

Datum
28 mei 2024

Ons kenmerk
OCW/10753851
RIS318976

Voorstel van het college inzake Tijdelijke invulling voormalig Haga-complex Sportlaan

Het voormalige Haga-ziekenhuis aan de Sportlaan 600 is per 31 januari 2024 strategisch aangekocht door de gemeente Den Haag (zie ook *Voorstel van het college inzake strategische verwerving voormalig Haga locatie Sportlaan 598-600* RIS317173). Het pand wordt toegevoegd aan de strategische reserve en moet derhalve budgettair neutraal geëxploiteerd worden.

De locatie wordt herontwikkeld met onder andere woningbouw in combinatie met voorzieningen om zodoende een bijdrage te leveren aan een goed woon- en vestigingsklimaat in onze stad. Participatie met de buurt maakt belangrijk onderdeel van uit van deze herontwikkeling. Het komend jaar wordt in samenspraak met de buurt gewerkt aan het opstellen van een Nota van Uitgangspunten (NvU). In de NvU worden de uitgangspunten van het project en de randvoorwaarden waarbinnen het project moet worden uitgevoerd beschreven.

Onderdeel van het bovengenoemde voorstel tot strategische verwerving van het complex is het realiseren van een tijdelijke invulling van opvang en huisvesting van doelgroepen met een dekkende exploitatie. Door het Haga tijdelijk in te zetten als opvang- en huisvestingslocatie wordt aan een aantal grote en zeer urgente opgaven in Den Haag voldaan. Hiermee wordt het voormalig Haga-complex de eerste multifunctionele locatie zoals omschreven in de 'Haagse Aanpak Opvang Nieuwkomers' (RIS316033).

Op deze locatie willen we de verbinding tussen de (tijdelijke) bewoners en de wijkbewoners stimuleren. Hiervoor creëren we voorzieningen waar beide groepen mee geholpen zijn en betrokkenheid wordt vergroot. We realiseren ons dat deze opgave iets vraagt van de omliggende buurten en omwonenden maar hebben vertrouwen in de draagkracht van deze wijken. Wel wordt er met extra zorg gekeken naar het betrekken van omwonenden en belanghebbenden bij de vormgeving en nadere invulling van deze locatie.

Na de noodzakelijke investeringen in het gebouw, is het mogelijk om binnen vijf jaar een kostenbesparing te genereren naast de maatschappelijke opbrengsten. Zo zullen bijvoorbeeld de kosten voor doelgroepen die nu worden opgevangen in hotels (zoals de dakloze gezinnen en asielzoekers) aanzienlijk lager zijn voor de gemeente Den Haag.

Vanuit de diverse taakstellingen en opgaven waar de gemeente voor staat is een samenstelling van verschillende doelgroepen, huisvesting- en opvangvormen bepaald. Dit is financieel doorberekend voor de periodes van respectievelijk drie, vijf en zeven jaar. De uitwerking van de doelgroepen vindt u hieronder. De financiële doorrekening vindt u in de bijlage.

1. Permanente invulling

Voorafgaand aan de verwerving van het voormalige ziekenhuis heeft de gemeente in opdracht van Haga een concept PUK (planuitwerkingskader) opgesteld. Een PUK dient als toetsingskader voor een toekomstige particuliere ontwikkeling. Het concept is in 2022 tweemaal aan de buurt voorgelegd. De

opkomst met ca. 150 mensen was groot. De reacties op het concept van de gebouwen (behoud schil oorspronkelijke gebouw, bestaande maximale hoogte) en het programma (woningbouw, o.a. specifiek voor senioren) waren overwegend positief.

Na 5 tot 7 jaar wordt de locatie van het voormalige ziekenhuis getransformeerd ten behoeve van woningbouw en voorzieningen. Omdat de gemeente de grond opnieuw in erfpacht gaat uitgeven zal niet een PUK maar een Nota van Uitgangspunten (NvU) als toetsingskader worden opgesteld. Het concept PUK vormt hiervoor de basis. De nadere invulling van het programma moet nog worden bepaald. Op dit moment wordt gedacht aan de realisatie van ca. 400 woningen in combinatie met een voorzieningenprogramma. Hiermee wordt invulling gegeven aan de betaalbare woningbouwopgave van de stad. Hiernaast blijft er, zoals eerder in de raad besproken is, ook in de permanente invulling ruimte voor de huisvesting en/of opvang van zorgdoelgroepen.

Voorafgaand aan de besluitvorming op de NvU wordt het programma voorgelegd aan de buurt en Raad. Nadat de NvU is vastgesteld wordt een projectdocument, inclusief grondexploitatie opgesteld. Pas nadat ook hierop is besloten kan de ontwikkeling op de markt worden gezet door middel van een tender en volgt de planuitwerking.

De definitieve duur van de tijdelijke invulling wordt afgestemd op het moment dat de grond kan worden uitgegeven aan de toekomstige ontwikkelaar. Daarna kan er gestart worden met de realisatie van de woningbouw. Alles is erop gericht dat na 5 jaar gestart kan worden met de realisatie van de permanente ontwikkeling. Wij gaan er vanuit dat het gebouw niet langer dan 7 jaar gebruikt wordt voor de tijdelijke invulling. Mocht er onverhoopt toch vertraging ontstaan waardoor de start van de permanente invulling toch langer duurt dan verwacht, dan zullen wij te zijner tijd situationeel bezien hoe we omgaan met de tijdelijk invulling. Wij gaan het pand niet leeg laten staan.

2. Programma tijdelijke invulling

Voor de tijdelijke invulling voorzien we een programmering waarbij we stedelijke opgaven op het gebied van wonen (jongeren, gezinnen en statushouders) en opvang (asiel en permanente winteropvang) combineren met een maatschappelijke functie voor de wijk. Plan Einstein in Utrecht dient hierbij als een van de inspiratiebronnen (zie ook afdoening motie Haags plan Einstein RIS318322). We zetten dan ook in op intensieve begeleiding van de diverse doelgroepen en stevige verbinding met de wijk.

2.1. Haagse aanpak opvang nieuwkomers

Met de Haagse aanpak (RIS316033) neemt de gemeente Den Haag haar verantwoordelijkheid door een substantieel aantal asielzoekers en ontheemden uit Oekraïne op te vangen. Ongeacht de toekomst van de Spreidingswet, voelt Den Haag zich verantwoordelijk voor de realisatie van voldoende duurzame opvangplekken. Het Haga leent zich goed voor de opvang van asielzoekers. Het zal gaan om ca. 440 asielzoekers en statushouders.

2.2. Permanente winteropvang

Naar aanleiding van meerdere moties van uw raad worden dakloze Hagenaars gedurende de winterperiode dag en nacht opgevangen in de permanente winteropvang (PWO) (RIS310311, RIS310312). Het Haga is in de winters van 2022-2023 en 2023-2024 al ingezet voor de PWO (RIS245379). Afgelopen winter is er in de PWO plaats geweest voor 120 dak- en thuisloze mensen. In 2024 is het voornemen om op 1 november de PWO te openen voor 80 mensen. We vinden het belangrijk dat er een plek blijft voor dakloze mensen waar ze, zeker in de winter bij slechte weersomstandigheden, tot rust kunnen komen. Zo kan er in rust gekeken worden naar een duurzame oplossing op het gebied van wonen, werk, inkomen en dagbesteding. We zien Haga ook de komende jaren als geschikte locatie hiervoor. De PWO wordt op dit moment geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie ontvangt de raad een voorstel voor de voortgezette invulling van de PWO in het Haga.

2.3. Doorbraakplan

Met het Doorbraakplan (RIS310115) zetten we ons in om extra woonplekken te realiseren voor statushouders en mensen die nu in een zorg- of maatschappelijke opvanginstelling verblijven en weer de stap naar zelfstandig wonen kunnen en moeten maken (hierna genoemd: zorgdoelgroepen). Voor statushouders heeft de gemeente een wettelijke taak om deze groep te huisvesten, namelijk 694 in de eerste helft van 2024. Met de wet regie Volkshuisvesting zal het aantal urgent te huisvesten aandachtsgroepen nog verder toenemen. We willen dat gespreid in de stad doen met inachtnaam van de woonkansen van regulier woningzoekenden.

In het Haga worden tijdelijk sociale huurwoningen gerealiseerd voor o.a. starters, dakloze mensen en een aantal doelgroepen uit het *Doorbraakplan*:

- *105 starters*: Er is ruimte voor de tijdelijke huisvesting van 105 starters: Haagse jongeren/jongvolwassenen en studenten. Hiermee draagt de gemeente bij aan de woningbehoefte voor jongeren in Den Haag.
- *dakloze gezinnen (ca. 50 personen)*: Dakloze gezinnen uit Den Haag die momenteel in hotels worden opgevangen. Dit is een diverse groep met verschillende achtergronden, problematiek en zorgbehoefte. Bij een aantal gezinnen is geen sprake van een zorgbehoefte.
- *+30 – 45 Statushouders*: Het voormalig Haga-complex is eerder aangewezen als locatie voor de huisvesting van statushouders (RIS311879). Hiervoor is een subsidie beschikbaar van het ministerie van BZK.
- *30 jonge zorguitstromers*: Het gaat hier om Haagse jongeren tussen de 18 en 27 jaar die uitstromen uit een beschermd wonen-situatie en die, met een lichtere vorm van begeleiding, uiteindelijk weer volledig zelfstandig kunnen wonen en werken

2.4. Maatschappelijke functie voor de wijk

Binnen en buiten het complex zijn diverse ruimten beschikbaar om in te richten met een maatschappelijke functie. De invulling hiervan kan verschillen van ruimte voor kleine bedrijven/start-ups tot een ontmoetingsruimte, wijkcentrum of leslokalen. Met een participatietraject wordt nadere invulling door de buurt aan deze ruimten gegeven. In het Haga zal er voldoende ruimte zijn voor het ontmoeten van de verschillende doelgroepen, door middel van gezamenlijke activiteiten die een belangrijke functie voor de wijk vervullen. Door het mixen van doelgroepen en het creëren van een maatschappelijke functie voor de wijk dient het voormalig Haga-complex als een plek die enerzijds ruimte biedt voor nieuwkomers in de wijk, maar tegelijkertijd ook ruimte biedt voor de bestaande buurtbewoners.

2.5. Sociaal Beheer

We zijn voornemens om Haga te benutten voor de huisvesting en opvang van diverse doelgroepen en ruimte te bieden aan voorzieningen en initiatieven voor de buurt. Om ervoor te zorgen dat de opvang goed verloopt (schoon, heel en veilig), en om overlast te voorkomen voor omwonenden en ondernemers en om de tijdelijke voorzieningen voor de buurt goed samen te laten gaan met de tijdelijke bewoning zetten we fors in op (sociaal) beheer en omgevingsmanagement op en rond de locatie. Het sociaal beheer is 24 uur per dag aanwezig en wordt vanuit de gemeente aangestuurd door een projectleider met kennis van de omgeving.

Naast de inhuur van onze vaste mantelpartijen voor het sociaal beheer op de diverse woon- en opvangenheden verkennen we ook de mogelijkheid voor de inzet van een Haagse, partij die de verantwoordelijkheid heeft over het overkoepelende beheer, de vorming van een gemeenschap en aanspreekpunt voor de buurt. Deze partij krijgt de taak om samen met bewoners, ondernemers en

omwonenden een succes te maken van de tijdelijke invulling van Haga. Plan Einstein maar dan op z'n Haags.

Om deze invulling mogelijk te maken, reserveert het college jaarlijks € 0,15 miljoen extra voor de invulling van deze taak, bovenop de capaciteit/het geld dat hiervoor al beschikbaar is binnen het sociaal beheer van de doelgroepen.

2.6. Omgevingsmanagement

Gedurende de doorlooptijd van de tijdelijke invulling vindt er regelmatig overleg plaats met omwonenden, politie en stakeholders uit de wijk om goed en direct in te kunnen spelen op signalen uit de buurt. We zorgen ervoor dat politie en handhaving ondersteund worden door de inzet van hosts, zoals dat nu bij de PWO al het geval is.

De hosts, ook wel "Haagse Host" genoemd, nemen verantwoording voor de directe omgeving van de locatie. Zij staan als het ware met één been in de locatie en met het andere been erbuiten en zorgen ervoor dat buurtbewoners en ondernemers die zich zorgen maken of overlast ervaren snel gehoord worden en er gelijk op de situatie afgestapt kan worden. Dit doen zij in goede afstemming met de buurtbewoners, ondernemers, zorgpartij, de handhavingsorganisatie en de politie. De ervaring leert dat de "Haagse Host" overlast voorkomt en als er toch overlast gemeld wordt dit snel en adequaat wordt aangepakt.

Bij de Permanente Winteropvang (PWO) en de daaropvolgende verlenging onder de pilot Haagse Tussenvoorziening (HTV) hebben we een wekelijks afstemmingsmoment. Hierbij zijn de volgende partijen betrokken: de politie, de handhavingsorganisatie, het stadsdeel, manager zorgpartij, manager beveiliging en de projectleider PWO vanuit de gemeente. Dit overleg trekken we breder waarbij ook COA, de sociaal beheerder van de locatie en COA aansluiten. In dit overleg worden de bezettingcijfers, time-in's en out's gedeeld. Verder worden de signalen van binnen de locatie en de signalen uit de omgeving gedeeld en eventuele acties daarop afgestemd.

Daarnaast is er maandelijks een omgevingsoverleg met vertegenwoordigers van de bewonersverenigingen, bestuur van de BIZ, politie, betrokken omwonenden en de stadsdeeldirectie. Voor dit overleg worden gezamenlijke evaluatiemomenten georganiseerd zodat voortgang en opvolging van gemaakte afspraken kunnen worden afgestemd.

2.7. Overige veiligheidsmaatregelen

Om ervoor te zorgen dat de opvang op deze locatie veilig verloopt en overlast wordt voorkomen is stevig sociaal beheer en goed omgevingsmanagement cruciaal. Wij voldoen hierbij aan de gestelde voorwaarden van de driehoek. Daarnaast zorgen we ook voor een aantal aanvullende maatregelen:

- Voor de PWO ligt een convenant tussen gemeente, politie en het Leger des Heils. Dit convenant wordt uitgebreid met betrokken partners, zoals de sociaal beheerders en COA.
- Ervaring leert dat het combineren van verschillende doelgroepen tot spanningen kan leiden. We zorgen derhalve voor aparte ingangen en ook inpandige scheidingen.

2.8 Sociale voorzieningen

We dragen zorg voor de toegang tot de diverse sociale voorzieningen op het moment van inhuizing. Hierbij kunt u naast de toegang tot passend onderwijs en zorg denken aan het contact met de wijk, aansluiting op vrijwilligersinitiatieven in de buurt en de toeleiding naar werk. Voor de basisgezondheidszorg van de asielzoekers die naar Haga gaan is het COA verantwoordelijk waarmee er geen sprake is van druk op deze voorzieningen in de wijk. Asielzoekers in de Haga-locatie die hiervoor in aanmerking komen, kunnen via verschillende initiatieven worden toegeleid naar werk.

Het inhuizen van doelgroepen op de locatie Haga zal waarschijnlijk voltooid zijn per 1 juli 2025. Dit betekent, zowel voor het primair als het voortgezet onderwijs, dat leerlingen na de zomervakantie 2025 starten. Dat is een gunstig moment, omdat er dan altijd meer ruimte is door uitstroom van leerlingen. Voor het primair nieuwkomersonderwijs betekent de opening van de Haga-opvanglocatie dat er meer capaciteit in Segbroek nodig is om deze kinderen onderwijs te gaan bieden. We houden voor het

primair nieuwkomersonderwijs rekening met thuisnabij onderwijs. De capaciteit van dit stadsdeel is al onderwerp van gesprek met de stedelijke werkgroep. Er wordt op dit moment onderzocht wat de beste manier van uitbreiding is binnen Segbroek, maar ook binnen de gehele stad. In het voortgezet onderwijs worden gesprekken gevoerd over uitbreiding. Omdat in het voortgezet onderwijs geen sprake is van thuisnabij onderwijs wordt hier nagedacht over nieuwe groepen die verdeeld zijn over de stad. Bij gesprekken over de uitbreiding is aandacht voor het lerarentekort, de onderwijshuisvesting maar ook over de doorstroom die uiteindelijk plaatsvindt als nieuwkomersleerlingen naar regulier onderwijs gaan. Voor zowel het PO als het VO wordt ook regionale afstemming en samenwerking gezocht.

3. Business case tijdelijke invulling

In eerste instantie zal het voormalig ziekenhuis voor een periode van 5 tot 7 jaar worden ingevuld met bovengenoemd programma. De invulling van deze tijdelijke functie wordt ontwikkeld als de eerste multifunctionele locatie zoals omschreven in de 'Haagse Aanpak Opvang Nieuwkomers'(RIS316033).

Investing en dekking	Investing (bedrag x €1000)	Te dekken bedrag per jaar over 5 jaar	Totale dekking bedrag x €1000 per jaar	Voorlopig beeld kostenbesparing per jaar	Toelichting
Totale investering in Haga	€ -26.470				De totale investering is € 26,5 miljoen om het Haga gebouw geschikt te maken voor gebruik
Dekking vanuit het Rijk voor verbouwing bouwdeel A	€ -10.054				Voor bouwdeel A (opvang asielzoekers) worden alle verbouwingskosten (transitiekosten) betaald door het Rijk en dus in mindering gebracht op investering door gemeente Den Haag
Netto investering over 5 jaar voor gemeente den Haag	€ -16.416	€ -3.283			De gemeente Den Haag moet zelf € 16,4 miljoen investering dekken uit haar eigen begroting
Exploitatiekosten Haga		€ -7.647			De exploitatielasten van het gebouw en het begeleiden van alle groepen (sociaal beheer) kost in totaal € 7,7 miljoen per jaar
Dekking asiel uit normvergoeding van het Rijk voor opvang asiel			€ 7.388		Gedekt uit 5 jaar begroting nieuwkomers - ipv huur andere locaties (bijv. hotels en kantoorpanden) wordt Haga gehuurd (programma 8, 610.S Opgave Nieuwkomers)
Dekking uit nog te ontvangen huur			€ 459		Gedekt uit 5 jaar extra huuropbrengst studenten, starters en statushouders
Dekking permanente winteropvang (PWO) uit begroting			€ 1.100		In coalitieakkoord 2022 is extra budget beschikbaar gesteld voor ontwikkeling permanente winteropvang (programma 8, activiteit 681.K Maatschappelijke- en vrouwenopvang (WMO))
Dekking gezinnen uit huidige uitgaven aan maatschappelijke zorg			€ 1.460		Gedekt uit 5 jaar begroting maatschappelijke opvang - ipv kosten huur hotels wordt het Haga gehuurd (programma 8, activiteit 681.K Maatschappelijke- en vrouwenopvang (WMO))
Dekking zorguitstroom uit huidige uitgaven maatschappelijke zorg			€ 2.482		Gedekt uit 5 jaar begroting zorg - ipv kosten aan zorginstellingen wordt het Haga gehuurd (programma 8, activiteit 681.K Maatschappelijke- en vrouwenopvang (WMO))
Totale kosten en dekking per jaar		€ -10.931	€ 12.889	€ 1.958	Voorlopig beeld kostenbesparing tov huidige uitgaven is € 1,9 miljoen per jaar

De bijgevoegde businesscase (bijlage 1) betreft een nadere toelichting van globale raming van kosten en inkomsten dd. 17 april 2024 waarbij rekening moet worden gehouden met mogelijke afwijkingen naarmate de tijd en het inzicht vordert. Desalniettemin is de inschatting dat deze businesscase een goed beeld geeft van de rendabiliteit van het gekozen scenario voor een periode van 5 tot 7 jaar. De businesscase is bijgesteld op basis van de reële kosten in de huidige opvang van Oekraïners, van asielzoekers en maatschappelijke opvang. De (ver)bouwkosten zijn bijgesteld op basis van een combinatie van onze eigen kennis, externe technische adviseurs en een externe raming van een architectenbureau.

4. Participatie

De omgeving van het voormalig Haga-complex is eind december 2023 middels een bewonersbrief geïnformeerd over de aankoop van het complex door de gemeente en het proces om te komen tot een tijdelijke invulling van het complex. Rondom de PWO vindt regelmatig overleg plaats met een afvaardiging van stakeholders (ondernemers, bewonersorganisatie) uit het stadsdeel.

In en rond het complex is een deel van de beschikbare binnen- en buitenruimte in te vullen door de buurt. Hiervoor wordt in het najaar van 2024 een participatietraject ingericht waarbij bewoners, ondernemers en stakeholders nauw worden betrokken. De ambitie is om enerzijds te voldoen aan behoeften die in de buurt leven met betrekking tot bijvoorbeeld het creëren van een

ontmoetingsruimte, kleinschalige bedrijfsruimte en maatschappelijke initiatieven en anderzijds contacten te faciliteren tussen de bewoners van het complex en de omwonenden.

Op het programma betreffende de opvang en huisvesting van de diverse doelgroepen is geen inspraak mogelijk. Vanwege de grote opgaven en de schaarse beschikbare locaties in onze stad blijft het nodig om gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid van het college om locaties aan te wijzen als opvang/huisvestingslocatie. Echter vindt het college het wel belangrijk om de buurt zo goed mogelijk te betrekken en tijdens de opvangperiode samen te werken aan de sociale cohesie in de buurt.

Om de buurt zo goed mogelijk te informeren over dit programma wordt in juni een bewonersbijeenkomst georganiseerd waar deelnemers hun vragen, ideeën en zorgen met de betrokken professionals kunnen delen. Ook worden de direct omwonenden persoonlijk benaderd via huis-aan-huisgesprekken.

Tegelijkertijd zal een participatietraject worden uitgevoerd ten behoeve van de permanente invulling. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het reeds opgestelde Planuitwerkingskader dat in opdracht van Haga is opgesteld en waarvoor in 2022 bewonersavonden zijn georganiseerd.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 28 mei 2024,

besluit:

in te stemmen met de investering en dekking van € 26,5 miljoen voor het voormalig Haga-complex als multifunctionele opvang/huisvestingslocatie onder voorbehoud van de rijksbijdrage van € 10 miljoen; Hierbij wordt de resterende investering, in aansluiting op de tijdelijke gebruiksduur, in 5 jaar afgeschreven en gedekt uit de huidige begroting.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,