



WELTEVREDEN B.V.

ADVISEURS IN HET OMGEVINGSRECHT

Verslag informatieavond

Bijeenkomst donderdag 18 juli 2024, locatie: Grand Café Frankendael, Middenweg 116 te Amsterdam

Transformatie appartementen naar begeleid wonen

Safehouse Amsterdam BV.

Aanleiding

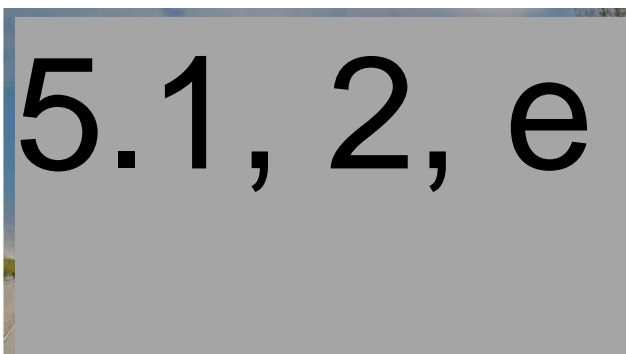
Safehouse Amsterdam BV is voornemens het pand aan de 5.1, 2, e te Amsterdam, te herbestemmen en de bestaande appartementen te vervangen voor begeleid wonen. Het nieuwe programma bestaat uit zes bewoners in totaal, verdeeld over drie bouwlagen.

Basisgegevens plangebied

Het adres 5.1, 2, e te Amsterdam is 147 m² groot en is gelegen op het kadastraal perceel WTG02-B-2909 en heeft een perceeloppervlakte van 679 m². Het pand is gebouwd in 1940 met als functie wonen, deze functie zal met de voorgenomen plannen ook niet afwijken van de huidige situatie.

Informatieavond

Op 18 juli 2024 organiseerde Safehouse Amsterdam BV een informatieavond voor de buurt. Twee weken van tevoren zijn uitnodigingen verstuurd naar bewoners van de buurt. Uiteindelijk hebben 54 geïnteresseerde zich aangemeld, waarvan het overgrote deel (46) aanwezig was. Ook de ouderenadviesraad, gemeente 5.1, 2, e 5.1, 2, e gebiedsmanager), de Vereniging van Eigenaren (VVE) en een ervaringsdeskundige van een Safehouse waren aanwezig. Het gesprek werd geleid door de initiatiefnemers van Safehouse Amsterdam BV 5.1, 2, e 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e en de adviseurs van Weltevreden B.V. Tijdens de bijeenkomst was er naast de centrale presentatie een uitwisseling van ideeën en informatie tussen vertegenwoordigers van Safehouse Amsterdam BV en buurtbewoners. De avond bood gelegenheid voor vragen en opmerkingen over de voorgestelde plannen, waar ook ruim gebruik van werd gemaakt. Er heerste een sfeer van betrokkenheid, maar ook van weerstand. Een aantal buurtbewoners waren sceptisch over de voorgenomen plannen van de initiatiefnemer. De informatieavond legde de basis voor de samenwerking maar gaf ook de gevoelige onderdelen van het plan weer.



Centrale presentatie

Met algemene informatie over de transformatie zijn specifiek deze onderwerpen op de avond toegelicht, zodat alle aanwezigen over dezelfde informatie konden beschikken. Hierbij is de bijgevoegde presentie aangehouden als leidraad en is ingegaan op het concept Safehouse, de voorgenomen begeleiding en het omgevingsgebied. Als afsluiting was er gelegenheid voor het stellen van vragen en eventuele op- of aanmerkingen. Ook in het verloop van de presentatie was er ruimte om te reageren op verkregen informatie voor de buurtbewoners.

Vragen en opmerkingen

Is er iemand van de gemeente aanwezig?

- Ja, ^{5.1, 2, e} ^{5.1, 2, e} (gebiedsmanager) is aanwezig bij de participatieavond.

Is de heer ^{5.1, 2, e} (initiatiefnemer) aanwezig?

- Ja, die is aanwezig.

Keurt de VVE het plan goed, anders kan het hele voorgenomen plan niet uitgevoerd worden?

- Hier is pas sprake van in een later stadium. Voorlopig bepaald de gemeente of een vergunning wordt gegeven. Mocht er een bestuursrechtelijk besluit genomen zijn, kan er bezwaar gemaakt worden.
- Bestuursrecht gaat in principe voor privaatrecht, waarmee een vergunningsaanvraag altijd de eerste stap is, een besluit van een VVE pas tweede stap.
- Volgens een buurtbewoner is deze vorm van verhuur niet mogelijk. Een aantal jaar geleden is er een gesprek geweest dat er voor dit soort bijzondere woonomstandigheden geen ruimte is. Er wordt niet duidelijk waar in de akte dit staat.
- Een bewoner roept dit punt een aantal keer door de zaal heen zonder het woord te hebben. Een andere bewoner vraagt hem stil te zijn.
- Voorzitter VVE: Juridisch gezien zijn de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk toegestaan omdat de akte spreekt over woongebruik, dit is gevraagd aan de juridische bijstand van de VVE. De ontwikkelingen hebben echter wel invloed op de buurt en de gemeenschap. Om deze reden was het prettig geweest als er eerder uitleg was gegeven over het initiatief.
- Omdat dit punt blijft terugkomen gedurende de avond heeft Weltevreden richting einde van de avond verzocht of dit onderwerp niet beter op een VVE vergadering besproken kan worden?

Is er sprake van een wijziging in het bestemmingsplan?

- Sinds de Omgevingswet zijn hier een aantal procedurele wijzigingen in gekomen. Er zou een procedure gelijkend op wijziging bestemmingsplan nodig zijn, mits de bestemming ook wijzigt. De voorgenomen functie van het bestemmingsplan blijft net zoals de huidige functie 'wonen', waarmee dit mogelijk niet nodig is. De gemeente neemt hierover een besluit.

Hoe ziet de begeleiding van het Safehouse eruit?

- De begeleiding bestaat uit een 24-uurs zorgsysteem met een stafbezetting van 09:00 tot 22:00. Daarnaast is er 24 uur bereikbaarheid waar personeel binnen 30 minuten ter plaatse is. De aangewezen persoon die 24/7 bereikbaar is, is de Recovery Assistent (ervaringsdeskundige) die in het project woont. Ook zijn er elke dag 2/3 maatschappelijk werkers die 8 uur per dag hun diensten aanbieden.
- De gemeente vraagt om een bepaalde kwaliteitsgarantie van het begeleidend personeel dat moet beschikken over een passende HBO-opleiding.

Is er een begeleider aangewezen op het specifieke pand zelf of rouleren deze?

- Er wordt een begeleider specifiek aangewezen voor dit ene pand.

Wat gebeurt er als er geen personeel ter beschikking is?

- *Er is altijd een back-up van de zorginstelling dat het personeel levert. Mocht er echt sprake zijn van een tekort aan personeel functioneert het Safehouse niet meer en zullen de bewoners terug moeten naar een zorginstelling.*
- *Het plan zal vanzelfsprekend pas in zijn werking gaan als het personeel er is. Voor dat dat gebeurd is kan het Safehouse niet in werking treden.*

Is uitgerekend deze locatie wel geschikt voor een Safehouse? Er wordt gewezen op het feit dat er al verslaafden in de omgeving zijn en de aanwezigheid van het AZC en HVO.

- *Ja, de bewoners zijn al in een ver stadium van afkicken: het zijn ex-verslaafden en geen verslaafden meer. Daarnaast is er een zero-tolerance beleid met wekelijkse testen dat gebruik uitsluit. Ook worden de plekken die voor terugval zorgen gemeden, de bewoners komen mede om die reden nooit uit Amsterdam zelf, dit is een aspect van het concept Safehouse. Mogelijke overlast zal zich niet in de buurt van het Safehouse afspeelen want dan grijpt de begeleider direct in. Het Safehouse is wat initiatiefnemers betreft de meest drugs- en alcoholvrije plek die er is.*
- *Gemeente: Er wordt er rekening gehouden met de draagkracht van de omgeving als er een besluit wordt genomen over de vergunning.*
- *Gemeente: Percentage zorginstelling valt mee in deze buurt relatief gezien tot andere buurten en wijken in Amsterdam.*

Wie van de gemeente kan benaderd worden voor contact?

- *Afdeling ruimtelijke ordening.*

Waar kunnen de bewoners van het Safehouse vandaan komen?

- *Uit het hele land (behalve Amsterdam zelf) met alle achtergronden.*

Wat is de organisatie van het beoogde plan?

- *Deze wordt opgericht zodra er een vergunning is voor een Safehouse, anders is er geen mogelijkheid voor de bekostiging. Er is echter om die reden gekozen nog niet vooraf tot oprichting van een rechtspersoon en organisatie met personeel over te gaan.*
- *Er worden zorgen geuit door de buurtbewoners over het ontbreken van een concreet locatie specifiek plan en de kwaliteit van de zorg. Initiatiefnemers wijzen erop dat het concept safehouse wordt gevolgd en bekend is, dit zullen zij navolgen.*
- *Er zijn al algemene plannen voor een Safehouse. 'Stichting 12 stappen' en 'Handreiking safehouses' worden onder andere geoperationaliseerd. Dit kan worden gezien als de werkmethode van het project.*
- *Gemeente: Er zijn voor de gemeente geen directe zorgen over de kwaliteit van het Safehouse. Er is geen aanleiding om het WGO te contacteren.*
- *Gemeente: Er wordt door de gemeente gekeken naar het participatieverslag en deze wordt meegenomen in het besluit.*

Wat gebeurt er als de organisatie hun beleid niet nakomt als de vergunning eenmaal vergeven is? Hier is al eerder sprake van geweest door andere organisaties in de buurt.

- *Mochten de vergunningvoorwaarden niet worden nageleefd, kan de vergunning worden ingetrokken door de gemeente en een handhavingstraject worden gestart.*

Is er sprake van compensatie van eventuele waardevermindering van de omliggende panden?

- *Dit betreft het concept planschade. Als er een wijziging is van bestemming kan daar mogelijk sprake van zijn. Deze autoriteit ligt volledig bij de overheid, in dit geval de gemeente. Eenieder die meent planschade te ondervinden door het project, kan hiervoor een claim indienen bij de gemeente.*

Komt er een onderzoek over de impact van het Safehouse op de buurt?

- *Dit is geen onderdeel van de vergunningsaanvraag. Dit gedeelte gaat over of de ontwikkelingen ruimtelijk-juridisch mogelijk zijn.*

Er wordt een suggestie gedaan naar de initiatiefnemer vanuit een aantal buurtbewoners om de plannen beter uit te werken. Er is een behoefte om vooraf namen, inrichting en procedures te kennen.

- *Aanwezige begeleiding verduidelijken. Wie zijn dit?*
- *Wie neemt de wekelijkste testen af en wie is het aanspreekpunt?*
- *Visie van het Safehouse.*
- *Inschatting van mogelijke risico's.*

- Deze actiepunten kunnen grotendeels niet beantwoordt worden op dit moment door hoe ‘zorg in natura’ in elkaar steekt. Een initiatief moet eerst vergund en georganiseerd worden, daarna pas volgt adoptie en toewijzing van cliënten. Evenwel neemt initiatiefnemer de opmerkingen mee en kijkt of o.a. een samenvatting van het ondernemingsplan

Ervaringsdeskundige aan het woord:

- *Van tevoren wordt er een duidelijke screening gedaan van de mogelijk toekomstige bewoners van het Safehouse.*
- *Er moet genoeg potentie zijn voor herstel, iemand die in een safehouse wil moet onder andere een motivatiebrief schrijven.*
- *Er wordt gezorgd voor een goede motivatie en begeleiding door de deskundigen.*
- *Er is dagelijkse begeleiding aanwezig die zorgen voor een strakke planning.*
- *De ervaringsdeskundige voelt dat het Safehouse waar hij zat, zijn toekomst heeft gered.*

Uitkomsten

Vooraf zijn via e-mail vragen gesteld. Een groot deel hiervan reflecteerde de avond. Er werd gevraagd of een rondleiding in een ander safehouse mogelijk is. Dit wordt bekeken in het kader van o.a. privacywetgeving. Deze vragen zijn gelijktijdig voorafgaand aan de avond beantwoordt.

Tijdens de avond heerste een bezorgd gevoel over het bestaan van een Safehouse met zorgen vanuit de buurtbewoners over de locatie, toezicht en compleetheid van het ondernemingsplan. Er is een behoefte alle informatie vooraf te hebben en er wordt gevraagd om garanties dat er nooit terugval zal plaatsvinden en nooit overlast kan zijn. Deze garanties kunnen niet gegeven worden

Het werd een redelijk chaotische avond doordat een minderheid telkens door de zaal riep zonder het woord te hebben, enkelen hebben het gevoel niet aan het woord te komen door dit geroep. Later verlaat deze groep de zaal waarna de avond rustiger wordt.

Om deze zorgen te verminderen zal er een uitwerking op papier komen vanuit de initiatiefnemer die later naar de aanwezigen gestuurd kan worden. Ook dit participatieverslag zal gestuurd worden naar de buurtbewoners die aanwezig waren op de participatieavond. Beide kunnen via het bekende e-mail adres worden aangegeven.

Een aantal omwonenden had liever gezien dat eerst de VVE was benaderd voor een vergunningsaanvraag uit. De gebruikelijke volgorde is eerst een vergunning. De VVE zelf geeft aan dat binnen de akte waarschijnlijk ruimte is voor het initiatief, echter, dit hoort thuis op een vergadering van de VVE zelf.

Ook werd er positieve feedback geleverd vanuit sommige buurtbewoners. Het belang van herstel en re-integratie in een ‘normale’ omgeving werd ingezien. De inzet van de ervaringsdeskundige werd op prijs gesteld. Er werd door een aantal aangegeven dat de avond verhelderend was over het concept Safehouse.

