

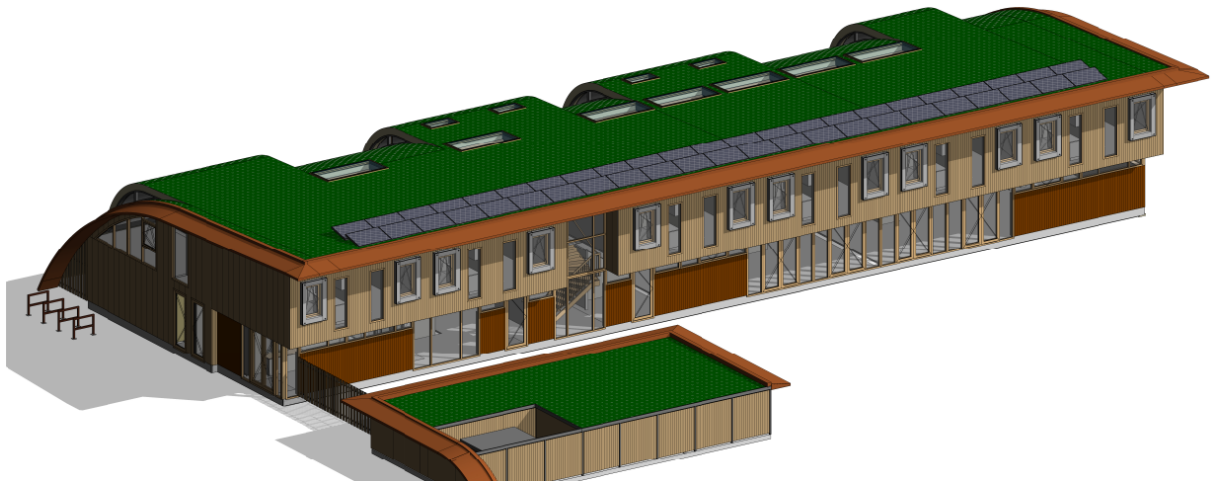


Onderwerp Intentie overeenkomst met Leger des Heils voor Domus Plus	
Nummer	2025/756369
Portefeuillehouder	Loenen, D. van
Programma/beleidsveld	2.3 Opvang, wonen en herstel
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	Met deze nota wordt de intentieovereenkomst met Leger des Heils voor de exploitatie van Domus Plus voorgelegd. Vervolgens worden de businesscase en de verhuurvoorwaarden met Leger des Heils uitgewerkt. Inmiddels is een omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd. Parallel bereiden we de gunning van het werk aan een aannemer en de start van de bouw voor. Intussen is een hoorzitting bij de Raad van State over het beroep tegen het bestemmingsplan Domus Plus-Fuikvaartweg geweest. Onder voorbehoud van de uitspraak wordt in het vierde kwartaal van 2026 gestart met de bouw. Dan worden ook omwonenden weer betrokken bij het veiligheids- en beheerplan.
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissies Ontwikkeling en Samenleving. Het college informeert de commissies actief gezien de eerdere uitgebreide besprekingen in de raad en eerdere technische vragen over de verleende vergunningen, de bezwaarprocedures en het betrekken van een zorginstelling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">– BBV 2023/1995785 Bestemmingsplan Domus Plus - Fuikvaartweg vaststellen, in de raadsvergadering van 5 maart 2024– BBV 2023/38754 RIB voorlopig Veiligheids- en beheersplan Domus Plus in de commissie Samenleving van 23 maart 2023
Besluit college d.d. 3 maart 2026	Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. In te stemmen met de intentieovereenkomst voor Domus Plus met Leger des Heils. de secretaris, de burgemeester,

1. Aanleiding

De Gemeente Haarlem ontwikkelt nieuwbouw aan de Fuikvaartweg voor Domus Plus. Dit is een bijzondere voorziening voor beschermd wonen voor 24 cliënten uit de regio's IJmond, Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer. In Domus Plus is 24 uur per dag toezicht en begeleiding aanwezig.

Deze nota biedt een overzicht van de volgende stappen voor de nieuwbouw en ingebruikneming van Domus Plus. Het college wordt verzocht in te stemmen met het sluiten van een intentieovereenkomst met Leger des Heils. Vervolgens worden de businesscase voor de exploitatie van Domus Plus en de verhuurvoorwaarden met Leger des Heils uitgewerkt.



Afbeelding: Zuidwestgevel nieuwbouw Domus Plus

Op 26 augustus 2024 hebben de gemeente en Leger des Heils een overeenkomst gesloten voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (2024-2028). Met een intentieovereenkomst leggen gemeente en Leger des Heils de hoofdlijnen van samenwerking voor de exploitatie van Domus Plus vast als basis voor een eventuele huurovereenkomst voor de nieuwbouw. Dat is nodig om de opening in 2027 goed voor te bereiden.

Voortgang nieuwbouw en veiligheidsplan

Een omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd en het uitvoeringskrediet is goedgekeurd in de Kadernota 2026. De hoorzitting over het bestemmingsplan bij de Raad van State is geweest op 4 februari. De bedoeling is om in de eerste helft van 2026 de bouwwerkzaamheden aan te besteden zodat in het vierde kwartaal van 2026 gestart kan worden met bouwen. In het vierde kwartaal worden ook omwonenden betrokken bij het uitwerken van het definitieve veiligheidsplan en beheersafspraken. Op 24 januari 2023 heeft het college het voorlopig veiligheids- en beheerplan ter kennisname aan de commissie Bestuur gezonden. Vóór de opening van Domus Plus organiseert de gemeente een bijeenkomst met omwonenden om het structurele omwonendenoverleg te starten.



2. Beoogd resultaat

Het bieden van geschikte huisvesting en zorg aan kwetsbare cliënten, waarvoor nu een geschikte plek in de stad of regio ontbreekt. Een deel van deze cliënten krijgt ondersteuning via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en anderen via de Wet langdurige zorg (Wlz).

Het tijdig sluiten van een intentieovereenkomst met Leger des Heils zorgt ervoor dat de exploitatie goed voorbereid kan worden. Volgens planning wordt de nieuwbouw in 2027 in gebruik genomen.

3. Onderbouwing voorstel

De intentieovereenkomst zal de basis vormen voor de huurovereenkomst en is noodzakelijk voor een goede samenwerking met Leger des Heils.

Op basis van de intentieovereenkomst worden samen met Leger des Heils de kosten en dekking voor de huur en exploitatie van Domus Plus uitgewerkt. Het Zorgkantoor (Zilveren Kruis) is verantwoordelijk voor de bekostigingen vanuit de Wlz en wordt bij de uitwerkingen betrokken.

4. Risico's en kanttekeningen

1. *Er loopt nog een juridische procedure*

De hoorzitting bij de Raad van State over het beroep tegen het bestemmingsplan is geweest op 4 februari 2026. Het college ziet de uitspraak met vertrouwen tegemoet.

2. *De nieuwbouw moet nog worden aanbesteed*

Na de aanbesteding blijkt of de bouwkosten binnen het beschikbare budget passen of dat een eventuele bijstelling van budget of ontwerp noodzakelijk is.

5. Consequenties en uitvoering

5.1 Financiën

- De businesscase voor de exploitatie wordt samen met Leger des Heils uitgewerkt:
 - Er wordt een structurele jaarlijkse bijdrage van het Zorgkantoor verwacht om de exploitatiekosten te dekken. Gesprekken hierover zijn inmiddels gestart.
 - Van de gemeente wordt een financiële bijdrage verwacht voor het inzetten van extra beveiliging in het eerste jaar. Na afloop van het eerste jaar wordt bepaald of deze inzet vervolgd moet worden.

5.2 De verhuur verloopt volgens het geldende gemeentelijke beleid voor vastgoedtransacties

De verwachting is dat Leger des Heils de enige serieuze partij is voor de huur en exploitatie van Domus Plus. Leger des Heils beschikt over de benodigde ervaring, middelen en expertise om in te spelen op de zorgbehoefte van de doelgroep. Bovendien heeft Leger des Heils al bestaande overeenkomsten met de gemeente en het Zorgkantoor voor de uitvoering van zorg op basis van Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) en de Wet Langdurige Zorg (Wlz).

Eerst worden nu globaal afspraken tussen gemeente en Leger des Heils vastgelegd in een intentieovereenkomst en daarna worden gezamenlijk een haalbare businesscase en huurvoorwaarden uitgewerkt. In lijn met het Didam-arrest zal de gemeente vervolgens de voorgenomen verhuur en voorwaarden openbaar bekend maken (publiceren) en tenslotte wordt een huurovereenkomst ondertekend.

5.3 Planning

Na bespreking in het college zal de intentieovereenkomst worden ondertekend. De verwachte volgende mijlpalen in het project zijn:

- Uitspraak Raad van State over bestemmingsplan: verwacht maart/april 2026
- Contracteren aannemer voor nieuwbouw middels aanbesteding: tweede en derde kwartaal 2026
- Start bouw: vierde kwartaal 2026 (onder voorbehoud uitspraak Raad van State en na voldoende zetting terrein)
- Start opstellen definitief veiligheids- en beheerplan met omwonenden: vierde kwartaal 2026
- Vaststellen businesscase exploitatie en huurovereenkomst: tweede kwartaal 2027
- Oplevering nieuwbouw: 2027
- Eerste structureel omwonendenoverleg: 2027 (vóór ingebruikname)

1. Bijlagen

1. Intentieovereenkomst tussen Gemeente Haarlem en Leger des Heils
 - a. DO Domus Plus
 - b. Demarcatielijst
 - c. Programma van Eisen voor Domus Plus