



### Samenvatting

De huidige dag- en nachtopvang (DNO) aan de Statensingel 9 voldoet niet aan de hedendaagse eisen zoals die landelijk in de regelgeving wordt gesteld. In 2020 is reeds in een kamerbrief “Een (t)huis, een toekomst. De aanpak van dak- en thuisloosheid” ([kamerbrief-over-een-thuis-een-toekomst-de-aanpak-van-dak-en-thuisloosheid.pdf \(overheid.nl\)](#)) stelt dat centrumgemeenten uiterlijk 2020 en 2021 alle slaapzalen ombouwen naar één en tweepersoonskamers. Dit ligt geheel in de lijn met het kaderstellende regionale beleidsplan Zicht Op Thuis (ZOT), de ombouw van de huidige DNO-opvang. Binnen de huidige DNO aan de Statensingel 9 wordt nog steeds noodgedwongen gebruik gemaakt van een zaalconstructie. De locatie is niet geschikt of geschikt te maken, rekening houdend met de huidige eisen waaraan een dag- en nachtopvang dient te voldoen. Willen wij rechtdoen aan de opvang en begeleiding van deze kwetsbare groep inwoners en tegelijk voldoen aan onze wettelijke en maatschappelijke verplichtingen, is er een nieuwe locatie nodig waarop deze verplichte taakstelling duurzaam vorm kan krijgen.

Vanuit het locatieonderzoek Project ombouw DNO, als onderdeel van de hele maatschappelijke doorontwikkeling, beleidsplan Zicht op Thuis (ZOT)) én de QuickScan die hiervoor is afgenomen, is de locatie Severenstraat als de beste, maar ook als enige locatie, geselecteerd om de nieuwe DNO te laten landen. Het locatieonderzoek laat zien dat er voldaan wordt aan een aantal ruimtelijke voorwaarden, zoals de ligging van de locatie ten opzichte van verschillende voorzieningen en er sprake is van een prikkelarme en groene omgeving. Daarnaast is het perceel ruim genoeg om als duurzame locatie te kunnen dienen voor de crisisopvang (DNO) met daarbij ook een doorstroomlocatie (social hostel) en ruimte voor invulling van dagbesteding. Het verbinden van bovenstaande functies maakt efficiëntere zorg en toezicht mogelijk, wat bijdraagt aan een duurzame doorstroom.

Het college wordt gevraagd om de locatie tenminste voor de duur van het verdiepingsonderzoek naar de haalbaarheid te reserveren als beoogde locatie voor de vestiging van de DNO/social hostel en hier voor de duur van het onderzoek geen andere initiatieven te ontplooiën.

### Beslispunten

Wij vragen uw college om:

1. de locatie Severenstraat 18 te reserveren als beoogde locatie voor Dag- en nachtopvang in combinatie met een Social Hostel tenminste voor de duur van het onderzoek;



2. akkoord te gaan met de uitvoering van een verdiepingsonderzoek om op deze locatie een dag- en nachtopvang in combinatie met een social hostel te realiseren en starten met een onderzoek naar de grondverwerving;
3. akkoord te gaan met de start van een communicatietraject met alle belanghebbenden hierover.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 31 januari 2023:**

Conform.

Collegievoorstel



## Aanleiding

De gemeente heeft een wettelijke taak om een duurzame dag- en nachtopvang (DNO) te realiseren. In 2019 is als voorloper op het landelijk plan van aanpak 'Een (t)huis, een toekomst', dit is een breed plan van aanpak dat zicht richt op preventie, vernieuwing van de opvang en wonen met begeleiding. (Juni 2020, staatssecretaris Blokhuis, minister Ollongren en staatssecretaris Van Ark) [kamerbrief-over-een-thuis-een-toekomst-de-aanpak-van-dak-en-thuisloosheid.pdf \(overheid.nl\)](#) Op ons verzoek, is er in 2019 een onderzoek ("Woonpijn in een sjeke stad") gedaan naar de woonbehoefte van kwetsbare burgers in onze stad door universiteit Maastricht.

Uit de bevindingen van dit onderzoek, samen met onze eigen ervaringen uit de tijdelijke opvang in Overmaze én het landelijk plan van aanpak 'Een (t)huis, een toekomst', blijkt dat deze kwetsbare doelgroep het meest gebaat is bij een persoonsgerichte aanpak, waarbij rust, privacy en veiligheid belangrijke voorwaarden zijn. Deze aanpak is niet realiseerbaar binnen het huidige pand aan de Statensingel 9 en strookt ook niet met landelijke richtlijnen. Op de uitvoeringsagenda van het vastgestelde (Raadsbesluit van 22 juni 2021 nr. 2021-3755) regionale beleidsplan Zicht op Thuis (ZOT), als ook binnen het bestuurlijk overleg wonen, welzijn en zorg (BOWWZ) is hoge prioriteit gegeven aan de realisatie van nieuwe voorzieningen voor alle kwetsbare doelgroepen.

Daarom is een locatieonderzoek en een interne QuickScan uitgevoerd om de DNO te combineren met een Social Hostel-functie. Hierbij is ook gebruik gemaakt van een programma van eisen, dat aansluit bij de behoeftes van de doelgroep. Tevens is niet alleen gekeken welke omgevingsfactoren van belang zijn voor een zo optimaal mogelijk herstel, maar is er ook gekeken wat er nodig is om zorg zo effectief mogelijk in te kunnen zetten. Gebleken is dat door een combinatie van beide functies (DNO en Social Hostel) op één locatie, zorg en toezicht effectiever ingezet en georganiseerd wordt.

Uit deze eerste onderzoeken blijkt dat de locatie aan de Severenstraat 18 hiervoor niet alleen de meest geschikte plek is maar ook de enige plek is die lijkt te voldoen aan alle voorwaarden. Een verdiepingsonderzoek naar de (financiële) haalbaarheid en risico's is echter noodzakelijk om uitsluitsel hierover te geven (o.a. bodemgesteldheid). Dit verdiepingsonderzoek is onderdeel van de volgende stap welke vorm krijgt middels het haalbaarheidsonderzoek. Het reserveren van de locatie gedurende dit onderzoek is daarbij essentieel.



## 1. Context

Het regionaal beleidsplan Zicht op Thuis (ZOT) is het vervolg op het regioplan Beschermd Thuis 2020. Met dit plan geven we richting aan het organiseren van een passend thuis voor kwetsbare mensen uit Maastricht-Heuvelland, die een beroep moeten doen op de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen. De ingeslagen weg van het Regioplan Bescherm Thuis 2020 wordt daarmee kaderstellend voortgezet. Vanuit het beleidsplan ZOT (2021-2024) en BOWWZ, staat op de uitvoeringsagenda met hoge prioriteit de realisatie ombouw van de huidige dag- en nachtopvang. Afgelopen jaren is er reeds intensief gezocht naar een passende plek. Het locatieonderzoek Project ombouw DNO (als onderdeel van de hele maatschappelijke doorontwikkeling, beleidsplan ZOT) en de bijbehorende QuickScan heeft hieraan bijgedragen. De locatie Severenstraat, welke een maatschappelijke bestemming heeft, is als beste, maar ook als enige locatie, geselecteerd om op deze plek de nieuwe DNO en het social hostel te laten landen. Dit sluit ook aan op de ambitie en lange termijnvisie Maastricht 2040 waarin iedere burger een passend dak boven zijn hoofd heeft in een veilige, rustige woonomgeving.

Dit voorstel is een nadere uitwerking van de uitvoeringsagenda van het Plan Zicht Op Thuis (ZOT) waarbij de focus op de DNO/Social Hostel en uiteindelijke doorstroom naar een definitief onderkomen ligt.

### Eigendom Severenstraat 18

Het pand aan de Severenstraat 18 is een voormalig schoolgebouw inclusief gymzaal voor speciaal onderwijs. Op 19 december 2017 (nr. 2017-42383) heeft het college besloten om de locatie/schoolcomplex te onttrekken aan de onderwijsbestemming. Een en ander als gevolg van de destijds gewijzigde regelgeving in het speciaal onderwijs en de reshuffling van scholen binnen Maastricht. Hierdoor is het pand leeg komen te staan. De opstallen en de grond zijn nog in eigendom bij onderwijsstichting MosaLira en er vindt leegstandbeheer plaats.

Partijen waren in eerste instantie overeengekomen via een gezamenlijk verzoekschrift aan de rechter te verzoeken om een uitspraak toe doen over het wel of niet sprake zijn van een "economisch claimrecht". Echter is recent in een vergelijkbare lopende cassatieprocedure bij de Hoge Raad waarin ook de toepassing van het economisch claimrecht voorligt, reeds de conclusie van de Advocaat-Generaal (ofwel: het advies aan de Hoge Raad), verschenen waarin wordt geadviseerd dat het economisch claimrecht uitsluitend van toepassing is met betrekking tot gebouwen en terreinen die geheel met overheidsgeld zijn verkregen of opgericht. De uitspraak van de Hoge Raad wordt



verwacht in het voorjaar van 2023. Dan zal dus ook eerst blijken of de Hoge Raad de conclusie van de Advocaat-Generaal volgt of niet. Partijen hebben besloten (na akkoord van de portefeuillehouders Vastgoed en Sociaal d.d. 19.12.22) om op advies van de huisadvocaat de uitspraak van de Hoge Raad af te wachten en op basis daarvan de onderhandelingen over de koopsom op te pakken in lijn met deze uitspraak. Dit juridisch aspect zal in het verdiepingsonderzoek prioriteit krijgen en in de financiële doorrekening worden meegenomen. Hierover vindt afstemming met team Vastgoed plaats. In de tussenliggende fase kan de gemeente wel al in het kader van het haalbaarheidsonderzoek de benodigde onderzoeken op de locatie (laten) verrichten in afstemming met MosaLira. Dit om verdere vertraging te voorkomen.

## **2. Gewenste situatie**

We willen de huidige DNO-opvang transformeren naar een duurzame opvang in lijn met het regionale beleidsplan Zicht Op Thuis. De DNO combineren we met een social hostel. Beiden dragen bij aan dezelfde beleidsdoelstelling: het voorkomen en verminderen van dak- en thuislozen op straat. Hierdoor kan de zorg en toezicht beter worden georganiseerd dan op 2 gescheiden locaties. Beide functies willen we vestigen op de locatie Severenstraat 18.

## **3. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Het regionale beleidsplan Zicht Op Thuis (ZOT) streeft naar sociale inclusie van kwetsbare bevolkingsgroepen. Onderzoek heeft aangetoond dat een individuele aanpak beter aansluit op de (wettelijke) zorgplicht van gemeenten en de behoeften van deze doelgroepen.

## **4. Effect op de openbare ruimte**

De locatie ligt in een gebied met een visie vanuit het Buitengoed Geul en Maas (BGM). Bij de Severenstraat 18 ligt een historische poort waar vroeger de laan startte naar Huize Severen. Dit is de huidige locatie van wooncorporatie Maasvallei. Daarnaast zou men de Severenstraat graag een facelift geven zoals vastgesteld in de Visie Buitengoed Geul en Maas.

Door de historische laan (deels) in oorspronkelijke staat terug te brengen, zou men een upgrade kunnen geven aan de straat en omgeving. Ook ontstaat dan een mooie, groene entree voor de doelgroepen. De realisatie van een DNO en een social hostel doet geen afbreuk aan de gebiedsvisie van het BGM.



## **5. Personeel en organisatie**

n.v.t.

## **6. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

n.v.t.

## **7. Financiën**

Er wordt een verdiepingsonderzoek uitgevoerd naar de juridische, financiële, technische en functionele aspecten. De kosten van het haalbaarheidsonderzoek, de onderzoeken en projectleiding worden ten laste van het budget dak- en thuislozenopvang gebracht. Hiervoor is een budget gereserveerd.

Na afronding van dit verdiepingsonderzoek is duidelijk of het plan op de hierboven genoemde aspecten te realiseren is en met welke (financiële) vraagstukken in het vervolgtraject rekening gehouden moet worden gericht op een sluitende businesscase op basis van een exploitatie van 30 jaar. Uitgangspunt is dat de toekomstige exploitatie uit het huidige beschikbare budget voor beschermd wonen/maatschappelijke opvang gedekt wordt. Voortkomend uit het maatschappelijk belang en de wettelijk verplichting die hieraan ten gronde ligt.

## **8. Aanbestedingen**

Voor de uitvoering van het verdiepingsonderzoek wordt externe expertise ingeschakeld. Hierbij zal daar waar mogelijk gebruik gemaakt worden van de bestaande raamovereenkomst Ingenieursdiensten. In ieder geval zullen de interne aanbestedingsprocedures worden gevolgd.

## **9. Participatie tot heden**

Er ligt een communicatieplan klaar om de buurtbewoners en andere betrokken partijen aan de voorkant mee te nemen in deze ontwikkeling. De coördinatoren van de stadsdelen als ook de betrokken bestuurders en stadsdeelwethouders zijn reeds meegenomen in dit eerste proces en zullen ook verder actief betrokken worden en deel uitmaken van de verdere (door) ontwikkeling van deze opdracht.

Burgerparticipatie richt zich niet op de vraag óf maar de vraag hoe het initiatief (de DNO/Social Hostel), het beste kan landen op deze locatie en hoe deze verder duurzaam vorm kan krijgen in de wijk. Denk hierbij aan dagbesteding, buurtinitiatieven, vrijwilligerswerk. Dit geven wij vorm door zo vroeg mogelijk in het proces reeds actief de dialoog op te zoeken.



Uit ervaring rondom eerdere locatieonderzoeken (aan de Gerardusweg) en huisvesting van kwetsbare doelgroepen (ex-gedetineerden, vluchtelingen en zeer moeilijk plaatsbaren) hebben we geleerd dat het risico op uitlekken groot is. Communicatietrajecten waarbij inwoners aan de voorzijde werden betrokken konden veel meer rekenen op begrip en meedenken dan trajecten waarbij inwoners in een later stadium werden geïnformeerd. Inzet hierbij is om gezamenlijk te komen tot een duurzame landing en verbinding van deze ontwikkeling in en met de buurt. Daarbij maken we ook gebruik van klankbordgroepen.

### **Voorstel**

Wij vragen uw college om:

1. de locatie Severenstraat 18 te reserveren tenminste gedurende het haalbaarheidsonderzoek als beoogde locatie voor dag- en nachtopvang (DNO) in combinatie met een social hostel.
2. akkoord te gaan met de uitvoering van een verdiepingsonderzoek om op deze locatie een dag- en nachtopvang in combinatie met een social hostel te realiseren en te starten met een onderzoek naar de grondverwerving;
3. akkoord te gaan met de start van een communicatietraject met alle belanghebbenden hierover.

### **10. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Het opstellen van een projectopdracht om het verdiepingsonderzoek uit te voeren wordt voorbereid. Daarna wordt gestart met de (interne) uitwerking van het programma van eisen en wensen. Blijkt uit het haalbaarheidsonderzoek dat er sprake is van een haalbaar plan, zal er een vervolgtraject worden ingezet waar grondverwerving, markconsultatie en planning tot realisatie deel van uitmaken.