

Voordracht voor de College vergadering van 23 juni 2026

Portefeuille

Opvang (MO/BW, Ongedocumenteerden en Vluchtelingen)

Coördinatie Maatschappelijke Voorzieningen

Agendapunt

B9

Tekst van
openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het realiseren van een nieuwe locatie voor beschermd wonen (GECOMMUNICEERD OP 01-07-2026)

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van het onderzoek dat is gedaan naar het realiseren van een nieuwe locatie voor beschermd wonen op de locatie Ditlaar 3-75 in stadsdeel Nieuw-West (zie bijlage 1, business case)
2. Kennis te nemen van het positieve advies van stadsdeel Nieuw-West op de locatie Ditlaar 3-75, met randvoorwaarden
3. In te stemmen met het realiseren van de nieuwe locatie voor beschermd wonen op de locatie Ditlaar 3-75, met inachtneming van de daarbij behorende risico's
4. In te stemmen met het verminderen van de investeringsruimte voor Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen voor de ontbrekende dekking van de huurlasten vanaf 2026 en deze middelen structureel vanaf 2026 toe te voegen aan programma 6 onderdeel individuele voorzieningen
5. In te stemmen met het gedogen van de verbouwing en ingebruikname in afwachting van de noodzakelijke omgevingsvergunning en de directeur Maatschappelijke Voorzieningen mandateren de gedoogbeschikking hiervoor af te geven.
6. In te stemmen met het participatieplan (zie bijlage 2) en volgens dit plan de omgeving te informeren over de nieuwe locatie voor beschermd wonen
7. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op deze voordracht en bijlage 2 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder i van de Wet open overheid (het goed functioneren van de gemeente) in samenhang met de belangen genoemd in artikel 5.1 vierde lid van de Wet open overheid (het belang van eerste kennisgeving door de omwonenden van de locatie). De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment dat de omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen voor de locatie Ditlaar 3-75, uiterlijk tot 01-10-2026.
8. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlage 1 (business case Ditlaar) die bij deze voordracht is gevoegd, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder b (bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente) en onder i (het goed functioneren van bestuursorganen van de gemeente) van de Wet open overheid. De geheimhouding op de bijlage wordt opgelegd tot het moment van aflopen van de huurovereenkomst, maar uiterlijk tot 1-07-2036.

Kernboodschap

Het college besluit tot het realiseren van een nieuwe locatie voor beschermd wonen op de locatie Ditlaar 3-75 in Sloten Nieuw-West. Hiermee wordt invulling gegeven aan de (vervangings)opgave voor beschermd wonen

Bestuurlijke achtergrond

Er is een grote behoefte aan nieuwe permanente locaties voor MOBW (Maatschappelijke Opvang Beschermd Wonen) 24-uursopvang in de stad. De gemeente heeft de wettelijke taak voor de opvang van cliënten die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychosociale of psychiatrische problematiek. Deze taak valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Een deel van deze opvang vindt plaats op 24-uurs opvanglocaties: beschermd wonen.

De gemeenteraad heeft op 21 december 2023 het Strategisch Huisvestingplan (SHP) jeugd, zorg en basisvoorzieningen 2023-2027 vastgesteld. Onderdeel van het SHP is het realiseren van 8 vervangingslocaties voor MOBW en 2 nieuwe plekken. Aanhuur van dit pand betekent een snel gerealiseerde opvanglocatie voor 39 kwetsbare mensen die anders op straat terecht komen. Aankoop van het pand betekent dat er één van de acht vervangingsopgave permanent wordt gerealiseerd.

Bestuurlijke prioriteit

nvt

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid onder b van de Gemeentewet

Het college is bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee belast is.

Artikel 87 van de Gemeentewet regelt de bevoegdheid van gemeentelijke bestuursorganen om geheimhouding op te leggen op bepaalde informatie.

Artikel 5.1, tweede lid onder b en i van de Wet open overheid

Artikel 6, tweede lid, van de Financiële verordening gemeente Amsterdam

Het college draagt er zorg voor dat alle door de raad vastgestelde wijzigingen van de begroting en investeringskredieten juist en volledig in de budgetten worden verwerkt.

Onderbouwing besluit

Ad. 1 Kennis te nemen van het onderzoek dat is gedaan naar het realiseren van een nieuwe locatie voor beschermd wonen op de locatie Ditlaar 3-75 in stadsdeel Nieuw-West (zie bijlage 1, business case)

De situatie rondom de locatie Jan Rebelstraat, één van de locaties voor MOBW (Maatschappelijke Opvang Beschermd Wonen) 24-uursopvang in de stad is inmiddels kritiek. Deze locatie is nu een plek voor 115 kwetsbare Amsterdammers van zorgaanbieder perMens. Na een langdurig en moeizaam traject van perMens met de vastgoedeigenaar, en aanhoudende onenigheid over de herontwikkeling van het pand, wordt de huurovereenkomst per 11 juli 2026 beëindigd. Hierdoor is versneld vervangende huisvesting nodig voor deze groep.

De afgelopen maanden zijn veel (nood)scenario's onderzocht. Recent heeft de mogelijkheid zich aangediend om de locatie Ditlaar 3-75 in te zetten als vervangende huisvesting. Deze locatie is in zeer korte tijd onderzocht. De uitkomsten van het onderzoek staan in de businesscase (bijlage 1). De belangrijkste conclusie van het onderzoek zijn:

De locatie ligt aan de rand van het dorp Sloten en is passend voor de functie

Het pand is in 2020 opgeleverd en de eigenaar kan met enkele aanpassingen het pand op korte termijn geschikt maken als locatie voor beschermd wonen voor 39 mensen

De toegestane bestemming op basis van de verleende omgevingsvergunning is verhuur voor short stay en is daarmee niet passend; een oplossing hiervoor is tijdelijk gedogen (zie beslispunt 5) en parallel hieraan het proces voor wijziging opstarten

Met de eigenaar zijn, onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming, afspraken gemaakt voor een huurovereenkomst om het pand te huren (5 + 5 jaar) met daarbij de exclusiviteit gedurende de eerste 2,5 jaar voor aankoop

De huurprijs en daarmee de kostprijsdekkende huur is hoger dan de budgetten die de zorgaanbieder ontvangt; middels een algemeenbelangbesluit en dekking (zie beslispunt 4) is het mogelijk om onder de kostprijs te verhuren

De kostprijsdekkende huur wordt naar verwachting aanzienlijk lager indien de gemeente het pand aankoopt

Ad. 2 Kennis te nemen van het positieve advies van stadsdeel Nieuw-West op de locatie Ditlaar 3-75, met randvoorwaarden

Het Dagelijks Bestuur (DB) van stadsdeel Nieuw-West heeft op 5 juni 2026 een advies uitgebracht over de locatie Ditlaar 3-75. Het advies van het DB is gebaseerd op de urgentie van het probleem en de zorgplicht die de gemeente heeft om te voorkomen dat een kwetsbare groep Amsterdammers dakloos raakt. Het DB adviseert de voorziening te realiseren onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn communicatie met de omgeving, kleinschaligheid (39 bewoners), inzet op (aanvullende) dagbesteding, afspraken met zorgaanbieder over beheer, toezicht en samenwerking. Daarbij verzoeken zij om monitoring nadat de voorziening in gebruik is en zo nodig aanvullende maatregelen (flankerend beleid). Tot slot is gevraagd om te zorgen voor heldere communicatie richting de Dijkgraafpleinbuurt over het vertrek van perMens en de toekomst van het pand aan de Jan Rebelstraat.

De voorwaarden en aandachtspunten in het advies van het DB worden meegenomen bij de realisatie van deze voorziening. Ze behoren voor het merendeel tot de standaard werkwijze voor deze voorziening en komen daarnaast ook terug in het opgestelde participatieplan (zie ook beslispunt 8)

Ad. 3 In te stemmen met het realiseren van de nieuwe locatie voor beschermd wonen op de locatie Ditlaar 3-75, met inachtneming van de daarbij behorende risico's

Gezien de urgente situatie op de locatie Jan Rebelstraat, de structurele opgave die we als gemeente hebben voor het realiseren van (vervangende) plekken en de passende mogelijkheid (locatie en gebouw) die zich nu voordoet op de locatie Ditlaar 3-75 wordt voorgesteld nu in te stemmen met het realiseren van deze nieuwe plek voor beschermd wonen. Het realiseren van deze plek gaat in twee stappen: de eerste stap is starten met het aanhuren van het pand, inclusief de afspraken met de eigenaar om het pand geschikt te maken voor gebruik als beschermd wonen. De volgende stap die direct wordt ingezet is het treffen van voorbereidingen voor de aankoop. Hiervoor is het onder meer van belang dat het proces van de bestemmingswijziging met goed gevolg is doorlopen en aanvullende onderzoeken naar de staat van het pand zijn uitgevoerd (onder meer naar de zonnepanelen in het dak, die vanwege het verhoogd risico op brandgevaar momenteel niet in gebruik zijn).

Deze nieuwe, op korte termijn beschikbare locatie voor beschermd wonen is een kans om te voorkomen dat kwetsbare mensen op straat komen te staan. En indien de aankoop slaagt, wordt er invulling gegeven aan de permanente (vervangings)opgave die er ligt voor beschermd wonen. Hier tegenover staan ook risico's. De belangrijkste is:

Het aanpassen van de bestemming kan leiden tot bezwaren, juridische procedures, waardoor het niet (tijdig) lukt om te komen tot een onherroepelijke vergunning. Hiervoor zijn twee beheermaatregelen: 1) huurcontract beëindigen na 5 dan wel 10 jaar 2) onderzoek doen op welke wijze het pand met huidige bestemming (short stay) goed ingezet kan worden voor een andere doelgroep (bijvoorbeeld economisch daklozen, noodopvang gezinnen).

Ad. 4.4. In te stemmen met het verminderen van de investeringsruimte voor Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen voor de ontbrekende dekking van de huurlasten vanaf 2026 en deze middelen structureel vanaf 2026 toe te voegen aan programma 6 onderdeel individuele voorzieningen

De kostprijsdekkende huur van de nieuwe plek voor beschermd wonen op de locatie Ditlaar 3-75 zijn hoger dan in de bekostiging van de zorgaanbieder (perMens) is opgenomen. Deze bekostiging kan niet op korte termijn worden aangepast, omdat dit onderdeel van een aanbesteding. Daarom zijn twee dingen nodig: 1) het nemen van een algemeen belang besluit om onder de kostprijs te kunnen verhuren en 2) het organiseren van dekking om het verschil tussen de kostprijs en de huurprijs op te vangen. Dat doen we met dit besluit. Om onder de kostprijs te kunnen verhuren heeft de gemeenteraad op 1 oktober 2024 een besluit genomen dat dit in specifieke gevallen mogelijk maakt. MO/BW is in dit besluit als specifieke gebruiksfunctie opgenomen. Op basis van dit raadsbesluit kan de directeur Gemeentelijk Vastgoed besluiten om onder de kostprijs te verhuren. Voor de dekking van dit verschil wordt het college gevraagd in te stemmen met het verminderen van de investeringsruimte voor Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen en deze middelen bij de begroting 2027 structureel vanaf 2026 toe te voegen aan programma 6.

Door de investeringsruimte, waarvan de kapitaallasten overeenkomen met het verschil in de huurlasten, te verlagen, is dit een wijziging van kostensoort die saldo-neutraal is. Met andere woorden, de bij deze investering behorende kapitaal- en exploitatielasten worden omgezet naar budget voor het verschil tussen de kostprijsdekkende huur en de huur die de zorgaanbieder op basis van de inkooprelatie kan betalen. Hiermee is er structureel dekking.

Ad. 5 In te stemmen met het gedogen van de verbouwing en ingebruikname in afwachting van de noodzakelijke omgevingsvergunning en de directeur Maatschappelijke Voorzieningen mandateren de gedoogbeschikking hiervoor af te geven

Het in gebruik nemen van het pand als opvanglocatie is in strijd met het omgevingsplan, de benodigde invulling valt onder de activiteit 'maatschappelijke dienstverlening'. Ook zijn de voorgenomen bouwactiviteiten, het verbouwingsplan om het pand geschikt te maken, vergunningsplichtig. Het zonder omgevingsvergunning uitvoeren van verbouwwerkzaamheden is in strijd met de bepalingen uit de Omgevingswet.

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning is op korte termijn niet mogelijk.

De vergunningaanvraag kan niet eerder dan in Q3 2026 worden ingediend, omdat het definitief ontwerpindieningsvereisten niet eerder gereed zijn. Vanwege de snelheid die gewenst is om het pand in gebruik te nemen voor opvang, is het daarom niet mogelijk om voorafgaand aan start verbouwwerkzaamheden een vergunning verleend te krijgen.

Verder dient vanwege de strijdigheid met het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd te worden voor de functiewijziging van kantoor/ short stay naar maatschappelijke dienstverlening. De locatie wordt, vanwege de beslistermijn van een aanvraag en mogelijke verlengingen daarvan, eerder in gebruik genomen dan dat vergunningverlening heeft plaatsgevonden.

Na een positief collegebesluit wordt zo spoedig mogelijk een omgevingsvergunning aangevraagd. Om vooruitlopend op de benodigde vergunning te kunnen starten is een gedoogbeschikking noodzakelijk.

Bezwaar maken tegen de gedoogbeschikking is niet mogelijk. De beslissing op een gedoogverzoek is geen besluit zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Er kan tegen de gedoogbeschikking daarom geen bezwaar worden gemaakt.

Ad. 6 In te stemmen met het participatieplan (zie bijlage 2) en volgens dit plan de omgeving te informeren over de nieuwe locatie voor beschermd wonen

Er is een participatieplan opgesteld dat op 4 juni 2026 is besproken bij de participatietafel Nieuw-West. Het op basis van de adviezen aangepaste participatieplan is op 15 juni 2026 voor advies voorgelegd aan het DB. Het DB adviseert overwegend positief, de meegegeven aandachtspunten zijn meegenomen in het plan. De kern van het plan is dat de omwonende zo spoedig als mogelijk na besluitvorming te informeren over het gebruik van deze locatie voor beschermd wonen. Voor de fase van beheer is enige mate van participatie mogelijk, adviserend, in de vorm van een begeleidingscommissie.

Ad. 7 In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op deze voordracht en bijlage 2 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder i van de Wet open overheid (het goed functioneren van de gemeente) in samenhang met de belangen genoemd in artikel 5.1 vierde lid van de Wet open overheid (het belang van eerste kennisneming door de omwonenden van de locatie). De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment dat de omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen voor de locatie Ditlaar 3-75, uiterlijk tot 01-10-2026

Geheimhouding wordt opgelegd op deze voordracht en bijlage 2 op grond van artikel 87 Gemeentewet jo. art. 5.1 tweede lid onder i en vierde lid van de Wet open overheid, zodat omwonenden van de locatie als eerste kennis kunnen nemen van een positief collegebesluit. De omwonenden worden na het collegebesluit zo spoedig mogelijk geïnformeerd. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment dat de omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen voor de locatie Ditlaar 3-75, uiterlijk tot 01-10-2026.

Ad. 8 In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlage 1 (business case Ditlaar) die bij deze voordracht is gevoegd, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder b (bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente) en onder i (het goed functioneren van bestuursorganen van de gemeente) van de Wet open overheid. De geheimhouding op de bijlage wordt opgelegd tot het moment van aflopen van de huurovereenkomst, maar uiterlijk tot 1-07-2036.

Geheimhouding wordt opgelegd op bijlage 1 bij deze voordracht in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder b. van de Wet open overheid, omdat de economische en financiële belangen van de gemeente in het kader van (toekomstige) onderhandelingen en prijsvorming bij aannemers en pandeigenaren kunnen worden geschaad bij openbaarheid. De geheimhouding op de bijlage 1 wordt opgelegd tot het moment van aflopen van de huurovereenkomst, uiterlijk tot 1-07-2036.

Duurzaamheid

Door te kiezen voor een bestaande locatie dat met beperkte aanpassingen geschikt gemaakt kan worden voor deze functie en in te zetten op permanent gebruik middels het onderzoeken van koop wordt verspilling tegengegaan. Het pand is volledig gasloos en all-electric, voorzien van een bodemwarmtepomp voor verwarming en koeling en energiezuinige LED-verlichting. In het traject naar aankoop wordt onderzocht of verdere verduurzaming mogelijk is (onder meer door te kijken naar de (on)mogelijkheden van de zonnepanelen in het dak).

Participatie

Er is een participatieplan opgesteld in afstemming met de participatietafel en het Dagelijks Bestuur van Nieuw-West. De kern van het plan is dat de omwonende zo spoedig als mogelijk na besluitvorming te informeren over het gebruik van deze locatie voor beschermd wonen. Voor de fase van beheer is enige mate van participatie mogelijk, adviserend, in de vorm van een begeleidingscommissie.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

De incidentele kosten die samenhangen met dit besluit bedragen € 1.750.000. Deze bestaan uit de vergoeding aan de verhuurder voor de aanpassingen aan het pand en de afkoop voor misgelopen BTW compensatie aan de verhuurder.

De incidentele kosten worden voor € 1.025.000 gedekt vanuit de resterende middelen van de Integrale Aanpak asiel, migratie & huisvesting kwetsbare groepen, conform het voorstel van het Bestuurlijk Team van 2 juni 2026 en voor € 725.000 uit programma 6, onderdeel individuele voorzieningen. De structurele lasten voor het onder de kostprijs kunnen verhuren worden gedekt door het verminderen van de investeringsruimte voor Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen, conform de systematiek van koop naar huur. Dit levert € 280.000 aan structurele dekking op. Indien overgegaan wordt tot koop wordt gekeken hoe opnieuw gebruik gemaakt kan worden van deze investeringsruimte.

De incidentele kosten die samenhangen met dit besluit bedragen € 1.750.000. Deze bestaan uit de vergoeding aan de verhuurder voor de aanpassingen aan het pand en de afkoop voor misgelopen BTW compensatie aan de verhuurder.

De incidentele kosten worden voor € 1.025.000 gedekt vanuit de resterende middelen van de Integrale Aanpak asiel, migratie & huisvesting kwetsbare groepen, conform het voorstel van het Bestuurlijk Team van 2 juni 2026 en voor € 725.000 uit programma 6, onderdeel individuele voorzieningen. De structurele lasten voor het onder de kostprijs kunnen verhuren worden gedekt door het verminderen van de investeringsruimte voor Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen, conform de systematiek van koop naar huur. Dit levert € 280.000 aan structurele dekking op. Indien overgegaan wordt tot koop wordt gekeken hoe opnieuw gebruik gemaakt kan worden van deze investeringsruimte.

Conclusie: De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn gedekt. Alle structurele kosten zijn gedekt vanuit de systematiek van koop naar huur. De incidentele kosten zijn voor € 1.025.000 gedekt vanuit de resterende middelen van de Integrale Aanpak asiel, migratie & huisvesting kwetsbare groepen en voor € 725.000 uit Programma 6 (Zorg).

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-035753	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-035788	GEHEIM - Bijlage 1. Business Case Ditlaar_v1.0 incl. bijlagen.pdf (pdf)
AD2026-035799	Bijlage 2. Participatieplan Ditlaar.pdf (pdf)
AD2026-035803	Advies (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd
- **Definitieve versie na afronden machtiging**