



Den Haag

Aan

Bestuurlijke Taskforce

Datum

10 januari 2024

Onderwerp

Scenario's tijdelijk gebruik Haga

MEMO**Afzender**

5.1.2.e

Dienst

Onderwijs, Cultuur en Welzijn

Afdeling

Stad en Bestuur OCW

Doorkiesnummer

5.1.2.e

E-mailadres

5.1.2.e @denhaag.nl

Beste leden van de bestuurlijke taskforce

Het HAGA-ziekenhuis aan de Sportlaan 600 is per 1 januari 2024 strategisch aangekocht door de Gemeente Den Haag. In eerste instantie zal het voormalig ziekenhuis voor een periode van 3-5 jaar worden ingevuld met opvang en tijdelijke huisvesting van een aantal doelgroepen. De invulling van deze tijdelijke functie wordt ontwikkeld als pilot voor een multifunctionele locatie zoals omschreven in de 'Haagse Aanpak Opvang Nieuwkomers'(RIS316033).

Op basis van een in september geformuleerde projectopdracht is een projectgroep samengesteld uit een vertegenwoordiging van CVDH, DSO Wonen (Doorbraakplan), OCW Maatschappelijke Opvang en Opgaveteam Nieuwkomers. Deze projectgroep heeft een drietal scenario's opgesteld die in deze memo worden toegelicht. Het eerste scenario betreft een uitwerking van de wens om de verschillende doelgroepen te huisvesten zoals die zijn omschreven in de Nota Poho van 21 november "Verkenning tijdelijk gebruik Haga". De overige twee scenario's bevatten een aanvulling op de doelgroepen en aantallen uit scenario 1 binnen de beschikbare ruimte in het complex. De scenario's zoals beschreven in dit memo behoeven een nadere uitwerking op technisch, sociaal en financieel niveau.

Naar aanleiding van de bespreking van dit memo op de bestuurlijke taskforce van 23 januari jl zijn de scenario's financieel doorberekend voor de periodes van resp. drie, vijf en zeven jaar. Deze doorrekening vindt u in de bijlage.

Overzicht scenario's

Scenario	PWO	Nieuwkomers	Doorbraakplan	Maatschappelijk	Aanvullend
1 Programma basis	80 daklozen	400 vluchtelingen <i>Dit zijn zowel asielzoekers als Oekraïners, Vluchtelingen en Oekraïners gescheiden</i>	45 Jonge statushouders 105 studenten 30 jonge zorguitstromers 100(18-27 jaar) uit gezinnen (Maatschappelijke opvang)	Nadere input vanuit participatie met wijk.	Bouwdeel T (containerwoningen) wordt gesloopt ten behoeve van beschikbare buitenruimte voor ontmoeting en activiteiten

2 Optimaal benut ten behoeve van specifieke doelgroepen	120 daklozen	400 vluchtelingen	45 jonge statushouders 105 studenten 30 jonge zorguitstromers 130 (18-27 jaar) uit gezinnen (Maatschappelijke opvang)	Nadere input vanuit participatie met wijk	In bouwdeel T worden extra zorgdoelgroepen gehuisvest. PWO blijft op huidige capaciteit van 120.
3 Programma + regulier wonen	80 daklozen	400 vluchtelingen	45 jonge statushouders 105 studenten 30 jonge zorguitstromers 100 (18-27 jaar) uit gezinnen (Maatschappelijke opvang)	Nadere input vanuit participatie met wijk.	Zelfstandige wooneenheden voor regulier woningzoekenden, bouwdeel T blijft behouden

Scenario 1: Programma basis

Op basis van de verkenning is door de projectgroep een programma geformuleerd van een aantal te huisvesten doelgroepen en functies:

1. **Permanente Winteropvang (PWO).** De PWO is een opvang voor dakloze mensen in de winterperiode. Dakloze mensen kunnen hier 24/7 terecht. Het Haga is in de winters van 2022-2023 en 2023-2024 al ingezet voor de PWO (RIS245379) en de wens is om het pand hiervoor ook de komende jaren in te zetten. Op dit moment is er plaats voor 120 daklozen, de wens is om dit in de toekomst terug te brengen naar 80 daklozen met oog op ervaren overlast van de omgeving.
2. **Opvang vluchtelingen.** De gemeente heeft een grote opgave voor wat betreft het opvangen van vluchtelingen (hiermee wordt bedoeld: asielzoekers en Oekraïense ontheemden). In de Haagse aanpak opvang nieuwkomers (RIS316033) is aangegeven dat de gemeente streeft naar locaties die meerjarig inzetbaar zijn. Het Haga leent zich hier goed voor. Het zal waarschijnlijk gaan om ca. 400 vluchtelingen. Of dit Oekraïense ontheemden of asielzoekers zullen zijn, kan nader bepaald worden op basis van de vraag naar plekken en het beschikbare aanbod.
3. **Doorbraakplan.** Het Doorbraakplan is bedoeld om extra woonplekken te realiseren voor statushouders, studenten en zorguitstromers.
 - a) Het Haga is eerder aangewezen als locatie voor de huisvesting van 30-45 statushouders (RIS311879). Hiervoor is een subsidie beschikbaar van het ministerie van BZK, waarbij de voorwaarde is dat deze (tijdelijke) woonplekken uiterlijk eind 2024 gerealiseerd moeten zijn en minimaal een derde van het totale aantal woonplekken bestemd is voor statushouders.
 - b) Daarnaast zijn er dakloze gezinnen van wisselende samenstelling, die momenteel in hotels worden opgevangen. Dit is een diverse groep met verschillende achtergrond, problematiek en zorgbehoefte. Bij een aantal gezinnen is geen sprake van een zorgbehoefte.
 - c) Er wordt ook gekeken naar 30 jongeren (18-27 jaar) die uitstromen uit een beschermd wonen-situatie en die, met een lichtere vorm van begeleiding, uiteindelijk weer volledig zelfstandig kunnen wonen en werken.
 - d) Er is ruimte voor de tijdelijke huisvesting van 105 studenten. De woonunits van de studenten komen nagenoeg overeen met die van de statushouders en jonge zorguitstromers. We streven hierbij naar een goede verhouding tussen mensen die zelfredzaam zijn (dragere) en mensen die afhankelijk(er) zijn van sociale begeleiding en ondersteuning (vrager). Uit andere projecten (in en buiten Den Haag) waar mensen gemengd wonen, blijkt dat een verhouding van één-derde 'vrager' en twee-derde 'drager' goed werkt.

4. **Maatschappelijke functie voor de wijk.** Binnen 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. Middels een participatietraject kan nadere invulling door de buurt aan deze ruimten worden gegeven.

In scenario 1 wordt rekening gehouden met het verwijderen van bouwdeel T (containerwoningen) waarmee een groot deel buitenruimte vrijkomt voor gezamenlijk gebruik. Dit gecombineerd met de aanzienlijke ruimte in het middendeel (bouwdeel B) zorgt voor optimale mogelijkheden voor een programma om de doelgroepen elkaar te laten ontmoeten, gezamenlijk activiteiten te organiseren en een serieuze sociale functie voor de wijk te kunnen vervullen.

Scenario 2: Optimale benutting van het pand voor de huisvesting van doelgroepen

Naast het geformuleerde programma kan de overige beschikbare ruimte in het pand optimaal worden benut ten behoeve van de huisvesting van bovengenoemde doelgroepen. In dit scenario wordt bouwdeel T behouden en ingezet voor de huisvesting van doelgroepen en blijft de huidige capaciteit van 120 daklozen van de PWO behouden. De verwachting is dat hiermee circa 30 extra zorguitstromers en 40 daklozen in de PWO kunnen worden gehuisvest.

Het benutten van deze ruimten ten behoeve van extra huisvesting van doelgroepen gaat ten koste van beschikbare ruimte voor invulling vanuit de buurt en eventueel beschikbare buitenruimte. Er blijft wel minimale ruimte beschikbaar voor een maatschappelijke invulling vanuit de buurt in het middendeel en het souterrain. Scenario 2 kan een risico geven op overconcentratie van “vragers” in de in scenario 1 omschreven gewenste mix. Daarnaast is de verwachting dat het draagvlak in de wijk voor dit scenario minimaal is.

Scenario 3: Programma + wonen

De beschikbare ruimte naast het in scenario 1 geformuleerde programma kan ingezet worden om ca 30 zelfstandige wooneenheden te creëren ten behoeve van regulier woningzoekenden.

In een aantal bouwdelen kan een groter aantal zelfstandige wooneenheden worden gecreëerd ten behoeve van regulier woningzoekenden. Het betreft kleine woningen geschikt voor starters en / of spoedzoekers van tijdelijke aard. Het benutten van deze ruimten ten behoeve van reguliere wooneenheden gaat ten koste van de beschikbare ruimte voor een maatschappelijke functie voor de buurt. Er blijft wel minimale ruimte beschikbaar voor een maatschappelijke invulling vanuit de buurt. Scenario 3 heeft een positief effect op de in scenario 1 omschreven gewenste mix van “vragers” en “draggers”. Daarnaast is de verwachting dat het draagvlak in de wijk voor dit scenario maximaal is. Voor scenario 3 is een nadere verkenning noodzakelijk van de mogelijkheid om met het creëren van sociale woningen al vooruit te lopen op de permanente invulling.

Financiële specificatie scenario's

Inleiding

In deze paragraaf vindt u een toelichting van de kosten en baten per scenario voor de tijdelijke invulling van de Haga locatie. Het betreft een globale financiële raming waarbij gebruik is gemaakt van kengetallen om te bepalen welke scenario's financieel haalbaar zijn. Na de keuze voor een voorkeursscenario zal dit scenario vervolgens verder (financieel) worden uitgewerkt, waarbij de kosten en baten tot in details worden uitgewerkt en leveranciers gevraagd zal worden om detailramingen (offertes). De kosten en baten per scenario verschillen aanzienlijk omdat de ‘opbrengsten’ en ‘kosten’ per groep aanzienlijk verschillen. Voor Oekraïners en Asielzoekers kent het Rijk vaste vergoedingen, ongeacht de woonvorm, terwijl bij sociale huur de huuropbrengst gekoppeld is aan de woonvorm (puntenstelsel). Ook de eisen aan de woning/kamer verschillen per doelgroep. Voor sociale huur zijn er minimale huisvestingseisen, terwijl deze voor asielzoekers/Oekraïners of winteropvang veel ruimer zijn gedefinieerd. Hierdoor ontstaan verschillen in de kosten per doelgroep om de huisvesting van het Haga geschikt te maken. Daarnaast verschilt het sociaal beheer per doelgroep. Voor de winteropvang geldt dat er veel (24 x 7 uur) sociaal beheer noodzakelijk is om de mensen goed op te vangen en overlast te beperken, terwijl bij sociale huur de begeleiding zich beperkt tot een contactpersoon (huismeester) die alleen handelt bij problemen. In totaal ontstaan er op deze manier groepen die per

saldo geld kosten (kostenvragers) en groepen die geld opleveren (kostendragers). Door een bepaalde mix te kiezen (een scenario) is een kostendeekkende exploitatie mogelijk waarbij kostendragers meebetalen aan de meerkosten van kostenvragers en zo door gezamenlijke huisvesting extra maatschappelijk rendement wordt gegenereerd.

In alle scenario's voor vijf en zeven jaar wordt tenminste een positief resultaat gerealiseerd. In alle scenario's worden namelijk groepen (vb PWO, Oekraïners, MO) die nu vooral in tijdelijke (jaarlijks opzegbare) locaties verblijven, verplaatst naar een 'vaste' locatie. De kosten voor huur en aanpassing van alle tijdelijke locaties (vb hotels) zijn relatief hoog. Door deze opvang te verplaatsen naar een 'vaste' eigen locatie Haga (voor 5 of 7 jaar) wordt ook een besparing gerealiseerd omdat de locatie éénmalig voor meerdere jaren geschikt wordt gemaakt (ipv voor 1 jaar). Daarnaast wordt sociaal beheer geconcentreerd, die ook ten goede kan komen aan de andere groepen die ook op de locatie verblijven.

Per scenario is de mix van groepen anders wat leidt tot een ander financieel resultaat. Deze verschillen worden per scenario toegelicht.

Scenario 1: Programma basis

In dit scenario wordt een mix gemaakt van de doelgroepen winteropvang, nieuwkomers (kostendragers) gebruikt om de huisvesting van doorbraakgroepen (kostenvragers): jonge statushouders, studenten, maatschappelijke uitstroom (bw en gezinnen) mogelijk te maken. Door te kiezen voor een mix, worden de middelen van de eerste groepen gebruikt om alle vaste kosten van de locatie te dekken. Hierdoor wordt vaste en betaalbare huisvesting (inclusief sociaal beheer) voor de andere doelgroepen mogelijk.

Omdat een deel van het voordeel van de speciale doelgroepen ook wordt gebruikt om een ontmoetingsruimte buiten voor alle groepen te organiseren, kent dit scenario maar een beperkt voordeel van in totaal € 5.1.2.b over 5 jaar, dus afgerond gemiddeld € 5.1.2.b per jaar.

Scenario 2: Maximaal benutten tbv opvang en huisvesting doelgroepen

In dit scenario wordt extra ingezet op maatschappelijke opvang. Het gaat hierbij om extra winteropvang en extra maatschappelijke opvang voor gezinnen. Omdat deze groepen door het basisscenario 1 al financieel zijn gedekt kent dit scenario voor de gemeente Den Haag het beste financiële resultaat van in totaal € 5.1.2.b over 5 jaar, dus afgerond gemiddeld € 5.1.2.b per jaar. Hierbij wordt wel de ontmoetingsruimte voor de verschillende groepen buiten opgeofferd.

Scenario 3: Programma + wonen

In dit scenario wordt tov het basisscenario 1 extra ingezet op reguliere sociale huur. Het financiële effect op sociale huur is nagenoeg nihil (+ 5.1.2.b per jaar). De sociale huur is ook hier alleen mogelijk omdat alle vaste lasten al door de speciale doelgroepen (nieuwkomers en pwo) worden gedekt. Het financiële effect tov het basisscenario is dan ook nagenoeg nihil. Hierbij wordt wel de ontmoetingsruimte voor de verschillende groepen buiten opgeofferd. Daarom kent dit scenario een resultaat van in totaal € 5.1.2.b over 5 jaar, dus ongeveer gemiddeld € 5.1.2.b per jaar.

Gevolgen ten aanzien van verschillende looptijden (drie, vijf of zeven jaar)

Financieel

Bij een doorlooptijd van drie jaar is er sprake van een negatief financieel resultaat. De investeringen die moeten worden gedaan in het eerste jaar moeten over een kortere periode worden afgeschreven. Daarnaast is er slechts twee jaar sprake van baten voortvloeiend uit de opvang van verschillende doelgroepen. Omdat de opbrengsten per jaar gelijk blijven maar de afschrijvingsperiode langer is, is er bij de scenario's van vijf en zeven jaar sprake van een positief financieel resultaat. Zie hiervoor ook de bijlage "Financiële doorrekening per looptijd".

Technisch

Het eerste jaar na overdracht van het Haga Ziekenhuis aan de Sportlaan zal met name benut worden om de voorbereidingen, (lokale) asbestsaneringen e.d., communicatie met de omgeving op te starten. Pas na de keuze van een voorkeursscenario kunnen de werkzaamheden (die aanbestedingsplichtig zijn) verder worden opgestart en uitgevoerd. Het is niet realistisch te denken dat alle werkzaamheden voor de ca. 700 pers. In een aantal maanden gereed zullen zijn. Dit betekent dat voor sommige programmering waar meer investering benodigd is (bijv. realisatie van zelfstandige wooneenheden) of afgeschaald of geschrapt moeten worden als er een korte exploitatieduur ten grondslag ligt. **Dit betekent feitelijk dat bij een looptijd van 3 jaar scenario 3 komt te vervallen.**

De uitwerking kan tevens zijn dat bepaalde delen van het gebouw pas na een jaar / anderhalf jaar ter beschikking komen (aanbesteding + uitvoering). Met een resterende exploitatieduur van dan één jaar is dat een enorme desinvestering. Niet alleen qua materialisatie maar ook op het gebied van organisatie. Tevens zal dan gekeken worden om andere materialisatie toe te passen om desinvestering op korte termijn zoveel mogelijk in te perken. Dit heeft als risico dat onderdelen sneller stuk kunnen gaan maar dat indien de locatie bijv. langer kan worden ingezet dan eerst was beoogd er een nieuwe investeringsslag gemaakt moet worden om de 'goedkopere' inventaris alsnog te moeten vervangen na 2 jaar.

Gezien de uitvoering gefaseerd zal plaatsvinden voor de tijdelijke situatie zal de uitvoering voor de definitieve situatie / herontwikkeling waarschijnlijk ook gefaseerd plaatsvinden. Ondanks de gestelde ambities is het meer voor de hand liggend om 5 jaar minimaal te hanteren voor de tijdelijke exploitatie gezien de verantwoording van het gemeenschapsgeld dat gemoeid is om te investeren in de

Ten aanzien van doelgroepen

Voor statushouders en andere aandachtsgroepen heeft het de voorkeur om zo lang mogelijk te huisvesten op een locatie, voor de tijdelijke invulling van het Haga dus voor 5 jaar.

Voor statushouders is het wenselijk om langer op een locatie te wonen. Een langere periode op een locatie geeft meer zekerheid en rust aan de bewoners, wat het makkelijker maakt om een leven op te bouwen in Den Haag. 3 jaar tijd is zeer kort, waardoor de bewoners al relatief snel op zoek moeten naar een nieuwe woning. Dit zorgt voor veel onrust en stress bij bewoners. Een periode van 5 jaar geeft meer stabiliteit, waardoor bewoners zich ook beter kunnen richten op inburgeren.

Als bewoners langer in het Haga kunnen wonen, bouwen zij in die tijd meer wachttijd op voor een sociale huurwoning. Meer bewoners met een langere wachttijd zal het makkelijker maken om voor deze mensen te voorzien in de herhuisvesting.

Bij een doorlooptijd van 3 jaar is er weinig tijd om de herhuisvesting van de zorgdoelgroepen te realiseren. Met het huidige tekort aan geschikte woonruimte is een risico dat onvoldoende ruimte beschikbaar is om de groepen op zo'n korte termijn te herhuisvesten.

- **Participatie & communicatie**

Voor wat betreft de permanente invulling van de Haga-locatie is reeds een participatietraject uitgevoerd in 2022 dat heeft geresulteerd in een aantal uitgangspunten voor een Plan uitwerkingskader (PUK). In oktober 2023 is een bewonersavond georganiseerd over de opening van de PWO in het Haga voor de winterperiode 2023 / 2024.

Naar aanleiding van berichtgeving in de pers over de aankoop van het Haga door de gemeente is een tweetal brieven verstuurd om bewoners te informeren over het voornemen (december 2023) en de definitieve aankoop (januari 2024). Met deze brief is bewoners gevraagd zich bij interesse aan te melden voor een bijeenkomst in voorjaar 2024, waarvan tot nu toe ongeveer 40 bewoners gebruik van hebben gemaakt. Stadsdeel Segbroek heeft met een aantal belanghebbende bewoners- en ondernemersorganisaties een goed overleg opgezet ten aanzien van de PWO.

Voor wat betreft de tijdelijke invulling zijn drie mogelijke participatie-opties te onderscheiden:

a) Geen participatie op scenario's, uitvoerig participatietraject voor maatschappelijke invulling

Bij deze optie definieert het college het voorkeursscenario dat nader uitgewerkt kan worden op basis van het advies van de projectgroep. Voor wat betreft de maatschappelijke invulling van de beschikbare ruimten voor de buurt wordt door Haags Samenspel een uitvoerig participatietraject uitgevoerd.

b) Beperkte raadpleging op scenario's, uitvoerig participatietraject voor maatschappelijke invulling

Bij deze optie wordt een beperkte groep van vertegenwoordigers uit de wijken die nu al betrokken is bij de PWO geraadpleegd over de kansen en risico's bij ieder scenario. De resultaten van deze raadpleging wegen mee in de definitieve keuze voor een scenario.

c) Uitvoerige raadpleging op scenario's, uitvoerig participatietraject voor maatschappelijke invulling

Bij deze optie worden stakeholders en omwonenden uitgenodigd om kansen en risico's bij de drie scenario's te benoemen. Dit kan gerealiseerd worden via een combinatie van een online en offline participatietraject. De resultaten van het traject wegen mee in de definitieve keuze voor een scenario.

Overigens is aan te raden een eenduidige looptijd van de tijdelijke invulling te communiceren tijdens het participatietraject, waarbij het advies is om de meest realistische looptijd te communiceren. Langere duur van de tijdelijke invulling dan vooraf is gecommuniceerd kan zeer nadelig zijn voor vertrouwen en draagvlak in de wijk.

Planning

Het realiseren van de tijdelijke invulling is verdeeld in vier fasen:

1. Verkenning:	september 2023 – december 2023
2. Uitwerking 3 scenario's en advies voorkeursscenario:	januari – maart 2024
3. Uitwerking voorkeursscenario:	maart – april 2024
4. Uitvoerings-gereed maken voorkeursscenario:	juli – augustus 2024
5. Realisatie	vanaf september 2024
6. Inhuizing PWO, statushouders & studenten	november / december 2024

Kansen

Het Haga heeft de potentie om als pilot voor een multifunctionele locatie van de Haagse Aanpak Opvang Nieuwkomers een grote meerwaarde te creëren voor de buurt, voor Segbroek en voor Den Haag. Enerzijds biedt het een financieel voordeel dat wordt gerealiseerd door opvang grootschalig en voor langere termijn te organiseren in tegenstelling tot de noodopvang in o.a. hotels. Anderzijds is de mogelijke sociaal-maatschappelijke meerwaarde te herkennen in de ontmoeting tussen kwetsbare en draagkrachtige doelgroepen, de verbinding tussen de doelgroepen en de buurt en de kansen die het gebouw biedt om sociaal-maatschappelijke activiteiten te ontwikkelen. Om deze potentiële meerwaarde optimaal te benutten is een nadere uitwerking van een sociaal programma noodzakelijk.

Risico's

Nadat een keuze is gemaakt voor een definitief scenario kan de hierboven omschreven fase 4 worden gestart. Deze fase behelst onder meer het vergunnings- en aanbestedingstraject ten behoeve van de uitvoering van de noodzakelijke werkzaamheden. In de praktijk geldt dat in het meest gunstige scenario de uitvoering van de werkzaamheden kan starten 6 maanden na het besluit voor een voorkeursscenario. Inhuizing van de eerste doelgroepen zal plaats kunnen vinden twee maanden na de start van de werkzaamheden. Om de eerste doelgroepen nog in 2024 te kunnen huisvesten zal de keuze voor een scenario plaats moeten vinden voor 1 april.

Vertraging in de hierboven genoemde planning heeft ook financiële gevolgen. Voor de huisvesting van statushouders en studenten in het Haga is een subsidie beschikbaar van ca. 5.1.2b euro mits de huisvesting nog in 2024 gerealiseerd wordt. Daarnaast kost de exploitatie van het leegstaand vastgoed ca. 5.1.2b euro per maand. Voor 2024 betekent grofweg een maand vertraging al 5.1.2b euro verlies, met daarna voor iedere maand vertraging 5.1.2b euro aan verlies.

Vervolgproces

-