locatie op kavel A1, valt binnen het stedenbouwkundig plan Centrum Amsterdam Noord (CAN). Hiervoor loopt al een participatieproces.

Voor de tijdelijke locatie op kavel Z2 zal geen participatie worden ingezet. Wel zal worden gekeken met instellingen uit het culturele ecosysteem van Noord naar invulling, programmering en het delen van de voorziening voor meerdere partijen.

Kansen

Het plaatsen van de tijdelijke huisvesting biedt ook kansen voor participatie i.r.t. het toekomstige culturele invulling van het Buikslotermeerplein waaronder het DAT!huis. Zo kan de tijdelijke huisvesting worden ingezet voor;

a) Onderzoek naar format en gebruik voor het toekomstige DAT!huis. Dit in de geest van het OBA Next lab in Zuidoost welke een laboratorium is voor het toekomstige OBA Next.
b) Initiatieven en inbreng van de buurt een plek te geven, ook als aanzet voor de gemeenschap van het Buikslotermeerplein
c) Buurtbijeenkomsten te organiseren wanneer bouwactiviteiten starten op het CAN en minder ruimten beschikbaar zijn voor buurt gerelateerde activiteiten.



Positionering cultuurvoorziening onder het viaduct met rechts het Noordplein en het stadsdeelkantoor

3.7 Duurzaamheid

De tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit, passend bij de ambities van de gemeente Amsterdam en de stedelijke ontwikkelopgave.



Hergebruiken van hoogwaardige modulaire units uit Scandinavië



Transport met minimale stikstof uitstoot op de locatie



Transformeren naar duurzame, goed verplaatsbare huisvesting

Circulariteit

- De modulaire units zijn ontworpen voor meervoudig gebruik en kunnen na afloop van de gebruiksperiode in 2031 worden verplaatst en hergebruikt.
- Materialen worden waar mogelijk demontabel toegepast, zodat hergebruik en recycling worden gefaciliteerd.
- De investering in tijdelijke huisvesting levert daarmee een blijvende waarde op binnen de stedelijke vastgoedportefeuille.

Energie en milieu

- Het gebouw wordt energie-efficiënt uitgevoerd, met aandacht voor isolatie, installaties en energieverbruik.
- Waar mogelijk wordt aangesloten op duurzame energievoorzieningen of energiezuinige installaties.
- De compacte en efficiënte ruimtelijke opzet draagt bij aan een beperkt materiaal- en energiegebruik.

Maatschappelijke duurzaamheid

- Door het waarborgen van de continuïteit van de DAT!school wordt bijgedragen aan sociale cohesie, talentontwikkeling en culturele participatie in Amsterdam Noord.
- De herbruikbaarheid van de huisvesting maakt het mogelijk om ook in de toekomst snel in te spelen op urgente maatschappelijke huisvestingsvragen.

3.8 Netcongestie

Er wordt onderzocht of het beoogde programma voldoende heeft aan een kleinverbruik aansluiting waardoor problemen met netcongestie worden ondervangen.

4 Redenen project

De DAT!school is sinds begin 2022 tijdelijk gehuisvest in het Warderschip op het Buikslotermeerplein in Amsterdam Noord. Deze huisvesting loopt naar verwachting tot uiterlijk eind 2026. Daarna komt het Warderschip beschikbaar voor verbouw en herontwikkeling, waardoor de DAT!school deze locatie moet verlaten. Tegelijkertijd werkt de gemeente aan de realisatie van permanente huisvesting voor de DAT!school in de plint van de nieuwbouw op kavel A1 binnen de gebiedsontwikkeling Buikslotermeerplein. De oplevering van deze nieuwbouw wordt op dit moment voorzien rond eind 2030.

Hierdoor ontstaat een tijdelijke huisvestingsopgave voor de periode tussen het einde van de huur van het Warderschip en de ingebruikname van de nieuwbouw op kavel A1. Zonder een overbruggingsoplossing komt de continuïteit van de activiteiten van de DAT!school in het geding. Dit is onwenselijk gezien de maatschappelijke en culturele betekenis van de DAT!school voor Amsterdam Noord, met een groot bereik onder kinderen en jongeren en een belangrijke wijkgerichte functie.

Het project heeft als doel om tijdelijke huisvesting te realiseren die deze overbruggingsperiode kan faciliteren, waarbij wordt aangesloten bij de ambities uit het Strategisch Huisvestingsplan Kunst en Cultuur 2023–2027 en de bredere stedelijke opgave om betaalbare culturele en maatschappelijke ruimte te behouden en te versterken. Daarbij wordt expliciet ingezet op een oplossing die niet alleen functioneert als noodvoorziening, maar ook bijdraagt aan kennisontwikkeling rondom flexibele en modulaire huisvesting binnen de stad.

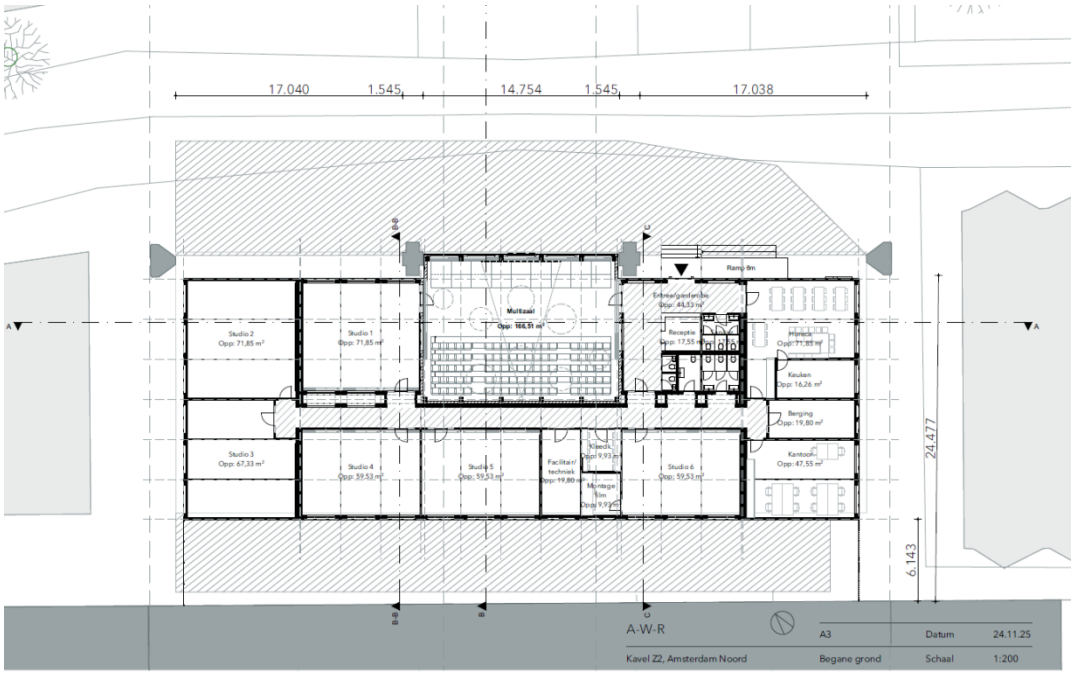
<u>Kansen</u>
Het plaatsen van de tijdelijke huisvesting biedt ook kansen voor de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein. Zo kan de tijdelijke huisvesting worden ingezet voor;

d) Onderzoek naar format en gebruik voor het toekomstige DAT!huis. Dit in de geest van het OBA Next lab in Zuidoost welke een laboratorium is voor het toekomstige OBA Next.
e) Initiatieven en inbreng van de buurt een plek te geven, ook als aanzet voor de gemeenschap van het Buikslotermeerplein
f) Buurtbijeenkomsten te organiseren wanneer bouwactiviteiten starten op het Buikslotermeerplein en minder ruimten beschikbaar zijn voor buurt gerelateerde activiteiten.

4.1 Bestuurlijke context

Met het realiseren van een cultuurvoorzieningen in stadsdeel Noord wordt uitvoering gegeven aan de ambitie uit het Amsterdams akkoord om in de wijken waar nog weinig aanbod is meer te investeren in kunst en cultuur. De cultuurvoorziening in stadsdeel

Noord voorziet in een noodzakelijke behoefte aan oefen en presentatieruimte in Amsterdam.



Uitwerking van de plattegrond

4.2 Beleidscontext

De beleidskoers voor nieuwe culturele voorzieningen, broedplaatsen, nachtcultuur en culturele vrije ruimte geeft uitvoering aan de volgende doelstellingen van het Amsterdams Akkoord (2022-2026):

- Kunst en cultuur moet voor elke Amsterdammer dichtbij zijn.
- In de wijken waar nog weinig aanbod is wordt - waar mogelijk - meer geïnvesteerd in kunst en cultuur.
- Kunst vind je overal in de stad. Daar zorgen we voor met een strategisch huisvestingsplan waarin nieuwe kunst- en cultuurplekken in de toekomst worden gerealiseerd.

Deze doelstellingen zijn geborgd in de *Hoofdlijnen Kunstenplan 2025-2028*, de nota *Kunstenplan 2025-2028* en het *Strategisch Huisvestingsplan Kunst en Cultuur 2023-2027* (SHP).

Met het SHP zetten we de koers uit voor nieuwe permanente voorzieningen voor de periode tot en met 2027 met een doorkijk tot en met 2032. Dit zijn de doelstellingen.

- Behoud en optimalisatie van de bestaande culturele infrastructuur.
- Nieuwe buurtgerichte culturele voorzieningen realiseren in lijn met de groei van de stad.

- Ruimte reserveren voor kunst en cultuur, zodat nieuwe voorzieningen door culturele initiatiefnemers gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast geven we ook uitvoering aan de complete stad uit de omgevingsvisie 2050. Voor het Buikslotermeerplein is een cultuurplein voorzien en is in de Investeringsnota Centrumplein heeft de raad ingestemd met o.a. 1.800 m2 wijkgerichte cultuur.

BVerder kan er hier de omgevingsvisie 2050 worden genoemd met een complete stad. Voor het Buikslotermeerplein is een cultuurplein voorzien.
In de Investeringsnota Centrumplein heeft de raad ingestemd met o.a. 1.800 m2 wijkgerichte cultuur.

5 Overwogen alternatieven

In de afgelopen periode zijn meerdere alternatieven onderzocht voor de tijdelijke huisvesting van de DAT!school.

1) Modulaire units op parkeerdek De Opgang
   In 2024 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar het plaatsen van modulaire units op het parkeerdek van parkeergarage De Opgang op het Buikslotermeerplein. Dit onderzoek laat zien dat deze oplossing technisch mogelijk is, maar gepaard gaat met aanzienlijke constructieve aanpassingen, hoge investeringskosten en risico's. Gezien de relatief korte gebruiksduur bleek deze optie financieel niet rendabel. Daarnaast spelen aandachtspunten op het gebied van sociale veiligheid, beheer en netcongestie.

2) Modulaire units op kavel Z2
   Als vervolg op het onderzoek naar De Opgang is gekeken naar de haalbaarheid van modulaire units op kavel Z2 in het stationsgebied van Amsterdam Noord onder het metrostation. Deze tijdelijke locatie bood meer ruimtelijke mogelijkheden en minder constructieve beperkingen.

3) Niets doen
   De optie om geen tijdelijke huisvesting te realiseren heeft de volgende nadelen:
- De kans om een grote slag te slaan voor de inhaalslag wordt gemist en riskeren niet te voldoen aan diverse beleidsdoelstellingen rondom het realiseren van een inhaalslag m.b.t de culturele infrastructuur in de inhaalslaggebieden
- De ontwikkeling voor een permanente huisvesting voor de DAT! school is al ingang gezet. In kavel A1 aan het Buikslotermeerplein is een cultuurmaatschappelijke invulling gepland en de DAT! school
- We voldoen niet aan de beleidsdoelstellingen van de complete stad.

6 Verwachte voordelen

De tijdelijke huisvesting van de DAT!school biedt meerdere voordelen:

- Continuïteit van culturele en maatschappelijke functies
  De oplossing waarborgt dat de DAT!school haar activiteiten kan voortzetten tijdens de ontwikkel- en bouwfase van de nieuwbouw op kavel A1.
- Flexibel en herbruikbaar karakter
  De tijdelijke units kunnen na afloop van de gebruiksperiode worden herplaatst en ingezet voor andere culturele of maatschappelijke functies binnen de stad.
- Kennisontwikkeling en innovatie
  Het project draagt bij aan de ontwikkeling van een ontwerp- en bouwsysteem voor permanente, modulaire, verplaatsbare, generieke en multifunctionele huisvesting. Deze kennis is breder toepasbaar binnen Amsterdam.
- Inspelen op stedelijke opgaven
  De vraag naar tijdelijke huisvesting neemt toe door grootschalige verbouw- en ontwikkelplannen in de stad. Tegelijkertijd is er een structureel tekort aan betaalbare cultuur- en maatschappelijke ruimte.
- Maatschappelijke meerwaarde
  De tijdelijke huisvesting kan, nu en in de toekomst, worden ingezet voor acute opvang van organisaties en initiatieven die door herontwikkeling of renovatie tijdelijk dakloos raken.

7 Verwachte nadelen

- Planningsafhankelijkheid van de voortgang van de nieuwbouw op kavel A1; vertraging kan leiden tot langere inzet van tijdelijke voorzieningen.
- Beheer- en exploitatievraagstukken, waaronder onderhoud, veiligheid en sociale controle.
- Vergunningen en aansluitingen, bijvoorbeeld op het gebied van nutsvoorzieningen en netcongestie, kunnen leiden tot extra kosten of vertraging.
- Beschikbaarheid kavel. De kavel is tijdelijk beschikbaar. Tijdig alternatieve locatie zoeken. Wanneer niet voorhanden, kunnen de units worden verplaats dan wel verkocht.

8 Doorlooptijd

Op basis van de planning van de DAT!school (zie bijlage: Planning DAT!School 15-12-2025) wordt uitgegaan van de volgende globale doorlooptijd:

Activiteit	Gereed
Start planontwikkeling - Opstellen PvE, VO, DO	Q1 2026
TO, vergunning	Q2 2026
Contractvorming bouwteam	Q2 2026
Start bouw	Q3 2026
Oplevering casco+	Q4 2036
Start turnkey afbouw inbouwpakket	Q4 2026
Ingebruikname	Q1 2027

9 Investeringsanalyse

De stichtingskosten (SKO), opgesteld met het ontwerpteam en afgestemd met een potentiële aannemer, zijn geraamd op ca. €4.000.000,-. Voor de duur van 5 jaar (overbrugging DAT! school tot permanente huisvesting) leidt dit tot een huurprijs vergelijkbaar van €185-200/m^2. Deze zijn gebaseerd op het ontwerp en kennis opgedaan uit het recent opgeleverde project OBA Next lab

K&C ziet echter ruimte de BC optimaler te krijgen, o.a. door de SKO te optimaliseren (zoals door het bijstellen van het afwerkingsniveau en het optimaliseren van het hergebruik en de afschrijftermijn van deze huisvesting)

Investeringskosten

nader in te vullen na afronding haalbaarheidsonderzoek

Exploitatieraming

nader in te vullen na afronding haalbaarheidsonderzoek

10 Programma kosten

nader in te vullen na afronding haalbaarheidsonderzoek

11 Juridische consequenties

nader in te vullen na afronding haalbaarheidsonderzoek

12 Risico’s

nader in te vullen na afronding haalbaarheidsonderzoek

Verwijzingen

Naam document	Opgesteld door	Datum (laatste) document	Versie
Programma van Eisen			
Demarcatielijst			
Externe kostenraming			
Risico register			

Bijlage

Naam document	Opgesteld door	Datum (laatste) document	Versie