

Collegebesluit

Onderwerp Aanhuur Vondelweg 997 (gebouw Velservoort) ten behoeve van maatschappelijke opvang dak- en thuislozen	
Nummer	2017/163980
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	2.2 Opvang en beschermd wonen
Afdeling	STZ/VG
Auteur	Mense, K
Telefoonnummer	023-5115495
Email	kmense@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 2 juli 2015 stemde de gemeenteraad in met het voorstel om gebouw Velservoort te verwerven ten behoeve van de maatschappelijke opvang en woonhotel voor spoedzoekers in samenwerking met een woningcorporatie. Nadat de corporatie afhaakte en met de eigenaar alle andere opties zijn onderzocht, is overeengekomen dat gemeente Haarlem de huurovereenkomst overneemt van GGZinGeest. Ter uitvoering van het genoemde raadsbesluit sluit het college de overname overeenkomst met Spaarne Gasthuis en GGZinGeest met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2017 tot 1 juni 2028. Het gebouw zal opvang bieden aan economisch dakloze gezinnen (spoedzoekers), economisch dakloze alleenstaanden, alleenstaande daklozen met lichtere oggz-problematiek en uitgeprocedeerde asielzoekers.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing (publicatie op B&W-besluitenlijst).
Relevante eerdere besluiten	Maatschappelijke opvang dak- en thuislozen (BBV 2015/83827) in de raadsvergadering van 2 juli 2015: Beleidskader Opvang, Wonen en Herstel 2017 – 2020 (BBV 2016/324154) in de raadsvergadering van 22 september 2016:
Besluit College d.d. 9 mei 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het pand aan de Vondelweg 997, zijnde 2 verdiepingen te huren voor een periode van 11 jaar met een optie tot koop na afloop van de huurtermijn; 2. Hiertoe een huurovereenkomst aan te gaan met verhuurder: Spaarne Gasthuis; 3. De te ontvangen incentive ad € 165.000 en de aanwending daarvan ten behoeve van een verbouwing worden in de bestuursrapportage 2017 ter besluitvorming opgenomen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Nieuwe wetgeving en jurisprudentie heeft onder meer geleid tot ‘nieuwe’ doelgroepen dak- en thuislozen waarvoor de (gemeentelijke) overheid heeft te voorzien in maatschappelijke opvang waaronder de zogenaamde ‘Bed, bad en brood regeling’.

Door de toenemende vraag naar opvangcapaciteit, werd gebouw Velservoort eind 2015 al in gebruik genomen door gemeente Haarlem. In eerste aanleg zijn economisch dakloze gezinnen (spoedzoekers) opgevangen; per 1 april 2016 werd ook een groep alleenstaande daklozen met (lichtere) OGGZ-problematiek in het gebouw opgevangen. Dit gebruik werd toegestaan door de eigenaar SpaarneGasthuis respectievelijk huidige huurder GGZinGeest, parallel aan de besprekingen over koop of huur van het gebouw door de gemeente.

Met GGZinGeest is afgesproken dat het gedeeltelijk gebruik van het gebouw Velservoort tot 1 april 2016 om niet ter beschikking is gesteld. Per 1 april 2016, bij het volledig gebruik van de Velservoort, werd het tegen de kostprijs ter beschikking gesteld. Omdat tegelijkertijd het gebruik van Villa Zonneheuvel Bennebroek al geruime tijd om niet wordt toegestaan, is GGZinGeest een belangrijke maatschappelijk partner geweest waaraan de gemeente Haarlem veel dank verschuldigd is.

Het intensief gebruik van het gebouw Velservoort vanaf eind 2015 heeft inmiddels aangetoond dat de accommodatie onmisbaar is voor de maatschappelijke opvang in Haarlem. Voorzien wordt dat dit niet zal wijzigen, ook niet met het oog op de ontwikkelingen die ingezet zijn met de beleidskader Opvang, Wonen en Herstel 2017 – 2020 (BBV [2016/324154](#))

2. Besluitpunten college

1. Het pand aan de Vondelweg 997, zijnde 2 verdiepingen te huren voor een periode van 11 jaar met een optie tot koop na afloop van het huurtermijn;
2. Hiertoe een huurovereenkomst aan te gaan met verhuurder Spaarne Gasthuis;
3. De te ontvangen incentive ad € 165.000 en de aanwending daarvan ten behoeve van een verbouwing worden in de 2^e bestuursrapportage 2017 ter besluitvorming opgenomen.

3. Beoogd resultaat

Duurzame beschikbaarheid van voldoende capaciteit voor maatschappelijke opvang in Haarlem.

4. Argumenten

Het voorstel past in het vigerend beleid

In de programmabegroting 2017 is in programma 2 de doelstelling opgenomen dat “Haarlem voor de regio’s Haarlemmermeer, Midden- en Zuid-Kennemerland als centrumgemeente verantwoordelijk is voor de zorg voor dak- en thuislozen en de vrouwenopvang / huiselijk geweld.”

De gemeenteraad stemde op 2 juli 2015 ([BBV 2015/83827](#)) in met het collegevoorstel om gebouw Velservoort te verwerven voor dit doel.

Voldoende capaciteit maatschappelijke opvang

De samenwerking met een woningcorporatie met als doel de accommodatie aan te kopen eindigde begin 2016 zonder succes. Vervolgens is onderzocht hoe het gebouw middels een

2017/163980 Aanhuur Vondelweg 997 (gebouw Velservoort) ten behoeve van maatschappelijke opvang dak- en thuislozen

langjarige huurovereenkomst beschikbaar kan komen voor maatschappelijke opvang. Dit heeft geresulteerd in voorliggende ‘contract overname’.

Lokaal versus regionaal

Haarlem voert als centrumgemeente de taken maatschappelijke opvang uit voor de VRK-regio Kennemerland. In de regio hebben gemeentebesturen afgesproken dat de opvang en huisvesting van economisch daklozen de verantwoordelijkheid is van individuele gemeenten. Daar waar economisch dakloze gezinnen in Velservoort worden opgevangen betreft het een lokale verantwoordelijkheid voor de gemeente Haarlem; terwijl de opvang van alleenstaande daklozen met OGGZ-problematiek plaatsvindt in het kader van het regionaal Kompas. De exploitatiekosten van deze accommodatie worden om die reden verdeeld naar enerzijds de Haarlemse begroting en anderzijds de begroting Regionaal Kompas. De exploitatiekosten van de maatschappelijke opvang worden separaat, via de reguliere planning en control cyclus begroot en vastgesteld.

Financieel

Kosten					
	2017	2018	2019	2020	2021
Huursom	€ 322.838	€ 313.317	€ 303.795	€ 294.274	€ 284.752
Onderhoudsfonds	€ 47.539	€ 48.181	€ 48.831	€ 49.490	€ 50.158
Servicekosten	€ 22.319	€ 22.319	€ 22.319	€ 22.319	€ 22.319
Totaal	€ 392.696	€ 383.817	€ 374.945	€ 366.083	€ 357.229

De huurovereenkomst die wordt overgenomen door de gemeente Haarlem baseert de jaarlijkse huursom op de werkelijke kapitaallasten die voortvloeien uit de stichtingskosten van het gebouw. De investering van het gebouw wordt over 20 jaar afgeschreven. Zodoende neemt de jaarlijks kosten voor huur, onderhoud en servicekosten af tot een totaalbedrag van € 233.278,04 in het laatste jaar van de huur (2028).

De onderhoudskosten gebaseerd op een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) worden separaat in rekening gebracht bij huurder en tenslotte worden servicekosten (voor bijvoorbeeld de slagboom voor de parkeerplaats) jaarlijks gefactureerd.

De dekking van de kosten is geraamd binnen het beleidsveld 2.2 opvang en beschermd wonen. Grootboeknummers 669005 respectievelijk 668501.

Communicatie

Toen het gebouw Velservoort al eind 2015 in gebruik is genomen door de gemeente Haarlem zijn de omwonenden en de wijkraad hierover geïnformeerd. Later zijn omwonenden ook door de portefeuillehouder geïnformeerd en gesproken. Dit beleid wordt gecontinueerd; het streven is om de overlast van cliënten op de omgeving te allen tijde tot een minimum te beperken. De ervaring van de afgelopen anderhalf jaar leert dat het aantal klachten uit de directe omgeving beperkt zijn gebleven. Aandacht voor communicatie blijft evenwel noodzakelijk. Een beheersplan dat onder meer voorziet in de vorming van een klankbordgroep voor omwonenden wordt voorbereid.

5. Risico's en kanttekeningen

2017/163980 Aanhuur Vondelweg 997 (gebouw Velservoort) ten behoeve van maatschappelijke opvang dak- en thuislozen

Langjarige huurovereenkomst in een onzekere toekomst

De huurovereenkomst kent een looptijd tot medio 2028. Hoe de maatschappelijke opvang zich die periode zal ontwikkelen is niet te voorspellen. Vooralsnog is er echter geen zicht op een afnemende vraag naar opvang- en woonvoorzieningen in Haarlem. De grote vraag naar (betaalbare) woonruimte in Haarlem ten opzichte van het beperkte aanbod lijkt deze verwachting te versterken. Het risico om voor 11 jaren een huurverplichting aan te gaan is om die reden beperkt. In de overeenkomst is opgenomen dat eventueel onderhuur door de gemeente na goedkeuring door verhuurder is toegestaan. Verhuurder zal onderhuur alleen op zwaarwegende argumenten weigeren. Deze optie verkleint het risico van de langjarige huurovereenkomst verder.

Contract overname als resultaat

Nadat de corporatie is afgehaakt bij werving van het pand is gekeken naar andere mogelijkheden voor de periode tot en met 1 juni 2028 (huur dan wel koop). Voor deze periode van 11 jaar is het op basis van de netto contante waarde voor de gemeente Haarlem aantrekkelijker om het pand te huren in plaats van direct te kopen.

Met de eigenaar Spaarne Gasthuis kon geen overeenstemming worden bereikt over een genormaliseerde huurovereenkomst met een aanvangshuurprijs en jaarlijkse indexerings. Om die reden is een ‘contract overname’ opgesteld waarbij de bestaande huurovereenkomst tussen eigenaar Spaarne Gasthuis en huurder GGZinGeest met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2017 wordt voortgezet door gemeente Haarlem. Voor eigenaar Spaarne Gasthuis wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde om geen enkele negatieve gevolgen te ondervinden van de overgang naar een nieuwe huurder.

Voor de gemeente Haarlem geldt dat de huurprijs bij aanvang relatief hoog is. Dit is het gevolg van het feit dat de huursom wordt gevormd door de werkelijke kapitaallasten die relatief hoog zijn omdat het gebouw op het hoogtepunt van de conjunctuur werd gebouwd (opgeleverd in het jaar 2008) en de investering in slechts 20 jaar wordt afgeschreven. De huurlast daalt in de loop der jaren tot nihil in het laatste jaar. Na afloop van de huurtermijn is een eerste recht van koop door de gemeente Haarlem overeengekomen.

Daarbij is bedongen dat de koopprijs zal worden bepaald op basis van de dan geldende residuele grondwaarde. De actuele bestemming (“Maatschappelijk”) en gebruik van het pand is daarbij leidend.

Verbouwing noodzakelijk

Om het gebouw volledig geschikt te maken voor maatschappelijke opvang is het noodzakelijk een aantal aanpassingen uit te voeren. Hierbij gaat het met name om de uitbreiding van sanitaire voorzieningen. Met eigenaar Spaarne Gasthuis is overeengekomen dat deze aanpassingen uitgevoerd mogen worden. De kosten hiervan komen voor rekening van gemeente Haarlem respectievelijk Regionaal Kompas. De noodzakelijke verbeteringen van de brandveiligheid worden hierbij meegenomen en komen voor rekening van verhuurder en nieuwe huurder gezamenlijk. De kosten van de noodzakelijke verbouwing worden in eerste instantie geraamd op € 165.000 incl. BTW.

De lasten van de verbouwing worden gedekt door de te ontvangen incentive van de vorige huurder GGZinGeest.

6. Uitvoering

Afdeling Vastgoed verzorgt en beheert de huurovereenkomst.

Afdeling Communicatie coördineert de communicatie met omwonenden in de omgeving door middel van een beheersplan.

Afdeling WWGZ draagt zorg voor de exploitatie van de maatschappelijke opvang binnen het gebouw; de accommodatie wordt om niet ter beschikking gesteld aan de organisatie die de maatschappelijke opvang uitvoert.

7. Bijlagen

1. Concept contractsovername Vondelweg 997 d.d. 5 april 2017