

Collegebesluit

Onderwerp: Resultaten quick scan unilocatie
Reg. Nummer: STZ/WWGZ/2012/1840

1. Inleiding

Sinds 2007 streeft het college naar de realisatie van een unilocatie waarin de dag- en nachtopvang van het Leger des Heils en de gebruiksfuncties van Brijder Verslavingzorg kunnen worden ondergebracht.

In september 2011 heeft de commissie Samenleving ingestemd met een nieuw plan van aanpak voor de zoektocht naar een geschikte locatie voor de unilocatie. Het eerste deel van deze zoektocht, een quick scan, is afgerond. Met voorliggende nota presenteren wij de resultaten van de quick scan en besluiten wij over te gaan tot de volgende fase van de vastgestelde zoektocht. Deze fase bestaat uit een haalbaarheidsonderzoek bij de locaties die uit de quick scan als kansrijk naar voren zijn gekomen.

2. Besluitpunten college

1. Het college neemt kennis van de resultaten van de quick scan naar mogelijk geschikte locaties voor de vestiging van de unilocatie.
2. Het college besluit de volgende locaties te onderwerpen aan een verdergaand haalbaarheidsonderzoek:
 - Gedempte Oude Gracht 138
 - Ir. Lelyweg 47/Oude Weg 93-95
 - Wilhelminastraat 32-34-36
 - Klein Heiligland 84
3. De kosten van de haalbaarheidsonderzoeken komen ten laste van programma vier Maatschappelijke opvang van de programmabegroting.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht en er wordt een persuurtje georganiseerd.
5. Het college zendt het besluit ter informatie aan de raadscommissie Samenleving.

3. Beoogd resultaat

De realisatie van de unilocatie, waarin de functies dag- en nachtopvang van het Leger des Heils worden samengebracht met de functies methadonverstrekking, inloop en gebruikersruimte van Brijder Verslavingszorg in één locatie.

4. Argumenten

Maatschappelijke opvang is gemeentelijke plicht

Haarlem en de regio kent inwoners die er, om verschillende redenen, niet in slagen hun leven op de rails te krijgen of te houden. Soms speelt verslaving een rol, vaak psychische of psychiatrische problematiek. Ook voor dak- en thuisloze burgers heeft Haarlem zowel een wettelijke als morele zorgplicht.

De unilocatie: geïntegreerde zorg en opvang

De unilocatie biedt in zijn integraliteit adequater zorg en opvang aan de doelgroep. De samenwerking tussen Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils binnen één locatie staat hiervoor garant. De zorg is erop gericht dat de doelgroep zo snel mogelijk weer meer grip krijgt op zijn eigen leven, zowel qua wonen, dagbesteding als qua gezondheid.

Van overwegend belang is ook dat de huidige locaties van het Leger des Heils volstrekt niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd.

De unilocatie: van drie naar één locatie

Daarnaast wordt het aantal opvanglocaties teruggebracht van drie naar één.

Huisvesting op één locatie levert een aantal efficiencyvoordelen op, zowel in de bedrijfsvoering als in de benodigde beheersmaatregelen in en om de locatie. Dit draagt tevens bij aan de vermindering van de overlast in de stad.

Daarbij moet worden aangetekend dat de overlast op de huidige locaties dankzij de nodige beheersmaatregelen en in samenspraak met de omwonenden aanmerkelijk minder is ten opzichte van een aantal jaren geleden.

De unilocatie past in gemeentelijk beleid

De gemeente Haarlem wil het aantal daklozen verminderen, de doorstroming naar een zo zelfstandig mogelijk bestaan bevorderen en de kwaliteit van leven van OGGz-cliënten verbeteren. Op deze wijze vermindert ook de overlast die deze groep soms met zich mee kan brengen. Haarlem deelt dit doel met de gemeenten in Midden- en Zuid Kennemerland en Haarlemmermeer, woningcorporaties, aanbieders van zorg en opvang voor de OGGz-doelgroep en overige betrokken partijen. De unilocatie is dan ook één van de onderdelen van het door de raad vastgestelde beleidskader en de uitvoeringsnota's van het regionaal kompas. Het past in programma 4 maatschappelijke opvang van de programmabegroting.

Partijen geven uitvoering aan de gezamenlijke intentieovereenkomst

Het realiseren van een unilocatie past binnen de intentieovereenkomst zoals in 2008 gesloten tussen de gemeente, Brijder Verslavingszorg en het Leger des Heils.

5. Kanttekeningen

De unilocatie: financiële risico's

Er zijn twee mogelijke financiële risico's, te weten:

- Een deel van de kosten van het project unilocatie wordt gedekt uit de opbrengst van de verkoop van de huidige locaties van de dag- en nachtopvang. Hier kan een financieel risico ontstaan, zeker nu er sprake is van een andere verkoopmarkt dan vier jaar geleden bij de start van het project. De huidige taxatie van de gemeentelijke panden Bakenessergracht en Magdalenaklooster komen op een bedrag van € 1 mio.
- Er kan een risico ontstaan op planschade.

De gekozen locaties wijken niet significant af van de eerder vastgestelde financiële criteria voor de zoektocht. De verdere financiële analyse inclusief risico's maken integraal onderdeel uit van de haalbaarheidsonderzoeken.

6.3 Resultaten quick scan en voordracht haalbaarheidsonderzoek

Het toetsen van de aangedragen locaties aan de hand van de beoordelingsmatrix is uitgevoerd door een ambtelijke werkgroep bestaande uit verschillende disciplines¹. Het betreft een technische eerste analyse waarvan een aparte rapportage is gemaakt. Alle quick scan rapporten zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

Bij de uitvoering van de quick scan zijn wij op een drietal discussiepunten gestuit:

- economische belangen van de gemeente
- (veel) te grote panden
- Waarderpolder

Economische belangen

Er is een aantal panden in gemeentelijk bezit met een hoge geraamde opbrengst bij commerciële verkoop ten behoeve van de dekking van bijvoorbeeld de gemeentelijke herhuisvesting, gebiedsontwikkelingen of andere mogelijke ontwikkelingen zoals het Centrum voor Cultuur en Vrije Tijd. Voor een aantal panden is de verkoopprocedure al gestart.

Uit financieel oogpunt zijn deze niet geschikt voor de unilocatie omdat het budget hiertoe ontoereikend is. Deze locaties zijn te duur voor de vestiging van de unilocatie. Overigens valt een deel van deze panden ook af op grond van andere criteria. Het betreft de panden Brinkmannpassage, Oostvest 54, Koningstein, Prinsen Bolwerk 3, Leidsevaart 220/Egelantier en de Drijfriemenfabriek.

(Veel) te grote panden

Er zijn enkele locaties onderzocht die veel te groot zijn voor de unilocatie. Dat betekent dat er (meer) medegebruikers gezocht moeten worden. Het specifieke karakter van de unilocatie bemoeilijkt echter het vinden van medegebruikers. Om die reden stellen particuliere aanbieders geen locaties beschikbaar voor dit doel. Voor de panden in gemeentelijk bezit kan het college echter wel voorstellen deze beschikbaar te stellen voor de vestiging van de unilocatie en de resterende ruimte beschikbaar stellen voor bijvoorbeeld kantoorruimte voor door de gemeente gesubsidieerde instellingen. Wij zien hiervoor echter voor deze locaties die veel te groot zijn op dit moment geen mogelijkheden.

De locatie Klein Heiligland 84 is eveneens te groot voor de vestiging van alleen de unilocatie. Omdat dit pand echter ook weer niet veel te groot is, willen wij in het haalbaarheidsonderzoek onderzoeken of medegebruik voor andere functies samenhangend met de OGGz-doelgroep mogelijk is. Zo is bijvoorbeeld het ACT-team van Brijder Verslavingszorg en GGZ Ingeest op zoek naar vervangende ruimte.

Waarderpolder

De Waarderpolder wordt met name door burgers regelmatig genoemd als mogelijke vestigingsplaats voor de unilocatie. Het grootste deel van de Waarderpolder valt echter buiten het zoekgebied. Dat geldt niet voor het voormalig terrein van Spaarnelanden, wat een serieuze optie kan zijn voor de unilocatie. Een eventuele

¹ De werkgroep bestaat uit: SZ/Ruimtelijk Beleid, SZ/Vastgoed, SZ/Wonen welzijn gezondheid en zorg, VVH/Omgevingsvergunning, VVH/Handhaving Openbare Omgeving, VVH/Veiligheid en Handhavingsregie, WZ/Gebiedsmanagement

wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de unilocatie kan echter risico's opleveren.

Omdat er in de unilocatie mensen verblijven, valt deze voorziening onder de noemer 'kwetsbaar object' en daarvoor gelden – zeker op een bedrijventerrein – strengere regels op het gebied van bijvoorbeeld geluid en veiligheid. Er is een mogelijk risico op planschade doordat bedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden beperkt als er een dergelijk kwetsbaar object in hun directe omgeving komt.

Een ander mogelijk risico betreft het ontstaan van precedentwerking als het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein wordt aangepast voor dit doel.

Een eventuele wijziging dient dan ook specifiek en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid te worden onderbouwd.

De risico's en mogelijkheden zullen uitdrukkelijk worden betrokken in dit haalbaarheidsonderzoek

6.4 Voordracht haalbaarheidsonderzoek

Uit de beoordelingsmatrix in de quick scan komen vier kansrijke locaties naar voren die voldoen aan de criteria in de beoordelingsmatrix. Deze locaties onderwerpen wij aan een nader haalbaarheidsonderzoek:

- Gedempte Oude Gracht 138 (huidig onderkomen Handhaving Openbare Omgeving)
- Ir. Lelyweg 47/Oude Weg 93-95 (voormalig huisvesting Spaarnelanden)
- Wilhelminastraat 32-34-36 (huidig sociaal pension Wilhelmina)
- Klein Heiligland 84 (huidig onderkomen Projectmanagement Bureau)

Het haalbaarheidsonderzoek moet breed worden opgevat: het betreft de uitwerking van de financiële exploitatie inclusief eenmalige inrichtingskosten, een plan van aanpak voor de mogelijke overlast in en om de locatie, de uitwerking van de fysieke inrichting van het pand, de gevolgen van de mogelijke vestiging van de unilocatie in relatie tot de leefbaarheid in de directe omgeving en het overleg met omwonenden en andere belanghebbenden.

De uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek en de daaruit voortvloeiende voorstellen van het college aan de gemeenteraad, worden begeleid door de ambtelijke werkgroep, vertegenwoordigers uit de betreffende wijk (indien bereid) en de uitvoerende instellingen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg, inclusief hun cliëntenraden.

6.5 Participatie- en inspraakplan

Conform het participatie- en inspraakplan is er sprake geweest van een transparante zoektocht. De uitgevoerde zoektocht bood vanaf het begin ruimte voor participatie van betrokken wijkraden en andere belanghebbenden door het openstellen van een interactieve website. Dat betekent dat niet alleen de gemeente (afdeling Vastgoed en afdeling Gebiedsmanagement) op zoek is gegaan naar mogelijke locaties, wij hebben ook suggesties ontvangen van wijkraden en burgers. Het aantal suggesties via de website bedroeg 27. Een deel van deze aangedragen locaties waren al onderwerp van onderzoek, er werden acht nieuwe locaties voorgedragen. Op één na, pasten alle suggesties binnen de zoekcriteria en zijn deze door middel van de quick scan onderzocht.

Nu we een stap verder zetten in het proces, en wij vier locaties willen onderwerpen aan een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek, zullen wij de betrokken wijkraden en

omwonenden informeren en hen uitnodigen bij te dragen aan de haalbaarheids-
onderzoeken.

6.6 Bestuurlijke besluitvorming

Conform afspraken met de commissie Samenleving, voert het college de volledige
haalbaarheidsonderzoeken uit, waarna de resultaten aan de raad worden voorgelegd.

7. Bijlagen

- Totaaloverzicht resultaten quick scan
- Quick scan per locatie

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester