

2012WMC43

Memorandum

Datum : 4 juni 2012
Aan : Commissie WMC
Van : Gedeputeerden Pennarts, De Vries en Krol
Onderwerp : Beantwoording vragen commissie WMC m.b.t. incurant vastgoed aanbieders jeugd- en opvoedhulp en stagnatie in de uitstroom uit Jeugdzorg

Inleiding

In de vergadering van de commissie WMC van 26 maart jl. werd door Mevrouw Alsem (VVD) de vraag gesteld of de Gedeputeerden Pennarts en De Vries kunnen onderzoeken of er een verband bestaat tussen een vertraagd ombouwen van residentiële zorg naar ambulante zorg, als gevolg van het bezit van incurant vastgoed bij jeugdzorgaanbieders. Als dit verband bestaat dan wil zij graag weten welke rol de provincie kan spelen om dit knelpunt op te lossen. Gedeputeerde Pennarts stelt voor ook knelpunten in de uitstroom uit jeugdzorg als gevolg van een tekort aan geschikte woonruimte voor deze doelgroep, mee te nemen in het onderzoek. In dit memo worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek naar het zorgvastgoed beschreven en wordt kort ingegaan op de uitstroom uit de jeugdzorg.

Onderzoek incurant vastgoed

Voor het ombouwen van residentiële zorg naar ambulante zorg is ander (nieuw) vastgoed nodig op beter gelegen locaties. Hiermee kunnen zorgaanbieders in de toekomst ook kwalitatief goede zorg blijven bieden. Om dit te bereiken zijn middelen nodig uit de verkoop van het huidige incurante vastgoed. Uit navraag bij zorgaanbieders blijkt dat er bij twee van hen op vijf locaties problemen zijn met het verkopen van het huidige vastgoed. Om financiële middelen uit het bestaande incurante vastgoed te genereren is het nodig dit vastgoed of te verkopen aan een andere zorgaanbieder of het vastgoed te herontwikkelen of te transformeren naar een andere functie. Hierbij kan bij herontwikkeling gedacht worden aan sloop-nieuwbouw en bij transformatie aan een nieuwe functie voor het bestaande vastgoed. Voor nieuwe functies is een bestemmingsplanwijziging nodig en ligt deze verantwoordelijkheid bij de gemeenten. De rol van de provincie kan hierbij alleen stimulerend zijn en kan met gemeente en zorgaanbieder worden meegedacht over een mogelijke alternatieve bestemming.

In het onderzoek zijn de planologische aspecten en de mogelijkheden voor herontwikkeling en transformatie van de vijf locaties geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat de locaties verdeeld kunnen worden in twee categorieën: drie locaties binnen de 'rode contour' en twee locaties buiten de 'rode contour' (= binnen / buiten de bebouwde kom).

De beste kansen voor herontwikkeling en transformatie hebben de drie binnenstedelijke locaties, waarbij aansluiting bij de omliggende (woon)functies kan worden gezocht. Het betreft de locaties De Molenhorst (Utrecht), Kinabu (Zeist) en De Zevenster (Veenendaal). De belemmering voor deze locaties heeft vooral te maken met marktomstandigheden en draagvlak bij gemeente en omwonenden.

Voor de locaties De Rading (de Bilt) en Bethanië/Trajectum (Soest) zijn de omstandigheden ongunstig. Beide locaties liggen op een behoorlijke afstand van de bebouwde kom en voorzieningen. Daarnaast liggen de twee locaties binnen de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Dit betekent dat bij herontwikkeling of transformatie moet worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van de ontwikkeling ter plekke toeneemt en dat de waarden en kenmerken van de EHS niet significant worden aangetast. Gemeenten zijn hierbij doorgaans terughoudend bij het wijzigen van bestemmingsplannen. Dit is een extra belemmering voor het genereren van financiële middelen.

Naast de belangen vanuit de EHS zijn er ook andere provinciale belangen waar rekening mee moet worden gehouden. Als er woningbouw zou worden ontwikkeld op de locatie Bethanië in Soest dan zal dit kunnen gaan concurreren met de woningbouwontwikkelingen in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug en de herontwikkeling van vliegbasis Soesterberg. Bij beide ontwikkelingen is de Provincie sterk procesmatig en financieel betrokken. Dit zal bij een eventuele ondersteuning van gemeenten en zorgaanbieders in de afweging moeten worden meegenomen.

Onderzoek uitstroom uit jeugdzorg

Uit onderzoek bij aanbieders van Jeugd & Opvoedhulp is gebleken dat vrijwel alle organisaties aangeven dat er onvoldoende passende woonruimte is voor jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg. Het gaat hierbij om ongeveer 150 jongeren per jaar. Deze jongeren hebben vaak – naast behoefte aan geschikte woonruimte - ook nog een (lichte) vorm van begeleiding nodig. De nood is het hoogst in de gemeenten Utrecht en Amersfoort.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er bij twee aanbieders van Jeugd & Opvoedhulp een verband bestaat tussen het vertraagd ombouwen van de zorg en het bezit van incurant zorgvastgoed. Als hiervoor financiële middelen moeten worden gegenereerd uit de verkoop, herontwikkeling of transformatie van incurant zorgvastgoed dan is er sprake van een aantal aspecten die dit bemoeilijkt. Naast de medewerking van de gemeenten voor functiewijziging zijn dit de marktomstandigheden en het draagvlak bij omwonenden. Ook de ligging van twee locaties in de EHS en de mogelijke concurrentie met belangrijke woningbouwontwikkelingen zijn van belang. De rol van de provincie bij dit onderwerp is tweeledig. Voor de twee buitenstedelijke gebieden is deze rol planologisch van aard, waarbij de provincie kan meedenken met de instellingen en gemeenten over alternatieve bestemmingen. Hierbij zal de provincie kunnen helpen de grenzen in beeld te brengen die de EHS stelt. Voor de drie binnenstedelijke gebieden heeft de provincie een stimulerende rol. Het stimuleren van herontwikkeling of transformatie van deze locaties draagt bij aan de doelstelling van de coalitie om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkelingen.

Vervolgacties

Vertegenwoordigers van de afdeling FLO en het programma Jeugdzorg gaan de twee buitenstedelijke locaties in gesprek met zorgaanbieders en de gemeenten Soest en de Bilt over een gezamenlijke oplossingsrichting. Tevens gaan vertegenwoordigers van het Team Wonen vanuit de Kadernota Binnenstedelijke Ontwikkeling een oriënterend gesprek aan met de gemeenten Utrecht, Veenendaal en Zeist om te verkennen wat de mogelijkheden voor deze binnenstedelijke locaties zijn. Het knelpunt m.b.t. de stagnerende uitstroom zal onder de aandacht worden gebracht bij de betreffende gemeenten, die met het oog op de transitie van de jeugdzorg belang hebben bij een snellere uitstroom uit de jeugdzorg.