

PROCESPLAN OLDENHOVE

HUISVESTING STATUSHOUDERS EN ANDERE DOELGROEPEN

9 MAART 2022

INLEIDING

In deze notitie schetsen we het proces dat moet worden doorlopen en de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om te komen tot de tijdelijke inzet van het voormalig verzorgingshuis Oldenhove als tussenvoorziening voor statushouders en andere doelgroepen.

Zienswijze raad

Tijdens de raadsvergadering van 3 februari 2022 heeft de gemeenteraad zijn zienswijze gegeven op het voorgenomen collegebesluit om het voormalige verzorgingshuis Oldenhove voor 10 jaar van de Stichting Sint Jacob te huren.

Gelet op de zienswijze van de raad wordt afgestapt van de eerdere gedachte om 150 á 180 statushouders tijdelijk te huisvesten in Oldenhove. Conform de zienswijze van de raad wordt het uitgangspunt: maximaal 90 statushouders in gemengde samenstelling. Dat wil zeggen: alleenstaanden én gezinnen. Ook wordt uitgegaan van gemengde bewoning: zowel statushouders als andere doelgroepen.

Huurovereenkomst

De eerste stap die genomen moet worden is het sluiten van de huurovereenkomst met de Stichting Sint Jacob. De verwachting is dat in maart gekomen kan worden tot een definitief concept van de overeenkomst, dat vervolgens ter goedkeuring naar het College Sanering Zorginstellingen (CSZ) kan worden gezonden. Genoemd college ziet erop toe dat vastgoed van zorginstellingen op een juiste wijze en op basis van marktconforme prijzen wordt vervreemd, i.c. wordt verhuurd.

Na het sluiten van de huurovereenkomst is sprake van de concrete uitwerking van het project. Ten behoeve van deze uitwerking treft u voorliggend procesplan aan.

Opbouw

In paragraaf 1 geven we kort achtergrondinformatie. We gaan daarbij onder andere in op de aanleiding voor het inzetten van Oldenhove als tussenvoorziening en geven informatie over het verloop van de invulling van onze taakstelling voor het plaatsen van statushouders. Daarnaast geven we beknopt nadere informatie over het pand.

Vervolgens gaan we in paragraaf 2 in op het proces om te komen tot de concrete uitwerking van het project. We geven daarbij een korte toelichting op de onderwerpen die uitgewerkt moeten worden en de stappen die we ter realisatie daarvan gaan zetten. We sluiten in paragraaf 3 resumerend af met een schematisch weergegeven planning van de werkzaamheden.



1. ACHTERGRONDINFORMATIE

Taakstelling statushouders

Asielzoekers worden statushouders - of vergunninghouders - zodra ze een verblijfsvergunning hebben gekregen. Deze statushouders moeten zo snel mogelijk de opvangcentra verlaten en reguliere woonruimte betrekken. Daarmee wordt een snelle integratie in de Nederlandse samenleving bevorderd.

De minister van Veiligheid en Justitie bepaalt elk half jaar het totaal aantal statushouders dat gemeenten moeten huisvesten. Dit is de zogeheten taakstelling. De gemeenten zijn op grond van de Huisvestingswet verplicht de taakstelling te realiseren. Dit gebeurt in samenwerking met de woningcorporaties.

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt de statushouders na de vergunningverlening aan een gemeente. De huisvesting die door de gemeenten wordt geregeld kan een zelfstandige (huur)woning zijn of een gedeelde woning. Ook zogenoemde tijdelijke woningen worden meegeteld. Indien en voor zover een gemeente niet aan de halfjaarlijkse taakstelling voldoet, wordt de achterstand meegerekend met de nieuwe taakstelling.

De controle op het realiseren van de taakstelling is in handen van de provincie. Als een gemeente niet voldoet aan de taakstelling en er sprake is van (blijvende) achterstanden, kan de provincie overgaan tot "indeplaatsstelling". Dit houdt in dat de provincie de taakstelling, op kosten van de betreffende gemeente, oplost. In de regel is dit voor gemeenten aanzienlijk duurder dan het zelf oplossen.

Taakstelling gemeente Bloemendaal

In onderstaand schema treft u een overzicht van de taakstelling - inclusief achterstand - van de gemeente Bloemendaal van de afgelopen jaren op de peildata 1 januari en 1 juli.

Gemeente Bloemendaal	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2022
Taakstelling	8	8	9	19	15	14
Werkelijk te huisvesten ¹	60	50	54	50	21	23

De achterstand in 2019 was voor de toezichthouder, de provincie, aanleiding om de gemeente Bloemendaal te manen op korte termijn zorg te dragen voor het volledig wegwerken van de achterstand. De provincie heeft hierbij aangegeven voornemens te zijn tot indeplaatsstelling als dit niet mocht lukken.

Een gedeelte van de taakstelling is ingevuld met de tijdelijke plaatsing van statushouders op Dennenheuvel. Deze huisvestingsmogelijkheid bestaat tot september 2022. Daarna zal voor de dan nog in Dennenheuvel gehuisveste statushouders (naar verwachting circa 25) een alternatieve plek gevonden dienen te worden. Het bovenstaande schema dient met deze nuancering te worden gezien.

Druk op asielzoekerscentra

Inmiddels is landelijk sprake van een verder toegenomen urgentie voor de opvang van asielzoekers en de huisvesting van statushouders. Het COA heeft de laatste jaren - als gevolg van nareizende gezinsleden van statushouders en vluchtelingen uit Afghanistan - te maken met een veel hogere instroom. Voor nieuwe asielzoekers is vaak geen plaats in opvanglocaties, omdat die vol zitten met

¹ Dit betreft de taakstelling plus de achterstand op de taakstelling.

statushouders die wachten op verhuizing naar een andere plek. Dit heeft geresulteerd in een klemmende oproep aan gemeenten om oplossingen aan te dragen ter bevordering van de uitstroom.

De opvang- en huisvestingssituatie is recent nog nijpender geworden door de situatie in Oekraïne. Vluchtelingen uit Oekraïne mogen op grond van de Tijdelijke beschermingsrichtlijn met onmiddellijke ingang werken of opleidingen volgen in de EU-landen waar ze naar zijn uitgeweken. Ze hebben recht op onderkomen, sociale bijstand, financiële ondersteuning en medische zorg. Het verlenen van tijdelijke bescherming is een uitzonderlijke procedure en wordt alleen toegepast wanneer er een risico bestaat dat het asielsysteem de toestroom van ontheemden niet op een goede manier kan verwerken.

Mogelijkheid huur voormalig verzorgingshuis Oldenhove

De mogelijkheid om voor een periode van 10 jaar het voormalig verzorgingshuis Oldenhove als tussenvoorziening te huren van de Stichting Sint Jacob, biedt een passende oplossing voor het huisvesten van statushouders en andere doelgroepen. Het gaat om tijdelijke huisvesting: de statushouders en andere bewoners verhuizen na een verblijf in Oldenhove door naar een andere, definitieve woonruimte.

Er is sprake van circa 90 wooneenheden, variërend in omvang van circa 19 m² tot 100 m² en verspreid over verschillende verdiepingen. Het pand kent daarnaast gemeenschappelijke ruimten en kantoorruimten.

Stichting Sint Jacob en gemeente Bloemendaal hebben eind 2021 de intentie uitgesproken om tot samenwerking te komen. De besprekingen hebben ertoe geleid dat de huurovereenkomst naar verwachting deze maand uitgewerkt kan worden in een definitief concept. Dit concept wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan het College Sanering Zorginstellingen (CSZ). Na ondertekening van de huurovereenkomst dient zo snel mogelijk het achterstallig onderhoud te worden uitgevoerd en het pand bewoning gereed te worden gemaakt.

Voor nadere informatie over de indeling van het voormalige verzorgingshuis, de stand van zaken met betrekking tot de huurovereenkomst en de vereiste investering wordt u verwezen naar de separaat voorgelegde Business case huisvesting Oldenhove.

2. VERVOLGSTAPPEN INVULLING PROJECT OLDENHOVE

Na het sluiten van de huurovereenkomst met Stichting Sint Jacob kunnen de vervolgstappen worden gezet, gericht op de concrete invulling van het project. De voorbereidende activiteiten daarvoor zijn ten behoeve van de snelheid, waar mogelijk separaat al gestart.

Voor alle onderstaande vervolgstappen geldt dat we bij de uitwerking gebruikmaken van de ervaringen en resultaten van andere gemeenten die vergelijkbare projecten hebben uitgevoerd of momenteel uitvoeren. Voor alle onderstaande onderwerpen geldt tevens dat we waar mogelijk de expertise en ervaring benutten van stakeholders, c.q. betrokken partijen.

A. Onderhoudswerkzaamheden Oldenhove

In het gebouw dient, als gevolg van de huidige staat, een aantal onderhoudswerkzaamheden te worden uitgevoerd voor dat bewoning weer goed mogelijk is. Daarbij kan gedacht worden aan: gevelonderhoud (schilderwerk), onderhoud aan de centrale technische installaties, onderhoud aan het dak en onderhoud aan de liften. Direct na ondertekening van de huurovereenkomst zal hiervoor opdracht gegeven kunnen worden. Aanvullend is sprake van inrichting van de buitenruimte.

Uitgangspunt is dat we zo snel mogelijk de tijdelijke huisvesting willen laten plaatsvinden, zo mogelijk via het gefaseerd inhuizen.

B Gemengde bewoning

- Huisvesting statushouders

Uitgangspunt is dat het huren van Oldenhove van de Stichting Sint Jacob voor een periode van 10 jaar in eerste instantie is bedoeld om aan de opdracht voor het huisvesten van statushouders te voldoen. En om waar mogelijk een versnelling in het plaatsen van deze doelgroep te realiseren. Hiermee komen we tegemoet aan de dringende oproep vanuit het rijk en dragen we eraan bij dat de druk op de asielzoekerscentra - waar op dit moment een groot deel van de plekken wordt ingenomen door statushouders - afneemt. En er in de asielzoekerscentra ruimte beschikbaar komt voor nieuwe instromende asielzoekers.

Het huisvesten van statushouders in Oldenhove zal qua aantallen plaatsvinden conform het gestelde in het amendement van de raad van 3 februari 2022: maximaal 90 statushouders vormt het kader. Bij de uitwerking hiervan zal eerst worden gekeken naar de invulling van de taakstelling van Bloemendaal. Zodra een statushouder geplaatst is in een tussenvoorziening telt hij/zij mee voor de taakstelling. Gemeenten hebben op die manier meer tijd om, in samenwerking met de woningcorporaties, permanente woonruimte te vinden. De inzet van Oldenhove als tussenvoorziening biedt Bloemendaal daarmee de kans om de taakstelling vanuit het rijk soepel op te vangen.

Aanvullend op de invulling van de taakstelling voor Bloemendaal kunnen plekken in Oldenhove beschikbaar worden gesteld voor de tijdelijke huisvesting van statushouders vanuit gemeenten uit de nabije omgeving.

We gaan de komende periode (maart-april) na welke andere gemeenten gebruik willen maken van deze mogelijkheid en leggen deze afspraken formeel vast (mei). De afspraken zijn onder andere gericht op het structureel huisvesten in de respectievelijke gemeenten na een af te spreken huurperiode. En op het zorgen voor een voor Bloemendaal passende financiële regeling. Dit geldt zowel voor de tijdelijke huisvesting als voor de kosten van het aanbod op grond van onder andere de Wet Inburgering, de Participatiewet, de Jeugdwet en de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Indien en voor zover er na het gebruik door de regiogemeenten, c.q. gemeenten uit de nabije omgeving, ruimte resteert voor de plaatsing van statushouders, maken we hiervoor (inhoudelijke en financiële) afspraken met het COA. We doen dit in de periode maart-mei.

In de lijn van het amendement van de raad van 3 februari gaan we bij de plaatsing van statushouders uit van een goede verdeling tussen alleenstaande statushouders én gezinnen. Aanvullend kijken we naar een optimale samenstelling van bewoners op grond van bijvoorbeeld culturele achtergrond en leeftijd.

Tot slot gaan we na hoe we kunnen omgaan met het feit dat sprake is van één inrichtingskrediet per statushouder, terwijl er bij de inzet van en tussenvoorziening sprake is van 2 verhuizingen (de tijdelijke en de definitieve huisvesting). Voor de volledigheid merken we op dat deze vraag vanuit diverse gemeenten bij het rijk is neergelegd en dat we in afwachting zijn van een reactie.

- **Huisvesting andere doelgroepen**

Het uitgangspunt dat er maximaal 90 statushouders tijdelijk gehuisvest worden in Oldenhove betekent dat er tijdelijke huisvestingsruimte aanwezig is voor andere doelgroepen.

Daarbij gaan we uit van een integrale, coherente aanpak, waarbij de doelgroepen in samenhang worden beschouwd en niet als onderling concurrerend. We zoeken naar een samenstelling die een inhoudelijke meerwaarde oplevert voor alle bewoners. Waarmee we de primaire vraag - tijdelijke huisvesting - nadrukkelijk koppelen aan een meerwaarde op het gebied van participatie, inburgering en sociale controle.

We hanteren hierbij ook als uitgangspunt dat sprake dient te zijn van een financiële meerwaarde van de gemengde bewoning. Anders gezegd, er dient sprake te zijn van betaling van (kostendekkende) huisvestingslasten. Bij de keuze voor huisvesting van deze groepen hanteren we tevens als uitgangspunt dat de doelgroepen, c.q. de respectievelijk individuele personen, geen zware zorg- of begeleidingsvraag hebben.

We gaan de komende periode (maart-april) na voor welke doelgroepen tijdelijke huisvesting in Oldenhove een optie is en onder welke voorwaarden. En maken hierin een afweging. We zullen bij deze afweging in ieder geval de doelgroep regulier woningzoekenden betrekken, evenals de doelgroep economisch daklozen (voor zover niet vallend onder de voorgenomen regionale verwerving maatschappelijke opvang). Waarbij van belang is dat de criteria voor het vallen onder een specifieke doelgroep helder zijn.

- **Verdeling van de beschikbare ruimten over doelgroepen**

Zoals aangegeven willen we een zodanige samenstelling in Oldenhove realiseren dat voor de bewoners sprake is van een inhoudelijke meerwaarde. Dat uitgangspunt hanteren we bij de verdeling van de beschikbare eenheden.

Bij het komen tot een verdeling gaan we tevens na wat de per doelgroep geëigende minimale en/of maximale huurtermijn is en leggen dit in afspraken met de betrokkenen vast. Ook gaan we na op welke wijze we de plaatsing van bewoners willen (laten) uitvoeren. Uitgangspunt daarbij is een zorgvuldige en deskundige selectieprocedure. We werken dit uit in de periode maart-april.

Bij de afweging over de wijze van verdeling van de wooneenheden gaan we tevens na op welke wijze we flexibiliteit inbouwen om leegstand te voorkomen, c.q. om de bezettingsgraad optimaal te houden. Dit voorkomt verlies van inkomsten en borgt de aanwezigheid van sociale controle. We gaan hierbij uit van een gemiddelde bezettingsgraad over een periode van 10 jaar van 93%.

Gedurende de periode dat Oldenhove door de gemeente wordt gehuurd, kan het aantal bewoners vanuit de doelgroepen variëren. Dit hangt af van de soort woningzoekers. Zo kan de samenstelling van bewoners door de tijd veranderen als het gemakkelijker wordt om aan de taakstelling voor statushouders te voldoen en/of als andere groepen meer behoefte hebben aan tijdelijke huisvesting. Gelet daarop is het van belang uit te gaan van een jaarlijks evaluatiemoment.

C Ondersteuning en begeleiding statushouders

Tijdens hun verblijf in een tussenvoorziening krijgen statushouders dezelfde rechten en voorzieningen als in een reguliere woning. Ze worden ingeschreven in de gemeentelijke administratie en ontvangen begeleiding en ondersteuning op grond van de Wet Inburgering en de Participatiewet.

Deze begeleiding en ondersteuning is essentieel om de tijdelijke huisvesting voor statushouders succesvol te maken. Ons doel is dan ook dat statushouders zo snel mogelijk worden opgeroepen voor een brede intake en dat een Plan Inburgering en Participatie (PIP) wordt opgesteld en een inburgeringsaanbod volgt. Ook kan op de tussenvoorziening gestart worden met maatschappelijke begeleiding.

De komende periode (maart-april) brengen we in beeld hoe we concreet invulling gaan geven aan de begeleiding en ondersteuning van deze groep en welke inzet (onder andere van de Intergemeentelijke Afdeling Sociale Zaken) en kosten hieraan verbonden zijn. We kijken hierbij tevens naar de mogelijk vereiste inzet op het gebied van onderwijs, de Wet maatschappelijke ondersteuning en de Jeugdwet.

Aanvullend op genoemde (wettelijke) begeleiding en ondersteuning zien we kansen voor aanvullende inzet op dit gebied vanuit de andere doelgroepen die gebruikmaken van de tijdelijke huisvesting van Oldenhove. En vanuit vrijwilligers, betrokkenen en stakeholders. We brengen dit in kaart en zorgen voor een goede coördinatie van de betreffende inzet.

D Voorzieningen en activiteiten

Oldenhove kent, naast de circa 90 wooneenheden, diverse gemeenschappelijke ruimten en kantoorruimten. Daardoor leent het voormalige verzorgingshuis (inclusief de buitenruimte) zich goed voor een divers aanbod van gemeenschappelijke voorzieningen en activiteiten.

Dit biedt veel kansen voor het realiseren van activiteiten en voorzieningen die bijdragen de inburgering en de participatie van de bewoners van Oldenhove. Maar het biedt tevens veel kansen voor een aantrekkelijk aanbod voor buurtbewoners en overige inwoners van Bloemendaal. Die kansen willen we optimaal benutten. We gaan de komende periode (maart-april) na welk aanbod aan voorzieningen en activiteiten gewenst is en geleverd kan worden. En door wie. Ook hierbij is onze primaire insteek het realiseren van inhoudelijke meerwaarde. Voor bewoners van Oldenhove én voor omwonenden. Afspraken over het concrete aanbod maken we in mei.

E Toezicht, beheer en (technisch) onderhoud

We gaan onderzoeken op welke wijze we het toezicht en (sociaal) beheer en (technisch) onderhoud laten uitvoeren. Ook dit doen we in de periode maart-april. We maken daarbij onder andere gebruik van onze ervaringen bij Dennenheuvel.

F Communicatie

De communicatie naar omwonenden, stakeholders en overige betrokkenen is zorgvuldig, tijdig en eenduidig. We maken op korte termijn (maart-april) een Communicatieplan. We nemen daarin op wat we wanneer, met wie én op welke wijze(n) communiceren. In eerste instantie betreft dit met name het proces, maar waar mogelijk communiceren we over de inhoud. En we doen dat met gebruik van diverse communicatievormen.

Mogelijke online en offline communicatiemiddelen die we hiervoor inzetten zijn: bewonersbrieven aan direct omwonenden, informatieavonden, een projectpagina op de website van Bloemendaal met de meest actuele informatie waarnaar we via andere (social media) kanalen proactief verwijzen en een maandelijkse nieuwsbrief. Daarnaast versturen we persberichten en is er een speciaal emailadres voor vragen. Hiermee zorgen we voor één punt waar men kan aankloppen met vragen.

Daarbij maken we onderscheid in de fasen van het traject: de communicatieboodschap en de vormen van communicatie stemmen we af op belangrijke mijlpalen van het project.

G Participatie

We hechten groot belang aan de participatie van omwonenden, stakeholders, toekomstige bewoners en andere betrokkenen en betrekken hen in het proces. Participatie draagt namelijk bij aan het vormen van een prettige leefomgeving voor zowel omwonenden als toekomstige bewoners. Een omgeving waarin iedereen prettig, veilig en met oog voor elkaar kan samenleven. Hoe we dat in het verdere verloop van traject gaan doen, werken we uit. Dit doen we conform het op 28 januari 2021 door de raad vastgestelde participatiebeleid. We stellen hiervoor op korte termijn (maart-april) een participatieplan op. In het participatieplan staan de kaders van de participatie (de ruimte voor participatie) en het doel van de participatie en de

rollen van de verschillende deelnemers in het proces. Ook geven we aan wat er gebeurt met het resultaat van de participatie. Ten behoeve van de wederzijdse verwachtingen geven we helder aan op welke onderwerpen de participatie is gericht, bijvoorbeeld op de invulling van de buitenruimte of de invulling van de activiteiten en voorzieningen en de wijze van ondersteunen van de statushouders. En waarop niet, zoals de keuze van de locatie en de keuze voor huisvesting van statushouders en andere doelgroepen.

Ook gaan we in het Participatieplan in op de manieren waarop de participatie vorm krijgt: informatieavonden, klankbordgroepen, adviesraden etc. Hierbij maken we onderscheid in de fasen van het traject en in de diverse voorliggende onderwerpen.

H Mogelijkheid inzet doelgroepen met afstand tot de arbeidsmarkt

Het project biedt kansen om - naast statushouders - mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten. Bijvoorbeeld bij de voorzieningen die worden aangeboden, het onderhoud van de buitenruimte en het beheer. We brengen de mogelijkheden hiervan in kaart (maart-april).

I Financiële beeld

Op het moment dat bovenstaande onderwerpen nader zijn uitgewerkt, wordt het financiële beeld helder. Vooralsnog hanteren we het uitgangspunt dat bovenstaande vervolgstappen zoveel mogelijk binnen bestaande budgetten worden uitgevoerd.

3 PLANNING

In paragraaf 2 is bij de diverse onderwerpen aangegeven welke termijn we denken nodig te hebben om tot een nadere afweging te kunnen komen en/of afspraken te maken. Onderstaand treft u dit schematisch aan. De meeste vervolgstappen vereisen onderzoek en uitwerking in de periode maart-april. Zo spoedig mogelijk hierna, naar verwachting in mei, leggen we de resultaten - bij voorkeur gelijktijdig en in samenhang - ter besluitvorming aan het college voor. In het geval we door op dit moment onvoorziene omstandigheden op onderdelen onverhoopt vertraging oplopen, melden we dat bij genoemde besluitvorming.

Onderwerp	Gewenst resultaat	Termijn
Huurovereenkomst	Gesloten huurovereenkomst	Maart-april
Onderhoudswerkzaamheden Oldenhove	Gebouw dat geschikt is voor bewoning	Mei-juni
Inrichting buitenruimte	Toegankelijke, zo mogelijk duurzame, inrichting, geëigend voor gemeenschappelijk gebruik bewoners en omwonenden.	Mei-juli
Huisvesting statushouders	Keuzes ten behoeve van een optimale samenstelling van de tijdelijk gehuisveste statushouders.	Maart-april
Huisvesting andere doelgroepen	Keuze in huisvesting van specifieke andere doelgroepen.	Maart-april
Verdeling ruimten over doelgroepen	Komen tot optimale verdeling van de ruimte over de doelgroepen, bepalen geëigende huurtermijn per doelgroep, bepalen wijze van plaatsing bewoners (op grond van zorgvuldige en deskundige selectieprocedure).	Maart-april
Afspraken (regio) gemeenten	Afspraken over: - gebruik voor statushouders, gekoppeld aan andere gemeenten - gebruik voor inwoners vanuit regiogemeenten die behoren tot de gehuisveste andere doelgroepen.	Onderzoek: maart-april Formalisering afspraken: mei
Afspraken COA	Afspraken (inhoudelijk en financieel) over huisvesting statushouders die boven de (regionale) taakstelling uitgaan.	Onderzoek: maart-april Formalisering afspraken: mei
Ondersteuning en begeleiding statushouders	Concrete invulling (wettelijk en aanvullend) in beeld gebracht. Inzet en kosten in beeld.	Maart-april
Voorzieningen en activiteiten	Keuze in het aanbod aan voorzieningen en activiteiten. Keuze in aanbieders hiervan.	Onderzoek: maart-april Afspraken: mei
Toezicht, beheer en (technisch) onderhoud	Keuze in de wijze van uitvoering	Maart-april
Communicatieplan	Communicatieplan waarin opgenomen: wat, met wie, wanneer en op welke wijze(n) we communiceren; met onderscheid in de fasen van het project.	Maart-april
Participatieplan	Participatieplan met kaders, rollen en participatievormen; met onderscheid in de fasen van het project.	Maart-april
Inzet doelgroepen met afstand tot de arbeidsmarkt	Mogelijkheden in kaart gebracht	Maart-april