



**Gemeente
Amsterdam**

Deel 2 - Scenario's voor het fysiek toegankelijk(er) maken van de ambtenaren huisvesting op basis van NEN-9120 (Vervolg van Deel 1 - Advies normering toegankelijkheid gebouwen waarin ambtenaren zijn gehuisvest (versie 5 september 2024)

Aan **Stuurgroep Toegankelijkheid**

Van **Werkgroep Toegankelijkheid (voorstel FB/GV)**

Datum **Versie 3 maart 2025**

Beslispunten stuurgroep

- 1. Kennis nemen van de memo**
- 2. Instemmen met de voorgestelde algemene regels en één, of meer scenario's om deze verder uit te werken**

Inhoudsopgave

Deel 2: Scenario's voor het toegankelijk(er) maken van de ambtenaren huisvesting op basis van NEN-9120.....	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Samenvatting advies van de werkgroep.....	4
1.3 Algemene regels.....	5
1.3.1 Uitwerking algemene regels.....	5
1.4 Uitwerking scenario's.....	7
1.4.1 Scenario A.....	7
1.4.2 Scenario B.....	7
1.4.3 Scenario C.....	8
1.4.4 Scenario D.....	9
1.4.5 Scenario E.....	9
1.4.6 Scenario F.....	10
1.5 Bijlage.....	12

CONCEPT

Deel 2: Scenario's voor het toegankelijk(er) maken van de ambtenaren huisvesting op basis van NEN-9120

1.1 Aanleiding en doel

Verzoek stuurgroep Toegankelijkheid

Op 18 juli 2024 vroeg de stuurgroep Toegankelijkheid aan de werkgroep een uitwerking op te stellen van de verschillende fysieke toegankelijkheidsnormen die kunnen worden gehanteerd. Met daarbij uitleg waar de verschillen zitten. Deze uitwerking, 'Deel 1 - Advies normering toegankelijkheid gebouwen waarin ambtenaren zijn gehuisvest', ontving de stuurgroep op 5 september 2024. In dit deel 1 worden verschillende normeringen uiteengezet en wordt geconcludeerd dat de NEN-9120 de beste en meest betrouwbare norm voor toegankelijkheid is. Op 12 september 2024 sprak de stuurgroep de ambitie uit te streven naar de NEN-9120 norm waar dit mogelijk is. Aan de werkgroep is gevraagd hier scenario's voor uit te werken, de voor- en nadelen in kaart te brengen en advies te geven. Deze memo 'Deel 2: Scenario's voor het fysiek toegankelijk(er) maken van de ambtenaren huisvesting op basis van NEN-9120' is daar de uitwerking van. Met deze memo kan de stuurgroep een weloverwogen en bewuste keuze maken in algemeen geldende regels en een (of meer) scenario('s).

Kanttekeningen

Het thema toegankelijkheid is nog niet voldoende ingebed in de bestaande organisatie en veel kennis ontbreekt. Dit maakt het soms lastig een goede onderbouwing te schetsen. (De werkgroep krijgt tot nu toe bijvoorbeeld onvoldoende inzicht in de jaarlijkse huisvestingskosten of de verbouwingkosten. Een overzicht van de huidige toegankelijkheid van de huisvestingspanden ontbreekt.) Om de opdracht goed uit te kunnen voeren heeft de werkgroep voldoende mensen, middelen en ondersteuning vanuit de directies nodig. Dit is een aandachtspunt voor de stuurgroep.

In de door de stuurgroep vastgestelde ambitie 'Notitie uitgangspunten toegankelijkheid' staat: *Alle medewerkers en bezoekers, ook als zij beperkingen hebben en/of als zij gebruik maken van hulpmiddelen en/of een hulphond, kunnen zich vrij verplaatsen zonder daarbij afhankelijk te zijn van anderen. Het betreft de toegang, bruikbaarheid en veiligheid van gebouwen en faciliteiten.* Opgemerkt moet worden dat deel 1 over de verschillende normeringen en deze memo (deel 2) uitsluitend over de huisvesting van ambtenaren gaat. De stuurgroep heeft de werkgroep gevraagd scenario's uit te werken, maar een 100% fysiek toegankelijke organisatie kent slechts één scenario, namelijk dat alle gebouwen volledig aan de NEN-9120 voldoen. Kortom, alle andere scenario's die de werkgroep kan bedenken leiden niet tot een volledig fysiek toegankelijke organisatie. Het roept de vraag wat de waarde is van de hoog ingestoken ambitie waar de organisatie zich aan wil verbinden.

Het was misschien verstandiger geweest eerst de normen, de scenario's en de voor- en nadelen in kaart te brengen en dan pas de ambitie vast te stellen. Dan hadden we de verwachtingen beter kunnen managen. Gelukkig zijn de overall ambities van de toegankelijkheidsagenda realistischer geformuleerd. Zie daarvoor de tekst hieronder.

Overall ambities van de toegankelijkheidsagenda

1. De toegang tot de gemeentelijke organisatie verbetert structureel voor ambtenaren met een (niet) zichtbare beperking en/of chronische ziekte.
2. Niemand wordt of voelt zich belemmerd bij het werk. We zorgen ervoor dat alle collega's zich kunnen ontwikkelen, doorgroeien naar een andere of hogere functie, en gelijkwaardig bejegend worden. Zodat iedereen toegang heeft tot dezelfde kansen en we niemand buiten sluiten.

1.2 Samenvatting advies van de werkgroep

Op basis van de onder hoofdstuk 1.4 geschetste scenario's luidt het advies van de werkgroep de voorgestelde algemene regels en scenario C te volgen:

- Hanteer als algemene regel, naast de keuze voor een of meer scenario's:
 - o Nieuwbouw voor ambtenarenhuisvesting voldoet altijd aan de NEN-9120.
- Hanteer als algemene regel, naast de keuze voor een of meer scenario's:
 - o Bij aanhuur van panden voor ambtenarenhuisvesting geldt de voorwaarde dat het pand zoveel als mogelijk moet voldoen aan de NEN-9120.
- Hanteer als algemene regel, naast de keuze voor een of meer scenario's:
 - o Bij grotere verbouwingen in en aan panden voor ambtenarenhuisvesting wordt altijd de NEN-9120 gevolgd.
- Scenario C - Als eerste stap, voor de komende 5 jaar, de grootste panden in eigendom (> 5.000 m²) voor ambtenarenhuisvesting zoveel als mogelijk aan de NEN-9120 laten voldoen. Stel hier jaarlijks vanuit de stedelijke begroting een budget voor vast.
 - o In een tweede fase een plan opstellen voor de aanpak van de kleinere panden. **Dit scenario C kan ook worden omgedraaid, waarbij eerste de kleinere panden worden opgepakt en pas later de grootste panden.*
- Opmerking 1: Voor alle scenario's waarin de NEN-9120 wordt toegepast geldt dat er door een externe partij een scan moet worden gedaan.
- Opmerking 2: De huidige werkwijze waarbij Arbo en Maat en Daad voor het individuele maatwerkwerk zorgen, is en blijft waardevol. De werkgroep adviseert deze werkwijze, naast de keuze voor scenario C (of een ander integraal scenario), in stand te houden.
- Opmerking 3: De werkgroep adviseert bij het bedenken en toepassen van verbetermaatregelen het motto 'Lessons Learned' te hanteren. Dat wil zeggen dat er gebruik wordt gemaakt van eerder opgedane ervaringen en inzichten.

Denk hierbij aan het programma van eisen voor het inrichten en beheren van allergeenarme ruimten en de inrichtingseisen voor auditieve vergaderruimten.

1.3 Algemene regels

Samenvatting algemene regels

Voorstel werkgroep voor algemene regels, los van de scenario's:

- 1. Als algemene regel geldt dat bij grotere verbouwingen in en aan panden voor ambtenarenhuisvesting altijd de NEN-9120 wordt gehanteerd. GV en FB stellen samen een stuk met een toetsingskader/proces op. In dit stuk staat ook wat onder een grote verbouwing en/of renovatie wordt verstaan en wanneer de NEN-9120 wordt toegepast.*
- 2. Als algemene regel geldt dat bij nieuwbouw voor ambtenarenhuisvesting altijd wordt voldaan aan de NEN-9120.*
- 3. Bij aanhuur van panden voor ambtenarenhuisvesting geldt de voorwaarde dat het pand zoveel als mogelijk moet voldoen aan de NEN-9120.*

1.3.1 Uitwerking algemene regels

1. Als algemene regel geldt dat bij grotere verbouwingen in en aan panden voor ambtenarenhuisvesting altijd de NEN-9120 wordt gehanteerd. GV en FB stellen samen een stuk met een toetsingskader/proces op. In dit stuk staat ook wat onder een grote verbouwing en/of renovatie wordt verstaan en wanneer de NEN-9120 wordt toegepast.

Voordelen

Een grotere verbouwing en/of renovatie is een logisch moment waarop de NEN-9120 zonder veel gedoe als onderdeel kan worden meegenomen.

Nadelen

De organisatie heeft nog geen ervaring in het toepassen van de NEN-9120. Het ligt voor de hand dat we daar ondersteuning van derden bij nodig hebben. Dit kan remmend werken op de voortgang van de verbouwing en/of renovatie.

Advies werkgroep

De werkgroep adviseert de NEN-9120 als pilot toe te passen in een grotere verbouwing of renovatie. De ervaringen en leerpunten kunnen worden gebruikt bij volgende projecten.

CONCEPT

2. Als algemene regel geldt dat bij nieuwbouw voor ambtenarenhuisvesting altijd wordt voldaan aan de NEN-9120.

Voordelen

De NEN-9120 wordt vanaf het allereerste begin van de realisatie van een nieuw pand als eis meegenomen (schetsontwerp, Programma van Eisen), waardoor een pand wordt gerealiseerd dat de grootst mogelijke toegankelijkheid heeft.

Nadelen

- Vooralsnog zijn er geen tot weinig nieuwbouwplannen. Aan integrale toegankelijkheid wordt met dit scenario de komende jaren niet tot nauwelijks gewerkt.
- Verbeteringen aan de bestaande huisvestingspanden blijven uit.

Advies werkgroep

Het advies van de werkgroep is dit scenario wel te hanteren, maar daarnaast een scenario te hanteren voor de bestaande huisvestingspanden, bij voorkeur scenario C voor de grootste gebouwen in eigendom.

3. Bij aanhuur van panden voor ambtenarenhuisvesting geldt de voorwaarde dat het pand zoveel als mogelijk moet voldoen aan de NEN-9120.

Voordelen

Wanneer alleen nog panden worden gehuurd die zoveel als mogelijk aan de NEN-9120 voldoen, hoeven er niet tot nauwelijks aanpassingen te worden gedaan en zorgen we voor (meer) toegankelijke gebouwen.

Nadelen

Het ligt niet in de lijn van de verwachting dat er veel nieuwe panden zullen worden gehuurd. Dit deel van het scenario levert in die zin weinig resultaat op.

Advies werkgroep

De werkgroep adviseert deze regel wel te hanteren.

1.4 Uitwerking scenario's

Op verzoek van de stuurgroep volgt hier een aantal mogelijke scenario's met daarbij de pro's en contra's /de kanttekeningen en het advies van de werkgroep Toegankelijkheid.

1.4.1 Scenario A

A	100%	In 10 jaar alle panden in eigendom voor ambtenarenhuisvesting (ca. 100 panden) zoveel als mogelijk laten voldoen aan de NEN-9120.
---	------	---

Voordeel

Dit scenario beantwoordt voor wat de eigendomspanden betreft aan de ambitie een zo volledig fysiek toegankelijk organisatie te realiseren.

Nadelen

- De opgave is heel erg groot, de uitwerking en voorbereiding vergen veel tijd en capaciteit. Dit scenario vraagt om een groot investeringsbudget dat via de Voorjaarsnota zal moeten worden aangevraagd en dat 10 jaar beschikbaar blijft.
- Tijdens de verbouwingen en aanpassingen moeten ambtenaren tijdelijk elders worden gehuisvest. Ook dit vraagt capaciteit, budget en ruimte.
- Panden die worden gehuurd blijven buiten deze opgave en voldoen daarmee niet aan de NEN-9120.

Advies werkgroep

Voor dit scenario moeten veel middelen en capaciteit worden vrijgemaakt. De vraag is daarom hoe realistisch dit scenario is. Een keuze voor dit scenario behoeft een gedegen onderbouwing en uitwerking, ook dat kost tijd. Er moet een meerjarenplan worden opgesteld waarin per jaar ca. 10 kantoren worden verbouwd/aangepast.

1.4.2 Scenario B

B	50%	In 10 jaar ca. 50% van de panden in eigendom voor ambtenarenhuisvesting aan de NEN-9120 laten voldoen.
---	-----	--

Voordelen

- Dit scenario is beter behapbaar dan scenario B.
- Door ongeveer de helft van het aantal kantoren toegankelijk te maken toont de organisatie ambitie.

Nadelen

- Ook voor dit scenario is voor de komende 10 jaar voldoende capaciteit en budget nodig. Er zal een meerjarenplan opgesteld moeten worden waarin per jaar een aantal kantoren voor huisvesting ambtenaren verbouwd en aangepast worden. Tijdens de verbouwingen en aanpassingen moeten ambtenaren tijdelijk elders worden gehuisvest. Ook dit vraagt capaciteit, budget en ruimte.
- De ongelijkheid waarom het ene pand wel is aangepast en het andere niet, is moeilijk uit te leggen.
- Panden die worden gehuurd blijven buiten deze opgave en voldoen daarmee niet aan de NEN-9120.

Advies werkgroep

Net als voor scenario B heeft dit scenario een gedegen onderbouwing en uitwerking, ook dat kost tijd. Er moet een meerjarenplan worden opgesteld waarin per jaar een aantal kantoren wordt verbouwd/aangepast.

1.4.3 Scenario C

C	Grootste panden in eigendom (zie bijlage 1.4)	Alleen de grootste panden in eigendom (> 5.000 m ²) voor ambtenarenhuisvesting zoveel als mogelijk aan de NEN-9120 laten voldoen. In een tweede fase een plan opstellen voor de aanpak van de kleinere panden.
---	---	--

Voordelen

- Er zijn welgeteld tien panden > 5.000 m² (met de GGD 11 panden) (zie bijlage 1.4). Het voordeel van dit scenario is dat de grootste groep ambtenaren hier relatief snel mee wordt geholpen.
- Deze locaties hebben ook belangrijke vergadercentra waar alle ambtenaren gebruik van maken, het effect is daardoor groter.

Nadelen

Van de tien panden zijn er zeven stadsdeelkantoren. Een aantal stadsdeelkantoren (en stadsloketten) zijn redelijk recent al verbouwd om in ieder geval voor het stadsloketten deel te voldoen aan de Integrale Toegankelijkheids standaard (ITS-norm).

Advies werkgroep

De werkgroep Toegankelijkheid adviseert de grotere kantoren (> 5.000 m²) te prioriteren in het toegankelijk maken.

1.4.4 Scenario D

D	Eigendom of minimaal 10 jaar huren	Alleen de grootste panden in eigendom (> 5.000 m ²) voor ambtenarenhuisvesting en de grootste panden die nog minimaal 10 jaar worden gehuurd (> 5.000 m ²) zoveel als mogelijk laten voldoen aan de NEN-9120.
---	------------------------------------	---

Voordelen

- Er zijn welgeteld tien panden > 5.000 m² in eigendom (met de GGD 11 panden). Twee panden > 5.000 m² worden gehuurd. Het voordeel van dit scenario is dat de grootste groep ambtenaren hier relatief snel mee wordt geholpen.
- Deze locaties hebben ook belangrijke vergadercentra waar alle ambtenaren gebruik van maken, het effect is daardoor groter.

Nadelen

- Van de tien panden zijn zeven stadsdeelkantoren. Een aantal stadsdeelkantoren (en stadsloketten) zijn redelijk recent al verbouwd om in ieder geval voor het stadsloketten deel te voldoen aan de Integrale Toegankelijkheids standaard (ITs-norm).
- De vraag is of de twee huurpanden, te weten Weesperplein 8 en Weesperstraat 430 nog langer worden gehuurd.

Advies werkgroep

De werkgroep Toegankelijkheid adviseert de grotere kantoren (> 5.000 m²) te prioriteren in het toegankelijk maken en af te wegen of investeringen in de huurpanden zinvol zijn.

1.4.5 Scenario E

E	Rekening houdend met business case nieuwbouw	In verband met de ontwikkelingen rondom de business case nieuwbouw worden in 1 ^e instantie alleen de volgende gebouwen zoveel als mogelijk aangepast aan de NEN-9120: de zeven stadsdeelkantoren en Weesp, GGD, de Bazel en de werven. Dit zijn gebouwen die onafhankelijk van eventuele nieuwbouw in de portefeuille blijven van Gemeentelijk Vastgoed. Of de overige grootste gebouwen (nr. 9 t/m 12 op de bijlage) aangepast gaan worden aan de NEN-9120 norm, zal pas worden besloten als een beslissing is genomen over de nieuwbouw.
---	--	---

Voordelen

- De NEN-9120 wordt vanaf het allereerste begin van de realisatie van een nieuw pand als eis meegenomen (schetsontwerp, Programma van Eisen), waardoor een pand wordt gerealiseerd dat de grootst mogelijke toegankelijkheid heeft.
- Op de lange termijn, te denken valt aan 7 tot 10 jaar, beantwoordt dit scenario aan de ambitie een zo volledig mogelijk fysiek toegankelijk organisatie te realiseren.

CONCEPT

Nadelen

- Dit scenario zet de voortgang van het fysiek toegankelijk(er) maken van de eigen huisvesting grotendeels langdurig on hold. Het duurt minimaal 7 tot 10 jaar voordat een nieuw kantoor is gerealiseerd. Dat is onwenselijk en staat haaks op de ambitie in de nieuwe Bestuursopdracht Inclusie & Diversiteit.
- Tijdens de verbouwingen en aanpassingen van de buiten de businesscase vallende gebouwen moeten ambtenaren tijdelijk elders worden gehuisvest. Ook dit vraagt capaciteit, budget en ruimte.

Advies werkgroep

De werkgroep adviseert het toegankelijker maken van de bestaande huisvesting – nu nog niet duidelijk is of het plan doorgaat en wat de eventuele impact op het gemeentelijke vastgoed is – niet te laten remmen door de nieuwbouwplannen.

1.4.6 Scenario F

F	Op aanvraag	Huidige werkwijze (met Arbo en Maat en Daad). Alleen benodigde fysieke aanpassingen realiseren voor individuele medewerkers op basis van verzoeken. (Zoals toegankelijke toiletten, pantry's, automatische deuropeners, parkeerplekken, drempelhulpen en hellingbanen of plateauliften)
---	-------------	--

Voordelen

- Relatief snel resultaat voor individuele medewerkers.
- Bestaande werkwijze, vergt relatief weinig capaciteit.

Nadelen

- Dit scenario leidt niet tot een toegankelijke organisatie en gaat voorbij aan de ambitie.
- Lost de problemen voor de zittende medewerkers slechts een stukje op. De algemene voorzieningen als vergaderzalen, toiletten, entrees etc. blijven ontoegankelijk.
- De organisatie blijft onaantrekkelijk voor nieuw personeel met een beperking.

Advies werkgroep

- De werkgroep adviseert negatief op het uitsluitend hanteren van dit scenario. Dit is de huidige situatie waarin Arbo in de lijn optreedt en Maat en Daad als buitenboordmotor functioneert. Met dit scenario wordt de toegankelijkheid niet integraal opgepakt. Dit neemt niet weg dat het voorzien van individueel maatwerkwerk waardevol is en naast de keuze voor een integraal scenario in stand moet worden gehouden.

Overwegingen van de werkgroep

- Het vaststellen van een normering geeft houvast. Maar uiteindelijk gaat om een werkwijze voor het toegankelijk maken van de organisatie. Zo'n werkwijze kan samen met interne ervaringsdeskundigen en de belangenorganisaties worden ontwikkeld. Als dus niet voor een normering wordt gekozen, moet er een werkwijze worden vastgesteld.
- Het uitgangspunt is dat een gebouw altijd voor iedereen toegankelijk en bruikbaar moet zijn. Dit is het uitgangspunt in de NEN-9120.
- Toegankelijkheid gaat niet alleen om het vaststellen van een exacte checklist of normering. Het gaat ook om het vaststellen van het doel: *“als gemeente willen we toegankelijke en bruikbare panden voor iedereen”*. Dit maakt dat we vanuit de werkgroep adviseren binnen de gemeente een werkwijze af te spreken.
- Een principe uitspraak van de stuurgroep of het GMT is nodig: Toegankelijkheidsmaatregelen maken voortaan deel uit van het investeringsbudget voor huisvesting en vastgoed van de gemeente. Dat wil zeggen: toegankelijkheid wordt vanaf de allereerste start van een project meegenomen. Daarmee is de kans groot dat er – zeker bij nieuwbouw- geen extra financiële middelen nodig zijn om het pand toegankelijk te maken. Bij grootschalige verbouw kan het zijn dat er wel extra middelen nodig zijn om bijvoorbeeld een lift toe te voegen. Dit houdt in dat de begroting wordt opgesteld inclusief de kosten voor de toegankelijkheids-maatregelen. Daarmee wordt een werkbaar investeringsbudget vastgesteld waarmee toegankelijkheidsmaatregelen kunnen worden gerealiseerd.
- Op basis van eerder ervaringen verbouwingen en aanpassingen adviseert de werkgroep ca 12% kosten te begroten/reserveren op het budget om eigen panden toegankelijker te maken.
- Indien dit te veel discussie oplevert of technisch/financieel niet haalbaar is in de begroting, adviseert de werkgroep voor het toegankelijker maken van de gemeentelijke panden een vast budget van circa €900.000 a €950.000 per jaar vrij te maken vanaf 2025. De benodigde middelen kunnen op aanvraag aan de kosten van verbouwingen en concrete aanpassingen van panden worden toegewezen.
- Maak één manager verantwoordelijk voor de toegankelijkheid van de eigen kantoren en stel een regievoerder aan die de voortgang bewaakt en die de organisatie verslag kan doen.
- Zorg voor een (ambtelijk) adviseur toegankelijkheid. Deze kan bij verbouwingen en nieuwbouw worden ingezet en kan als vraagbaak dienen voor collega's. Deze adviseur kan als ervaringsdeskundige worden ingeschakeld in alle projectfasen.

1.5 Bijlage

Overzicht panden gemeentelijk huisvesting > 5.000 m²

#	Pand	Functie	BVO	Eigendom	Opmerking
1	Amstel 1	Stadhuis	82.501	Eigendom	
2	Buikslotermeerplein 2000	Stadsdeelkantoor Noord	6.535	Eigendom	
3	Oranje Vrijstaatkade 2	Stadsdeelkantoor Oost	10.775	Eigendom	
4	President Kennedylaan 923	Stadsdeelkantoor Zuid	8.930	Eigendom	
5	Bos en Lommerplein 250	Stadsdeelkantoor West	8.111	Ondererfpacht	
6	Plein 40-45	Stadsdeelkantoor Nieuw-West	9.720	Eigendom	
7	Anton de Komplein 150	Stadsdeelkantoor Zuidoost	11.049	Eigendom	
8	Nieuwstraat 41 + 70a Weesp	Stadhuis + stadsdeelkantoor	5.016	Eigendom	
9	Cruquiusweg 5	Kantoor	5.074	Eigendom	
10	Jan van Galenstraat	Kantoor	16.080	Eigendom	
11	Weesperplein 8	Kantoor	12.924	Huur	
12	Weesperstraat 430-434	Kantoor	7.418	Huur	