



Onderwerp Transitie Maatschappelijk Vastgoed Beijum,  
ontwikkeling Derdengebouw

Steller T. Sytsma

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 40 50 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 5270465

Datum 25-09-2015 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Het raadsvoorstel 'Transitie Maatschappelijk Vastgoed Beijum, ontwikkeling Derdengebouw' is 9 september jl. in uw commissie Ruimte en Wonen besproken. Het raadsvoorstel bleek op een aantal punten onvoldoende helderheid te bieden waarvoor onze excuses. U heeft o.a. gevraagd om een nadere onderbouwing en uitleg van de financiële afwegingen. Daarnaast heeft u ons gevraagd om een toelichting op het door ons gewenste tempo van besluitvorming. Met deze aanvullende brief geven wij u antwoord op de gestelde vragen en hopen we de onduidelijkheden weg te nemen.

*Waar gaat het over?*

Op termijn willen wij het WIJ-team en het Multi Functioneel Centrum (MFC) huisvesten in nieuwbouw aan plein Beijum-Oost. Een gezamenlijk plan van de Zorggroep Groningen en Christelijke Woningstichting Patrimonium realiseert nieuwbouw van Innersdijk en de bouw van het zogenoemde 'Derdengebouw'. Wij zijn hierover al lang in gesprek en hiermee vervullen wij een lang gekoesterde wens van de wijk. Afgelopen zomer is overeenstemming tussen partijen<sup>1</sup> bereikt.

In dit Derdengebouw is straks plaats voor het WIJ-team en het MFC op de begane grond. Daarboven komen woningen voor senioren en mensen met een verstandelijke beperking. De ontwikkeling van het Derdengebouw kent geen onrendabele top<sup>2</sup>, maar gaat niet door wanneer het WIJ-team en MFC niet in het gebouw worden ondergebracht. Er is dan namelijk geen geschikte partij die de begane grond huurt. Wij vragen uw raad - in het raadsvoorstel - vooruitlopend op de integrale afweging bij de begroting van 2016 middels een voorbeslag de extra kosten die gepaard gaan met de tussentijdse huisvesting van het WIJ-team te dekken.

---

<sup>1</sup> Ook is geprobeerd de huisartsen te bewegen mee te doen, dit is niet gelukt

<sup>2</sup> Bij een onrendabele top is de huurprijs is kostendekkend voor nieuwbouw. Het tekort wordt een onrendabele top genoemd.

*Visie op (ontwikkeling van) WIJ-teams*

Met ingang van 1 januari jl. is de gemeente Groningen verantwoordelijk voor (de uitvoering van) de Wmo, de Jeugdwet en de Participatiewet. De gemeente is met deze decentralisaties verantwoordelijk voor grote delen van de maatschappelijke ondersteuning en zorg. Waar in de oude systematiek belangrijke pijlers als ontmoeting, toegang en uitvoering van elkaar gescheiden werden georganiseerd en gefinancierd, zijn deze met de nieuwe gemeentelijke verantwoordelijkheid 'onder één dak' gebracht.

Uit deze beweging ontstaat voor gemeenten een transformatieopgave; het op zodanige wijze (her)inrichten van het systeem van maatschappelijke ondersteuning dat waarborgt dat inwoners aanspraak op ondersteuning kunnen maken. Deze ondersteuning moet zijn gericht op het versterken van de zelfredzaamheid, het vergroten van de ontwikkelingskansen (van kinderen) en op het mogelijk maken van meedoen in het maatschappelijk verkeer. Deze ondersteuning vindt wijkgericht plaats, vanuit elf teams. Wij willen deze WIJ-teams zoveel mogelijk op één locatie in de wijk - en zo dicht mogelijk in de buurt van andere voorzieningen - huisvesten. De locaties van de WIJ-team vervullen daarnaast een belangrijke ontmoetingsfunctie in de wijk.

*Integrale huisvesting van het WIJ-team op één locatie*

Het WIJ-team Beijum is het eerste WIJ-team dat in onze stad van start ging en is momenteel met spoed op zoek naar een plek in de wijk van waaruit integraal en efficiënt de ondersteuning gegeven kan worden. Dat is ook vooral in het belang van de bewoners van Beijum. Eén locatie zorgt voor een duidelijke uitstraling en een laagdrempelige toegankelijkheid. Bewoners weten dan waar ze terecht kunnen voor hun vragen en informatie. Uw raad heeft gekozen voor een integraal team van 0 – 100 jaar (Wmo, Jeugd en Participatie), en dit houdt in dat de medewerkers om integraal te kunnen werken, ook gezamenlijk gehuisvest moeten worden.

Het WIJ-team is op dit moment gehuisvest in twee gebouwen, nl. in het gezondheidscentrum Beijum en in de Wegwijzer in Beijum Oost. Het feit dat het team, op twee locaties is gehuisvest, werkt stagnerend. Het remt de integrale samenwerking tussen de teamleden en dit komt de geboden ondersteuning niet ten goede. Het team moet daarom z.s.m. en in ieder geval vóór 1 januari 2016 gehuisvest worden op één locatie. Daarnaast wordt het team o.b.v. de nieuwe contractafspraken voor 2016 en 2017 vanaf 2016 nog groter. Dit houdt in dat er nog een derde locatie bij gezocht moet worden. Ook hier zijn dan kosten aan verbonden. We moeten dus zo snel mogelijk een nieuwe (tijdelijke) locatie organiseren, waar het team gezamenlijk gehuisvest kan worden.

De voorkeur heeft (zie hierna de afweging en bijlage 1) het Derdengebouw, maar omdat de oplevering daarvan nog een aantal jaren op zich laat wachten, moet er gezocht worden naar een locatie waar het team tijdelijk – gezamenlijk gehuisvest kan worden. Op dit moment biedt de Doefmat een goede tijdelijke huisvesting voor het voltallige team.

De extra kosten die gemaakt worden voor de tijdelijke huisvesting van het WIJ-team betreffen:

- Tijdelijke verbouwingskosten van de Doefmat: € 250.000
- Herinrichting van de openbare ruimte van de Doefmat: € 100.000
- Afkopen Huurcontract gezondheidscentrum: € 175.000
- Onvoorzien: € 75.000

Totaal € 600.000 (middels voorbeslag op het Extra Beleid Begroting 2016)

*Voorkeursoptie: ontwikkeling Derdengebouw in Beijum - Oost*

Al lange tijd hebben meerdere partijen de wens om nieuwbouw (nu genaamd Derdengebouw) te ontwikkelen naast de nieuwbouw van Innersdijk. De begane grond van het Derdengebouw is een ideale plek voor het WIJ-team en het nieuwe MFC. Door verschillende functies bij elkaar te huisvesten vergroten we de verbinding tussen ondersteuning, zorg, welzijn, preventie en participatie, kunnen we integraal samenwerken en gezamenlijk nieuwe initiatieven ontwikkelen (gecombineerde arrangementen, zorghotel e.d.). Ook hebben we gezamenlijk financieel voordeel van de schaalvergroting van de bouwopdracht.

Met de ontwikkeling van het Derdengebouw geven we tevens een positieve en belangrijke impuls aan de wijk Beijum en dan met name aan het kwetsbare Beijum-Oost. Voor ons is het een unieke kans om mee te werken aan een investering op een plek die het nodig heeft om tot ontwikkeling te komen en verdere achteruitgang te voorkomen. De ontwikkeling van het Derdengebouw is naar onze mening daarin een noodzakelijke stap. Het Derdengebouw is een plein afsluitend gebouw. Het plein krijgt een besloten en vriendelijk karakter, waardoor mogelijkheden ontstaan om elkaar te ontmoeten. De komst van het WIJ-team levert een nieuwe aanloop van bezoekers op en in combinatie met de functies van het MFC verwachten we dat we een impuls kunnen geven aan het vergroten van de sociale cohesie in de wijk.

We hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de wijk met o.a. de herstructurering van winkelplein Beijum-Oost. Helaas heeft dat nog onvoldoende resultaat opgeleverd. We hebben hoge verwachtingen van deze impuls en zien het dan ook als het sluitstuk van de sociale wijkvernieuwing.

*Tweede optie revitalisering van de Doefmat*

We schreven hierboven al, dat we het WIJ- team bij voorkeur tijdelijk willen huisvesten in de Doefmat, tot het moment van definitieve huisvesting van het WIJ-team en het MFC in het Derdengebouw in Beijum- Oost. Het team kan echter ook blijvend gehuisvest worden in de Doefmat. Wij geven echter niet de voorkeur aan deze locatie voor blijvende huisvesting, omdat het een decentrale plaats is in de wijk. En we alle bovengenoemde voordelen niet kunnen realiseren.

Deze optie is echter wel 'goedkoper'. Bij een permanente huisvesting van het WIJ-team in de Doefmat, zijn er weliswaar hogere bouwkosten dan bij tijdelijke huisvesting. Deze verbouwingskosten worden in de boekwaarde opgenomen, en afgeschreven over een lange periode en gedekt door de huurkosten. Maar bij deze oplossing worden er geen kosten voor tijdelijke verbouwing en inrichting gemaakt.

De extra kosten van dit model bestaan voornamelijk uit de afkoopsom van het huurcontract<sup>3</sup> van het CJG in het gezondheidscentrum Beijum en bedragen ongeveer € 175.000.

---

<sup>3</sup> Bij beide opties moet een afkoopsom betaald worden voor het huidige huurcontract.

*Derde optie blijvende huisvesting in het Gezondheidscentrum*

Deze optie valt voor het WIJ-team af, omdat het niet mogelijk is het team in dit gebouw gezamenlijk te huisvesten. Dit is – voor het WIJ-team Beijum - de belangrijkste voorwaarde om integraal te kunnen werken. Blijven we deze huidige situatie handhaven dan maken we niet de kosten van de afkoopsom van het bovengenoemde huurcontract. Het is dus een goedkope optie, maar niet een reële optie.

*Toelichting op kosten huisvesting in het algemeen*

Partijen die een zorgcontract afsluiten bij de gemeente (maatwerk) krijgen een prijs inclusief overhead- kosten waar ze huisvesting e.d. uit betalen. De gemeente faciliteert de WIJ-teams voor huisvesting en ICT (telefonie, laptops etc). De partijen die samenwerken binnen de WIJ-teams krijgen voor deze faciliteiten dan ook geen vergoeding. Er zijn dus geen extra kosten gemoeid met de huisvesting van de WIJ-teams.

Verbouwingskosten en aanpassingskosten van de locatie laten wij verdisconteren in de huurprijs. Wij hanteren hiervoor een marktconforme huurprijs. Ook nieuwbouw behoort tot de mogelijkheden als dit geboden kan worden voor de marktconforme huurprijs. Dit gebeurt bij de nieuwbouw van het Derdengebouw. We hanteren een afschrijvingstermijn tussen de vijf en tien jaar.

*Uitzonderlijke situaties*

De zoektocht naar een geschikte plek voor een WIJ-team is meer dan een huisvestingsvraagstuk. We proberen niet alleen de ondersteuning optimaal te leveren, maar ook de wijk in bredere zin te versterken. In uitzonderlijke situaties is een extra investering in het huisvesten van een WIJ-team dan nodig. Een specifieke huisvestingsplaats van een WIJ-team kan om diverse redenen een meerwaarde hebben voor een (kwetsbare) wijk. Een minimaal adequate oplossing is dan niet de beste oplossing. We nemen alle afwegingen mee in onze besluitvorming en proberen zoveel mogelijk meerwaarde te creëren binnen de (financiële) redelijkheid. In Beijum speelt deze situatie.

Vanuit het perspectief van de wijkontwikkeling kan het dus zo zijn dat we in andere wijken op zoek moeten naar aanvullende middelen binnen bestaande budgetten. We zijn namelijk nog met de definitieve locaties van de WIJ-teams bezig.

*Samengevat*

Wij vragen uw raad in te stemmen met een voorbeslag van € 600.000 op de middelen Extra Beleid Begroting 2016. Wij vragen dit voorbeslag omdat we niet kunnen wachten op de vaststelling van de begroting van 2016. Voor de beste blijvende oplossing moeten we eerst uitwijken naar een tijdelijke huisvesting in de Doefmat.

Het WIJ-team moet namelijk zo spoedig mogelijk gezamenlijk gehuisvest worden. We hebben voorbereidingstijd nodig om de Doefmat geschikt te maken voor het huisvesten van het WIJ-team vóór 1 januari 2016.

Wij willen het WIJ-team blijvend huisvesten in het Derdengebouw, naast de nieuwbouw van Innersdijk in Beijum-Oost. Omdat deze locatie in alle opzichten de voorkeur heeft: vanuit het perspectief van integrale ondersteuning en zorg, vanuit het perspectief van ontwikkelingsmogelijkheden (ontmoeting, ondersteuningsarrangementen etc.) en vanuit het perspectief van de wijkontwikkeling.

Wij hopen u met deze brief voldoende aanvullend te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,  
Peter Teesink

Bijlage 1 - Afwegingsmatrix

Blijvende Locatie	Voordelen	Nadelen
Doefmat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Combinatiefunctie met Heerdenhoes mogelijk (in het geval er geen Derdengebouw komt, en dus ook geen MFC, dan zal het huidige Heerdenhoes mogelijk blijven bestaan)</li> <li>- Geen kosten voor tijdelijke huisvesting</li> <li>- Team op één locatie gehuisvest, waardoor duidelijke integrale locatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Decentrale ligging</li> <li>- Geen verbinding met andere partijen, daardoor missen we kansen op integrale samenwerking binnen de domeinen, wonen, zorg en ondersteuning en participatie</li> <li>- Minder goed bereikbaar met openbaar vervoer</li> <li>- Geen realisatie Derdengebouw</li> </ul>
Gezondheidscentrum Beijum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centrale ligging</li> <li>- Geen verdere inhoudelijke voordelen te benoemen</li> <li>- Lage kosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Team op drie locaties gehuisvest (geen gezamenlijke huisvesting mogelijk)</li> <li>- Geen mogelijkheid tot integrale samenwerking op de gebieden zorg en ondersteuning, participatie, wonen</li> <li>- Leegstand Doefmat</li> <li>- Slechte bereikbaarheid openbaar vervoer</li> <li>- Ontbreken centrale ontmoetingsplek</li> <li>- Geen realisatie Derdengebouw</li> </ul>
Derdengebouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centrale ligging en ontmoetingsplek</li> <li>- Combinatie van functies mogelijk, verbinden van wonen, zorg en ondersteuning en participatie (ondersteuningsarrangementen, zorghotel etc.)</li> <li>- Combineren met nieuw MFC,</li> <li>- Boost aan Beijum- Oost in het kader van wijkontwikkeling, kloppend hart in Beijum - Oost</li> <li>- Goed bereikbaar met openbaar vervoer</li> <li>- Team op één locatie gehuisvest, waardoor duidelijke integrale locatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leegstand Doefmat, maar kan ook kans zijn voor herontwikkeling Doefmat.</li> <li>- Kosten tijdelijke overbrugging</li> </ul>