

Naam: K. van Bremen  
Datum: 14 april 2024  
Eenheid/Programma: Eenheid Uitvoering Sociaal

## Collegevoorstel

|                                             |                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp                                   | <b>Herontwikkeling opvangvoorzieningen van Humanitas onder Dak Twente (HOD Twente) aan de Adastraat en Westerstraat</b> |
| Advies<br>Is er een uiterste behandeldatum? | <b>Bespreekstuk<br/>Ja, 30 april 2024</b>                                                                               |
| Portefeuillehouder                          | <b>E.J.F.M. van Mierlo</b>                                                                                              |
| Openbaar                                    | <b>Openbaar met embargo na bekendmaking aan belanghebbenden en omwonenden (8 mei 2024 op iBabs plaatsen)</b>            |
| Raadsvoorstel of raadsbrief                 | <b>Raadsbrief</b>                                                                                                       |

## Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De 24-uursopvang aan de Adastraat voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. In een brede samenwerking met Beter Wonen en Humanitas onder Dak Twente (HOD Twente) is besloten om de locatie te verbouwen en het eigendom en beheer over te dragen aan Beter Wonen. Tijdens de verbouwing worden de cliënten van de 24 uursopvang tijdelijke gehuisvest aan de Burcht 80. HOD Twente ontvangt een subsidie om de tijdelijke locatie in te richten.

## Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Beter Wonen en HOD Twente (INT-91491).
2. In te stemmen met de Verkoop- en ontwikkelingsovereenkomst van Adastraat 6 en 8 (INT-91490).
3. In te stemmen met het tijdelijk huisvesten van cliënten van de 24uursopvang van HOD Twente aan de Burcht 80 te Schelfhorst gedurende de verbouwing van de voorziening aan de Adastraat 6-8.
4. In te stemmen met het subsidieverzoek van HOD Twente (INT-91617) om € 666.400,- toe te kennen ten behoeve van het verhuizen, het inrichten van de tijdelijke locatie en het continueren van de 24uursopvang op de tijdelijke locatie.
5. Deze subsidie te dekken uit het project brede aanpak dak-/thuisloosheid algemeen (projectnr. 3168111).
6. De Raad voor te stellen de programmabegroting 2024 bij verzamelbesluit aan te passen.
7. De Raad te informeren over bovenstaande ontwikkelingen via Raadsinformatiebrief (RAAD-8274).

## De burgemeester besluit:

8. Wethouder Van Mierlo volmacht te verlenen de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, Beter Wonen en HOD Twente (INT-91491) en de Verkoop- en ontwikkelingsovereenkomst van Adastraat 6 en 8 (INT-91490) namens de gemeente te ondertekenen (INT-91615).

## Inleiding

In 2021 is een Intentieovereenkomst (B&W-2108473) gesloten tussen gemeente Almelo, Humanitas onder Dak Twente (HOD Twente) en woningcorporatie Beter Wonen inzake de herontwikkeling van de panden aan de Adastraat 6 en 8 en de Westerstraat 4 te Almelo, ten behoeve van vernieuwing van de maatschappelijke opvang. Hierdoor sluit de opvang beter aan bij de huidige inzichten voor herstel van dak- en thuislozen en deelname aan de maatschappij én bij het Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis.

Op dit moment zijn aan de Adastraat 20 plekken (24uurs-opvang) en aan de Westerstraat (nachtopvang) 7 plekken. De herontwikkeling betreft de verkoop van het pand aan de Adastraat 6-8 aan Beter Wonen en vervolgens een transformatie naar (in totaal) 26 eenpersoonsunits voor zowel de nachtopvang op de begane grond (7 units) als de 24uursopvang op de etages (19 units). Met de herontwikkeling wordt het mogelijk om de voorziening aan de Westerstraat te sluiten. Partijen hebben een koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst opgesteld, ten behoeve van enerzijds de transactie van het vastgoed om de verbouwing mogelijk te maken en anderzijds voor de langjarige samenwerking die partijen aangaan.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is tijdelijke huisvesting van de cliënten van de maatschappelijke opvang elders nodig. Gebruikers van de nachtopvang zullen gebruik blijven maken van de huidige locatie aan de Westerstraat tot dat de verbouwing is afgerond. In een zoektocht naar geschikte locaties en panden is het pand Burcht 80 in de Schelfhorst naar voren gekomen als meest geschikte locatie. De locatie is eerder bewoond geweest en in gebruik bij InteraktContour. De bestemming van het pand is passend en het pand is beschikbaar voor deze tijdelijke huisvesting.

## Beoogd effect

Met deze besluiten maakt het college de transformatie van de daklozenopvang in Almelo mogelijk, waarmee we in onze aanpak van dak- en thuisloosheid een kwaliteitsslag maken en de landelijke ambities volgen, waarvoor wij als centrumgemeente ook Rijksmiddelen hebben ontvangen. Hierdoor kunnen we mensen die dakloos zijn geworden beter ondersteunen om zo snel mogelijk weer een eigen woonplek te vinden en succesvol uit te stromen.

## Argumenten voor

*1.1 In te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst, want daarmee geven we invulling aan het landelijke beleid, met als doel een verbetering in de aanpak van dakloosheid.*

Met het project Adastraat lopen Beter Wonen en HOD Twente samen met de gemeente voorop om de ontwikkeling naar Wonen Eerst mogelijk te maken.

*2.1 In te stemmen met de verkoop- en ontwikkelingsovereenkomst, want Beter Wonen is beter toegerust om als eigenaar/verhuurder op te treden van het pand aan de Adastraat en om de verbouwing hiervan op zich te nemen.*

Beter Wonen is ontwikkelaar en beheerder van woningen en maatschappelijk vastgoed en heeft als kerntaak het huisvesten van kwetsbare doelgroepen waaronder ook de doelgroep van HOD Twente. De gemeente heeft op moment twee petten op: als verhuurder en als opdrachtgever voor de maatschappelijke opvang.

*2.2 In te stemmen met de verkoop- en ontwikkelingsovereenkomst, want daarmee is de gemeente niet langer opdrachtgever voor de zorg en eigenaar van de huisvesting van de cliënten.*

De gemeente kan zich richten op haar opdrachtgeversrol voor de Maatschappelijke Opvang.

*3.1 In te stemmen met de tijdelijke huisvesting van de cliënten van de 24uursopvang omdat daarmee de Adastraat 6-8 vrij komt voor de verbouwing.*

Tijdens de verbouwing kan het pand aan de Adastraat niet door cliënten worden gebruikt.

*3.2 In te stemmen met de tijdelijke huisvesting aan de Burcht 80, want het pand aan de Burcht 80 is daarvoor geschikt.*

Het pand is geschikt vanuit fysiek oogpunt (omgeving), ligging en bereikbaarheid voor cliënten van de maatschappelijke opvang en is beschikbaar. Het is een tijdelijke locatie, waarbij we leegstand voorkomen van dit pand, maar de buurt niet langdurig belasten. Alternatieve locaties zijn niet tijdig beschikbaar, geschikt te maken of heel kostbaar om te verbouwen (kantoorlocaties).

*4.1 In te stemmen met het subsidieverzoek van HOD Twente van € 666.400,- ten behoeve van het verhuizen en het inrichten van de tijdelijke locatie, want het tijdelijk huisvesten van de cliënten kost geld.*

*5.1 De subsidie aan HOD Twente te dekken uit het project brede aanpak dak-/thuisloosheid algemeen (3168111), want deze projectmiddelen zijn voor dit doel aan te wenden en zijn beschikbaar.*

## **Kanttekeningen**

*3.1 In te stemmen met de tijdelijke huisvesting aan de Burcht 80 van de cliënten van de 24-uursopvang van HOD Twente.*

De nachtopvang blijft gedurende de verbouwing in het pand aan de Westerstraat. Vanwege zorginhoudelijke eisen aan de maatschappelijke opvang en de nachtopvang (gescheiden verkeersstromen, ligging nabij specifieke zorgvoorzieningen, etc.) kunnen deze voorzieningen niet eenvoudig voor een tijdelijke duur samen in één pand worden gerealiseerd. Daarmee worden de synergievoordelen op het gebied van het delen van personeel (met name voor de nacht) van de voorzieningen van HOD Twente aan de Adastraat én Westerstraat gedurende een jaar opgeheven.

*3.2 In te stemmen met de tijdelijke huisvesting van cliënten van de 24uursopvang aan de Burcht 80, waarbij de nadruk ligt op tijdelijkheid.*

De Schelfhorst is een buurt waar reeds de nodige zorgvoorzieningen gesitueerd zijn; we willen aanvullende zorgdruk voorkomen. De impact van dit besluit is beperkt, omdat het tijdelijk is en wordt gevestigd in bestaand zorgvastgoed.

*3.3 In te stemmen met de tijdelijke huisvesting waarbij Beter Wonen nog de formele procedure via haar RvC moet doorlopen, wetende dat de directeur-bestuurder van Beter Wonen heeft aangegeven dat Beter Wonen er vol op inzet om het project te laten slagen.*

De kosten van de tijdelijke huisvesting zullen in geval het onverhoopt niet doorgaat, maximaal € 125.000,- bedragen en niet het volledige bedrag van € 666.400,-.

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

De verkoopprijs van het pand aan de Adastraat bedraagt € 900.000,-. De boekwaarde bedraagt € 365.000,-. Het verkoopresultaat is daarmee € 535.000,-. Dit verkoopresultaat komt ten gunste van het begrotingssaldo.

Na de verkoop zal de nieuwe pandeigenaar (Beter Wonen) zorgen voor de noodzakelijke verbouwing. Tijdens de verbouwing zal het pand niet geschikt zijn voor huisvesting. De kosten van de tijdelijke herhuisvesting bedragen € 666.400,- (zie bijlage subsidieverzoek HOD Twente). Deze kosten worden gedekt uit de in 2020, 2021 en 2022 extra ontvangen Rijksmiddelen voor de Brede Aanpak Dakloosheid (Blokhuismiddelen) met projectnummer W316811 en de in 2023 extra ontvangen Rijksmiddelen voor de uitvoering van het Nationaal Plan Dakloosheid (Van Ooijen-middelen). Deze laatste gelden ad. € 425.000,- zijn ultimo 2023 toegevoegd aan de bestemmingsreserve BWMO.

## **Uitvoering**

De transactie van het vastgoed van gemeente naar Beter Wonen vindt plaats na besluitvorming door zowel gemeente Almelo als Beter Wonen.

De uitvoering van de verbouwing vindt plaats onder regie van Beter Wonen gedurende circa een jaar. De communicatie hieromtrent vindt plaats in gezamenlijkheid door de drie partijen conform een opgesteld communicatieplan.

De uitvoering van de verhuizing en tijdelijke huisvesting vindt plaats door HOD Twente.

## **Bijlagen**

Samenwerkingsovereenkomst (INT- 91491)

Koopovereenkomst (INT- 91490)

Subsidieverzoek HOD Twente (INT-91617)

Raadsinformatiebrief (RAAD-8274)

Volmacht (kenmerk INT- 91615)

---

## **Procesinformatie**

### *Intern overleg*

De beide overeenkomsten en onderliggende stukken zijn besproken met de teams Vastgoed, Financiën, Concern / juridische zaken en de eenheid Uitvoering Sociaal. Daarnaast zijn de beide overeenkomsten in samenspraak met de betrokken partijen opgesteld.

De tijdelijke huisvestingslocatie en aanpak zijn besproken in het projectteam van gemeentelijke betrokkenen (Vastgoed, Financiën, Concern / juridische zaken, Uitvoering Sociaal), HOD Twente en Beter Wonen. Intern is voorts afgestemd met de wijkregisseurs en een medewerker van Vergunningverlening.

### *Afstemming met portefeuillehouder*

Op 7 maart, 8 april en 22 april 2024 is het voorstel afgestemd met portefeuillehouder Van Mierlo. Op 17 april is het voorstel afgestemd met portefeuillehouder Van Rees.

### *Directie-advies*

B&W voorstel standaard

## **Communicatie over het besluit**

Het besluit is openbaar na bekendmaking aan belanghebbenden (contractspartners) en omwonenden. Op 8 mei 2024 wordt het besluit openbaar gemaakt door het op iBabs te plaatsen waarna de raad en de regiogemeenten er kennis van kunnen nemen.

Zowel de bewoners in de omgeving van de Adastraat 6-8 als Burcht 80 zullen gedurende het proces op belangrijke momenten worden geïnformeerd. Ook is er een centraal aanspreekpunt voor bewoners met vragen of klachten gedurende de verbouwing en/of tijdelijke huisvesting.