

PvE voor een woon-/zorgvoorziening Kavel 19 Buiksloterham

Team Maatschappelijke Voorzieningen (TMV),
Gemeentelijk Vastgoed (GV)
Amsterdam, 26 november 2021

1. Inleiding.

De stad groeit en verandert, Amsterdam wil een complete en toekomstbestendige stad maken waar bewoners zich thuis voelen en de steun kunnen krijgen die ze nodig hebben. Dit geldt ook voor bewoners die (tijdelijk) een lichte ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen en bewoners met een zorgvraag. Voor deze groepen is een toenemende vraag naar kleinschalige woonzorgaccommodaties die ingebed zijn in een buurt.

Of bewoners er permanent of tijdelijk wonen hangt af van het type zorgorganisatie dat van de locatie gebruik gaat maken. In een woonvorm voor mensen met een licht verstandelijke beperkingen bijvoorbeeld is sprake van permanente bewoning. Terwijl bijvoorbeeld een noodopvang voor gezinnen of omklapstudio bedoeld is om bewoners tijdelijk te huisvesten waarbij bewoners begeleid worden naar uitstroom naar een reguliere woning. Voor deze locatie is nog geen invulling gegeven aan één specifieke woonvorm.

1. Uitgangspunten

1. Deze uitgangspunten gelden bovenop de gestelde eisen uit de bouwenvelop.
2. Ten aanzien van de functie woon-/zorgvoorziening dient de zorgorganisatie zelf voor de daartoe benodigde huisvesting zorg te dragen. De gemeente vervult een faciliterende rol door in de gebiedsontwikkeling locaties voor deze voorzieningen te reserveren. Omdat de behoefte aan dit soort voorzieningen vanwege wijziging in beleid en financiering sterk kunnen wisselen heeft huur van deze voorzieningen te voorkeur.
3. Om dezelfde reden geeft de Gemeente Amsterdam sinds kort ook voorkeur aan de ontwikkeling van casco's met zodanige afmetingen dat de casco's voor verschillende beschermde woonvormen dienst kan doen. Indien na verloop van tijd de behoefte aan deze voorziening afneemt of de visie op de opvang, behandeling en huisvesting ingrijpend wijzigt, kan de voorziening op eenvoudige wijze voor andere doelgroepen worden ingezet of omgezet naar sociale huurwoningen.
4. De voorziening dient bij voorkeur onderdeel uit te maken van één bouwdeel met de sociale huurwoningen voor woningcorporaties, waardoor zowel flexibiliteit in sociale huurwoningen die de mogelijkheid tot toekomstige andere invullingen zijn garandeert. In het casco moet het mogelijk zijn om courante studio's in te bouwen met een goeie breedte dieptemaatverhouding waarbij een minimale breedtemaat van 3,5 gehanteerd wordt.
5. Om stigmatisering te voorkomen is het niet gewenst dat de sociale programmaonderdelen, de buurtkamer, en woon- en behandellocatie jeugd, in hetzelfde bouwdeel gegroepeerd worden.
6. De Woon-/zorgvoorziening dient over een collectieve buitenruimte te beschikken; eventueel gedeeld met de andere woningen in het bouwdeel. Individuele buitenruimte - grenzend aan de eigen zit-/slaapkamer is geen vereiste tenzij wettelijk voorgeschreven. De verblijfsruimten mogen niet op het noorden (bij voorkeur oosten) gericht te zijn De (collectieve) buitenruimte dient bij voorkeur op het zuiden of westen georiënteerde te zijn.
7. De Woon-/zorgvoorziening is verdeeld over een tot max. twee verdiepingen.

8. Uitgangspunt is dat de ruimte zo flexibel mogelijk in te delen is, waarbij een kolommenstructuur de voorkeur heeft. De maximale vloerbelasting bedraagt minimaal 250 kg/m². In de vloer en dakconstructie moeten eenvoudig sparingen voor installaties gemaakt kunnen worden.
9. Gevelindeling zodanig dat meerdere functies mogelijk zijn.
10. De maten en verhoudingen van het beschikbaar oppervlak moeten een logische indeling van de ruimtes mogelijk maken. De minimale hoogte van bovenkant afgewerkte vloer tot onderkant bouwkundig plafond is 3.100 mm (2.600 mm tot verlaagd plafond en 500 mm ruimte voor installaties daarboven).
11. De voorziening dient zodanig te zijn ontworpen dat in de toekomst mogelijk is om courante, zelfstandige woonheden te creëren door het samenvoegen van verschillende studio's. Hier dient rekening mee te worden gehouden in de positionering van de ramen.
12. Erfpachter en verhuurder vindt bij voorkeur plaats door een woningcorporatie. De exploitatie van de zorgvoorziening is een zorginstantie die dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. Binding met de gemeente Amsterdam;
 - b. Gefinancierd vanuit PGB, WLZ, WMO;
13. Indien een woningcorporatie erfpachter en verhuurder wordt, zal in overleg met de Woningcorporatie de definitieve afmetingen van het casco nader worden vastgesteld, zodat in deze structuur de gewenste beschermde woonvormen ingepast kunnen worden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de beschikbare budgetten van de zorgaanbieder, waarbij een maximum bvo-oppervlakte van toepassing is.
14. Voor de woon-/zorgvoorziening geldt een minimum van 780 m² BVO en een maximum van 820 m² BVO.
15. De maximale huur bedraagt 60 euro/m² bvo/jaar exclusief btw.
16. Ten behoeve van de beoogde flexibiliteit en omvorming naar reguliere woningen is een bepaalde casco-structuur benodigd, die is afgestemd op de casco-structuur, zoals die zich hoger in het bouwdeel bevinden.
17. De infrastructuur van gebouwgebonden installaties (water, elektriciteit, riolering, internet, grinders en warmte) zijn zodanig gepositioneerd in de wooneenheden zodat aansluitingen eenvoudig gerealiseerd kunnen worden.