



Onderwerp Anton Pieckhofje verbouwing	
Nummer	2021/615954
Portefeuillehouder	Meijs, M-Th.
Programma/beleidsveld	2.3 Opvang, wonen en herstel
Afdeling	MO
Auteur	Esselink, H.
Telefoonnummer	023-5114823
Email	hesselink@haarlem.nl
Kernboodschap	In het programma Brede aanpak dak- en thuisloosheid is de ambitie opgenomen tenminste één extra doorstroomvoorziening te realiseren. Om het Anton Pieckhofje voor een termijn van tenminste 10 jaar geschikt te maken als doorstroomvoorziening voor maximaal 36 personen, is een verbouwing vereist. In de verbouwing wordt een nieuwe entree aan de achterzijde van het gebouw aan de Venkelstraat opgenomen, evenals voorzieningen ter verbetering van de interne akoestische kwaliteit. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan enkele wensen van omwonenden.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Samenleving.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Programma Brede aanpak dakloosheid- Afbouw coronavoorzieningen maatschappelijke opvang
Besluit College d.d. 16 november 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Opdracht te verlenen tot het uitvoeren van de verbouwing aan het Anton Pieckhofje als regionale doorstroomvoorziening maatschappelijke opvang;2. Hiertoe een krediet beschikbaar te stellen ad € 1.614.305 inclusief BTW;3. Onder voorbehoud van instemming eigenaar Ymere, opdracht te verlenen tot het realiseren van een nieuwe entree tot het Anton Pieckhofje aan de Venkelstraat, respectievelijk te voorzien in aanvullende akoestische voorzieningen;4. Hiertoe een krediet beschikbaar te stellen ad € 363.000,- inclusief BTW;5. Het krediet doorstroomvoorziening maatschappelijke opvang (MTS.02) wordt verhoogd met € 964.3056. Bij de voortgangsrapportage 2022 wordt een voorstel opgenomen om uit de regionale reserve opvang, wonen en herstel de extra afschrijvingslasten over te hevelen naar de exploitatie.

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

1. Inleiding

In het programma Brede aanpak van dak- en thuisloosheid 2020 en 2021 is de ambitie opgenomen “meer doorstroomvoorzieningen in de regio”. In overleg met de ketenpartners is eerste prioriteit gegeven aan het uitbreiden van het tekort aan capaciteit in de bestaande doorstroomvoorzieningen in onze regio: de Frans Halspanden en Kennemerhof.

Het Anton Pieckhofje bestaande uit 6 geschakelde woningen rond een gezamenlijke binnentuin biedt een beschutte woonomgeving die geschikt is als doorstroomvoorziening maatschappelijke opvang. De woningen hebben ieder 6 slaapkamers zodat de doorstroomvoorziening 36 plaatsen zou kunnen bieden. Eigenaar woningbouwcorporatie Ymere heeft bepaald dat de 6 woningen tegen een verlaagde huursom verhuurd worden omdat er geen onderhoud uitgevoerd wordt door de eigenaar. Om de woningen geschikt te maken als doorstroomvoorziening voor een periode van tenminste 10 jaar, dient het nodige verbeterd en vernieuwd te worden.

Omwonenden in de directe omgeving van het Anton Pieckhofje hebben kenbaar gemaakt enkele bouwkundige aanpassingen aan het gebouw te willen opdat overlast van de doorstroomvoorziening voor de buurt en omwonenden zoveel mogelijk beperkt kan worden.

De resultaten van de voorbereiding voor de verbouwing worden in dit besluit gepresenteerd.

2. Het college besluit

1. Opdracht te verlenen tot het uitvoeren van de verbouwing aan het Anton Pieckhofje als regionale doorstroomvoorziening maatschappelijke opvang;
2. Hiertoe een krediet beschikbaar te stellen ad € 1.614.305 inclusief BTW;
3. Onder voorbehoud van instemming eigenaar Ymere, opdracht te verlenen tot het realiseren van een nieuwe entree tot het Anton Pieckhofje aan de Venkelstraat, respectievelijk aanvullende akoestische voorzieningen;
4. Hiertoe een krediet beschikbaar te stellen ad € 363.000,- inclusief BTW;
5. Het krediet doorstroomvoorziening maatschappelijke opvang (MTS.02) wordt verhoogd met € 964.305
6. Bij de voortgangsrapportage 2022 wordt een voorstel opgenomen om uit de regionale reserve opvang, wonen en herstel de extra afschrijvingslasten over te hevelen naar de exploitatie.



3. Beoogd resultaat

Beoogd wordt voor tenminste 10 jaar een passende accommodatie beschikbaar te hebben als doorstroomvoorziening maatschappelijke opvang voor maximaal 36 personen, waarbij tegemoet is gekomen aan de bouwkundige wensen van de buurt en omwonenden.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid

In het plan brede aanpak dak- en thuisloosheid is de ambitie opgenomen om capaciteit doorstroomvoorzieningen toe te voegen. Dit plan is weer gebaseerd op het kaderstellende uitgangspunt dat in Haarlem niemand ongewild de nacht in de buitenlucht hoeft door te brengen. Door de coronapandemie zijn tijdelijk extra opvangvoorzieningen ingezet. Met de afbouw van deze tijdelijke voorzieningen is alles in het werk gesteld om aan alle cliënten een passende vervolgvoorziening te bieden.

2. Verbouwing komt tegemoet aan bezwaren van omwonenden

Omwonenden hebben kenbaar gemaakt dat zij overlast ondervinden van de doorstroomvoorziening in het Anton Pieckhofje. Zij geven aan dat in de Anijsstraat te grote druk ontstaat door de verkeersbewegingen die de bewoners van de doorstroomvoorziening met zich meebrengen. Zij verwachten dat vooral op het pleintje voor de centrale entree van het hofje de combinatie van bestaande buurtbewoners met de cliënten van de doorstroomvoorziening ongewenste situaties zal veroorzaken. Om die reden is aangedrongen op het creëren van een nieuwe entree aan de achterzijde van het hofje, aan de Venkelstraat. In de gemeenteraad is bij motie aangedrongen op een gedragen project in de Kruidenwijk.

Op 30 september heeft de commissie kennis genomen van het 'Plan Belanghebbenden APH', waarin een bouwkundig is voorstel gedaan voor het realiseren van een nieuwe entree aan de Venkelstraat. De gemeente heeft dit voorstel met het bewonersinitiatief en de bewonerscommissie besproken en hierover afgesproken dit bouwtechnisch te laten uitwerken door BBA. De aanpak voor deze bouwtechnische uitwerking is in de bijlage opgenomen. Het realiseren van de entree aan de Venkelstraat is in de verbouwplannen opgenomen.

Een tweede eis betreft de vermindering van de geluidsoverlast. De bewoners van de appartementen boven het Anton Pieckhofje hebben gepleit voor verbetering van de akoestische kwaliteit van de accommodatie. Uit het onderzoek naar de akoestische kwaliteit door een gespecialiseerd bureau blijkt dat het gebouw aan alle eisen voldoet. Niettemin wordt in de verbouwing opgenomen dat de akoestische kwaliteit verder wordt verbeterd. De eis van de bewoners van de appartementen boven het hofje dat de binnentuin volledig wordt overkapt wordt niet overgenomen. Het gebruik van de binnentuin door de bewoners van de doorstroomvoorziening is beperkt tot de tijdstippen tussen 8.00 en 20.00 uur en tot 4 personen tegelijkertijd. Normale leefgeluiden binnen normale tijdstippen kunnen niet volledig worden voorkomen.

3. Verbouwing voorziet in een adequate accommodatie

De 6 woningen die het Anton Pieckhofje vormen zijn circa 30 jaar geleden gebouwd. Tot begin dit jaar is de accommodatie gebruikt door Kennemerhart als woonzorgvoorziening voor 36 verpleeghuiszorg geïndiceerde ouderen. Na het vertrek van Kennemerhart was de technische staat van de woningen matig. Om de woningen in een staat van onderhoud te brengen dat ze voor tenminste 10 jaar gebruikt kunnen worden als doorstroomvoorziening voor maximaal 36 bewoners, is een programma van eisen opgesteld.

Belangrijkste onderdelen daarvan zijn:

- Vernieuwing elektrotechnische installaties
- Vernieuwing ventilatiesystemen
- Vernieuwing brandveiligheidsvoorzieningen
- Vervanging keukens
- Vervanging badkamers, sanitair en warmwatervoorzieningen
- Aanbrengen dataverkeersvoorziening
- Aanbrengen digitaal toegangssysteem op alle deuren
- Stofferen en schilderen van de woonruimtes
- Realiseren van rookruimte en fietsenstalling
- Realiseren van een nieuwe entree aan de Venkelstraat
- Verbeteren van de akoestische kwaliteit; zowel horizontaal als verticaal

4. Communicatie

- Het besluit wordt toegelicht door het Leger des Heils aan de huidige bewoners van de tussenvoorziening.
- Het besluit wordt besproken met de woordvoerders van de bewonerscommissie (huurders appartementen boven het Anton Pieckhofje) respectievelijk het bewonersinitiatief (buurtbewoners Kruidenwijk).
- De commissie samenleving wordt actief geïnformeerd middels het aanbieden van dit collegebesluit ter agendering.

5. Financiële paragraaf

De kostenraming voor de verbouwing bedraagt € 1.334.136 exclusief BTW. Voor de realisatie van een nieuwe entree aan de Venkelstraat en aanvullende akoestische voorzieningen is een kostenraming opgesteld van € 207.990 exclusief BTW. Aangezien deze raming exclusief werkzaamheden aan nutsvoorzieningen en terrein zijn geraamd en er sprake is van uitzonderlijke marktomstandigheden in de bouwsector, heeft het college gemeend deze raming te moeten verhogen naar € 300.000 exclusief BTW bij. In totaal resulteert dit in een investering van € 1.977.305 inclusief BTW.

Van de rijksoverheid ontving de centrumgemeente Haarlem een incidentele subsidie van € 5,6 mln voor de uitvoering van het programma "Brede aanpak dak- en thuisloosheid 2020/2021". In dit



programma is een investering van € 1,0 mln geraamd voor de verbouwing van het Anton Pieckhofje als doorstroomvoorziening maatschappelijke opvang. Deze geraamde investering is eveneens genoemd en toegelicht in de Kadernota 2022 en voorzien van een kredietbesluit.

Om de extra verbouwkosten ad. € 977.305 in 2022 ten opzichte van de reeds geraamde afschrijvingslasten voor het Anton Pieckhofje te dekken, wordt hierbij voorgesteld om het krediet “doorstroomvoorziening maatschappelijke opvang” (MTS.02) met dit bedrag te verhogen. De extra afschrijvingslasten als gevolg van deze kredietverhoging zullen ten laste worden gebracht van de exploitatie Maatschappelijke Opvang. Bij de Voortgangsrapportage 2022 zal hiervoor een voorstel worden gedaan waarbij de benodigde middelen uit de regionale reserve Opvang, Wonen en Herstel worden onttrokken en naar de exploitatie worden gebracht.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Bezwaren weerstand buurt/omwonenden

Door omwonenden zijn bezwaren naar voren gebracht over de vestiging van een doorstroomvoorziening in het Anton Pieckhofje. De bezwaren gaan over het gebrek aan communicatie en overleg vooraf, maar ook over de overlast die wordt ervaren sinds de start van het project per 1 augustus 2021. De omwonenden dringen sterk aan op een aantal aanpassingen van het project:

- realisatie van een nieuwe entree aan de Venkelstraat zodat de Anijsstraat wordt ontlast
- beperking van het aantal bewoners tot maximaal 18
- blijvende inzet van professionele begeleiding voor 7x24 uur
- vastleggen van de instroomcriteria voor 10 jaar
- verbeteren van de akoestische kwaliteit waaronder het overkappen van de binnentuin

Door het realiseren van een nieuwe entree aan de Venkelstraat en het verbeteren van de akoestische kwaliteit wordt deels tegemoet gekomen aan de wensen van omwonenden. Het risico bestaat dat omwonenden hier niet tevreden mee zijn. De eisen van omwonenden betreffende de bedrijfsvoering van de doorstroomvoorziening worden immers niet gehonoreerd. De tussenvoorziening zal niet beperkt worden tot 18 bewoners en er zal geen blijvende inzet van 7x24 uur begeleiding gegarandeerd worden.

Het College hecht veel belang aan de realisatie van deze doorstroomvoorziening zoals opgenomen in het Plan brede aanpak dak- en thuisloosheid, en zet zich in om woonoverlast te voorkomen en daartoe structureel overleg te voeren met omwonenden.

2. Goedkeuring Ymere

Ymere moet nog instemmen met het voorstel voor realisering van een nieuwe entree aan de Venkelstraat. Met de overige werkzaamheden heeft Ymere reeds ingestemd, maar de extra entree moet nog bouwtechnisch uitgewerkt worden waarna het aan Ymere wordt voorgelegd.

3. Planning

De planning is gericht op het uitvoeren van de verbouwing ultimo 1 juli 2022. Er bestaat een risico dat dit niet gehaald wordt; door de beperkte ruimte bij aannemer en de levertijden van bouwmaterialen is er een reële mogelijkheid dat de verbouwing niet voor 1 juli 2022 gereed is.

6. Uitvoering

De gemeente draagt zorg voor de uitvoering van de verbouwing van het Anton Pieckhofje.

7. Bijlagen

- *Uitvraag verbouwing Anton Pieckhofje*
- *Akoestisch onderzoek Anton Pieckhofje*
- *Plan van aanpak nieuwe entree Venkelstraat*
- *Kostenraming nieuwe entree en akoestische voorzieningen*