



Onderwerp Kredietaanvraag aankoop en voorbereidingskosten Nieuweweg 2 te Haarlem ten behoeve van opvangvoorziening Domus+	
Nummer	2018/210276
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	2.3 Opvang, wonen en herstel
Afdeling	MO
Auteur	Esselink, H.
Telefoonnummer	023-5114823
Email	hesselink@haarlem.nl
Kernboodschap	Om een woonzorgvoorziening Domus+ voor de meest kwetsbare inwoners in Haarlem te kunnen realiseren, wil het college het perceel Nieuweweg 2 te Haarlem aankopen. Het college heeft overeenstemming bereikt met verkopers. Een koopovereenkomst is gesloten met een voorwaardelijke vereiste in de vorm van zienswijzen van de gemeenteraad (BBV 2018/425113).
Behandelaar voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	BBV 2016/324154 beleidskader opvang, wonen en herstel in raadsvergadering 22 september 2016. BBV 2016/415077 uitvoeringsprogramma maatschappelijke opvang in commissievergadering samenleving 24 november 2016. BBV 2018/425113 aankoop Nieuweweg 2 in collegevergadering 28 augustus 2018.
Besluit College d.d. 18 september 2018	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: Een krediet ter beschikking te stellen van € 850.000 voor de aankoop van het perceel Nieuweweg 2 inclusief kosten koper met als primaire doelstelling het realiseren van een woonzorgvoorziening Domus+ op genoemd perceel en deze te dekken uit het investeringsplan 2019-2023 cluster sociaal “woonvoorziening Domus Plus” (IP nummer MTS.01). <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> de griffier, de voorzitter, </div>
---	--

1. Inleiding

Al lange tijd bestaat er behoefte aan een woonzorgvoorziening voor een relatief beperkte groep inwoners in Haarlem die zich ook in de toekomst niet zelfstandig in de reguliere samenleving kan handhaven. Binnen de bestaande voorzieningen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang kan niet de passende woonomgeving en begeleiding geboden worden. Door een combinatie van problemen, waaronder een verstandelijke beperking, een afwijkende leefstijl en chronische gedragsstoornissen, is er sprake van onhoudbare situaties in de reguliere woonwijk of een instelling. Voor deze groep inwoners is een bijzondere woonvorm aangeduid met de term Domus+ zeer gewenst. Het college meent een geschikte locatie gevonden te hebben om een dergelijke voorziening te realiseren. Met de verkopers van deze locatie is overeenstemming bereikt over de aankoop. Het college heeft een aankoopovereenkomst gesloten die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd om zienswijzen kenbaar te kunnen maken. Gelijktijdig wordt aan de gemeenteraad voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen voor aankoop van het perceel Nieuweweg 2 gericht op de realisatie van een woonzorgvoorziening Domus+ op dit perceel. In het meerjaren investeringsplan 2019-2023 is voor het jaar 2018 een budget geraamd van € 910.000. Separaat zal aan de raad een voorstel worden voorgelegd om krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de voorbereidende werkzaamheden gericht op de realisatie van de woonvoorziening.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

Een krediet beschikbaar te stellen van € 850.000 voor de aankoop van het perceel Nieuweweg 2 inclusief kosten koper gericht op het realiseren van een woonvoorziening Domus+ op genoemd perceel en deze te dekken uit het investeringsplan 2019-2023 cluster sociaal “woonvoorziening Domus Plus”.



3. Beoogd resultaat

Aankoop van het perceel Nieuweweg 2 te Haarlem met het doel er een woonzorgvoorziening Domus+ te gaan bouwen. In het tweede halfjaar 2018 de benodigde voorbereidingen te gaan treffen om de bouw van de woonvoorziening mogelijk te maken.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid

De kredietaanvraag sluit aan op het aankoopbesluit Nieuweweg 2 zoals dat door het college is vastgelegd in BBV 2018/425113.

2. Financiële aspecten

Met de verkopers van Nieuweweg 2 is een prijs overeengekomen van € 817.500,-. Inclusief kosten koper zal de totale aankooplast ruim € 850.000 bedragen.

Na realisering van de aankoop van het perceel wordt een start gemaakt met de voorbereiding voor de realisatie van de beoogde woonzorgvoorziening Domus+. Het gaat hierbij onder meer om het voorbereiden van een aanvraag bestemmingswijziging en het voorbereiden van een ontwerp en (ver)bouwplan op het perceel. Hiertoe wordt separaat een kredietvoorstel aan de raad voorgelegd. In het Investeringsprogramma 2019-2023 is voor het jaar 2018 ten behoeve van een project Domus+ een budget geraamd ad € 910.000. Voor het jaar 2019 is vooralsnog een budget geraamd van € 1.940.000 ter dekking van de kosten om de voorbereidingen voort te kunnen zetten en de bouw van de woonvoorziening te financieren.

5. Risico's en kanttekeningen

In de kadernota 2018 is in § 4.1 een hoofdlijnen investeringsplan 2019-2023 opgenomen. De financiële consequenties van deze hoofdlijnen zijn doorgerekend in de gemeentelijke financiële huishouding. Formeel wordt door de gemeenteraad besloten over het investeringsplan bij het vaststellen van de begroting 2019.

Voorts zijn de volgende risico's en kanttekeningen voor dit project geduid.

1. Wijziging bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Liewegje (2010) geeft voor het perceel aan: grondgebonden agrarisch bedrijf (het telen van gewassen en/of het houden van vee) met bedrijfswoning. De bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan op de locatie en is bedoeld voor het huisvesten van het huishouden dat noodzakelijk is met het oog op de bestemming van het terrein.

Binnen deze bestemming is het niet mogelijk een woonvoorziening Domus+ te realiseren. Een planologische procedure om de bestemming te wijzigen voor het gehele of een gedeelte van het perceel is daarom noodzakelijk. Of een bestemmingswijziging succesvol kan worden gerealiseerd is afhankelijk van diverse factoren, daarover is dan ook vooraf geen zekerheid te geven.

In het geval de bestemming niet succesvol gewijzigd kan worden ten behoeve van een project Domus+, wenst het college het eigendom van het perceel uit strategische overwegingen te behouden. Het perceel vormt een eenheid met het tussengelegen perceel dat al gemeentelijk eigendom is op een strategisch waardevolle locatie binnen de stad. In dat geval komt het college met een alternatief dekkingsvoorstel.

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie ontwikkeling d.d. 4 oktober 2018 is een aanvullende risico analyse opgesteld die als bijlage aan dit raadsstuk is toegevoegd.

2. Bezwaren omwonenden

De bewoners van de Nieuweweg hebben direct na het bekend worden van de plannen tot aankoop van het perceel Nieuweweg 2 door de gemeente, kenbaar gemaakt hier grote bezwaren tegen te hebben. Gesteld wordt dat voor deze groep mensen wel een goede woonvoorziening in de gemeente beschikbaar zou moeten komen, maar dat de Nieuweweg daar bij uitstek ongeschikt voor is. Als argument wordt onder meer aangevoerd dat het landelijke karakter van de omgeving niet passend is voor deze risicovolle groep bewoners. Schadeclaims door waardevermindering van de bestaande woningen respectievelijk bezwaar en beroep tegen de voorgenomen wijziging van de bestemming worden in het vooruitzicht gesteld.

3. Risico naastgelegen Reinaldapark

Het perceel Nieuweweg 2 wordt aan de westelijke zijde begrensd door het Reinaldapark. Dit park kent een verhoogd risico voor ongewenste activiteiten. De situering van een project Domus+ naast het park, brengt het risico met zich mee dat er een extra aantrekkingskracht op criminelen ontstaat. Recent is na signalen over criminele activiteiten, de politiesurveillance in en rond het Reinaldapark geïntensiveerd.

6. Uitvoering

Nadat de gemeenteraad het krediet beschikbaar heeft gesteld, wordt gestart met de voorbereidingen voor de beoogde ontwikkeling van een project Domus+ respectievelijk een aanvraag bestemmingswijziging. Hierbij vindt nadere uitwerking plaats van in ieder geval de beoogde bouw en situering van de woonvoorziening op het perceel, de opzet van de exploitatie en de inzet van maatregelen die de openbare orde en veiligheid ter plaatse en in de directe omgeving waarborgen. In een communicatieplan wordt vastgelegd op welke wijze belanghebbenden (bewoners Nieuweweg en vertegenwoordigers wijkraad Parkwijk-Zuiderpolder) in deze processen worden geïnformeerd en betrokken.

Een voorstel tot realisatie van een woonvoorziening Domus+ op deze locatie wordt aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd inclusief een financiële paragraaf. In het meerjaren investeringsprogramma is een raming opgenomen voor de bouw van de woonvoorziening Domus+.

7. Bijlagen

- *Aanvullende risico analyse.*