

Collegenota

Onderwerp: Vestiging opvanglocatie voor dak- en thuislozen met OGGZ-indicatie aan de Wilhelminastraat 10-12

Reg.nummer: 2014/360708

1 Inleiding

Het college zoekt een geschikte locatie voor de opvang van dak- en thuislozen met een OGGZ¹ indicatie, waaronder verslavingsproblematiek. Deze 24-uursopvang is een eerste opvang voor dak- en thuislozen die maatschappelijk herstel en doorstroom naar andere (woon)voorzieningen tot doel heeft.

Hiervoor stelde de raad in juni 2013 de kaders vast (2013/179649). In deze nota zijn het programma van eisen voor de voorziening en de criteria waar deze locatie aan moet voldoen, vastgesteld. Het college heeft op basis van deze kaders gezocht naar geschikte locaties. Het college acht het voormalig ING gebouw aan de Wilhelminastraat 10-12 geschikt voor vestiging van deze voorziening.

2 Het college besluit:

1. Het pand Wilhelminastraat 10-12 te huren voor de vestiging van een 24-uurs opvang voor dak- en thuislozen met OGGZ indicatie.
2. Een aanvraag omgevingsvergunning te starten voor de vestiging van deze voorziening op dit adres (reguliere procedure).
3. De kosten voor exploitatie van het pand voor de 24-uurs opvang te dekken uit de (bestaande) middelen Regionaal Kompas.
4. De commissie Samenleving wordt over het besluit geïnformeerd.
5. De betrokkenen worden geïnformeerd. Een communicatieplan is opgesteld.

3 Beoogd resultaat

Realisatie van een 24-uurs opvang voor dak- en thuislozen met OGGZ indicatie.

4 Argumenten

Geconcentreerde locatie leidt tot betere zorg

De raad stelde in juni 2013 (2013/179649) de kaders vast voor de uitwerking van 24-uursopvang voor dak- en thuislozen. De beoogde opvanglocatie vervangt de opvang die momenteel in het Magdalenaklooster (dagopvang) en aan de Bakenessergracht (nachtopvang) plaatsvindt. Ook een groot gedeelte van de activiteiten die in de Gravinnesteeg plaatsvinden (uitgezonderd de verstrekking van methadon en het spuiten van drugs en methadon) wordt op deze locatie ondergebracht. Met name de Bakenessergracht is sterk gedateerd. Hierdoor staat de kwaliteit van de zorg voor de cliëntengroep momenteel sterk onder druk. Los van het feit dat de nieuwe locatie aan de huidige eisen voldoet, biedt de concentratie van de verschillende functies de mogelijkheid om een groter deel van de benodigde zorg voor de cliënten, onderling afgestemd op één plek aan te bieden. Hierdoor draagt de nieuwe opvang in belangrijke mate bij aan kwalitatief betere, bredere zorg en begeleiding van de doelgroep.

¹ Openbare Geestelijke Gezondheids Zorg.

De concentratie heeft bovendien grote voordelen waar het gaat om de vermindering van overlast en het vergroten van de beheersbaarheid, onder andere door het beperken van de mobiliteit van de doelgroep.

Het pand beantwoordt aan de criteria voor vestiging

De raad heeft in de eerdergenoemde nota vastgelegd dat een opvanglocatie moet voldoen aan een zevental criteria (de 7 B's).

- *Bruikbaarheid: Past de locatie in het programma van eisen?*
Bouwkundig is het ING gebouw redelijk eenvoudig geschikt te maken voor de vestiging van alle functies van de 24-uurs opvang zonder dat daarmee het gebouw zelf aangepast moet worden, of een lastige interactie met de verhuurde bovenste verdieping van het gebouw ontstaat.
- *Beheersbaarheid: Kan de overlast afdoende worden beheerst?*
Het gebouw staat (zeker voor een binnenstad locatie) zeer vrij in de omgeving. De omgeving is hierdoor zeer overzichtelijk. Het maken van een deugdelijk beheerplan is hierdoor goed mogelijk. In de directe omgeving zijn weinig woningen en er zijn geen kwetsbare maatschappelijke voorzieningen (scholen, kinderopvang, etc.).
- *Beschikbaarheid: Is de locatie (op korte termijn) beschikbaar?*
Het gebouw kan per direct gehuurd worden.
- *Buurt/betere spreiding: Zorgt de locatie voor een goede spreiding van voorzieningen voor kwetsbare groepen?*
De opvang zorgt meer dan de huidige voorzieningen voor het aan één locatie binden van de cliënten. De mobiliteit van de cliënten wordt hierdoor lager. Dit leidt tot minder overlast.
- *Bereikbaarheid: Is de locatie (voor cliënten) goed bereikbaar?*
De looproutes naar het centrum zijn deels over grotere wegen en straten. Het aantal verwachte looproutes is beperkt. Het pand ligt in het centrum.
- *Betaalbaarheid: Passen de kosten binnen het bestaande budget?*
De exploitatie van de locatie past binnen het huidige budget en wordt gedekt uit het Regionaal Kompas, waar op dit moment het Magdalenaklooster, de Bakenessergracht, Gravinnesteeg (deels) en de BCT uit worden gefinancierd. De eigenaar richt het pand in volgens het Programma van Eisen voor de voorziening.
- *Bestemmingsplan: Past de opvanglocatie in het bestemmingsplan?*
De locatie past niet binnen het huidige bestemmingsplan. De bestemming voor deze locatie is met een reguliere procedure passend te maken. Voor de gebruiksvergunning van de brandweer is een uitgebreide voorbereidingsprocedure benodigd. De doorlooptijd hiervoor is 26 weken.

De veiligheidsanalyse is positief

Voor de locatie is een veiligheidsanalyse uitgevoerd door Afdeling Veiligheid & Handhaving Politie, Eenheid Noord-Holland, Basisteam Haarlem. Deze analyse

leidt tot een positief advies. De aanbevelingen uit dit advies worden in acht genomen bij de daadwerkelijke vestiging van de opvang.

Het pand is geschikt te maken voor het programma van eisen

Met de genoemde raadsnota is het programma van eisen voor de 24-uurs opvang vastgesteld. Het programma van eisen voorziet onder andere in een activiteitenruimte, rookruimte (ook voor drugs), alcohol gebruiksruiimte, spreekkamers en behandelruimtes en slaapruiimtes. De opvang wordt gevestigd op de onderste etages van het gebouw. Een verbouwing is noodzakelijk.

Een uitgebreide locatiescan heeft geen bruikbare alternatieven opgeleverd

De voorgestelde locatie is het resultaat van een uitgebreide locatiescan, waarbij zowel gemeentelijk als niet gemeentelijk bezit en mogelijkheden voor nieuwbouw zijn onderzocht op basis van de zeven criteria. Alleen het pand aan de Wilhelminastraat is als voldoende geschikt én beschikbaar beoordeeld.

Eén voorziening voor daklozen en verslaafden levert minder overlast op

De beheersbaarheid van een geïntegreerde voorziening is beter dan van een drietal voorzieningen op verschillende plaatsen in de stad. De mobiliteit van de cliëntengroep wordt door de clustering beperkt. In termen van kwetsbaarheid van de omgeving en bereikbaarheid scoort de Wilhelminastraat goed. Voor de directe omgeving rondom het pand is een concept beheersplan opgesteld. Dit plan wordt met input vanuit de belanghebbenden verder afgerond.

Financiële paragraaf

Kosten van de voorziening worden gedekt uit Regionaal Kompas

Het pand aan de Wilhelminastraat beslaat vier etages. De bovenste etage is verhuurd en valt buiten de overeenkomst. Van de drie etages die door de gemeente worden gehuurd, zijn de begane grond en eerste etage bedoeld voor de voorziening. De derde verdieping wordt aan andere partijen te huur aangeboden.

De huurkosten van de nieuwe locatie zijn hoger dan de huurkosten van de drie panden die op dit moment in gebruik zijn voor de doelgroep. Het concentreren van de activiteiten van Magdalenaklooster, Bakenessergracht en (deels) Gravinnesteeg op één plek levert echter een efficiencyvoordeel op (onder andere veiligheid/beveiliging), dat ter dekking van de meerkosten kan worden ingezet.

De kosten van de voorziening passen dan ook binnen het beschikbare budget (middelen Regionaal Kompas).

	Kosten	Dekking
Huurkosten Wilhelminastraat 10-12	€ 370.800	
Vrijval huurkosten huidige locaties (regionaal)		€ 115.000

kompas)		
Efficiency beveiliging (regionaal kompas)		€ 100.800
Huuropbrengsten 2^{de} verdieping		€ 155.000
Totaal	€ 370.800	€ 370.800

5 Kanttekeningen

De exploitatie van het nieuwe pand brengt een leegstandsrisico met zich mee
 Voor de verhuur van de tweede verdieping vinden momenteel gesprekken plaats met mogelijke huurders. Dit zijn instellingen met directe affiniteit met het werkveld. De gemeente moet het risico van leegstand nemen. Dit risico is niet binnen programma 2 (Ondersteuning en Zorg) of programma 5 (Beheer en Onderhoud) op te vangen.

Mogelijke bezwaren tegen bestemmingsplanwijziging kan leiden tot vertraging
 De bestemming moet worden aangepast. Hiervoor is een reguliere procedure benodigd. Tegen een bestemmingswijziging wordt mogelijk bezwaar gemaakt. Dit kan tot vertraging in de uitvoering leiden.

6 Uitvoering

Huurvoorwaarden

Het gebouw wordt gehuurd in aangepaste staat, de eigenaar verbouwt het gebouw op basis van het geleverde programma van eisen. Het gebouw wordt gehuurd voor 15 jaar.

Omgevingsvergunning

Na het besluit tot huur van dit pand voor de 24-uurs opvang wordt in overleg met de uitvoerende organisatie een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Wettelijk gezien bestaat geen keuzevrijheid over de te volgen procedure: Een reguliere procedure is de aangewezen procedure. Hiervoor is een periode van 8 weken benodigd. De procedure voorziet niet in een zienswijze termijn. Het college wil echter graag tijdens de procedure in gesprek gaan met belanghebbenden om hun wensen en input mee te nemen in het nader uit te werken concept-omgevingsplan. Voor de gebruiksvergunning brandweer is daarnaast een uitgebreide procedure vereist.

Communicatie

De klankbordgroep² die voor dit onderwerp werd opgericht en de wijkraden centrum zijn van de locatiekeuze op de hoogte gesteld. De direct omgeving wordt onmiddellijk na het besluit geïnformeerd. Zij worden, tezamen met andere belanghebbenden, uitgenodigd om het concept beheerplan voor de omgeving met ons te bespreken en te optimaliseren.

² Betrokken wijkraden, belangengroepen, professionals en andere belanghebbenden

7 Bijlagen

- 1.** Financiële bijlage exploitatie
- 2.** Concept omgevingsplan
- 3.** Uitwerking scenario 24-uursopvang dak- en thuislozen en verslaafden

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester