

Procesgang locatiekeuze woonvorm Hoofdweg Harkstede

Inleiding

De gemeente Groningen heeft de intentie om te komen tot een bijzondere nieuwe woonvorm. Het locatieonderzoek heeft erin geresulteerd dat de locatie aan de Hoofdweg 143a te Harkstede daarvoor het meest geschikt is.

De woonvorm

Het gaat om het realiseren 10 eenvoudige zelfstandige woonunits naar Deens voorbeeld, waar het woonconcept Skaeve Huse wordt genoemd. Het is een vorm van wonen voor mensen die moeite hebben om zich aan te passen aan de basale woonregels die zowel gelden in woonbuurten als in begeleidende vormen van groepswonen. De doelgroep betreft mensen met een chronische psychiatrische problematiek, waarbij ook sprake kan zijn van een verslaving. Het gaat hierbij om mensen die hun woongedrag moeilijk kunnen aanpassen aan de normen in een woonbuurt of in een reguliere vorm van beschermd wonen. Een eigen woonruimte in een prikkelarme omgeving, buiten een woonwijk, voor langere termijn geeft rust. Er is begeleiding in de vorm van een beheerder annex verbinder. Deze woont in een van de units. Hij spreekt bewoners aan op ongeoorloofd gedrag en is de linking-pin aan partners zoals de ambulante woonbegeleiding en hulpverlening.

In ons land zijn sinds 2005 al diverse projecten geïnspireerd door het Deense concept gerealiseerd. In 2010 zijn de eerste ervaringen geëvalueerd, met positieven resultaten.



Figuur 1 Voorbeelden van Skaeve Huse

In de gemeente Groningen komen ongeveer 100 personen in aanmerking voor deze bijzondere woonvorm. Het zijn zeer kwetsbare inwoners die zorg nodig hebben. Het gaat hierbij om mensen die in beeld zijn bij de zorgaanbieders en die snel overprikkeld raken¹.

Zes samenwerkende zorgaanbieders (Werkpro, Limor, leger des Heils, Het Kopland, Terwille en VNN) hebben het initiatief genomen voor het realiseren van deze woonvorm en de gemeente gevraagd naar een daarvoor geschikte locatie.

¹ Meer informatie over de doelgroep staat in de notitie: Profiel doelgroep nieuwe woonvorm Hoofdweg.

Plan van aanpak als basis voor locatieonderzoek

Op 31 oktober 2017 heeft het college het Plan van Aanpak Skaeve Huse vastgesteld. Hiermee heeft het college opdracht gegeven tot een locatieonderzoek om te kijken of deze bijzondere woonvorm binnen de gemeentegrenzen te realiseren is. De raad is in november 2017 geïnformeerd over het locatieonderzoek.

Op basis van landelijke ervaringen zijn in het Plan van Aanpak voor een mogelijke locatie de volgende criteria opgesteld:

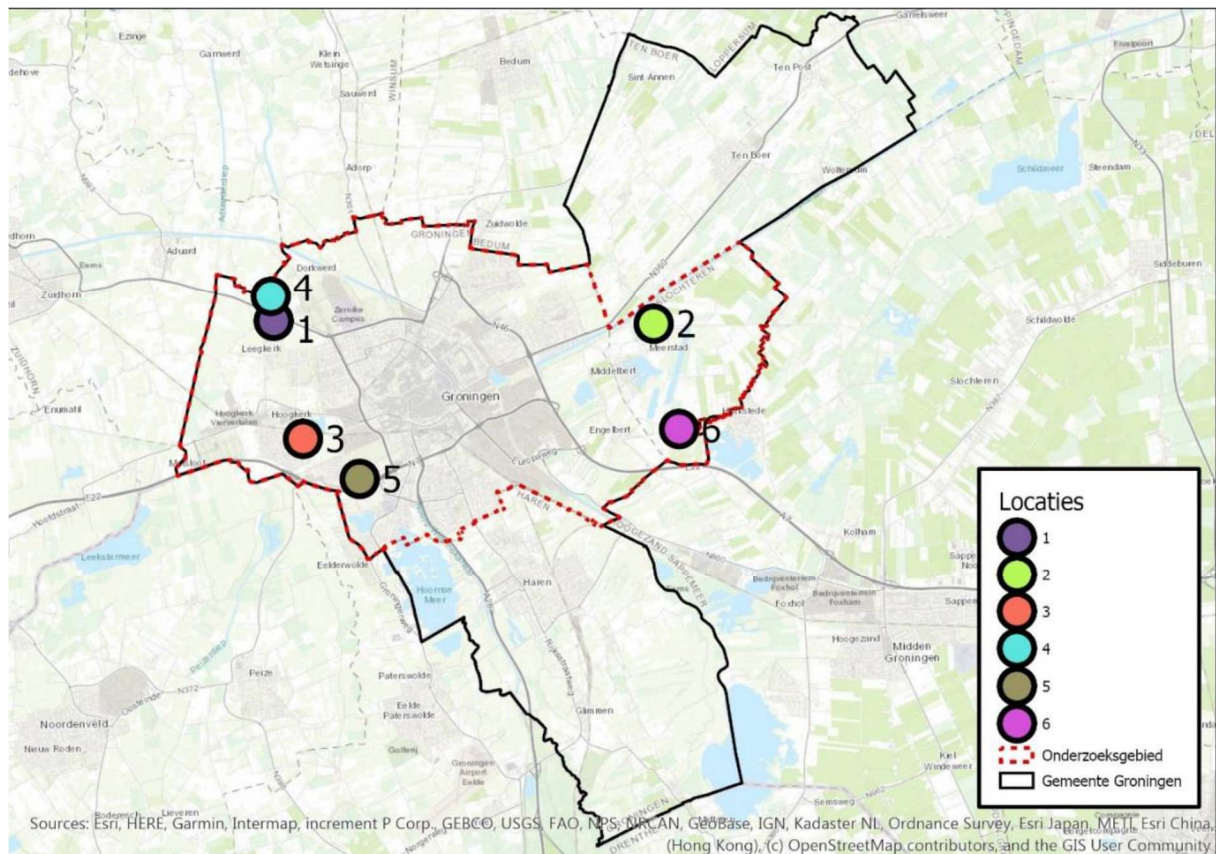
1. Gemeentelijk grondeigendom: De ontwikkeling van Skaeve Huse levert niet veel opbrengst voor grondeigenaren, dus moet gezocht worden binnen gemeentelijk grondeigendom.
2. Minimale afstand tot omliggende wijken of andere gevoelige functies is 100 meter: afhankelijk van de mogelijke locatie kan het gewenst zijn dat de afstand groter is. Belangrijke factor hierbij is dat er voor de omgeving geen overlast ontstaat.
3. Nabijheid voorzieningen: Ligt de locatie voldoende nabij basisvoorzieningen? De doelgroep moet in staat worden gesteld om zelfstandig een huishouden te voeren, al dan niet met begeleiding op afstand. Het is dus verstandig om de doelgroep de mogelijkheid te bieden om vanuit hun locatie te voorzien in zijn eigen basisbehoeften en dus ook de basisvoorzieningen, zoals een supermarkt/winkelcentra.
4. Juridisch: Wat zijn de planologische (on)mogelijkheden? Elke locatie kent planologische (on)mogelijkheden. Per mogelijke locatie zullen deze in beeld worden gebracht en de gevolgen daarvan mee worden genomen in de totale beoordeling.
5. Financieel: Wat is de boekwaarde van de grond en welke investeringen zijn nodig? Het doel is om een geschikte locatie te selecteren, waarbij beperkt waardeverlies van het perceel moet worden afgeboekt en waar beperkt investeringen voor nodig zijn.

Met deze criteria is het onderzoek gestart naar een mogelijk geschikte locatie. Een locatie waar tien woonunits gerealiseerd kunnen worden; negen woonunits voor de doelgroep en één woonunit voor de beheerder/verbinder, waarbij de mogelijkheid bestaat om uit te breiden naar maximaal tien woonunits. Tien woonunits op één locatie is het absolute maximum. Afsproken is dat bij een mogelijke definitieve keuze van een locatie, vanzelfsprekend de belangen van de omwonenden worden meegenomen.

Het locatieonderzoek

Een projectgroep bestaande uit zorgaanbieders, woningcorporatie Lefier en afdelingen van de gemeente Groningen (Stadsontwikkeling, Vastgoed, Stadsbeheer, Beschermd Wonen en Opvang) heeft onderzoek gedaan naar de meest geschikte locatie in de stad om deze woonvorm te realiseren.

De projectgroep heeft 6 potentiële locaties als groslijst verkend, die in onderstaand kaartbeeld zijn weergegeven. Het onderzoeksgebied is binnen de grenzen van de gemeente Groningen vóór de herindeling, gezien de gevoeligheid van deze bijzondere woonvorm zijn de locaties indicatief weergegeven.



Figuur 2 Locaties weergegeven in het grondgebied van de gemeente Groningen

De locaties zijn getoetst aan de 5 criteria uit het plan van aanpak. In onderstaande matrix is de relatieve score weergegeven:

	Gemeentelijke eigendom	Afstand tot woonbuurt	Nabijheid voorzieningen	Juridisch planologisch	Financieel
Locatie 1	+	+	0	+	-
Locatie 2	+	0	-	+	0
Locatie 3	+	+	-	-	-
Locatie 4	+	-	-	+	-
Locatie 5	+	0	-	-	0
Locatie 6	+	0	0	+	+

Toelichting per locatie

Locatie 1

Deze locatie is afgevalen, omdat op het terrein opstallen staan, waarvan gebleken is dat die vanuit hun cultuurwaarde behouden moeten blijven. Daarvoor zijn grote investeringen nodig en dat geeft bijbehorende grote exploitatielasten. De combinatie met een tiental units verdraagt zich hier niet goed mee.

Locatie 2

Deze locatie is afgevalen vanwege het gebrek aan nabijheid (afstand en bereikbaarheid) van voorzieningen.

Locatie 3

Voor deze locatie waren er financiële drempels. Daarbij zijn bewerkelijke procedures nodig om de locatie passend te maken binnen het bestemmingsplan. Eveneens speelt hier het gebrek aan nabijheid (afstand en bereikbaarheid) van voorzieningen een rol bij het afvallen als geschikte locatie.

Locatie 4

Deze locatie ligt te zeer geïsoleerd voor de woonvorm. Voorzieningen liggen op een dusdanige afstand tot de locatie dat dit niet passend is.

Locatie 5

Voor deze locatie zou een bewerkelijke procedure gevolgd moeten worden om het binnen het bestemmingsplan te laten passen. In combinatie met financiële drempels en de (te grote) afstand tot voorzieningen is deze locatie als niet geschikt beoordeeld.

Toelichting op afweging

Op grond van een eerste verkenning is besloten twee locaties verder te onderzoeken, namelijk locatie 1 in het Noordwesten nabij De Held en locatie 6 in het Zuidoosten van het onderzoeksgebied, nabij Meerstad.

Het resultaat is dat in de weging van de locatiecriteria en specifieke voor- en nadelen van de twee locaties, locatie 6 de meest geschikte is. En dat is de locatie Hoofdweg 143a te Harkstede, het voormalige terrein van bureau Meerstad.

6 B's uit de Leidraad

De locatie Hoofdweg 143a is vervolgens door de samenwerkende zorgaanbieders getoetst aan de hand van de criteria **6 B's** uit de Leidraad "realiseren woonvormen voor kwetsbare groepen". De locatiecriteria uit het Plan van Aanpak zijn daarin meegenomen.

De locatie en termijn voor het gebruik van de locatie is akkoord bevonden door alle betrokken zorginstellingen: Het Kopland, Leger des Heils, Limor, Terwille, VNN en Werkpro.

Bruikbaar

Past de locatie in de eisen van de zorgaanbieders en is de locatie geschikt voor deze woonvorm?

Positief aan de voorgestelde locatie is dat het gelegen is bij een nieuwbouwwijk op een waardige locatie. De locatie van de aangewezen plek voldoet en is in principe geschikt voor de woonvorm. Losse woonunits met eigen voorzieningen zijn gewenst. Bijvoorbeeld containerwoningen of bouwketen. De uitvoering van de unit bij voorkeur zo basic en deugdelijk mogelijk zodat het enerzijds goedkoop is en anderzijds er aantrekkelijk uit ziet en goed schoon te maken is.

Het uitgangspunt van de woonvorm is 10 woonunits, de bouwtekeningen laten voldoende ruimte zien voor het gebruik van de kavel. De onderlinge afstand tussen de woonunits is van belang omdat het ruimte geeft voor voldoende privacy en bijdraagt aan het voorkomen van negatieve onderlinge dynamiek. Regie in de samenstelling van de groep is noodzakelijk en zal complexer worden als er meer dan 10 units komen.

De locatie is voor de toekomstige bewoners niet helemaal ideaal gelet op onder andere de afstand tot de stad en winkelgebieden, maar zeker aanvaardbaar. Er is een goede mogelijkheid voor openbaar vervoer.

Beheersbaar

Wat zijn de mogelijke gevolgen voor een buurt van de vestiging van een woonvoorziening en kunnen daar afdoende maatregelen op genomen worden?

De buurt waarin de locatie wordt gevestigd is een nieuwe, deels in aanbouw zijnde wijk. Verondersteld mag worden dat dit een middenklasse buurt zal zijn met sociaal economisch een grote afstand tot de doelgroep. Het is onbekend of er sprake is van drugshandel in de nabije omgeving. Vermoedelijk is er geen criminaliteit in de nabije omgeving van de wijk. De komst van dit project kan vanuit onbekendheid onrust veroorzaken bij de omwonenden.

De ligging aan een doorgaande weg draagt bij aan de rust, de meeste gebruikers van die weg zijn passanten en veroorzaken weinig interacties en prikkels. Juist daar waar op intensievere wijze wordt samengewoond (volle woonwijk, appartementen, etc.) zal er sprake zijn van dynamiek tussen de bewoners wat leidt tot mogelijke beheersbaarheidsproblematiek. Dat is op deze locatie niet aan de orde.

Wellicht zal visuele groenafscherming van de woonwijk door hagen/heesters/bomen helpen zodat er niet direct zicht is op het project.

Op het terrein woont een beheerder. De beheerder vervult de rol als verbinder en richt zich primair op sociale cohesie in de groep. De beheerder heeft hierin een signalerende rol en schakelt indien nodig hulp in van begeleiders bij calamiteiten. De beheerder zet zelf geen sancties in, dat doet het begeleidingsteam.

De beheerder is ervaringsdeskundige (voorwaarde: in ver verleden dakloos geweest, gebruikt geen drugs) en/of heeft affiniteit met de doelgroep. Hij/zij woont op het terrein en is eerste aanspreekpunt voor de omgeving. De beheerder krijgt ondersteuning van de instellingen om zijn rol in te vullen.

Er komt een projectleider en een team begeleiders bestaand uit vertegenwoordigers van de instellingen. Het begeleidingsteam bestaat uit een vast aantal personen. Het team is er voor interventies op gedrag van de bewoners. De verschillende zorgpartijen zijn betrokken om het wonen op deze locatie voor deze doelgroep te laten slagen en hulp in te schakelen waar nodig.

Bij calamiteiten kunnen teamleden gebruik maken van expertise van behandelaren, politie of meldpunt overlast.

In de volgende fase van het project wordt het beheersplan uitgewerkt.

Beschikbaar

Is de locatie beschikbaar of kan deze op (korte) termijn verworven worden?

In het overleg op 11 juli 2019 is aangegeven dat de locatie 10 jaar beschikbaar is. Dit is vooralsnog lang genoeg om dit project te starten en uit te voeren. Het is jammer dat de locatie niet voor de langere termijn is.

Betere spreiding

Zorgt de locatie voor een betere spreiding over de stad van dit soort voorzieningen?

Het betreft een uniek project in de stad Groningen. Het zou een pilot kunnen zijn voor meerdere van deze voorzieningen ook bij andere wijken. Vanuit de visie is een woonvorm aan de rand van een woonwijk gewenst. Er zijn meerdere woonvormen in de stad Groningen, met de komst van deze locatie is de spreiding verbeterd. Er wordt gewerkt aan een overzicht van locaties; een totaalbeeld is er nog niet (we hebben Beschermd Wonen locaties, maatschappelijke opvang, en specialistische woonvoorzieningen (stadsnomaden). Verspreid over de hele stad zijn deze locaties aanwezig. Met deze woonvorm creëer je in het totale aanbod aan diverse woonmogelijkheden een nog niet in Groningen bestaande variant. Daarmee is er een extra mogelijkheid om de complexe woonvraagstukken, waar de bestaande vormen niet in voorzien, voor een 9-tal mensen op te lossen. In die zin is er sprake van een betere spreiding van de mensen.

Bereikbaarheid

Is de locatie goed bereikbaar voor cliënten/bewoners en voor de politie of hulpdiensten?

De locatie zoals deze nu is voorgesteld ligt wat ver van de stad en de afstand en beschikbare voorzieningen. De bewoners gaan gebruik maken van de beschikbare OV en de fiets. Voor het geval hulpverlening, is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Betaalbaar

Is de locatie betaalbaar?

Van belang is dat deze voorziening zo laagdrempelig mogelijk is voor cliënten om mogelijk te maken dat het voor de doelgroep betaalbaar is. Dus de voorkeur ligt op voorhand bij de keuze voor de units op prijs / kosten en niet op de bouwkundige kwaliteit / en of uitvoering. Basic wonen met basic voorzieningen. Maar wel met nette uitstraling en met voldoende wooncomfort. Bij betrokken zorginstellingen is geen budget beschikbaar om bij te dragen aan de verwerving en/of exploitatie. Twee belangrijke elementen voor het projectplan zijn de financiering en daarmee de uiteindelijke kosten voor de cliënt en een duidelijke bepaling van de doelgroep. Wij gaan uit van een uitermate laagdrempelige opvang waarmee nadrukkelijk die cliënten kunnen worden gehuisvest die op dit moment op geen enkele andere manier te huisvesten zijn. Dit zijn over het algemeen zorgmijders die over een minimum aan inkomen beschikken en nauwelijks of niet te motiveren zijn voor het meedoen in de bestaande wet- en regelgeving. Dit zal betekenen dat bijvoorbeeld het tekenen van een huurovereenkomst, laat staan het aanvragen van huurtoeslag een enorme opgave is. Hierdoor zien wij dat de maximale huur onder de toeslaggrens zal moeten blijven om de laagdrempeligheid te kunnen waarborgen

Conclusie

De locatie Hoofdweg 143a te Harkstede is op basis van het locatieonderzoek en de toetsing door de zorgaanbieders, geschikt voor de te realiseren bijzondere woonvorm in de gemeente Groningen