



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jack Chr. van der Hoek, MBA.

Wethouder Wmo, Welzijn, Volksgezondheid, Cultuur en Vastgoed

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de raadscommissie Samenleving

Datum 3 februari 2015
Ons kenmerk 2015/
Contactpersoon WJS van Dijk
Doorkiesnummer 0235113912
E-mail w.v.dijk@haarlem.nl
betreft voortgang 24 uurs opvang Wilhelminastraat

Geachte leden van de commissie,

Met deze brief informeer ik u over de voortgang van de realisatie van de 24-uurslocatie als eerste opvang voor dak- en thuislozen met OGGZ-problematiek¹ aan de Wilhelminastraat 10-12.

Het college besloot op 7 oktober 2014 om voor de opvang van deze doelgroep het pand Wilhelminastraat 10-12 aan te huren per 1 februari 2015. Het pand wordt gehuurd voor de duur van 15 jaar. Hiervoor stelde de raad in juni 2013 (besluit 2013/179649) de kaders vast.

Het college diende het gesloten huurcontract voor 1 februari 2015 te bekrachtigen, en heeft dit ook gedaan. Vervolgens moet het college aan de eigenaar akkoord geven voor het laten uitvoeren van de voor de opvang benodigde verbouwing.

Recent

Voor het pand is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd en afgegeven. Deze heeft betrekking op zowel de verruiming van de bestemming voor de locatie, als op de vergunning om te verbouwen. De bezwaartermijn tegen deze omgevingsvergunning sloot op 20 januari 2015. Op het besluit zijn bezwaren ingediend. Een uitspraak van de commissie beroep en bezwaar over de bezwaren wordt binnen enkele maanden verwacht.

Ook is begin januari 2015 een aanvraag gebruiksvergunning brandveiligheid ingediend. De looptijd van deze aanvraag is 26 weken.

De gesprekken en onderhandelingen met verschillende potentiële onderhuurders van de locatie gaan een afrondende fase in. Tevens worden er voorbereidingen voor de verbouwing getroffen.

¹ De 24-uursopvang is een eerste regionale opvang voor dak- en thuislozen en verslaafden (met OGGZ= Openbare Geestelijke Gezondheids Zorg problematiek) die maatschappelijk herstel en doorstroom naar andere (woon)voorzieningen tot doel heeft.



Met belanghebbenden uit de omgeving wordt gewerkt aan het beheerplan rondom de opvang. Inhoudelijk is dit plan bijna voltooid.

Contract en verbouwing

Het huurcontract is gesloten voor een termijn van 15 jaar. Ook na de ingangsdatum van het contract geldt een gerechtelijke of politiek/bestuurlijke blokkade² als ontbindende voorwaarde voor het contract.

De verbouwing wordt door de eigenaar verricht. De kosten van deze verbouwing worden volgens het afgesloten contract verrekend in de huur voor de komende 15 jaar. Wanneer het contract als gevolg van een juridische procedure moet worden ontbonden, dan worden de kosten van de verbouwing in rekening gebracht bij de gemeente. Het betreft immers maatwerk voor de 24 uren voorziening.

Risico's

Het college is zich er van bewust dat zij met deze huurovereenkomst en verbouwing verplichtingen aangaat, terwijl de beroep en bezwaarprocedure nog loopt en ook de mogelijkheid tot hoger beroep nog open staat, waaruit zou kunnen volgen dat de vestigingslocatie geen stand houdt.

Het college ziet de volgende risico's wanneer de locatiekeuze herroepen moet worden:

1. Locatiekosten.

De huurovereenkomst voorziet in een mogelijke ontbinding wanneer dit *na* het ingaan van de overeenkomst gebeurt. De verbouwingsinvestering wordt in deze situatie echter door de eigenaar grotendeels afgewenteld op de gemeente. Het hiermee gemoeide risico beloopt naar raming enkele tonnen. Deze kosten komen overeen met de meerkosten die ontstaan wanneer we circa 1,5 jaar zouden wachten met de verbouwing en het in gebruik nemen van de locatie. Daarnaast volgen bij een later besluit de opvang alsnog te realiseren op deze locatie, uiteraard ook de verbouwingskosten.

2. Voorziening kan niet op deze locatie blijven

Wanneer de locatie als uitkomst van de genoemde procedures geen stand houdt, dient de opvang op deze plek mogelijk te stoppen, en zal een alternatief moeten worden gezocht.

3. Planschaderisico

Tenslotte bestaat de mogelijkheid dat de rechter besluit dat vermogensschade ontstaat voor belanghebbenden, als gevolg van de vestiging van de voorziening.

Procedures tegen de verschillende verstrekte vergunningen kunnen mogelijk nog jaren duren. Wij verwachten dat de ingediende bezwaren niet zullen leiden tot het moeten staken van de realisatie van de 24-uursopvanglocatie aan de Wilhelminastraat 10-12. Deze verwachting baseren wij op het zorgvuldig doorlopen proces rondom de realisatie van de opvanglocatie in de afgelopen jaren,

² Juridische uitspraak die de vestiging verbiedt, of een (daaruit voortvloeiend) besluit de voorziening niet aan de Wilhelminastraat te vestigen



Haarlem

3

een vergelijking met soortgelijke juridische procedures bij soortgelijke locaties elders in het land, intern en extern juridisch advies.

De slechte kwaliteit van de huidige voorzieningen voor dak- en thuislozen aan de Bakenessergracht en het Magdalenaklooster vereist ook een spoedige verplaatsing van de voorzieningen voor de doelgroep naar de Wilhelminastraat. Deze zijn immers zeer gedateerd en beantwoorden absoluut niet meer aan de eisen van deze tijd.

Kortom

De conclusie van het college is dat de risico's van vestiging van de voorziening op deze locatie beperkt en acceptabel zijn.

Het college heeft dan ook besloten de huur van het pand per 1 februari te bekrachtigen, conform eerdere raads- & collegebesluiten over dit onderwerp.

Het college koos er voor om de lopende procedure bij de gemeentelijke commissie voor bezwaar en beroepszaken af te wachten, en hierna eveneens akkoord te geven op het starten van de verbouwing door de eigenaar.

De uitkomst van deze bezwaar procedure wordt binnen enkele maanden verwacht.

Daarmee verkleint het college het te nemen (beperkte) risico. Het college kiest ervoor om, bij een gunstige uitkomst van deze bezwaar en beroepsprocedure, akkoord te geven voor de te plegen investering, en neemt hiermee het beperkte risico dat deze wordt afgeschreven ten laste van de gemeente. Consequentie van het wachten hierop is dat, de locatie niet rond begin juli volgens de oorspronkelijke planning maar kort na de zomervakantie in gebruik kan worden genomen.

Dit onder voorbehoud dat er verder geen belemmeringen optreden.

Met vriendelijke groet,

Jack Chr. van der Hoek, MBA.