

Raadsstuk

Onderwerp: Resultaten haalbaarheidsonderzoeken unilocatie

Reg.nummer: STZ/WWGZ/2012/140964

1. Inleiding

In het Regionaal Kompas Veiligheidsregio Kennemerland¹ staan de ambities geformuleerd voor de maatschappelijke opvang en dak- en thuislozenzorg voor de periode 2008-2014. Wij hebben een wettelijke taak als het gaat om het realiseren van zorg en opvang voor kwetsbare doelgroepen. Onze ambities in het kader van het Regionaal Kompas sluiten hierbij aan. Echter, afgezien van deze wettelijke taak, voelen wij ook zelf een verantwoordelijkheid en betrokkenheid bij de doelgroep dak- en thuislozen en verslaafden. Oók deze burgers horen bij onze stad en de regio.

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 unilocatie². Daarbij heeft de commissie opnieuw, en in grote meerderheid, ingestemd met de nadere uitwerking van het concept unilocatie en de zoektocht naar een geschikte locatie. Wij hebben met de commissie afgesproken het volledige onderzoek af te ronden en in zijn geheel aan de gemeenteraad te presenteren.

Met voorliggende nota presenteren wij de resultaten van de haalbaarheids- onderzoeken en doen wij een voorstel ten aanzien van de definitieve locatiekeuze.

2. Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor kennis te nemen van de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken naar de vier locaties Gedempte Oude Gracht 138, Oudeweg 93-95, Wilhelminastraat 32-36 en Klein Heiligland 84.
2. Het college stelt de raad voor om de locatie Klein Heiligland 84 aan te wijzen als vestigingsplaats voor de unilocatie en geeft het college opdracht een projectopdracht op te stellen.
3. De kosten van het besluit zullen worden gedekt uit de bestaande subsidierelaties binnen de doeluitkering Maatschappelijke Opvang (Regionaal Kompas).
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. Er wordt een persbericht verzonden.
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Samenleving hierover een advies heeft uitgebracht.

¹ Nota 'Beleidsintentie maatschappelijke opvang daklozen 2008-2014, Kompas Haarlem en Midden- en Zuid-Kennemerland', 2008/45870, 25 maart 2008

² Nota 'Plan van aanpak unilocatie 2011', 2012/221127, 20 september 2011

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.

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.

De unilocatie: van drie naar één locatie

Het aantal opvanglocaties wordt teruggebracht van huidige drie naar één locatie. 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.

Huidige dag- en nachtopvang zijn sterk verouderd

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

De unilocatie: locatiekeuze

Op grond van de beoordeling van de vier haalbaarheidsonderzoeken stellen wij voor om Klein Heiligland 84 aan te wijzen als vestigingsplaats voor de unilocatie. Dit wordt gemotiveerd en verder uitgewerkt in paragraaf 6.6.

De unilocatie: projectopdracht

Indien de raad instemt met de locatiekeuze, stellen wij een projectopdracht op betreffende het implementatieplan voor de uitvoering door Stedelijke Projecten, de eventueel benodigde kredietaanvraag en de start van de WABO-procedure.

5. Kanttekeningen

De unilocatie: weerstand

In de omgeving van de vier onderzochte locaties is veel weerstand ontstaan tegen de mogelijke komst van de unilocatie. Wij begrijpen dat de unilocatie veel emoties, vragen en onzekerheden bij belanghebbenden - omwonenden, wijkraden, ondernemers - oproept.

Wij hebben geluisterd naar argumenten van belanghebbenden en hebben hen zo goed mogelijk geïnformeerd. Dat hebben wij gedaan door het instellen van klankbordgroepen, het organiseren van een informatieavond met Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg en het informeren van betrokkenen via de website www.haarlem.nl/unilocatie. Voorts hebben wij alle ingediende vragen en zienswijzen beantwoord, zoals is terug te vinden in bijlage 3 en 4 van de haalbaarheidsonderzoeken.

Bovenstaande heeft de weerstand tegen de mogelijke komst van de unilocatie niet kunnen wegnemen. De zorg die wij voelen voor, en de wettelijke plicht die wij hebben als het gaat om, de opvang en zorgverlening aan dak- en thuislozen en verslaafden conflicteert met belangen van omwonenden. Dat is een moeilijke afweging voor ons college geweest.

Gevolgen van het eventueel afzien van de unilocatie

De huidige dag- en nachtopvang zijn dermate verouderd dat het voor dit doel in zijn huidige vorm niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Als de raad besluit om uiteindelijk geen van de vier onderzochte locaties aan te wijzen als vestigingsplaats voor de unilocatie, dan maakt dat een grondige renovatie van de huidige locaties, of een alternatieve oplossing, noodzakelijk. Om die reden hebben wij Leger des Heils verzocht inzicht te geven in de kosten van herinrichting van de dag- en nachtopvang. Deze worden geraamd op € 830.000,- voor de nachtopvang en € 395.000,- voor de dagopvang. In de bijlage 7 en 8 staan deze gespecificeerd.

Daarnaast bestaat bij omwonenden en wijkraden rondom de huidige locaties de verwachting dat deze locaties zullen sluiten.

Planschade

Het kan zijn dat de komst van de unilocatie leidt tot waardedaling van de naastgelegen panden. Uit jurisprudentie blijkt dat een beroep op de standaard planschaderegeling tot nu toe niet heeft geleid tot een rechterlijke uitspraak waarbij de gemeente wordt verplicht tot het toekennen van een financiële tegemoetkoming aan particulieren. Wij zijn niet voornemens om bewoners/eigenaren anderszins financieel te compenseren, zoals wij dat ook niet hebben gedaan bij de huidige

locaties van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg, noch bij de recente herhuisvesting van andere kwetsbare doelgroepen zoals die van bijvoorbeeld de RIBW.

6. Uitvoering

6.1 Program van eisen

Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg hebben in september 2011 een geactualiseerd program van eisen opgesteld en daarin tevens aangegeven welke marges c.q. bandbreedtes er mogelijk zijn.

Nadrukkelijk is bij de criteria gesteld dat deze bandbreedtes ook afhankelijk zijn van de mate waarin er effectief en efficiënt gebruik kan worden gemaakt van de fysieke omstandigheden van een mogelijke locatie. Alleen locaties waarbij deze partijen aangeven dat zij hier hun beoogde dienst- en zorgverleningsconcept kunnen realiseren, komen in aanmerking als mogelijke unilocatie. Dit laatste argument is leidend en doorslaggevend.

6.2 De zoektocht en de quick scan

De zoektocht naar mogelijk geschikte locaties heeft plaatsgevonden aan de hand van de volgende door de raad vastgestelde criteria:

- a) De locatie bevindt zich in of op loopafstand van het centrumgebied van Haarlem.
- b) De locatie sluit in voldoende mate aan bij het program van eisen van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg.
- c) De stichtingskosten van de locatie past binnen de begroting van circa 1,4 miljoen (WOZ-waarde huidige locaties dag- en nachtopvang Leger des Heils).
- d) De exploitatie van de locatie past binnen de begroting van circa 6 ton en de bestaande subsidierelaties met Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils.
- e) De locatie kent geen of oplosbare belemmeringen met betrekking tot bestemmingsplannen en eisen in de sfeer van monumentenzorg.
- f) Omgevingsfactoren, zoals bijvoorbeeld de relatie met andere kwetsbare locaties in de omgeving, waarmee rekening moet worden gehouden bij het eventuele haalbaarheidsonderzoek.

Uit de beoordelingsmatrix in de quick scan zijn vier kansrijke locaties naar voren die voldeden aan de criteria in de beoordelingsmatrix. Deze locaties zijn in de afgelopen maanden onderworpen aan een nader haalbaarheidsonderzoek³.

6.3 Het haalbaarheidsonderzoek

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

³ Nota 'Resultaten quick scan unilocatie', 2012/1840, 31 januari 2012

in relatie tot de leefbaarheid in de directe omgeving en het overleg met omwonenden en andere belanghebbenden.

De vier haalbaarheidsonderzoeken zijn op gelijke wijze opgesteld en ingedeeld en zijn als bijlage bijgevoegd.

Bij de voorgaande nota's 'Plan van aanpak realisatie unilocatie 2011' en 'Resultaten quick scan unilocatie' hebben wij ten aanzien van criterium c in de risicoparagrafen al aangegeven dat er een financieel risico kon ontstaan, omdat er nu sprake is van een andere verkoopmarkt dan vier jaar geleden, bij de start van dit project.

Voor de haalbaarheidsonderzoeken hebben we de panden Bakenessergracht en Magdalenaklooster opnieuw getaxeerd en de geprognosticeerde opbrengst moeten bijstellen op € 810.00,-. Uiteindelijk hebben we dan ook dit bedrag gehanteerd bij de financiële analyses.

6.4 Participatietraject: wat hebben we gedaan?

Conform het participatie- en inspraakplan is er sprake geweest van een transparante zoektocht naar mogelijke locaties. 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.

Conform het participatie- en inspraakplan, hebben wij bij het vervolgtraject, de uitvoering van vier haalbaarheidsonderzoeken, omwonenden, wijkraden en andere belanghebbenden betrokken.

Per locatie hebben wij een klankbordbijeenkomst georganiseerd. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn gevoegd bij de betreffende haalbaarheidsonderzoeken. Daarnaast hebben wij bij elke locatie een wijkschouw gehouden waarbij omwonenden en wijkraden nog eens hebben laten zien welke omgevingsfactoren een rol spelen in de keuze voor een vestigingsplaats voor de unilocatie.

Via de klankbordgroepen, tijdens de wijkschouwen en via brieven en e-mails hebben wij veel vragen en zienswijzen ontvangen. Deze vragen en zienswijzen hebben wij per klankbordgroep verzameld en beantwoord. Deze zijn gevoegd bij de betreffende haalbaarheidsonderzoeken.

Op verzoek van de klankbordgroepen hebben wij een informatieavond georganiseerd waar Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils een uitgebreide toelichting hebben gegeven op het concept unilocatie: de dienstverlening en de doelgroepen. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij gecontroleerd of alle vragen en zienswijzen daadwerkelijk waren verzameld en hebben we de laatste vragen verzameld. Ook hebben we een ambtelijke versie van de antwoorden gepresenteerd. Het verslag van de informatieavond is bijgevoegd.

6.5 Participatietraject: reacties van omwonenden

Vragen en zienswijzen

Zoals eerder vermeld heeft de mogelijke komst van de unilocatie in elke betrokken wijk tot de nodige onrust geleid. Er zijn veel vragen en zorgen als het gaat over de veiligheid in en om de unilocatie, de toename van de doelgroep in de directe omgeving van de unilocatie, de keuze van het zoekgebied en mogelijke waardedaling van onroerend goed.

Alle vragen en zienswijzen die tijdens het participatietraject naar voren zijn gekomen, hebben we gedetailleerd verzameld en maken deel uit van de vier haalbaarheidsonderzoeken.

Reactie college

Het is duidelijk dat geen enkele wijk zit te wachten op de komst van de unilocatie. Wij hebben echter de zoektocht naar mogelijke locaties uitgevoerd aan de hand van de criteria die door de commissie Samenleving zijn vastgesteld en hebben ons daarmee gehouden aan de opdracht die wij van de gemeenteraad hebben gekregen. Het zoekgebied stond daarmee niet ter discussie. Dat gold ook voor het concept van de unilocatie, ook deze is meerdere malen en in grote meerderheid door de commissie Samenleving bevestigd.

De unilocatie leidt tot beheersvraagstukken. Terecht wordt gesteld dat overlast door de doelgroep van de unilocatie voor een deel niet is te voorkomen. Wel is het dienstverleningsconcept van de unilocatie erop gericht om deze zoveel mogelijk te beperken. Zo wordt aan de unilocatie een dagbestedingsprogramma gekoppeld. De aanwezigheid van 24-uurstoezicht en 24-uursbegeleiding draagt er in belangrijke mate aan bij dat bewoners zich houden aan de regels en dat deze ook worden gehandhaafd.

Daarbij komt dat de doelgroep van de unilocatie veel heeft te verliezen omdat de unilocatie voor hen goede zorg en begeleiding biedt en kansen geeft voor een eerste stap op weg naar re-integratie. Het is een stuk aantrekkelijker om te slapen in een één- of twee-persoonskamer dan het slapen op straat. De gebruikersruimten leveren daarnaast een belangrijke bijdrage aan de vermindering van de overlast in de openbare ruimte. Er kan bijvoorbeeld in de alcoholgebruikersruimte op indicatie gematigd worden gedronken door verslaafden. Dat is beter en rustiger dan dat zij, zoals in de huidige situatie, snel veel drinken voordat zij de nachtopvang ingaan. Door gecontroleerd gebruik is de doelgroep bovendien beter aanspreekbaar op gedrag.

Er komt een specifiek, locatiegebonden beheersplan waarin bewoners, handhavers, Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg afspraken maken over de beheersbaarheid in en om de locatie. Ervaringen met soortgelijke voorzieningen voor deze doelgroepen in de stad wijzen uit dat het goed mogelijk is om te komen tot een beheersbare en acceptabele situatie.

6.6 Resultaten haalbaarheidsonderzoek

Elke onderzochte locatie kent zijn voor- en nadelen. Samengevat trekken wij ten aanzien van de vier onderzochte locaties de volgende conclusies:

Oudeweg 93-95

De inrichting

De locatie Oudeweg 93-95 voldoet aan het Program van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Beide instellingen hebben verklaard het zorgverleningsconcept van de unilocatie in deze locatie adequaat uit te kunnen voeren.

De exploitatie

De locatie Oudeweg 93-95 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als vierde locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er specifieke juridische belemmeringen te verwachten. De introductie van de unilocatie in het bedrijvengebied, kan belemmerend werken voor de reeds gevestigde en nog te vestigen bedrijven. Het bestemmingsplan laat in de onmiddellijke nabijheid bedrijven en bedrijfsactiviteiten toe in de categorieën 3.2 en 4.2 en deze hebben een hinderafstand van 300 meter. De unilocatie komt binnen deze hinderafstand en kan worden aangemerkt als gevoelige functie.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij het bepalen van de hinder van de unilocatie ten opzichte van de in het huidige bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten, wordt uitgegaan van de planologisch maximaal mogelijke situatie. Dit betekent dat de hinder die de unilocatie veroorzaakt in ieder geval de bestaande bedrijfsmatige activiteiten betreft, immers bestaande bedrijven zullen worden beperkt in hun bedrijfsactiviteiten als gevolg van de nabijheid van de unilocatie. Het betekent ook dat de mogelijkheden voor toekomstige bedrijfsactiviteiten in de directe nabijheid van de unilocatie worden belemmerd. In beide situaties ontstaat een reëel planschaderisico dat in de miljoenen kan lopen.

Het aanpassen van het bestemmingsplan is een langdurig en complex traject waarvan de uitkomst op voorhand niet vast staat. Daarnaast leidt een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de unilocatie in de Waarderpolder tot grote planschaderisico's omdat huidige en toekomstige bedrijven worden gehinderd in hun bedrijfsactiviteiten door de komst van de unilocatie. Beide onderwerpen zijn voor ons reden om de vestiging van de unilocatie in de locatie Oudeweg 93-95 als onhaalbaar in te schatten, zodat deze locatie afvalt.

De beheersbaarheid

De interne beheersbaarheid in de locatie Oudeweg 93-95 is goed te organiseren. De externe beheersbaarheid in de locatie Oudeweg 93-95 is goed te organiseren.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Oudeweg 93-95 niet in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

Gedempte Oudegracht 138

De inrichting

Het inrichtingsplan biedt onvoldoende ruimte voor een alcoholgebruikersruimte. Gelet op het advies van de Politieregio Kennemerland achten wij dit een noodzakelijk onderdeel van de unilocatie. Een alcoholgebruikersruimte draagt niet alleen bij aan een betere zorgverlening aan de betrokken cliënten, het draagt ook in belangrijke mate bij aan het beperken van overlast doordat cliënten niet meer buiten hoeven te drinken.

In het inmiddels uitgewerkte zorgverleningsconcept van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg is de aanwezigheid van een alcoholgebruikersruimte eveneens een belangrijk onderdeel.

Het inrichtingsplan biedt geen ruimte voor kantoorvoorzieningen. Deze zullen elders moeten worden gezocht. Uit het uitgewerkte zorgverleningsconcept van de unilocatie blijkt dat het wegvallen van de kantoorruimte afbreuk doet aan de beoogde synergie in de samenwerking tussen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg. In de praktijk zal het moeilijk blijken om collegiaal overleg en overleg tussen zorgverleners en cliënten in de locatie te doen plaatsvinden. Dat zou betekenen dat er naast de unilocatie, ook op cliëntniveau uitgeweken moet worden naar andere locaties.

De artsenruimte kan alleen op de 1^e etage worden gerealiseerd, wat uit oogpunt van interne beheersbaarheid ongunstig is.

Zowel de alcoholgebruikersruimte als kantoorruimte stond als optie opgenomen in het Program van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Inmiddels is duidelijk dat het geen optie betreft, maar randvoorwaardelijk voor het zorgverleningsconcept en voor de beheersbaarheid. Gelet op bovenstaande achten Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg deze locatie onvoldoende geschikt om het zorgverleningsconcept adequaat uit te voeren.

De exploitatie

De locatie Gedempte Oudegracht 138 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als eerste locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

De beheersbaarheid

De interne beheersbaarheid in de locatie Gedempte Oudegracht 138 is goed te organiseren.

De externe beheersbaarheid in de locatie Gedempte Oudegracht 138 is goed te organiseren.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Gedempte Oudegracht 138 niet in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

Klein Heiligland 84

De inrichting

De locatie Klein Heiligland 84 voldoet aan het Program van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Beide instellingen hebben verklaard het zorgverleningsconcept van de unilocatie in deze locatie adequaat uit te kunnen voeren.

De locatie is te groot voor huisvesting van de unilocatie alleen. Om die reden behoort huisvesting van het ACT-team⁴ in deze locatie eveneens tot de mogelijkheden. De verantwoordelijke instellingen Brijder Verslavingszorg en GGZ Ingeest hebben verklaard hiertoe bereid te zijn. Datzelfde geldt – in voorkomende gevallen - voor de winternoodopvang.

De exploitatie

De locatie Klein Heiligland 84 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als derde locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

De beheersbaarheid

De interne beheersbaarheid in de locatie Klein Heiligland 84 is goed te organiseren. De externe beheersbaarheid is te organiseren. Er zijn echter wel specifieke maatregelen nodig vanwege onder meer de smalle straten en steegjes in de directe nabijheid van de locatie. Zie hiervoor paragraaf 6.7.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Klein Heiligland 84 in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

Wilhelminastraat 32-36

De inrichting

De locatie voldoet niet aan het Programma van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Dit hangt samen met de inflexibiliteit van het pand, als gevolg van het rijksmonumentale karakter van de locatie. Deze inflexibiliteit maakt ook dat het pand onvoldoende mogelijkheden biedt om de beheersbaarheid en veiligheid van cliënten en medewerkers in het pand te garanderen.

⁴ Het ACT-team is een samenwerkingsverband van Brijder Verslavingszorg en GGZ Ingeest.

De exploitatie

De locatie Wilhelminastraat 32-36 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als tweede locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

De beheersbaarheid

Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg zijn van oordeel dat de veiligheid voor bewoners en medewerkers in het pand onvoldoende kan worden gegarandeerd. Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg hebben om die reden verklaard het zorgverleningsconcept op deze locatie onvoldoende uit te kunnen voeren.

De externe beheersbaarheid in de locatie Wilhelminastraat 32- 36 is goed te organiseren.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Wilhelminastraat 32-36 niet in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

Samenvatting

	Klein Heiligland	Oudeweg	Wilhelminastraat	Gedempte Oudegracht
Aansluiting PvE	++	++	+	-
Beheersbaarheid				
• Extern	+	++	++	++
• Intern	++	++	-	++
Vergunningentraject	++	--	--	++
Financiële analyse				
• Financiële vergelijking	+ / -	-	+	++
• Planschaderisico's	++	--	++	++
Realisatie dienstverleningsconcept	++	++	+ / -	-
Conclusie	++	--	--	--

De vier locaties zijn in financieel opzicht op basis van marktwaarde objectief en gelijkwaardig met elkaar vergeleken. Deze financiële vergelijking zegt niets over de feitelijke exploitatiekosten en de financiële effecten voor de gemeentelijke begroting en de bestaande subsidierelaties met Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Hier ontstaan namelijk verschillen omdat drie van de vier panden gemeentelijk bezit zijn en feitelijk niet hoeven te worden aangekocht.

De feitelijke financiële uitwerking wordt beschreven bij de locatiekeuze voor de vestigingsplaats voor de unilocatie.

Conclusie

Gelet op bovenstaande samenvatting stellen wij de raad voor om Klein Heiligland 84 aan te wijzen als vestigingsplaats voor de unilocatie.

6.7 Gevolgen keuze Klein Heiligland

Klein Heiligland: financiële gevolgen

De financiële analyse zoals die in de vier haalbaarheidsonderzoeken is gedaan, is bedoeld om op transparante wijze een vergelijking mogelijk te maken tussen de drie panden in gemeentelijk bezit en het pand in particulier bezit.

Nu onze conclusie is om Klein Heiligland 84 aan de raad voor te dragen als locatiekeuze, volgt onderstaand het financieel effect van deze keuze. Het betreft het effect van deze locatiekeuze voor de gemeentelijke begroting alsmede de koppeling aan de subsidierelaties met de betrokken instellingen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg aangevuld met medehuurders.

Klein Heiligland: exploitatiekosten

Er is een berekening gemaakt van de toekomstige exploitatielasten van de unilocatie aan het Klein Heiligland 84. Deze berekening bevat de volgende elementen:

- De exploitatiekosten (aanschaf, verbouwing, inrichtingskosten, onderhoud, eigenaarslasten) bedragen ca. € 280.000,-
- De beheerkosten (toezicht gemeente en beveiliging) bedragen € 205.000, -
- De lasten voor de gebruiker (OZB, gas/water/electra, schoonmaak) bedragen € 145.000,-

Totaal: € 630.000,-.

Klein Heiligland: opbrengstlocatie

De locatie Klein Heiligland staat geboekt als opbrengstlocatie voor de dekking van de herhuisvesting van het ambtelijk apparaat in de Raaks- en Zijlpoort. Er is geen specifieke opbrengst voor Klein Heiligland geraamd, echter gelet op de recente taxatie van het pand ten behoeve van de haalbaarheidsonderzoeken houden we rekening met een opbrengst van circa € 2 mln. Minus de boekwaarde ad € 700.000,- resteert een bedrag van € 1,3 mln. als opbrengst voor de dekking van de Raaks- en de Zijlpoort. Hiermee levert het pand Klein Heiligland 84 verhoudingsgewijs een hoge bijdrage aan de geraamde opbrengst van € 8 mln. voor de vier opbrengstlocaties (Brinkmann, Zijlsingel, Koningstein en Klein Heiligland).

Klein Heiligland: huidige huisvestingslasten

De gemeente Haarlem onderhoudt subsidierelaties voor de uitvoering van de dag- en nachtopvang met het Leger des Heils en voor sociale verslavingszorg (inloopruimte, gebruikersruimte, methadonverstrekking) met Brijder Verslavingszorg. Onderdeel van deze subsidierelaties zijn onder meer de kosten voor de huidige huisvesting.

Voor de huisvestingslasten is een totaalbedrag van € 529.500,- beschikbaar. Omdat in deze locatie medegebruik wordt gerealiseerd voor de winternoodopvang en het ACT-team is er daarenboven een bedrag van € 65.000,- beschikbaar. Totaal: € 594.500,-. Dit is vrijwel voldoende (op € 30.000,- na) voor de dekking van de exploitatiekosten van de locatie Klein Heiligland 84. Dit bedrag kan naar verwachting worden gevonden binnen de bestaande begroting van het Regionaal Kompas.

Locatie	Subsidie 2012 huisvestingskosten
Dagopvang Leger des Heils	155.000
Nachtopvang Leger des Heils	218.000
Sociale verslavingszorg Brijder Verslavingszorg	156.500
ACT-team GGZ InGeest	25.000
Winternoodopvang	40.000
Totaal	594.500

Klein Heiligland: plan van aanpak beheersbaarheid

Uitgangspunt is dat het niveau van veiligheid en beheersbaarheid zoals dat nu geldt voor de drie afzonderlijke locaties minimaal wordt gehandhaafd voor de unilocatie.

Het beheersplan voor de unilocatie valt uiteen in een drietal onderdelen:

- maatregelen interne beheersbaarheid
- maatregelen externe beheersbaarheid
- beheersconvenant

Interne beheersbaarheid

De interne beheersmaatregelen zijn primair een verantwoordelijkheid van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Maatregelen betreffende de beheersbaarheid binnen de unilocatie:

- De huidige inzet van 24-uurstoezicht in de locatie in de vorm van de inhuur van een beveiligingsbedrijf blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van cameratoezicht in de locatie blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van professionele medewerkers in de locatie blijft gehandhaafd.
- In de unilocatie komt een detectiepoort bij de ingang.
- De huidige huisregels en gedragsregels inclusief het hieraan verbonden handhavingsbeleid blijft gehandhaafd.

Externe beheersbaarheid

Gebruikers van de unilocatie zijn zelf verantwoordelijk voor hun gedrag in de openbare ruimte. Handhaving hiervan is een taak van politie en handhavers. De verantwoordelijkheid van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg betreft het aanspreken van hun cliënten op hun gedrag in de directe nabijheid van de unilocatie en het handhaven van de gedragsregels in de directe nabijheid van de unilocatie.

Zoals in het haalbaarheidsonderzoek in hoofdstuk 7 staat beschreven kent de externe beheersbaarheid bij de locatie Klein Heiligland 84 aandachtspunten. Het gaat hier met name om de steegjes, het hofje, de nabijheid van de balletschool.

Maatregelen die de externe beheersbaarheid van de unilocatie bevorderen zijn:

- De aanwezigheid van gebruikersruimte, voor zowel drugs als ook alcohol. Dit neemt een grote hoeveelheid overlast in de buurt weg.
- Infrastructurele maatregelen zodat potentiële hangplekken niet als overlastlocatie gebruikt kunnen gaan worden.
- Extra verlichting op plekken die op dit moment donker zijn.
- Gerichtte surveillance van toezichthouders/beveiliging/politie in de buurt.

Beheersconvenant

Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils maken een beheersconvenant met omwonenden, de wijkraad, gemeente en politie waarbij concrete afspraken worden vastgelegd over huisregels, klachten (wijze van melding, behandeling en terugkoppeling), de organisatie van de contacten met omwonenden, de rol van de wijkagent en de gemeente, de bereikbaarheid van de beveiligers en medewerkers van de unilocatie en de verdeling van de verantwoordelijkheden binnen en in de directe omgeving van de unilocatie. Ook de medewerkers van de unilocatie, Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg, zijn voor omwonenden direct benaderbaar om eventuele klachten of incidenten te melden, zodat waar nodig snel kan worden ingegrepen.

Er zijn voorbeelden van dergelijke beheersconvenanten. Ook bij de huidige locaties zijn beheersplannen afgesproken en deze hebben wij ter illustratie gepubliceerd op de website www.haarlem.nl/unilocatie.

Als de raad instemt met deze locatiekeuze, zullen gemeente, Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg zo snel mogelijk met elkaar in ovelreg gaan om te komen tot een beheersconvenant.

Wij zijn van oordeel dat er voldoende maatregelen te nemen zijn om deze locatie als keuze aan de raad voor te leggen.

Klein Heiligland: dagbesteding

Dagbesteding maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van het concept van de unilocatie. We willen de doelgroep voor de unilocatie immers een integraal pakket bieden en zorg, opvang en dagbesteding horen daarin.

Voor de meeste cliënten van de unilocatie begint dagbesteding met eenvoudige klusjes in de locatie zelf, het betreft vooral corveetaken. Wanneer cliënten gestabiliseerd zijn, of anderszins verdere stappen kunnen zetten, wordt een dagbestedingsprogramma gerealiseerd dat aansluit bij de mogelijkheden en competenties van de cliënten. Dat kan zijn binnen de locatie, er zal ook gebruik gemaakt worden van bestaand aanbod van andere partners in de stad. Het gaat hierbij niet alleen om dagbesteding, het gaat ook om het bieden van een perspectief op ontwikkeling van competenties of perspectief op de arbeidsmarkt. Overigens verblijven er op dit moment ook mensen in de nachtopvang van het Leger des Heils die overdag een betaalde baan hebben.

De financiering van deze activiteiten passen binnen de kaders van de Wet maatschappelijke ondersteuning en sluiten eveneens aan bij de aanstaande decentralisatie van de functie begeleiding van de Awbz naar de Wmo. Dit onderwerp wordt verder uitgewerkt in het implementatietraject van de unilocatie.

6.8 Vervolg

Indien de raad instemt met de locatiekeuze, stellen wij een projectopdracht op betreffende het implementatieplan voor de uitvoering door Stedelijke Projecten, de eventueel benodigde kredietaanvraag en de start van de WABO-procedure.

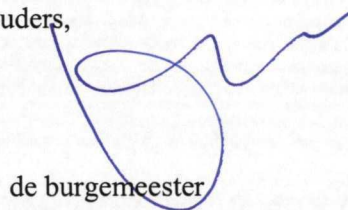
7. Bijlagen (ter inzage)

1. Verslag informatieavond voor klankbordgroepen d.d. 26 maart 2012
2. Financieel effect Klein Heiligland
3. Haalbaarheidsonderzoek Oudeweg 93-95
4. Haalbaarheidsonderzoek Gedempte Oudegracht 138
5. Haalbaarheidsonderzoek Klein Heiligland 84
6. Haalbaarheidsonderzoek Wilhelminastraat 32-36
7. Rapport herinrichting dagopvang Magdalenaklooster
8. Rapport herinrichting nachtopvang Bakenessergracht
9. Nota resultaten quick scan unilocatie

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De raad neemt kennis van de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken naar de vier locaties Gedempte Oude Gracht 138, Oudeweg 93-95, Wilhelminastraat 32-36 en Klein Heiligland 84.
2. De raad wijst de locatie Klein Heiligland 84 aan als vestigingsplaats voor de unilocatie en geeft het college opdracht een projectopdracht op te stellen.
3. De kosten van het besluit zullen worden gedekt uit de bestaande subsidierelaties binnen de doeluitkering Maatschappelijke Opvang (Regionaal Kompas).

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter