

Strategisch Vastgoedplan

Van	Jeroen van der Kooi
Aan	Raad van Bestuur & Directie
Cc	Elizabeth Pander, Suzanne Hoogland, Robert Zeldenrust
Betreft	Strategisch vastgoedplan inzake transformatie (H)SJ
Datum	24 November 2021
Status	Definitief versie 0.2

DOEL

Dit document omvat de vastgoed technische & financiële planvorming die voortvloeit uit het transformatieplan en aansluit op de bovenregionale visie. Dit strategisch vastgoedplan is het resultaat van verschillende onderzoeken, verkenningen en gesprekken over een tijdsbestek van ca. 1 jaar. Interne en externe partijen zijn in dat jaar, op een of andere wijze, betrokken bij het vastgoedonderzoek van Jeugdhulp Friesland.

Eerder opgestelde documenten waarin de vastgoedvisie is weergegeven dienden het doel inzicht te geven in de huidige portefeuille, de exploitatielasten, het gebruik en de potentie. Er zijn meerdere scenario's verkend die uiteindelijk hebben geleid tot voorliggend plan

Er zijn verschillende zaken samengekomen in het afgelopen jaar. De interne koers is duidelijk en daarmee ook de verwachte impact op vastgoed. Gesprekken met SDF en gemeentes zijn gaande inzake SPUK, klinieken en kleinschalige woonvoorziening(en). Bovenregionale en regionale visie lijken in oktober in afrondingsfase te komen.

Deze samenkomst van verschillende sporen maakt dat dit het juiste moment is om het strategisch vastgoedplan op te stellen. Het plan is een samenwerking tussen de inhoudelijke, financiële en vastgoed technische disciplines van Jeugdhulp Friesland.

Het SVP biedt inzicht in de huidige vastgoedportefeuille welke het vertrekpunt is van het plan. Door vervolgens de toekomstplannen weer te geven en te categoriseren, worden de vastgoedopgaves weergegeven in mate van urgentie en actualiteit.

Om de komende ontwikkelingen en exploitatie financieel te dekken, worden de benodigde middelen in dit plan weergegeven.

Vervolgens worden de trajecten beknopt omschreven en verwerkt in de roadmap. Hierdoor wordt het tijdspad voor alle stakeholders duidelijk.

Vervolgens wordt het stuk afgesloten door een risicoparagraaf waarin de verbanden worden gelegd tussen de verschillende ontwikkelingen, de markt, de maatschappij en de stakeholders.

Op moment van schrijven zijn de ontwikkeling van de kliniek en de kleinschalige woonvoorziening (KWV) de meest concrete en urgente vastgoedopgaves die voorliggen. De KWV is noodzakelijk om de optimale zorg en perspectief te bieden aan de jeugdigen en tegelijkertijd de uitstroom van de locatie Woodbrookers te faciliteren om zo de ruimte te bieden voor de ontwikkeling van de kliniek. Deze trajecten kunnen niet los van elkaar worden bekeken.

Oprichten van de KWV betekent ontwikkelingsmogelijkheden op locatie Woodbrookers. De beoogde aanpassingen op Woodbrookers hebben als resultaat de kliniek 4x6. Van daaruit kan worden beoordeeld wat de toekomstige stappen zijn. Dit dient de tijd te bewijzen.

1 CONTEXT

Wij vinden dat kinderen en jongeren het recht hebben om in een veilige en gezonde omgeving op te groeien. Daarom zijn wij er voor elke zoon en elke dochter. Voor elke vader en elke moeder. En voor elke professional die bij de jeugd en het gezin betrokken is. Eén ding beloven wij: Jeugdhulp Friesland helpt. Daar waar het echt nodig is. En zolang als noodzakelijk. In moeilijke omstandigheden. En vanuit kennis en expertise gaan we aan de slag. Samen. Dag en nacht.

Wij willen het verschil maken in het leven van kwetsbare kinderen en gezinnen. Dat doen we door het gewone, zo optimaal mogelijke leven van een kind of jongere, te herstellen zonder dat nog professionele hulp nodig is. Onze drijfveer is een veilig en evenwichtig leven voor ieder kind. We activeren de eigen kracht en streven ernaar om hun zelfredzaamheid te vergroten en de afhankelijkheid te verminderen. Dat doen we zoveel mogelijk ambulant, zo kort als mogelijk en altijd samen met het gezin, de verwijzer en (keten)partners.

De zorg die Jeugdhulp Friesland biedt wordt gefinancierd vanuit vier percelen, te weten Specialistische Jeugdhulp, Pleegzorg, Spoedeisend en Hoog specialistische Jeugdhulp (HSJ). HSJ is een samenwerkingsverband tussen alle Friese gemeenten, Gecertificeerde Instellingen en zeven zorgaanbieders. Deze partijen zijn de verbinding aangegaan om in een langdurige relatie met elkaar de hoog specialistische jeugdhulp in het Friese zorglandschap te transformeren.

Als grootste aanbieder hebben we een belangrijke opgave in de transformatie en daarom hebben we het voortouw genomen om het PvA HSJ te concretiseren in het inhoudelijk transformatievisie (H)SJ **“Groot worden door het samen klein te houden”**. (BIJLAGE 1)

De transformatie van HSJ alleen kan plaatsvinden door middel van intensieve samenwerking in de totale jeugdhulpketen in het algemeen en met de partners HSJ en gemeenten in het bijzonder.

Jeugdhulp Friesland positioneert zich in het Friese jeugdhulplandschap als een (hoog)gespecialiseerde jeugdhulpaanbieder die zich richt op jeugdigen en gezinnen waarbij sprake is van ernstige opvoedingsnood, opvoedingscrisis dan wel op problematiek die dermate complex is dat het deze kwadranten ontstijgt. Jeugdhulp Friesland doet dit zowel door het aanbieden van vormen van jeugdhulp die aansluiten bij de complexe hulpvragen van deze doelgroep, maar ook door waar gewenst kennis toe te voegen door actief deel te nemen aan expertisenetwerken in meerdere verbanden en op meerdere niveaus.

Zowel de concrete wijze waarop dit wordt gerealiseerd als de onderbouwing ervan worden in het transformatieplan toegelicht. Het plan kan met recht worden bestempeld ambitieus. Dit mag echter zeker niet gelijk worden gesteld als onrealistisch. Daadwerkelijke transformatie vraagt om een gedegen aanpak met grote doelen en een lange adem. Het gedachtengoed wat ten grondslag ligt aan de ambities zoals beschreven in het transformatieplan is steeds leidend geweest in de inhoudelijke keuzes die Jeugdhulp Friesland tot nu toe heeft gemaakt. Kortom; we zijn al lang begonnen, hebben een lange adem, zijn trots op wat we reeds hebben bereikt en zonder twijfel in gezamenlijkheid met de hele keten al lerend nog zullen gaan bereiken.

INHOUD

2	VASTGOED POSITIE	5
3	VASTGOED – BLIK NAAR DE TOEKOMST	7
	3.1 – Kleinschalige Woonvoorziening	7
	3.2 - Kliniek (HSJ).....	11
	3.3 - Hagewijk 65 Drachten.....	15
	3.4 – Paradyske Drachten	15
	3.5 – Residentiële locaties Leeuwarden & Drachten	15
	3.6 - Buiten beschouwing	16
4	TRAJECTEN.....	17
5	ROADMAP	18
6	RESULTATEN VASTGOED – INVESTERINGEN - EXPLOITATIE	20
7	RISICO'S.....	21
8	BIJLAGEN.....	22

2 VASTGOED POSITIE

Onderstaand een overzicht van de huidige portefeuille, de verdeling eigendom en huur, NAW data en financiële data. Jeugdhulp Friesland werkt al enkele jaren aan afbouwen van de portefeuille daar waar verantwoord. Sinds 2014 tot heden is de afbouw van 45 locaties (waarvan 21 huur) ingezet tot momenteel 13 locaties. De BVO is gedaald van 30510 m2 naar 17677 m2.

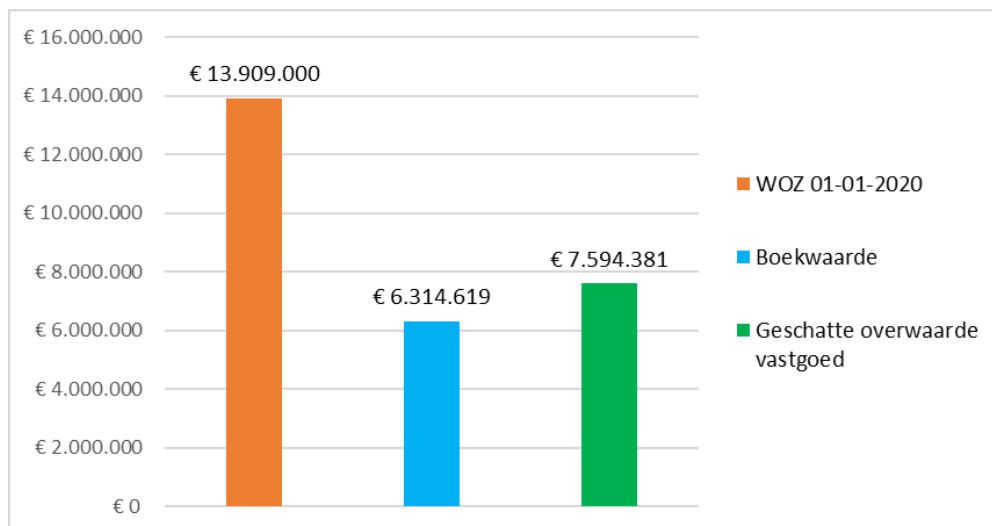
Het totale BVO (bruto vloeroppervlak) bedraagt ruim 17500 m2. 79% hiervan is eigendom. 21% betreft huur.

EIGENDOM									
Naam	Type	Adres	Plaats	BVO m2	WOZ peil 01-01-2020	Boekwaarde 30-6-2021	Boekw - WOZ	Hypotheek peil 30-6-2020	Exploitatie 2020
Woodbrookers	24 uurs HSJ	Boerestreek 22-24	Kortehemmen	6307	€ 6.359.000	€ 3.961.000	-€ 2.398.000	€ 3.339.000	€ 752.655
De Reinbôge	Dagbehandeling	Molenkrite 234	Sneek	1075	€ 1.126.000	€ 287.760	-€ 838.240	€ 0	€ 114.430
De Flevo & Flevo plus	24 uurs OJ	De Bank 1 & 1A	Drachten	326	€ 405.000	€ 78.600	-€ 326.400	€ 0	€ 50.890
ORB OJ Beh. Groep	24 uurs OJ	Langewijk 273	Drachten	530	€ 444.000	€ 356.474	-€ 87.526	€ 0	€ 59.780
Crisisinterventie	24 uurs Crisis	Hagewijk 65	Drachten	635	€ 436.000	€ 86.415	-€ 349.585	€ 0	€ 94.970
De Lytse Wâlden	Dagbehandeling	De Lanen 98	Drachten	1127	€ 1.268.000	€ 326.392	-€ 941.608	€ 0	€ 130.400
De Balder	24 uurs OJ	Albert Schw. 50 & 50B	Leeuwarden	336	€ 367.000	€ 44.936	-€ 322.064	€ 0	€ 54.870
Hector Treub	24 uurs OJ	Hector Treubstr. 6-8-10	Leeuwarden	336	€ 310.000	€ 164.575	-€ 145.425	€ 0	€ 38.510
t Hofke	Dagbehandeling	J.H. Knoopsraat 4	Leeuwarden	2150	€ 1.634.000	€ 989.439	-€ 644.561	€ 291.837	€ 197.990
De Bernebrêge	Dagbehandeling	Parklaan 4	Dokkum	1350	€ 1.560.000	€ 19.028	-€ 1.540.972	€ 0	€ 98.210
				BVO	WOZ	Boekwaarde	Boekw - WOZ	Hypotheek	Exploitatie
				m2	peil 01-01-2020	30-6-2021		peil 1-1-2020	2020
		TOTALEN EIGENDOM		14.172	€ 13.909.000	€ 6.314.619	-€ 7.594.381	€ 3.630.837	€ 1.592.705

Overzicht eigendomssituatie 30-06-2021.

HUUR								
Naam	Type	Adres	Plaats	BVO m2	Boekwaarde 30-6-2021	Huur	Exploitatie 2020 ex huur	Totale exploitatie 2020
Centraal kantoor	Kantoor	Badweg 4	Leeuwarden	2230	€ 101.566	€ 230.820	€ 91.090	€ 321.910
Regiokantoor	Kantoor	Berglaan 60	Drachten	650	€ 19.524	€ 68.960	€ 85.810	€ 154.770
t Paradyske	24 uurs OJ	Paradyske 6	Drachten	625	€ 16.607	€ 88.710	€ 51.750	€ 140.460
				BVO	Boekwaarde	Huur	Exploitatie 2020	Totale exploitatie
				m2	30-6-2021	€	ex huur	2020
		TOTALEN HUUR		3505	€ 137.697	€ 388.490	€ 228.650	€ 617.140

Overzicht huursituatie 30-06-2021



Verhouding WOZ vs Boekwaarde

3 VASTGOED – BLIK NAAR DE TOEKOMST

Onderstaand trajecten die in meerdere of mindere mate van urgentie ingezet worden om de zorginhoudelijke transformatie te faciliteren. Hierin zijn de klinieken en de kleinschalige woonvoorziening de meest urgente, maar zijn de uitkomsten van zorgaanbestedingen, de zorgbehoefte op langere termijn, ook van belang voor verdere uitwerking van de andere trajecten. Onderstaande trajecten worden daarom ook in 3 categorieën verdeeld:

A: Concreet voor verdere planvorming en ontwikkeling: 3.1 & 3.2

B: Afhankelijk aanbesteding & zorgbehoefte, richting nog te bepalen: 3.3 & 3.4 & 3.5 (*Geen verzwarende van casus 3.1 en 3.2*)

C: Buiten beschouwing: 3.6

3.1 – Kleinschalige Woonvoorziening

De kleinschalige woonvoorziening is noodzakelijk als structurele uitstroomvoorziening van de kliniek en staat in directe verbinding met de transformatie van HSJ. Daar waar het wonen in een gezinshuis niet binnen bereik ligt, moet een kleinschalige woonvorm beschikbaar zijn, die waar mogelijk elementen van een gezinsverblijf in zich heeft. Hoe de context van een dergelijke kleinschalige woonvorm gecreëerd kan worden, welke doelgroep hier zou kunnen verblijven en op welke wijze de hulpverlening op maat ingericht kan worden, wordt in de businesscase “Kleinschalige Woonvoorziening Complex Permanent” omschreven.

Een KVV is een kleinschalige groep, met maximaal 4 jeugdigen. Er zijn 24/7 jeugdzorgwerkers aanwezig, die elkaar afwisselen in de zorg voor en begeleiding en behandeling van de jongeren. Het team is zo klein mogelijk en de diensten zijn zo lang als mogelijk, om zoveel mogelijk continuïteit te waarborgen. Aanvullend kunnen er jeugdzorgwerkers worden ingezet waar nodig, bijvoorbeeld op de drukste momenten van de dag of om specifieke activiteiten (bijvoorbeeld het opstaan en naar school gaan) te begeleiden. Daarnaast worden er segmenten gestapeld zoals therapie, training en farmacotherapie. Er wordt met een methodisch basisklimaat gewerkt. Binnen de KVV is er ook aandacht voor dagbesteding/onderwijs op maat.

De algemene doelstelling van de module KVV is dat de jongere zich binnen eigen mogelijkheden en grenzen optimaal ontwikkelt. Daar waar een jongere het plafond van de ontwikkeling bereikt heeft, worden de omgeving en structuur op (de beperkingen van) de jongere aangepast. Waar mogelijk zal gewerkt worden naar een perspectief zoals terugkeer naar het gezin van herkomst dan wel een andere (lichtere) passende vorm van wonen. Wanneer deze mogelijkheden er (op korte termijn) niet zijn is het mogelijk perspectief biedend op te groeien in het KVV.

De intentie is om de volledige SPUK middelen in te zetten voor aankoop en aanpassen van het pand aan de Veluwelaan te Heerenveen. De opbouw van de investering bestaat uit de aankoop en inrichting van het pand en een opname ter plaatse met aannemer tbv inschatting verbouwkosten.

Er is een koopintentie opgesteld waarin partijen conformeren aan koop afhankelijk van enkele ontbindende voorwaarden zoals bestemmingsplan. Vooroverleg met de gemeente heeft plaatsgevonden en er kan ambtelijke medewerking verleend worden aan de bestemmingsplanwijziging.

De kleinschalige woonvoorziening is noodzakelijk om de uitstroom van HSJ (Kliniek Woodbrookers) te faciliteren. De verkenning naar een KWV is in 2021 ingezet en heeft geleid tot een kans tot aankoop van een zeer geschikte locatie in Heerenveen.

Zodra de eerste KVV in bedrijf is zal de verkenning naar een 2^e en uiteindelijk een 3^e worden opgestart met als beoogd resultaat 3 kleinschalige woonvoorzieningen.



Afbeelding: Mogelijke KVV aan de Veluwelaan Heerenveen

Financieel incidenteel Kleinschalige woonvoorziening

De stichtingskosten voor de kleinschalige woonvoorziening in Heerenveen worden geschat op € 1.050.000,- Deze kosten bestaan uit aanschaf van de locatie, en de bouwkundige aanpassingen van het vastgoed. De lange termijn doelstelling betreft meerdere uitstroomlocaties zoals de kleinschalige woonvoorziening. Op moment van schrijven is niet te duiden waar, welke vastgoedobjecten beschikbaar zullen zijn en in welke vorm deze worden geëxploiteerd. Uitgaande van de casus Veluwelaan nemen we vooralsnog aan dat het totaal van uiteindelijk 3 voorzieningen in dezelfde constructie geraamd wordt op: € 3.150.000,- incl. btw

Financieel structureel Kleinschalige woonvoorziening

In de businesscase “Kleinschalige Woonvoorziening Complex Permanent” is door JHF onderbouwd welke middelen JHF nodig heeft voor het exploiteren van een KWV. Per capaciteitsplaats is een financiering van € 232.520,- op jaarbasis nodig.

Onderdelen kostprijs	Kosten per capaciteitsplaats
Jeugdzorgwerker C	83.711
Jeugdzorgwerker D	20.454
Gastvrouw	6.864
Gedragswetenschapper	4.365
Praktijkcoach/Zorgcoördinator	3.547
Opslag indirecte kosten en overhead	50.435
Subtotaal - Loonkosten incl. overhead	169.376
Directe overige kosten (voeding/verzorging)	2.264
Subtotaal – Kosten per capaciteitsplaats	171.640
<i>Kostprijs per dag</i>	<i>470,25 (171.640 / 365 dgn.)</i>
<i>Aanvullend: huisvesting per dag (exploitatie)</i>	<i>50,52</i>
<i>Aanvullend: afschrijving per dag</i>	<i>17,98</i>
<i>Aanvullend: behandeling en dagbesteding</i>	<i>98,29</i>
Eindtotaal – kostprijs per dag	637,04

Zetveld

Om in de huisvestingsbehoefte van de KWV snel te kunnen faciliteren is aanvankelijk een bestaande locatie van Jeugdhulp Friesland onderzocht. Het voormalig kamertrainingspand aan het Zetveld te Heerenveen. Echter is in 2021 de woonlocatie Zetveld Heerenveen afgestoten. Dit besluit is genomen omdat de locatie niet voldeed aan de eisen van een kleinschalige woonvoorziening. Het afstoten van het Zetveld heeft een positieve impact op de huisvestingsexploitatie die ten goede kan komen aan een kleinschalige woonvoorziening. De huisvestingsexploitatie van het Zetveld bedroeg gemiddeld € 29.000,- op jaarbasis.

3.2 - Kliniek (HSJ)

Jeugdhulp Friesland wil kwetsbare jeugdigen passende zorg bieden. Daar waar Jeugdhulp Friesland streeft naar afbouw van residentiële open en gesloten behandelplaatsen is deze zorg tegelijkertijd ook nog passend en nodig voor jongeren die (nog) niet zo thuis mogelijk kunnen opgroeien. In sommige (zeer beperkte) situaties zal een kliniek (al dan niet gesloten) met zeer specialistische expertise (geweld in afhankelijkheidsrelaties, internaliserende onveiligheid en externaliserende onveiligheid, eetstoornissen¹) nodig blijven (één van de tien inrichtingsprincipes²). Een dergelijk behandelverblijf wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, de geboden behandeling vindt altijd plaats in de nabijheid van ouders/opvoeders en de sociale context, is altijd tijdelijk en wordt ingezet ter ondersteuning aan het vijf keer gezin beleid (bijvoorbeeld door middel van een BOR), waarmee doorplaatsingen worden voorkomen.

Jeugdhulp Friesland wil derhalve voor de meest kwetsbare jongeren een klinische voorziening bieden (zie ook het Actieplan best passende zorg voor kwetsbare jongeren (2019)) als onderdeel van de transformatie. Om de residentiële plaatsingen en separaties terug te kunnen brengen naar nul is juist een hoogwaardige getransformeerde behandelkliniek noodzakelijk in een getransformeerde Friese zorgcontext. Hiermee draagt deze businesscase bij aan de strategische doelen en visie van: Jeugdhulp Friesland, de samenwerkingsovereenkomst met haar partners in het kader van HSJ en de Beweging van nu naar nul.

De fysieke ontwikkeling van de kliniek zal plaatsvinden op het terrein Woodbrookers Kortehemmen. Door bestaande bouw te combineren met de realisatie van een upgrade / nieuwbouw wordt ruimte geboden voor kwaliteitsverbetering van het behandelklimaat en de leefomgeving. Kortgezegd, gebruik het goede, verwijder het verouderde en vervang dit door optimale faciliteiten. Afhankelijk van het programma van eisen, en daarmee de ruimtebehoefte, kunnen andere bouwdelen op het terrein betrokken worden bij de doorontwikkeling van de kliniek. Het voordeel van deze constructie is dat veel bestaande faciliteiten ter ondersteuning aan de kliniek al aanwezig zijn op het terrein en dus niet nieuw gebouwd hoeven te worden.

Door de intentie bestaande bouw aan te passen, en daarbij het terrein ook te gebruiken als overlooplocatie, zal er sprake zijn van maximale flexibiliteit en continuïteit.

¹ Daarbij ligt de focus voor Jeugdhulp Friesland op internaliserende en externaliserende onveiligheid van de jongere en/of in de thuissituatie waarbij terugkeer naar zoveel mogelijk 'thuis' het streven is.

² Bijlage 1: pagina 6

We zien kansen in deels verwijderen van bestaande bouw, vervangen door nieuwe (aan)bouw, in combinatie met innoveren & optimaliseren van de bestaande bouw (interne aanpassingen).

Dit is mogelijk in alle bouwdelen op het terrein en dient nader uitgewerkt te worden in projectplan.

Het resultaat is optimaal faciliteren aan 4 groepen van 6 jeugdigen in 2023. Afhankelijk van de ontwikkelingen HSJ (capaciteitsbehoefte) na 2024, werken we aan fase 2 van de transformatie naar kleinschaligheid.

Met de intentie om één gebouw op het terrein vrij te spelen ontstaat de mogelijkheid deze in te zetten voor andere doeleinden die bij kunnen dragen aan een exploitatieverlichting. Denk aan onderbrengen Berglaan 60 Drachten op terrein Woodbrookers, of verhuur aan zorgpartij / partner. Dit vervolgtraject dient nader onderzocht te worden als definitieve planvorming kliniek vorm krijgt.

Financieel incidenteel Kliniek

De stichtingskosten worden geschat op € 2.900.000,- incl. btw.

Deze kosten zijn tot stand gekomen o.b.v. de aanname dat de (zorg) ondersteunende faciliteiten op locatie Woodbrookers bestaan blijven, worden geoptimaliseerd en deels vervangen.

Het is op moment van schrijven niet te duiden waar exact welke aanpassingen nodig zijn en welk bouwdeel definitief wordt ingezet als verblijflocaatie. Dit dient in projectplan en met projectorganisatie uitgewerkt te worden zodat een definitief programma van eisen tot stand komt.

Financieel structureel Kliniek

In onderstaande tabel is de doorrekening naar kostprijs inzichtelijk gemaakt van de actuele situatie in de eerste kolom naar het meest gewenste scenario in de laatste kolom. Het bezettingspercentage blijft over de scenario's gelijk. Wel wordt gedifferentieerd naar met een kostprijs in- en exclusief maatwerk die veelal bestaat uit voor een bepaalde tijd 1-op-1 begeleiding. De stijging van de actuele kostprijs naar de kostprijs voor het eerste scenario is in alle gevallen 34%.

	2021 (3x8 Open 3x8 Gesloten	3x6 Open 3x6 Gesloten	3x6 Open 2x6 Gesloten	2x6 Open 2x6 Gesloten
Kostprijs Open per dag (bezetting 95% maatwerk geen onderdeel van kostprijs)	-480	-645	-662	-690
Kostprijs Open per dag (bezetting 95% maatwerk onderdeel van kostprijs)	-500	-671	-688	-716
Kostprijs Gesloten per dag (bezetting 90% maatwerk geen onderdeel van kostprijs)	-507	-681	-699	-728
Kostprijs Gesloten per dag (bezetting 90% maatwerk onderdeel van kostprijs)	-527	-708	-726	-755

Onderstaand een beknopt overzicht van de exploitatie. In onderstaande overzicht is geen onderscheid gemaakt naar financiering. Op basis van de realisatie wordt ervan uitgegaan dat twee derde gedekt dient te worden door de Friese gemeenten/SDF en één derde door Groningen/Drenthe. Het 1^e scenario laat meer kosten zien dan de actuele situatie. Vooralsnog lijkt de invloed op de afname van kosten het minst bij de Overige algemene kosten en de Huisvesting.

Kosten/Opbrengsten ▾	Groep code omschrijving ▾	Som van Bedrag 2021	Som van Bedrag 3x6 Open 3x6 Gesloten	Som van Bedrag 3x6 Open 2x6 Gesloten	Som van Bedrag 2x6 Open 2x6 Gesloten
2. Kosten	411- Lonen en salarissen	-4.925.514	-4.876.335	-4.159.792	-3.452.972
	418 - Personeel niet in loondienst	-156.000	-185.640	-156.000	-126.360
	423 - Overige personeelskosten	-105.000	-105.000	-95.000	-85.000
	440 - Voedingsmiddelen en hotelmatig	-153.852	-123.084	-102.570	-82.056
	459 - Overige algemene kosten	-23.720	-23.720	-22.600	-21.480
	468 - Patient en bewonersgebonden ko	-633.427	-748.998	-624.165	-499.332
	471 - Onderhoud en energiekosten	-51.660	-51.660	-43.800	-35.040
Totaal 2. Kosten		-6.049.173	-6.114.437	-5.203.927	-4.302.240
3. Overhead	Overhead (45% op directe personeelskosten)	-1.849.074	-1.840.230	-1.536.014	-1.236.174
Totaal 3. Overhead		-1.849.074	-1.840.230	-1.536.014	-1.236.174
4. Huisvesting	Huisvesting (stelpost)	-416.752	-416.752	-416.752	-416.752
Totaal 4. Huisvesting		-416.752	-416.752	-416.752	-416.752
Endtotaal		-8.314.998	-8.371.419	-7.156.693	-5.955.166

3.3 - Hagewijk 65 Drachten

Het pand aan de Hagewijk 65 Drachten huisvest de crisisbedden van JHF. De toekomstige ontwikkeling van het aantal crisisbedden, mogelijkheid tot crisis gezinsopname en de doorontwikkeling van de uitstroom HSJ is (nog) niet duidelijk. Dit maakt dat we het pand aan de Hagewijk oormerken als locatie met ontwikkelpotentieel die kan bijdragen aan de transformatie. We zetten in op een aantal mogelijke uitkomsten waarbij de locatie uiteindelijk gerenoveerd / uitgebreid / herbouwd dient te worden:

- De locatie blijven inzetten als crisislocatie
- De locatie aanpassen voor dubbele gebruiksfunctie: Crisislocatie & Zelfstandigheidstraining (bijv. Paradyske)
- De locatie inzetten als KWV
- De locatie aanpassen voor dubbele gebruiksfunctie: Kleinschalige Woonvoorziening & Crisislocatie

Kosten en doorlooptijden zijn nog niet te voorspellen.

3.4 – Paradyske Drachten

Het pand aan 't Paradyske 6 Drachten betreft een huurpand dat wordt ingezet voor zelfstandigheidstraining OJ. De transformatie naar kleinschaligheid (en uiteindelijk 0) HSJ heeft als gevolg dat residentiële locaties de uitstroom mede gaan faciliteren.

Afhankelijk van de uitkomsten van de aanbesteding wordt in meerdere of mindere mate beroep gedaan op de capaciteit van de locatie.

We houden vooralsnog rekening met een aantal scenario's

- Terugloop aantal cliënten, pand afstoten, cliënten naar andere locatie (bijv. Hagewijk)
- Terugloop aantal cliënten, pand gebruiksklaar maken voor dubbele gebruiksfunctie
- Groei aantal cliënten, pand in stand houden en aanpassen daar waar nodig.

3.5 – Residentiële locaties Leeuwarden & Drachten

De residentiële zorg in Leeuwarden en Drachten dragen allen bij aan de transformatie. Daar waar we minder inzetten op HSJ is er samenhang met de SJ locaties. In Drachten zijn de locaties Paradyske en Hagewijk al separaat benoemd, De Bank en Langewijk zijn vooralsnog niet onderdeel van dit vastgoedplan. Echter is het niet ondenkbaar dat deze worden betrokken als de behoefte zich voordoet.

In Leeuwarden zijn de Hector Treubstraat en Albert Schweitzerstraat al decennia in eigendom van en in gebruik door, Jeugdhulp Friesland en haar rechtsvoorgangers. De locaties dateren uit de jaren '80 en zijn aan vervanging toe. Vooralsnog lijkt het er niet op dat de zorgvraag gekoppeld aan deze locaties terugloopt, de kans is aanwezig dat dit juist toeneemt.

We houden rekening met het scenario dat we de locaties gefaseerd moeten afstoten en daarmee vervangen om aan een aantal eisen gaan voldoen:

- De panden sluiten niet meer afdoende aan op de zorgvraag, kwaliteit van zorg hangt samen met kwaliteit van leefomgeving.
- Hoge investeringen in de huidige locaties creëren niet meer leefruimte, hierdoor is nieuwbouw / verplaatsen naar recente bouw, gewenst.

De uitkomsten van de zorginhoudelijke aanbestedingen geven uiteindelijk richting in de vastgoedplannen van de 24 uren locaties Leeuwarden & Drachten.

3.6 - Buiten beschouwing

Ambulante vormen van zorg hebben impact op de intramurale zorg en dus op vastgoed. Hoe dit precies al uitpakken is lastig te voorspellen. Wel zijn er door inzetten op ambulant meerdere locaties zijn afgestoten.

Kantoorlocaties zijn niet opgenomen in de casus. JHF heeft slechts twee kantoren die ook worden ingezet voor behandeling van cliënten. De toekomstige behoefte aan kantoren zal nader onderzocht worden. De invloed van COVID19 wordt hierin meegenomen. We zetten nu in op behoud van huidig bestand, faciliteren van de ontmoeting en multifunctioneel gebruik. Afstoten van de Berglaan is aan de orde, mits de ontwikkeling van terrein Woodbrookers (of elders) dit toelaat.

4 TRAJECTEN

Onderstaand worden de trajecten Kliniek en Kleinschalige Woonvoorziening op hoofdlijnen uitgezet. De resterende trajecten worden in de toekomst nader uitgewerkt afhankelijk van de behoefte. E.e.a. zoals verwoord in H3.

3.1: Ontwikkeling Kleinschalige Woonvoorziening – Doorlooptijd 3 jaar (1 jaar per KWV) (A)

1. Zoekopdracht gestart 2021. Mogelijke afronding Q1 2022
2. Start KWV 1/3 in Q2 2022
3. Start ontwikkeling KWV 2/3. Zoek huurpand of koop pand, pas zonodig bouwkundig aan.
4. Aanbesteding en aanpassingen gereed. Start KWV 2/3
5. Start ontwikkeling KWV 3/3. Zoek huurpand of koop pand, pas zonodig bouwkundig aan.
6. Aanbesteding en aanpassingen gereed. Start KWV 3/3

3.2: Ontwikkeling Kliniek – Doorlooptijd 2,5 - 3 jaar (A)

1. Projectopdracht verstrekken, opstellen projectplan
2. Voortraject (PvE / Schetsontwerp etc.)
3. Definitief ontwerp
4. Vergunningstraject (met bestemming)
5. Bestekfase
6. Bouwvoorbereiding
7. Verplaatsing cliënten op eigen terrein
8. Uitvoering & Implementatie (4x6)
9. 2024-2025 Vrijkomende objecten herbestemmen – onderzoek Berglaan verplaatsen
10. Evaluatie 2026
11. Fase 2 afhankelijk zorgvraag HSJ verder afschalen
12. Ambitie na Fase 2: Woodbrookers is geen JZ+ locatie meer
13. Afstoten / herbestemmen Woodbrookers

3.3: Ontwikkeling Hagewijk Drachten – Kaders en doorlooptijd n.n.b. (B)

3.4: Ontwikkeling Paradijske Drachten. Kaders en doorlooptijd n.n.b. (B)

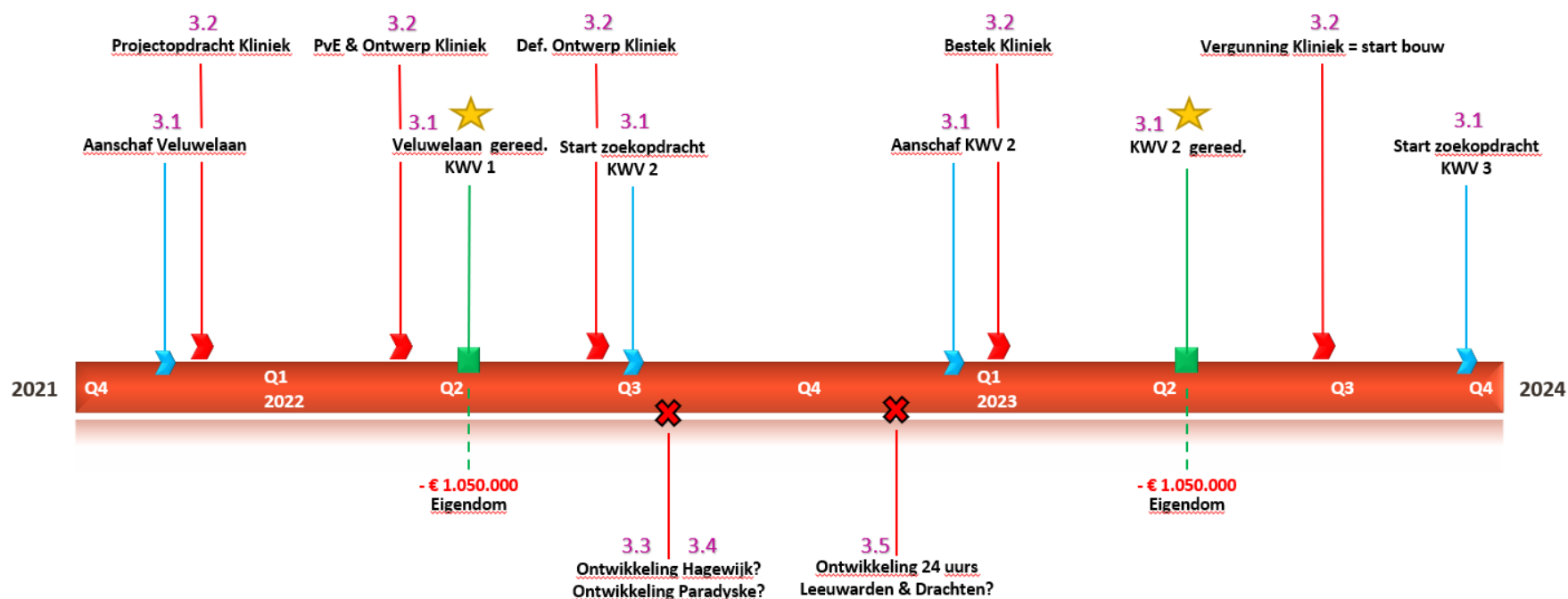
3.5: Ontwikkelen 24 uren locaties Leeuwarden / Drachten. Kaders en doorlooptijd n.n.b (B)

1. Onderzoek ontwikkeling aanpassing / nieuwbouw / vervangende bouw 24 uren locaties Leeuwarden / Drachten
2. Ingebruikname nieuwe locaties
3. Afstoten oud vastgoed

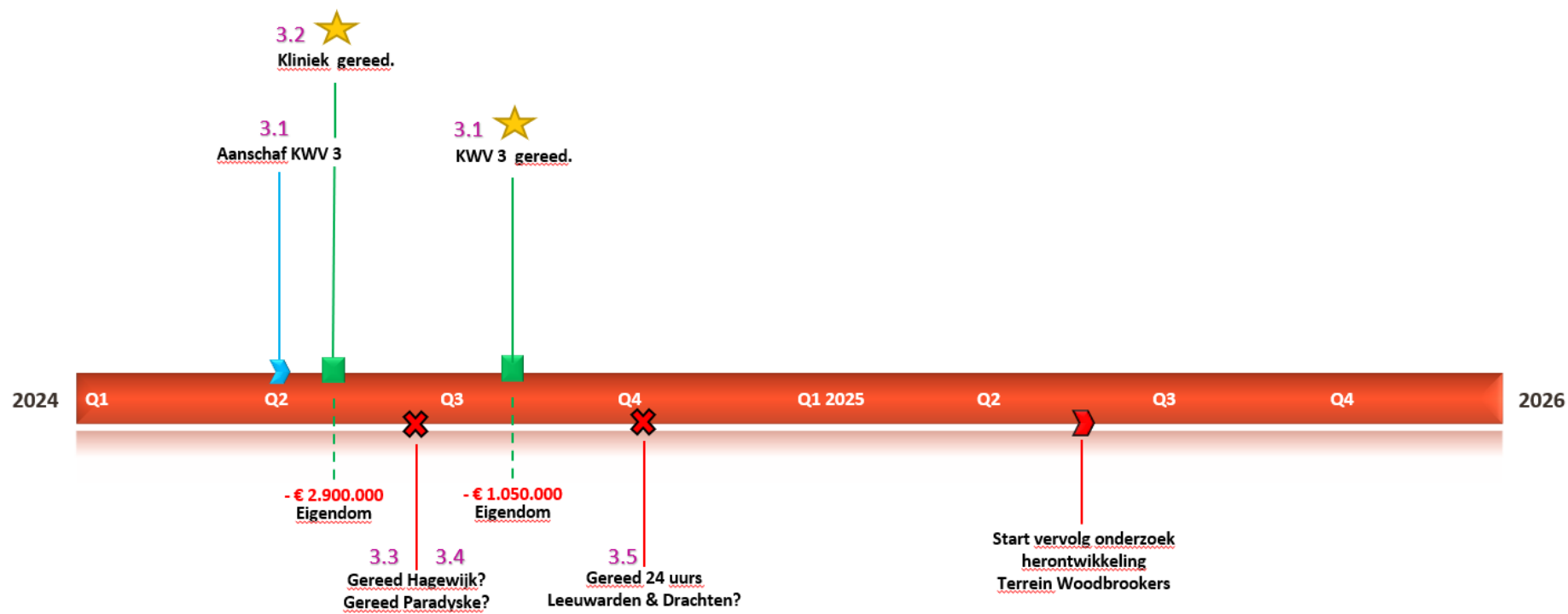
5 ROADMAP

Door de trajecten 3.1 tot en met 3.5 in tijd weg te zetten komen we tot voorlopige roadmap waarin de trajecten worden onderscheiden en ,waar zo nodig, koppelingen kunnen worden gemaakt. Zodra de kleinschalige woonvoorziening(en) en kliniek Woodbrookers gereed is ontstaat de mogelijkheid het terrein van Woodbrookers verder te ontwikkelen.

De invulling, omvang volgorde staan niet vast, maar zijn wel in de meest logische opzet weergegeven. De trajecten (B) afhankelijk van aanbesteding en zorgbehoefte worden opgenomen en op de tijdslijn gezet.



Roadmap 2021-2023



Roadmap 2024-2025

6 RESULTATEN VASTGOED – INVESTERINGEN - EXPLOITATIE

De kosten gaan voor de baten. Om de vastgoedtransformatie te kunnen starten dient eerst geïnvesteerd te worden. Dit betreft redelijk korte termijn trajecten. De doelstelling op lange termijn is de beweging naar nul. De verbetering ligt in de eerste plaatst in het leveren van kwalitatieve zorg in de juiste kwalitatieve setting. De kliniek en kleinschalige woonvoorziening gaan dit bewerkstelligen.

Jeugdhulp Friesland werkt al langere tijd aan de inhoudelijke ontwikkeling en daarmee het terugdringen van intramurale settings. Hierdoor zijn er al meerdere locaties afgestoten. De meest recente zijn de behandellocatie Tuskendyken Burgum, Zetveld Heerenveen en het kantoorpand aan de Hemdijk 16 te Sneek.

In de onderstaande tabel zijn de impact van vastgoed investeringen en de exploitatie weergegeven per traject. Voor de trajecten 3.3, 3.4 en 3.5 is de impact (nog) niet te duiden. Afschrijvingen op jaarbasis zijn niet meegenomen.

Traject	Omschrijving	Investering eenmalig	Opbrengst eenmalig	Exploitatie VG per jaar	Opmerkingen kostenposten Vastgoed
Traject 3.1	1e KVV Veluw elaan	€ 1.050.000	-	€ 21.000	Afstoten zetveld verrekend in de VG exploitatie
N.N.B.	2e KVV ---	€ 1.050.000	-	€ 50.000	Afhankelijk zorgvraag en uitrol teransformatieplan
N.N.B.	3e KVV ---	€ 1.050.000	-	€ 50.000	Afhankelijk zorgvraag en uitrol teransformatieplan
					Vastgoedexploitatie blijft vooreerst onveranderd
Trajekt 3.2	Kliniek locatie Woodbrookers	€ 2.900.000	-	€ 420.000	Opbrengsten duidelijk in fase 2
					Mogelijk afstoten Berglaan of anders exploiteren w oodbrookers
Traject 3.3	Ontw ikkeling Hagew ijk	€ 0	€ 0	€ 0	N.N.B.
Traject 3.4	Ontw ikkeling Paradijske	€ 0	€ 0	€ 0	N.N.B.
Traject 3.5	Aanschaf / Huur nieuw locaties	-	-	-	N.N.B.
	Verkoop Albert Schw eitzer	-	-	-	N.N.B.
	Aanschaf / Huur nieuw locaties	-	-	-	N.N.B.
	Verkoop Hector Treub	-	-	-	N.N.B.

7 RISICO'S

Risico:	Mogelijke oorzaken/risicofactoren:	Effect:	Mogelijke maatregel:
Begroting sluit niet aan op de kosten.	PvE is te omvangrijk	Aanpassen ontwerp / materialen	Bouwteamconstruct. Budgetten duidelijk
	Initiële begroting niet afdoende	Kwaliteitsverlies	Aanpassen PvE.
	Stijgende bouwkosten		Omvang / kwaliteit / materiaalkeuzes
	Aanbesteding valt hoger uit dan begroot		
Uitvoerende partijen vinden	Overbelasting capaciteit bouwsector	Vertraging proces	Gebruik maken van eigen netwerk. Goodwill
Vergunningstraject ondervindt weerstand	Bezwaar & procedures Omwonenden	Vertraging proces	Communicatie omwonenden
		Extra kosten	Communicatie bouw&wonen
	Geen urgentiegevoel / daadkracht behandeling vergunningsstukken		
Planning wordt niet gehaald	Uitvoering valt onvoorzien tegen	Onrust in organisatie. Personeel en cliënt	Sturen op planning
	Onwerkbaar dagen		Rapporteren op Planning en kosten
	Wijzigingen door opdrachtgever		Rapporteren op prognose tijd en geld
Ontbreken structurele dekking	Middelen niet beschikbaar	Niet kunnen transformeren	voortijdig overeenstemming kostprijs
Uitstroombegroting niet gedekt	Middelen niet beschikbaar	Niet kunnen transformeren	Aankoop en exploitatie KVV borgen
	Geen vastgoed beschikbaar		
Onderwijs sluit niet aan	Visieverschil	Impact op de transformatie	Communicatie samenwerkingspartners
		Impact op PvE	
		Impact op inkomsten	

8 BIJLAGEN

Bijlage 1: Transformatieplan “Groot worden door het samen klein te houden”

Bijlage 2: Raming stichtingskosten Kliniek