

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Haalbaarheidsonderzoek RWZV Brink 40-43

### Notagegevens

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestuursorgaan     | : B-en-W 6-05-2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Notanummer         | : 2025-365                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Datum              | : 6-05-2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Programma          | : 08 - Meedoen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Duursma,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bijlage(n)         | : 1 Rapport Haalbaarheidsonderzoek dd 23-4-2025.pdf, 2 Structuurplan Brink 40 43 dd 14-04-2025.pdf, 3 GEHEIM_HHM_sluitend maken businesscase RWZV.pdf, 4 GEHEIM_kapitaallasten aankoop Brink 40-43.pdf, Communicatieaanpak bijlage Concept bewonersbrief haalbaarheid Tactus Brink.docx, Communicatieaanpak bijlage Concept persbericht haalbaarheid Tactus Brink.docx, Communicatieaanpak haalbaarheid Tactus Brink_college.docx |

### Parafering

<li>01-05-2025: Wethouder</li><li>01-05-2025: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)</li>

### Agendering

\* 01-05-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

6-05-2025

B & W d.d.: 6-05-2025

### Besluit

1. Onder voorbehoud van goedkeuring door de raad over te gaan tot aankoop van het pand Brink 40-43, het pand te verbouwen en dit voor een periode van minimaal 15 jaar te verhuren aan Tactus.

2. De raad voor te stellen om:

\* Een Regionale Woonvoorziening Zorg en Veiligheid (RWZV) te realiseren op Brink 40-43, op basis van voorkeursscenario

\* In afwijking van het vastgoedbeleid, de aankoopprijs van € 1.280.000 als restwaarde te hanteren (en dus niet af te schrijven naar nihil)

\* Een investeringskrediet van € 9.413.500 beschikbaar te stellen, waarvan € 1.280.000 voor de aankoop van het pand, en € 8.133.500 voor de verbouwing.

\* Voor de realisatie van de RWZV eenmalig € 4.000.000 te onttrekken uit de reserve BW/MO lokaal en eenmalig €200.000 te onttrekken uit de reserve Sociaal Domein en deze bedragen ter dekking van een deel van de kapitaallasten te doteren aan de reserve kapitaallasten.

\* De jaarlijkse kapitaallasten vanaf 2028 voor een periode van 40 jaar te dekken uit de reserve kapitaallasten tot een bedrag van € 4.200.000

\* De resterende jaarlijkse kapitaallasten ter hoogte van € 165.000 vanaf 2028 jaarlijks ten laste te brengen van de exploitatie, waarbij dekking plaatsvindt via kostendekkende huur.

\* Eventueel nog te ontvangen subsidies voor € 200.000 te storten in de reserve sociaal domein en het restant in de reserve BW/MO lokaal.

\* De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

3. Geheimhouding op te leggen op bijlage 3 'HHM Haalbaarheidsonderzoek sluitend maken businesscase RWZV' en bijlage 4 "kapitaallasten aankoop Brink 40-43' en deze onder geheimhouding te verstrekken aan de raad.
4. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de gemeenteraad.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van Bijlage 3, HHM haalbaarheidsonderzoek sluitend maken businesscase RWZV en bijlage 4 "kapitaallasten aankoop Brink 40-43' vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente op basis van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid

### **Inleiding**

In december 2021 heeft het regionaal bestuurlijk overleg beschermd wonen en maatschappelijke opvang regio Midden-IJssel ingestemd met het laten ontwikkelen van een regionale woonzorgvoorziening (RWZV) voor mensen met complexe problematiek in Deventer. Tactus is de beoogd zorgverlener. In januari 2022 heeft het college van B&W ingestemd met de realisatie van een dergelijke woonzorgvoorziening in Deventer. In het regionale aanbod voor beschermd wonen ontbreekt namelijk een locatie waar mensen met langdurige psychiatrische problematiek en verslaving (en vaak zonder vaste woonplek) kunnen verblijven met de juiste zorg en ondersteuning. Dit zijn cliënten die actief gebruiken, ernstige verslavings- en bijkomende problemen hebben en weinig perspectief op herstel waar het gaat om middelengebruik. De ondersteuning is hier gericht op het verhogen van kwaliteit van leven, het beperken van de gezondheidsschade en stabilisatie. Een vaste, veilige woonplek is de start van deze stabilisatie. Op basis van ervaringen elders blijkt dat deze doelgroep niet voor overlast zorgt als ze een veilige basis hebben.

Deze inwoners verblijven nu deels in de maatschappelijke opvang, zonder zicht op een geschikte permanente vervolgplek. Hierdoor blijven zij ongewild en onterecht in de opvang. Ook verblijft een deel van deze mensen ten onrechte in een andere vorm van beschermd wonen of wonen deze mensen zelfstandig, waarbij soms de juiste begeleiding, zorg of behandeling ontbreekt. Deze mensen hebben vaak op meerdere levensgebieden behoefte aan zorg en ondersteuning, maar de bestaande beschermd wonen plekken zijn niet geschikt omdat zij zich niet of nauwelijks kunnen ontwikkelen naar zelfstandigheid. Ook is hun psychiatrische problematiek in combinatie met middelengebruik vaak belemmerend om in een andere woonzorgvoorziening te kunnen wonen.

Nadat Tactus er, ondanks diverse pogingen, niet in slaagde om zelfstandig een geschikte locatie te vinden is in januari 2023 geconcludeerd dat gemeentelijke bemoeienis noodzakelijk is. Een bredere oriëntatie naar passende locaties in Deventer leidde tot een verdere verkenning naar de haalbaarheid van het realiseren van de voorziening in het pand van Tactus aan de Brink 40 + 43 in Deventer.

Op 4 juni 2024 (nota nr. 2024-465) heeft het college besloten een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de realisatie van de RWZV aan de Brink 40-43.

Samenvatting uitkomsten haalbaarheidsonderzoek (zie ook bijlage haalbaarheidsonderzoek)

In de periode juni 2024 tot medio april 2025 is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit in nauwe samenwerking met de regio Midden-IJssel, Salland Zorgkantoor en Tactus Verslavingszorg. Hieronder puntsgewijs de hoofdlijnen uit het haalbaarheidsonderzoek:

1. Voor het haalbaarheidsonderzoek zijn technische onderzoeken uitgevoerd om een volledig beeld te krijgen van de technische staat en verduurzamingsmogelijkheden van het pand.
2. Er zijn structuurontwerpen gemaakt die een beeld geven van de inrichting en het buitenaanzicht. Er kunnen 27 wooneenheden ingericht worden met daarbij nog voldoende algemene ruimtes en ruimtes voor personeel. Er is bij de inrichting rekening gehouden met bijvoorbeeld het gewenste toezicht bij de ingang. Er zijn voldoende woonruimten voor cliënten met fysieke beperkingen (bv rolstoel gebonden/ scootmobiel).
3. De ruimtelijke aspecten en procedures zijn in kaart gebracht. De RWZV aan Brink 40-43 is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Hoogstwaarschijnlijk kan de OPA procedure worden doorlopen.
4. Vanaf het moment dat het besluit was genomen een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren, is er een participatietraject doorlopen met omwonenden, ondernemers en belangengroeperingen uit de binnenstad. Gedurende het proces zijn de belangen van de omwonenden in kaart gebracht en is er in de verdere uitwerking gekeken hoe dit in te passen in de het plan van het pand. Er is meegedacht over oplossingen op de onderdelen die omwonenden en ondernemers belangrijk vinden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de situering van de ingang aan de achterzijde, het 24/7 toezicht en de inzet van camerabewaking aan de achterzijde. De gekozen oplossingen zoals nu voorzien zijn opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1)
5. De verwachte kosten voor het aankopen en verbouwen van het pand zijn om en nabij € 9,4 miljoen (zie bijlage 1). Als deze kosten volledig worden doorberekend in de kostprijs dekkende huur die moet worden voldaan, blijkt uit de businesscase dat Tactus de huurprijs niet kan voldoen. Er resteert een onrendabele top.

Vanaf maart 2025 is adviesbureau HHM betrokken bij de laatste fase van het haalbaarheidsonderzoek. Zij hebben als onafhankelijke partij de berekeningen bestudeerd op basis van duidelijkheid, volledigheid, juistheid en consistentie. HHM heeft geconstateerd dat de berekeningen juist en realistisch zijn. Ook heeft HHM een rol gehad in het voorstellen en uitwerken van scenario's om te komen tot een sluitende business case. Vanuit hun onafhankelijke positie hebben ze met alle partijen afzonderlijk (en gezamenlijk) gesproken om te kijken waar de kansen lagen voor oplossingen voor de onrendabele top. Dit heeft geleid tot 2 scenario's:

#### Scenario 1

Gemeente Deventer en BWMO-regio Midden-IJssel doen gezamenlijk een eenmalige investering van €4.200.000.

- \* BWMO-regio Midden-IJssel draagt € 1.700.000 bij.
- \* Gemeente Deventer draagt € 2.500.000 bij.
- \* Beschouwingsperiode\* van 20 jaar.
- \* Lagere kostprijs dekkende huur.
- \* Bijdrage Salland zorgkantoor aan Tactus in de vorm van een hoger tarief waardoor Tactus een hogere huur kan betalen.
- \* Hiermee wordt de onrendabele top in de business case van Tactus voor een periode van 15 jaar gedekt.

#### Scenario 2

Gemeente Deventer en BWMO-regio Midden-IJssel doen een eenmalige investering van € 3.235.000.

- \* BWMO regio Midden-IJssel draagt € 1.700.000 bij.
- \* Gemeente Deventer draagt € 1.535.000 bij.
- \* Beschouwingsperiode\* van 40 jaar.
- \* Lagere kostprijs dekkende huur.
- \* Onrendabele top in de business case van Tactus voor 15 jaar gedekt.
- \* Bijdrage Salland zorgkantoor aan Tactus, waardoor Tactus een hogere huur kan betalen

Scenario 1 wordt door bureau HHM aanbevolen als de beste optie; Dit scenario verdeelt de risico's onder alle betrokken partijen: Tactus draagt ondernemersrisico door beperkte exploitatiemarge, de gemeente Deventer investeert eenmalig met een huurder voor minimaal 15 jaar en een afschrijftermijn van 40 jaar, en de regio Midden-IJssel investeert ook eenmalig voor een regionale voorziening die de druk op de maatschappelijke opvang en andere beschermd wonen locaties vermindert. Salland Zorgkantoor draagt bij door Tactus een opslag te geven boven het NZa richttarief voor minimaal 4 jaar. Scenario 1 is minder risicovol door een beschouwingsperiode van 20 jaar, wat beter aansluit bij de business case van Tactus en het nog te stellen huurcontract voor 15 jaar.

\* = Beschouwingsperiode, geeft de periode aan waarvan de totaalkosten worden vertaald naar een huurprijs in het eerste jaar die deze kosten dekt.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het doel is om een duurzame woonzorgvoorziening te realiseren voor chronisch verslaafden, waardoor de druk op de 24-uursopvang vermindert en cliënten een passend woon- en begeleidingsaanbod krijgen. Dit draagt bij aan de stabilisatie van hun gezondheid en vermindert overlast in buurten en wijken.

### **Kader**

- \* Regiovisie beschermd wonen en maatschappelijke opvang 'Kracht in kwetsbaarheid: van opvang en beschermd wonen naar wonen eerst en een beschermd thuis!' Regio Midden-IJssel 2024 t/m 2026
- \* Nota 2022-40: Woon-zorgvoorziening t.b.v. de gemeente in de regio Midden-IJssel
- \* Nota 2024-265: Ontwikkeling woonzorgvoorziening in Deventer
- \* DAEB raadsbesluit 2014:(2014-002598)

### **Betrokken partijen en participatie**

Betrokken partijen zijn onder andere de gemeente Deventer, regio Midden-IJssel, Salland Zorgkantoor en Tactus Verslavingszorg maar ook omwonenden en belanghebbenden. Sinds het besluit van de gemeente Deventer voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek is er regelmatig contact met omwonenden, ondernemers en belangengroeperingen uit de binnenstad.

Op 23 april 2025 hebben de samenwerkende gemeenten Midden-IJssel (BW/MO) onderstaande besloten:

1. Financieel bij te dragen aan de realisatie van de RWZV aan Brink 40-43 in Deventer, met het beschikbaar stellen van € 1.700.000, - vanuit de bestemmingsreserve 'maximale regionale bijdrage investeringskosten regionale woonzorgvoorziening cliënten complexe problematiek' aan de gemeente Deventer.

2. Als voorwaarde bij de regionale financiële bijdrage te stellen dat een vrijkomende plek in de RWZV door Tactus Verslavingszorg altijd eerst aangeboden moet worden aan de regio Midden-IJssel.

### **Toelichting op participatiebeleid**

Gedurende het proces is de omgeving meegenomen en wordt er meegedacht over oplossingen op de onderdelen die omwonenden het meest belangrijk vinden, zoals bijvoorbeeld de situering van de ingang aan de achterzijde en het toezicht op cliënten. \* Tijdens bijpraatmomenten op 9 december 2024 en 24 februari 2025 werden de voortgang van het onderzoek, zorgen over overlast, en de integratie van de woonzorgvoorziening in de omgeving besproken. Ook is er in november 2024 een vergelijkbare voorziening in Enschede bezocht. Aan dit bezoek namen diverse belangstellenden uit de binnenstad deel. Het bezoek bood inzicht in de operationele aspecten, het zorgconcept en samenwerking met de buurt. Zie hiervoor ook de website waarop alles is bijgehouden en gedeeld: [www.deventer.nl/tactusbrink](http://www.deventer.nl/tactusbrink) \* Na besluitvorming wordt nogmaals een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij belangstellenden worden geïnformeerd. In kleiner comité (met de inmiddels bekende afgevaardigden) worden ideeën uitgewisseld over het opzetten van een klankbordgroep voor het vervolgproces.

### **Argumenten voor en tegen**

Argumenten voor:

1. Betere kwaliteit van leven: Door stabiliteit in wonen en passende ondersteuning krijgen cliënten rust en stabiliteit, zo blijkt ook uit vergelijkbare voorzieningen in het land.
2. Minder maatschappelijke kosten: Op dit moment ontbreekt deze voorziening in Deventer, met als gevolg dat cliënten onterecht in de 24-uurs opvang verblijven, in wijken, beschermd wonen of op straat leven, waardoor er veel inzet nodig is vanuit beschermd wonen, maatschappelijke opvang, politie, boa's, huisartsen, bemoeizorg e.d. Deze inzet kan worden teruggedrongen voor deze doelgroep als er een woonzorgvoorziening van Tactus komt waarin middelengebruik is toegestaan.
3. Centrum: De beoogde doelgroep trekt naar het centrum, zo blijkt ook uit ervaringen elders. Het is daarom gewenst de voorziening op loopafstand van het centrum (en in of nabij hun huidige leefomgeving) te realiseren. In andere regio's zijn er ook hostels die zijn gehuisvest in het centrum van de stad, zoals Almere, Apeldoorn, Enschede, Nijmegen, Utrecht en Zwolle.
4. Ontzorgen maatschappelijke opvang: Er verblijven momenteel ongeveer 8-10 cliënten die baat hebben bij de RWZV in de 24-uursopvang. Het realiseren van de RWZV op redelijk korte termijn betekent dat de ambitie om de 24-uursopvang te gebruiken als voorziening met éénpersoonkamers haalbaarder wordt en daarmee de effectiviteit van de 24-uursopvang op het herstel van de mensen die er blijven ook wordt vergroot.
5. Verkorten wachttijd Beschermd Wonen: een deel van de mensen die in de RWZV gaan verblijven, zijn nu in zorg op een andere (minder passende) beschermd wonen locatie. Met de komst van de RWZV zullen zij doorstromen, waardoor op hun huidige beschermd wonen plek een nieuwe client kan gaan instromen. Dit draagt bij aan het verkorten van de wachttijd voor beschermd wonen.
6. Verminderen overlast: door het permanente toezicht vanuit de woonzorgvoorziening (24/7 i.c.m. cameratoezicht op de achterzijde Achter de Muren Zandpoort) is de verwachting dat algehele overlast, zoals die nu op en rondom de Brink wordt ervaren (los van de doelgroep van Tactus), ook beter kan worden gemonitord en de herinrichting van pand + ingang aan de achterzijde zal hier positief aan bijdragen.
7. Toekomstbestendig: Pand wordt aangepast en verduurzaamd en daarmee ook geschikt gemaakt voor mogelijk vergelijkbare doelgroepen in de toekomst. Het pand is en blijft courant, zeker na de verbouwing, en ook gezien de ligging, en behoudt altijd een waarde bij evt. andere invulling in de toekomst.

Argumenten tegen:

1. Weerstand: Ervaring in andere steden leert dat een dergelijke voorziening in een binnenstad goed mogelijk is en voor nagenoeg geen overlast zorgt. Veel van deze mensen verblijven al in Deventer. Toch kan het vragen en zorgen oproepen. Daar is begrip voor en daar blijven we over in gesprek met betrokken partijen.
2. Er zijn enkele onzekere factoren verbonden aan het proces die in de volgende fase worden uitgewerkt. Het gaat dan bijvoorbeeld om de nadere specificering verbouwkosten, voorwaarden van bekostiging die nog worden uitgewerkt door zorgkantoor en Tactus.

### **Financiële consequenties en dekking**

De verwachte kosten voor het aankopen en verbouwen van het pand zijn ca. € 9,4 miljoen.

Voorstel aan het college is de raad voor te stellen om te kiezen voor voorkeursscenario 1:

Voorkeursscenario 1: Lagere kostprijs dekkende huur met een beschouwingsperiode van 20 jaar inclusief een bijdrage van Salland Zorgkantoor.

De totale investering van het project bedraagt €9.413.500, daarbij is rekening gehouden met een beschouwingsperiode van 20 jaar en bijdrage van het Salland zorgkantoor. Uitgaande van deze kaders komt de kostprijs dekkende huur uit op €270.000. Dit scenario vraagt om een eenmalige investering van €4.200.000. De regio midden IJssel heeft besloten om een deel van deze investering voor haar rekening te nemen, ter hoogte van €1.700.000. De bijdrage van de Gemeente Deventer zal eenmalig € 2.500.000 bedragen. In scenario 1 is ook rekening gehouden met een restwaarde van €1.280.000 (aankoopwaarde pand).

Voor dit project is het mogelijk om na het afronden van de investering om een Dumava subsidie aan te vragen. Een eventuele bijdrage storten we voor de eerste €200.000 in de reserve sociaal domein en het restant in de reserve op BW/MO Lokaal.

**Eenmalige investeringsbijdrage:**

De gemeente Deventer heeft, mede op basis van regionale vrijvallen voorgaande jaren, lokaal een reserve opgebouwd voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Hieruit wordt € 2.300.000 beschikbaar gesteld als investeringsbijdrage, en €200.000 (tijdelijk) uit de reserve Sociaal Domein. Zodra de Dumava subsidie is ontvangen (zie toelichting hierna) zal een bedrag ter hoogte van € 200.000 worden gestort in deze reserve.

Vanuit de samenwerkende gemeenten Midden-IJssel (BW/MO) is op 23 april 2025 besloten €1.700.000. beschikbaar te stellen aan de gemeente Deventer voor de realisatie van de RWZV aan Brink 40-43. Deze regionale bijdrage wordt onderdeel van de reserve BW/MO lokaal. Totaal is er dan een budget beschikbaar van €4.000.000. Na een positieve besluitvorming door de raad kunnen deze middelen gestort worden in de reserve kapitaallasten ten behoeve voor de realisatie van de RWZV aan de Brink 40-43.

**Kapitaallasten:**

Voor het totaalbedrag van €9.413.500 wordt rekening gehouden met €1.280.000 restwaarde van het pand. Kapitaallasten worden berekend op basis van een eenmalige investering van €4.200.00,- en het restant van de financiering wordt berekend op €3.933.500

\* De jaarlijkse kapitaallasten ter hoogte van € 176.400 voor het aanvangsjaar 2028 ten laste te brengen van de reserve kapitaallasten over een periode van 40 jaar tot een bedrag van € 4.2 miljoen.

\* De resterende jaarlijkse kapitaallasten en vastgoedlasten (kosten verzekering, onderhoud, belastingen etc) ter hoogte van € 165.000 ten laste te brengen van de exploitatie. Dekking vindt plaats via de kostendeekkende huur.

#### Afwijking van kadernota Vastgoed:

In de kadernota vastgoed van Deventer is vastgesteld dat Bedrijfspanen in 40 jaar worden afgeschreven tot nihil. Voorstel is om voor het pand aan de Brink 40-43 af te wijken van het vastgoedbeleid. Het BBV en de richtlijn activeren en afschrijven geven hiervoor ruimte. Het is reëel te veronderstellen dat het pand nog een waarde heeft na 40 jaar afschrijving. Hierbij wordt uitgegaan van afschrijving naar een restwaarde van € 1.280.000, - (aankoopwaarde pand). Er wordt nog extern opdracht gegeven om een berekening te maken om de marktwaarde te bepalen nadat het pand is verbouwd. Het pand wordt verduurzaamd en krijgt vermoedelijk label A++ na verbouwing. Op basis van de locatie van het pand en de investeringen die worden gedaan is de restwaarde reëel die wordt gehanteerd in de berekening van de kostprijs dekkende huur.

#### Staatssteun:

De rapportage van HHM meldt over dit punt het volgende: een financiële bijdrage van de gemeente Deventer ten behoeve de investeringskosten voor de realisatie van de RWZV, bevat volgens Lysias (gespecialiseerd extern bureau) staatssteun. Door de eenmalige investering van de gemeente kan een lagere kostprijsdekkende huurprijs worden gehanteerd. De gemeenteraad heeft in 2014 een 'Algemeen belang besluit Wet markt en overheid' genomen waarin is bepaald dat bij verhuur van gemeentelijk vastgoed een integrale kostprijsberekening in sommige gevallen bij verhuur voor maatschappelijke activiteiten niet nodig is. Dat belang weegt dan zwaarder dan eventuele belangen van andere marktpartijen. Hiermee is de staatssteun rechtmatig verleend.

#### DUMAVA-subsidie:

Als de gemeente Deventer het pand heeft aangekocht kan zij een DUMAVA (duurzaam maatschappelijk vastgoed) subsidie aanvragen vanwege de voorgenomen verduurzamingsmaatregelen in dit maatschappelijke vastgoed. De subsidie kan worden vastgesteld op basis van de werkelijke investering na afloop.

Op basis van de subsidievoorwaarden en de verwachte investeringen in verduurzaming van het pand, wordt een subsidie verwacht van ongeveer € 200.000 - € 600.000. Aan de ene kant is deze subsidie nog onzeker omdat deze op dit moment nog niet kan worden aangevraagd. Tegelijkertijd is 'slechts' € 200.000, - DUMAVA subsidie nodig om de business case op basis van bovenstaande cijfers sluitend te krijgen. De verwachting is dat als het lukt deze subsidie te ontvangen, minimaal € 200.000, - een reëel bedrag is om rekening mee te houden.

#### **Openbaarmaking en communicatie**

Het B&W besluit, raadsvoorstel en bijlage 1 (Bijlage 1 Rapport Haalbaarheidsonderzoek dd 23-4-2025) en bijlage 2 (Bijlage 2 Structuurplan Brink 40 43 dd 14-04-2025) zijn openbaar na besluitvorming.

Bijlage 3 (Bijlage 3 20250418\_HHM\_sluitend maken businesscase RWZV-geheim) en bijlage 4 (Bijlage 4 - kapitaallasten aankoop Brink 40-43-geheim) wordt op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid onder geheimhouding aangeboden aan de gemeenteraad. Het is niet wenselijk om de financiële gegevens openbaar te maken vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente en om het vervolgproces rondom aankoop pand en voorbereiding en aanbesteding voor de daadwerkelijke verbouwing niet te verstoren.

Na besluitvorming in het college wordt de communicatie actief opgepakt richting direct en relevante betrokken partijen. Hier gaat het om de (directe) omgeving van Brink 40 - 43 (omwonenden, pandeigenaren en ondernemers en andere belangenpartijen in de binnenstad). Vertegenwoordigers van deze partijen zijn tijdens de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek steeds bijgepraat over de voortgang. De communicatie wordt samen met Tactus uitgevoerd. Een conceptpersbericht en conceptbewonersbrief zijn bijgevoegd.

### **Aanpak en uitvoering**

Na de verwachte besluitvorming in het tweede kwartaal van 2025 zal de gemeente Deventer starten met de verdere voorbereiding en de definitieve uitwerking van het plan. Dit omvat de aankoop van het pand, het aanvragen van vergunningen, de verbouwing en de verhuur aan Tactus. De totale doorlooptijd wordt geschat op circa twee jaar, waarvan ongeveer één jaar voorbereiding en één jaar verbouwing. Bij een optimale planning zou de verbouwing rond de zomer van 2027 afgerond moeten zijn, met een mogelijke bewoning tegen eind 2027.

## RAADSVoorstel

Onderwerp : Haalbaarheidsonderzoek RWZV Brink 40-43  
Portefeuillehouder : Wethouder Duursma,  
Voorstelnummer : 2025-365  
Datum B en W besluit : 6-05-2025  
Team : DEV-PRO-WG

### Inleiding

In december 2021 heeft het regionaal bestuurlijk overleg beschermd wonen en maatschappelijke opvang regio Midden-IJssel ingestemd met het laten ontwikkelen van een regionale woonzorgvoorziening (RWZV) voor mensen met complexe problematiek in Deventer. Tactus is de beoogd zorgverlener. In januari 2022 heeft het college van B&W ingestemd met de realisatie van een dergelijke woonzorgvoorziening in Deventer. In het regionale aanbod voor beschermd wonen ontbreekt namelijk een locatie waar mensen met langdurige psychiatrische problematiek en verslaving (en vaak zonder vaste woonplek) kunnen verblijven met de juiste zorg en ondersteuning. Dit zijn cliënten die actief gebruiken, ernstige verslavings- en bijkomende problemen hebben en weinig perspectief op herstel waar het gaat om middelengebruik. De ondersteuning is hier gericht op het verhogen van kwaliteit van leven, het beperken van de gezondheidsschade en stabilisatie. Een vaste, veilige woonplek is de start van deze stabilisatie. Op basis van ervaringen elders blijkt dat deze doelgroep niet voor overlast zorgt als ze een veilige basis hebben.

Deze inwoners verblijven nu deels in de maatschappelijke opvang, zonder zicht op een geschikte permanente vervolgplek. Hierdoor blijven zij ongewild en onterecht in de opvang. Ook verblijft een deel van deze mensen ten onrechte in een andere vorm van beschermd wonen of wonen deze mensen zelfstandig, waarbij soms de juiste begeleiding, zorg of behandeling ontbreekt. Deze mensen hebben vaak op meerdere levensgebieden behoefte aan zorg en ondersteuning, maar de bestaande beschermd wonen plekken zijn niet geschikt omdat zij zich niet of nauwelijks kunnen ontwikkelen naar zelfstandigheid. Ook is hun psychiatrische problematiek in combinatie met middelengebruik vaak belemmerend om in een andere woonzorgvoorziening te kunnen wonen.

Nadat Tactus er, ondanks diverse pogingen, niet in slaagde om zelfstandig een geschikte locatie te vinden is in januari 2023 geconcludeerd dat gemeentelijke bemoeienis noodzakelijk is. Een bredere oriëntatie naar passende locaties in Deventer leidde tot een verdere verkenning naar de haalbaarheid van het realiseren van de voorziening in het pand van Tactus aan de Brink 40 + 43 in Deventer.

Op 4 juni 2024 (nota nr. 2024-465) heeft het college besloten een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de realisatie van de RWZV aan de Brink 40-43.

Samenvatting uitkomsten haalbaarheidsonderzoek (zie ook bijlage haalbaarheidsonderzoek)

In de periode juni 2024 tot medio april 2025 is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit in nauwe samenwerking met de regio Midden-IJssel, Salland Zorgkantoor en Tactus Verslavingszorg. Hieronder puntsgewijs de hoofdlijnen uit het haalbaarheidsonderzoek:

1. Voor het haalbaarheidsonderzoek zijn technische onderzoeken uitgevoerd om een volledig beeld te krijgen van de technische staat en verduurzamingsmogelijkheden van het pand.
2. Er zijn structuurontwerpen gemaakt die een beeld geven van de inrichting en het buitenaanzicht. Er kunnen 27 wooneenheden ingericht worden met daarbij

nog voldoende algemene ruimtes en ruimtes voor personeel. Er is bij de inrichting rekening gehouden met bijvoorbeeld het gewenste toezicht bij de ingang. Er zijn voldoende woonruimten voor cliënten met fysieke beperkingen (bv rolstoel gebonden/ scootmobiel).

3. De ruimtelijke aspecten en procedures zijn in kaart gebracht. De RWZV aan Brink 40-43 is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Hoogstwaarschijnlijk kan de OPA procedure worden doorlopen.

4. Vanaf het moment dat het besluit was genomen een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren, is er een participatietraject doorlopen met omwonenden, ondernemers en belangengroeperingen uit de binnenstad. Gedurende het proces zijn de belangen van de omwonenden in kaart gebracht en is er in de verdere uitwerking gekeken hoe dit in te passen in de het plan van het pand. Er is meegedacht over oplossingen op de onderdelen die omwonenden en ondernemers belangrijk vinden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de situering van de ingang aan de achterzijde, het 24/7 toezicht en de inzet van camerabewaking aan de achterzijde. De gekozen oplossingen zoals nu voorzien zijn opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek (bijlage 1)

5. De verwachte kosten voor het aankopen en verbouwen van het pand zijn om en nabij € 9,4 miljoen (zie bijlage 1). Als deze kosten volledig worden doorberekend in de kostprijs dekkende huur die moet worden voldaan, blijkt uit de businesscase dat Tactus de huurprijs niet kan voldoen. Er resteert een onrendabele top.

Vanaf maart 2025 is adviesbureau HHM betrokken bij de laatste fase van het haalbaarheidsonderzoek. Zij hebben als onafhankelijke partij de berekeningen bestudeerd op basis van duidelijkheid, volledigheid, juistheid en consistentie. HHM heeft geconstateerd dat de berekeningen juist en realistisch zijn. Ook heeft HHM een rol gehad in het voorstellen en uitwerken van scenario's om te komen tot een sluitende business case. Vanuit hun onafhankelijke positie hebben ze met alle partijen afzonderlijk (en gezamenlijk) gesproken om te kijken waar de kansen lagen voor oplossingen voor de onrendabele top. Dit heeft geleid tot 2 scenario's:

#### Scenario 1

Gemeente Deventer en BWMO-regio Midden-IJssel doen gezamenlijk een eenmalige investering van €4.200.000.

- \* BWMO-regio Midden-IJssel draagt € 1.700.000 bij.
- \* Gemeente Deventer draagt € 2.500.000 bij.
- \* Beschouwingsperiode\* van 20 jaar.
- \* Lagere kostprijs dekkende huur.
- \* Bijdrage Salland zorgkantoor aan Tactus in de vorm van een hoger tarief waardoor Tactus een hogere huur kan betalen.
- \* Hiermee wordt de onrendabele top in de business case van Tactus voor een periode van 15 jaar gedekt.

#### Scenario 2

Gemeente Deventer en BWMO-regio Midden-IJssel doen een eenmalige investering van € 3.235.000.

- \* BWMO regio Midden-IJssel draagt € 1.700.000 bij.
- \* Gemeente Deventer draagt € 1.535.000 bij.
- \* Beschouwingsperiode\* van 40 jaar.
- \* Lagere kostprijs dekkende huur.
- \* Onrendabele top in de business case van Tactus voor 15 jaar gedekt.
- \* Bijdrage Salland zorgkantoor aan Tactus, waardoor Tactus een hogere huur kan betalen

Scenario 1 wordt door bureau HHM aanbevolen als de beste optie; Dit scenario verdeelt de risico's onder alle betrokken partijen: Tactus draagt ondernemersrisico door beperkte exploitatiemarge, de gemeente Deventer investeert eenmalig met een huurder voor minimaal 15 jaar en een afschrijftermijn van 20 jaar, en de regio Midden-IJssel investeert ook eenmalig voor een regionale voorziening die de druk op de maatschappelijke opvang en andere beschermd wonen locaties vermindert. Salland Zorgkantoor draagt bij door Tactus een opslag te geven boven het NZa richttarief voor minimaal 4 jaar. Scenario 1 is minder risicovol door een beschouwingsperiode van 20 jaar, wat beter aansluit bij de business case van Tactus en het nog te op stellen huurcontract voor 15 jaar.

\* = Beschouwingsperiode, geeft de periode aan waarvan de totaalkosten worden vertaald naar een huurprijs in het eerste jaar die deze kosten dekt.

## **Raadsvoorstel**

De raad wordt voorgesteld om:

1. Een Regionale Woonvoorziening Zorg en Veiligheid (RWZV) te realiseren op Brink 40-43, op basis van voorkeursscenario 1.
2. In afwijking van het vastgoedbeleid, de aankoopprijs van € 1.280.000 als restwaarde te hanteren (en dus niet af te schrijven naar nihil)
3. Een investeringskrediet van € 9.413.500 beschikbaar te stellen, waarvan € 1.280.000 voor de aankoop van het pand, en € 8.133.500 voor de verbouwing.
4. Voor de realisatie van de RWZV eenmalig € 4.000.000 te onttrekken uit de reserve BW/MO lokaal en eenmalig €200.000 te onttrekken uit de reserve Sociaal Domein en deze bedragen ter dekking van een deel van de kapitaallasten te doteren aan de reserve kapitaallasten.
5. De jaarlijkse kapitaallasten vanaf 2028 voor een periode van 40 jaar te dekken uit de reserve kapitaallasten tot een bedrag van € 4.200.000
6. De resterende jaarlijkse kapitaallasten ter hoogte van € 165.000 vanaf 2028 jaarlijks ten laste te brengen van de exploitatie, waarbij dekking plaatsvindt via kostendekkende huur.
7. Eventueel nog te ontvangen subsidies voor € 200.000 te storten in de reserve sociaal domein en het restant in de reserve BW/MO lokaal
8. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

## **Kern raadsvoorstel**

In het regionale aanbod voor beschermd wonen ontbreekt een locatie waar mensen met langdurige psychiatrische problematiek en verslaving (en vaak zonder vaste woonplek) kunnen verblijven met de juiste zorg en ondersteuning. Op 4 juni 2024 heeft het college besloten een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de mogelijkheid een dergelijke voorziening te realiseren aan de Brink 40-43. Op grond van de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie blijkt realisatie mogelijk. De raad wordt gevraagd in te stemmen met de realisatie en met de condities waaronder het mogelijk kan worden gemaakt.

## **Beoogd resultaat**

Het doel is om een duurzame woonzorgvoorziening te realiseren voor chronisch verslaafden, waardoor de druk op de 24-uursopvang vermindert en cliënten een passend woon- en begeleidingsaanbod krijgen. Dit draagt bij aan de stabilisatie van hun gezondheid en vermindert overlast in buurten en wijken.

## **Kader**

\* Regiovisie beschermd wonen en maatschappelijke opvang 'Kracht in kwetsbaarheid: van opvang en beschermd wonen naar wonen eerst en een beschermd thuis!' Regio Midden-IJssel 2024 t/m 2026

\* Nota 2022-40: Woon-zorgvoorziening t.b.v. de gemeente in de regio Midden-IJssel

\* Nota 2024-265: Ontwikkeling woonzorgvoorziening in Deventer

\* DAEB raadsbesluit 2014:(2014-002598)

## **Argumenten ten behoeve van de raad**

### Argumenten voor:

1. Betere kwaliteit van leven: Door stabiliteit in wonen en passende ondersteuning krijgen cliënten rust en stabiliteit, zo blijkt ook uit vergelijkbare voorzieningen in het land.
2. Minder maatschappelijke kosten: Op dit moment ontbreekt deze voorziening in Deventer, met als gevolg dat cliënten onterecht in de 24-uurs opvang verblijven, in wijken, beschermd wonen of op straat leven, waardoor er veel inzet nodig is vanuit beschermd wonen, maatschappelijke opvang, politie, boa's, huisartsen, bemoeizorg e.d. Deze inzet kan worden teruggedrongen voor deze doelgroep als er een woonzorgvoorziening van Tactus komt waarin middelengebruik is toegestaan.
3. Centrum: De beoogde doelgroep trekt naar het centrum, zo blijkt ook uit ervaringen elders. Het is daarom gewenst de voorziening op loopafstand van het centrum (en in of nabij hun huidige leefomgeving) te realiseren. In andere regio's zijn er ook hostels die zijn gehuisvest in het centrum van de stad, zoals Almere, Apeldoorn, Enschede, Nijmegen, Utrecht en Zwolle.
4. Ontzorgen maatschappelijke opvang: Er verblijven momenteel ongeveer 8-10 cliënten die baat hebben bij de RWZV in de 24-uursopvang. Het realiseren van de RWZV op redelijk korte termijn betekent dat de ambitie om de 24-uursopvang te gebruiken als voorziening met éénpersoonkamers haalbaarder wordt en daarmee de effectiviteit van de 24-uursopvang op het herstel van de mensen die er blijven ook wordt vergroot.
5. Verkorten wachttijd Beschermd Wonen: een deel van de mensen die in de RWZV gaan verblijven, zijn nu in zorg op een andere (minder passende) beschermd wonen locatie. Met de komst van de RWZV zullen zij doorstromen, waardoor op hun huidige beschermd wonen plek een nieuwe client kan gaan instromen. Dit draagt bij aan het verkorten van de wachttijd voor beschermd wonen.
6. Verminderen overlast: door het permanente toezicht vanuit de woonzorgvoorziening (24/7 i.c.m. cameratoezicht op de achterzijde Achter de Muren Zandpoort) is de verwachting dat algehele overlast, zoals die nu op en rondom de Brink wordt ervaren (los van de doelgroep van Tactus), ook beter kan worden gemonitord en de herinrichting van pand + ingang aan de achterzijde zal hier positief aan bijdragen.
7. Toekomstbestendig: Pand wordt aangepast en verduurzaamd en daarmee ook geschikt gemaakt voor mogelijk vergelijkbare doelgroepen in de toekomst. Het pand is en blijft courant, zeker na de verbouwing, en ook gezien de ligging, en behoudt altijd een waarde bij evt. andere invulling in de toekomst.

### Argumenten tegen:

1. Weerstand: Ervaring in andere steden leert dat een dergelijke voorziening in een binnenstad goed mogelijk is en voor nagenoeg geen overlast zorgt. Veel van deze mensen verblijven al in Deventer. Toch kan dat vragen en zorgen oproepen. Daar is begrip voor en daar blijven we over in gesprek met betrokken partijen.
2. Er zijn enkele onzekere factoren verbonden aan het proces die in de volgende fase worden uitgewerkt. Het gaat dan bijvoorbeeld om de nadere specificering verbouwingskosten, voorwaarden van bekostiging die nog worden uitgewerkt door zorgkantoor en Tactus.

## **Betrokken partijen en participatie**

Betrokken partijen zijn onder andere de gemeente Deventer, regio Midden-IJssel, Salland Zorgkantoor en Tactus Verslavingszorg maar ook omwonenden en belanghebbenden. Sinds het besluit van de gemeente Deventer voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek is er regelmatig contact met omwonenden, ondernemers en belangengroeperingen uit de binnenstad.

Op 23 april 2025 hebben de samenwerkende gemeenten Midden-IJssel (BW/MO) onderstaande besloten:

1. Financieel bij te dragen aan de realisatie van de RWZV aan Brink 40-43 in Deventer, met het beschikbaar stellen van € 1.700.000, - vanuit de bestemmingsreserve 'maximale regionale bijdrage investeringskosten regionale woonzorgvoorziening cliënten complexe problematiek' aan de gemeente Deventer.
2. Als voorwaarde bij de regionale financiële bijdrage te stellen dat een vrijkomende plek in de RWZV door Tactus Verslavingszorg altijd eerst aangeboden moet worden aan de regio Midden-IJssel.

### **Financiële consequenties**

De verwachte kosten voor het aankopen en verbouwen van het pand zijn ca. € 9,4 miljoen. In de bijlagen die onder geheimhouding zijn verstrekt wordt een nadere financiële onderbouwing gegeven. Geheimhouding is opgelegd omdat het niet wenselijk is om de financiële gegevens openbaar te maken vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente en om het vervolgproces rondom aankoop pand en voorbereiding en aanbesteding voor de daadwerkelijke verbouwing niet te verstoren.

Voorstel aan het college is de raad voor te stellen om te kiezen voor voorkeursscenario 1:

Voorkeursscenario 1: Lagere kostprijs dekkende huur met een beschouwingsperiode van 20 jaar inclusief een bijdrage van Salland Zorgkantoor.

De totale investering van het project bedraagt €9.413.500, daarbij is rekening gehouden met een beschouwingsperiode van 20 jaar en bijdrage van het Salland zorgkantoor. Uitgaande van deze kaders komt de kostprijs dekkende huur uit op €270.000. Dit scenario vraagt om een eenmalige investering van €4.200.000. De regio midden IJssel heeft besloten om een deel van deze investering voor haar rekening te nemen, ter hoogte van €1.700.000. De bijdrage van de Gemeente Deventer zal eenmalig € 2.500.000 bedragen. In scenario 1 is ook rekening gehouden met een restwaarde van €1.280.000 (aankoopwaarde pand).

Voor dit project is het mogelijk om na het afronden van de investering om een Dumava subsidie aan te vragen. Een eventuele bijdrage storten we voor de eerste €200.000 in de reserve sociaal domein en het restant in de reserve op BW/MO Lokaal.

**Eenmalige investeringsbijdrage:**

De gemeente Deventer heeft, mede op basis van regionale vrijvallen voorgaande jaren, lokaal een reserve opgebouwd voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Hieruit wordt € 2.300.000 beschikbaar gesteld als investeringsbijdrage, en €200.000 uit de reserve Sociaal Domein.

Vanuit de samenwerkende gemeenten Midden-IJssel (BW/MO) is op 23 april 2025 besloten €1.700.000. beschikbaar te stellen aan de gemeente Deventer voor de realisatie van de RWZV aan Brink 40-43. Deze regionale bijdrage wordt onderdeel van de reserve BW/MO lokaal. Totaal is er dan een budget beschikbaar van €4.000.000. Na een positieve besluitvorming door de raad kunnen deze middelen gestort worden in de reserve kapitaallasten ten behoeve voor de realisatie van de RWZV aan de Brink 40-43.

**Kapitaallasten:**

Voor het totaalbedrag van €9.413.500 wordt rekening gehouden met €1.280.000 restwaarde van het pand. Kapitaallasten worden berekend op basis van een eenmalige investering van €4.200.00,- en het restant van de financiering wordt berekend op €3.933.500

\* De jaarlijkse kapitaallasten ter hoogte van € 176.400 voor het aanvangsjaar 2028 ten laste te brengen van de reserve kapitaallasten over een periode van 40 jaar tot een bedrag van € 4.2 miljoen.

\* De resterende jaarlijkse kapitaallasten en vastgoedlasten (kosten verzekeringen, belastingen, onderhoud etc) ter hoogte van € 165.000 ten laste te brengen van de exploitatie. Dekking vindt plaats via de kostendekkende huur.

#### Afwijking van Kadernota Vastgoed

In de kadernota vastgoed van Deventer is vastgesteld dat Bedrijfspanen in 40 jaar worden afgeschreven tot nihil. Voorstel is om voor het pand aan de Brink 40-43 af te wijken van het vastgoedbeleid. Het BBV en de richtlijn activeren en afschrijven geven hiervoor ruimte. Het is reëel te veronderstellen dat het pand nog een waarde heeft na 40 jaar afschrijving. Hierbij wordt uitgegaan van afschrijving naar een restwaarde van € 1.280.000, - (aankoopwaarde pand). Er wordt nog extern opdracht gegeven om een berekening te maken om de marktwaarde te bepalen nadat het pand is verbouwd. Het pand wordt verduurzaamd en krijgt vermoedelijk label A++ na verbouwing. Op basis van de locatie van het pand en de investeringen die worden gedaan is de restwaarde reëel die wordt gehanteerd in de berekening van de kostprijs dekkende huur.

#### Staatssteun:

De rapportage van HHM meldt over dit punt het volgende: een financiële bijdrage van de gemeente Deventer ten behoeve de investeringskosten voor de realisatie van de RWZV, bevat volgens Lysias (gespecialiseerd extern bureau) staatssteun. Door de eenmalige investering van de gemeente kan een lagere kostprijsdekkende huurprijs worden gehanteerd. De gemeenteraad heeft in 2014 een 'Algemeen belang besluit Wet markt en overheid' genomen waarin is bepaald dat bij verhuur van gemeentelijk vastgoed een integrale kostprijsberekening in sommige gevallen bij verhuur voor maatschappelijke activiteiten niet nodig is. Dat belang weegt dan zwaarder dan eventuele belangen van andere marktpartijen. Hiermee is de staatssteun rechtmatig verleend.

#### DUMAVA-subsidie:

Als de gemeente Deventer het pand heeft aangekocht kan zij een DUMAVA (duurzaam maatschappelijk vastgoed) subsidie aanvragen vanwege de voorgenomen verduurzamingsmaatregelen in dit maatschappelijke vastgoed. De subsidie kan worden vastgesteld op basis van de werkelijke investering na afloop.

Op basis van de subsidievoorwaarden en de verwachte investeringen in verduurzaming van het pand, wordt een subsidie verwacht van ongeveer € 200.000 - € 600.000. Aan de ene kant is deze subsidie nog onzeker omdat deze op dit moment nog niet kan worden aangevraagd. Tegelijkertijd is 'slechts' € 200.000, - DUMAVA subsidie nodig om de business case op basis van bovenstaande cijfers sluitend te krijgen. De verwachting is dat als het lukt deze subsidie te ontvangen, minimaal € 200.000, - een reëel bedrag is om rekening mee te houden.

#### Betrokkenheid raad

De Raad is december 2024 en in april 2025 via Deventer Sociaal Actueel bijgepraat over de voortgang van het project. Hierin is ook de toezegging gedaan tot locatie bezoek op een vergelijkbare woonzorgvoorziening in Enschede. Een en ander is gepland op 21 mei aanstaande in Enschede.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Haalbaarheidsonderzoek RWZV Brink 40-43  
Voorstelnummer : 2025-365  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6-05-2025, nummer 2025-365

### BESLUIT

De raad wordt voorgesteld om:

1. Een Regionale Woonvoorziening Zorg en Veiligheid (RWZV) te realiseren op Brink 40-43, op basis van voorkeursscenario 1.
2. In afwijking van het vastgoedbeleid, de aankoopprijs van € 1.280.000 als restwaarde te hanteren (en dus niet af te schrijven naar nihil)
3. Een investeringskrediet van € 9.413.500 beschikbaar te stellen, waarvan € 1.280.000 voor de aankoop van het pand, en € 8.133.500 voor de verbouwing.
4. Voor de realisatie van de RWZV eenmalig € 4.000.000 te onttrekken uit de reserve BW/MO lokaal en eenmalig €200.000 te onttrekken uit de reserve Sociaal Domein en deze bedragen ter dekking van een deel van de kapitaallasten te doteren aan de reserve kapitaallasten.
5. De jaarlijkse kapitaallasten vanaf 2028 voor een periode van 40 jaar te dekken uit de reserve kapitaallasten tot een bedrag van € 4.200.000
6. De resterende jaarlijkse kapitaallasten ter hoogte van € 165.000 vanaf 2028 jaarlijks ten laste te brengen van de exploitatie, waarbij dekking plaatsvindt via kostendekkende huur.
7. Eventueel nog te ontvangen subsidies voor € 200.000 te storten in de reserve sociaal domein en het restant in de reserve BW/MO lokaal
8. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

## Haalbaarheidsonderzoek

*Gemeente Deventer*

*RWZV Brink 40-43*

Haalbaarheidsonderzoek

Hengelo, 23 april 2025

## Haalbaarheidsonderzoek

*Gemeente Deventer*

*RWZV Brink 40-43*

Haalbaarheidsonderzoek

Hengelo, 23 april 2025

|                 |                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Handelsnaam     | SBM bouw- en vastgoedmanagers B.V.                                                                         |
| KvK nummer      | 06090607                                                                                                   |
| Datum           | 23 april 2025                                                                                              |
| Wijzigingsdatum | 23 april 2025                                                                                              |
| Status          | Definitief                                                                                                 |
| Auteur(s)       | Rene van Essen                                                                                             |
| Adres           | Jan Tinbergenstraat 110<br>7559 SP Hengelo<br>+31 (0)546 85 19 19<br>info@sbm-groep.nl<br>www.sbm-groep.nl |

## Woord vooraf

Het realiseren van een woonzorgvoorziening vereist een doordachte en uitgebreide aanpak. Dit rapport is opgesteld met als doel een gedetailleerd inzicht te geven in de haalbaarheid en de noodzakelijke stappen voor de ontwikkeling van deze voorziening. We hebben onderzoeken uitgevoerd die de basis vormen voor ons besluitvormingsproces en hebben hierbij een breed scala aan aspecten in beschouwing genomen, van de technische en visuele mogelijkheden tot de financiële en duurzame implicaties.

Het proces van onderzoek en planning is zorgvuldig doorlopen, met bijzondere aandacht voor de communicatie en participatie van alle betrokkenen. Wij zijn ervan overtuigd dat transparantie en samenwerking cruciaal zijn voor het succes van dit project. In dit rapport vindt u een uitgebreide beschrijving van de stappen die we hebben ondernomen en de bevindingen die we hebben gedaan.

Wij hopen dat deze informatie niet alleen bijdraagt aan een beter begrip van de voorgestelde woonzorgvoorziening, maar ook de basis legt voor een constructieve dialoog met alle belanghebbenden. Uw feedback en betrokkenheid zijn van groot belang voor ons en wij kijken uit naar uw waardevolle inzichten.

## Samenvatting

Dit rapport biedt een gedetailleerd overzicht van de achtergrond en onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het haalbaarheidsonderzoek. Naast de visie op wonen, verslaving en herstel en de praktische invulling van de woonzorgvoorziening worden de huidige locatie en het gebouw beschreven.

Het (ver)bouwplan wordt zowel functioneel, technisch, visueel als financieel belicht. Verschillende onderzoeken zijn uitgevoerd om mogelijke risico's nader te definiëren en financieel in te schatten. Een belangrijk onderdeel is het duurzaamheidsonderzoek, aangezien het gebouw momenteel niet of nauwelijks geïsoleerd is en verduurzaming een essentieel deel vormt van de (ver)bouw en kosten.

Voor de succesvolle realisatie van de regionale woonzorgvoorzieningen is effectieve communicatie en participatie met alle betrokkenen van groot belang. In het rapport worden de stappen beschreven die zijn ondernomen om de communicatie en participatie te waarborgen en te verbeteren.

Tot slot wordt uitgebreid ingegaan op de financiële haalbaarheid, waarbij zowel de aankoop, de investering als de exploitatie worden behandeld. Het rapport sluit af met een conclusie en advies waarin de eventuele vervolgstappen worden benoemd.

## Inhoudsopgave

|           |                                                        |           |
|-----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>7</b>  |
| 1.1       | Achtergrond en aanleiding                              | 7         |
| 1.2       | Opdracht                                               | 7         |
| 1.3       | Kader                                                  | 8         |
| 1.4       | Aanpak                                                 | 8         |
| <b>2.</b> | <b>Verslavingszorg behoefte doelgroep</b>              | <b>9</b>  |
| 2.1       | Aanleiding                                             | 9         |
| 2.2       | Visie op wonen, verslaving en herstel                  | 9         |
| 2.3       | Praktische invulling woonvoorzieningen                 | 10        |
| <b>3.</b> | <b>Beschrijving locatie, gebouw en gebruik</b>         | <b>12</b> |
| 3.1       | Beschrijving locatie en eigendom                       | 12        |
| 3.2       | Beschrijving historie gebouw                           | 12        |
| 3.3       | Functioneel- en Technische beschrijving van het gebouw | 12        |
| <b>4.</b> | <b>Plan</b>                                            | <b>13</b> |
| 4.1       | Functionele aspecten                                   | 13        |
| 4.2       | Technisch aspecten                                     | 13        |
| 4.3       | Beeldvorming                                           | 13        |
| 4.4       | Financiële aspecten                                    | 14        |
| <b>5.</b> | <b>Onderzoeken</b>                                     | <b>15</b> |
| 5.1       | Bouwkundige en Installatietechnische opname            | 15        |
| 5.2       | Asbest en Chroom 6 onderzoek                           | 15        |
| 5.3       | Constructief onderzoek                                 | 15        |
| 5.4       | Brandveiligheid advies                                 | 15        |
| 5.5       | Duurzaamheidsonderzoek                                 | 15        |
| 5.6       | Parkeeronderzoek                                       | 16        |
| <b>6.</b> | <b>Communicatie en Participatie</b>                    | <b>17</b> |
| 6.1       | Inleiding                                              | 17        |
| 6.2       | Werkgroep Communicatie                                 | 17        |
| 6.3       | Participatie                                           | 17        |
| 6.4       | Locatiebezoek                                          | 19        |
| <b>7.</b> | <b>Financiële haalbaarheid</b>                         | <b>21</b> |
| 7.1       | Taxatie                                                | 21        |
| 7.1.1     | Kader                                                  | 21        |
| 7.1.2     | Resultaat                                              | 21        |
| 7.2       | Investeringskosten                                     | 21        |
| 7.2.1     | Investeringskosten                                     | 21        |
| 7.2.2     | Subsidie                                               | 21        |

|                   |                                      |           |
|-------------------|--------------------------------------|-----------|
| 7.3               | Exploitatie                          | 22        |
| 7.3.1             | Kostprijs dekkende huur              | 22        |
| 7.3.2             | Huurcontract                         | 22        |
| 7.3.3             | Zorg vergoeding                      | 22        |
| 7.3.4             | Bijdrage zorgkantoor                 | 22        |
| 7.3.5             | Externe toets                        | 22        |
| 7.4               | Risico's                             | 23        |
| <b>8.</b>         | <b>Conclusie en advies</b>           | <b>24</b> |
| 8.1               | Conclusie                            | 24        |
| 8.2               | Advies                               | 24        |
| <b>Bijlage 1.</b> | <b>Structuurplan I'M Architecten</b> | <b>25</b> |

# 1. Inleiding

## 1.1 Achtergrond en aanleiding

In december 2021 heeft het regionaal bestuurlijk overleg beschermd wonen en maatschappelijke opvang regio Midden-IJssel ingestemd met het laten ontwikkelen van een regionale woonzorgvoorziening (RWZV) voor mensen met complexe problematiek in Deventer, door Tactus. In januari 2022 heeft het college van B&W ook ingestemd met de realisatie van deze woonzorgvoorziening. In het regionale aanbod voor beschermd wonen ontbreekt namelijk een locatie waar mensen met langdurige psychiatrische problematiek en verslaving (en vaak zonder vaste woonplek) kunnen verblijven met de juiste zorg en ondersteuning. Tactus noemt het wet housing, dit is voor cliënten die actief gebruiken, verslavings- en bijkomende problemen hebben en weinig perspectief op herstel op het gebied van middelengebruik. De ondersteuning is hier gericht op het verhogen van kwaliteit van leven, het beperken van de gezondheidsschade en stabilisatie. Een stabiele, veilige woonplek is de start van deze stabilisatie. Ervaring elders in het land leert dat deze mensen met de juiste zorg en gekaderd in gebruik, een rustig bestaan leiden en de kans op overlast is gering.

De huidige situatie is zorgwekkend. Een deel van deze inwoners verblijft in de maatschappelijke opvang, zonder uitzicht op een geschikte permanente vervolgplek. Dit hindert de doorstroom in de bestaande opvanglocaties. Daarnaast verblijft een aantal van deze personen onterecht in een vorm van beschermd wonen of woont zelfstandig, waarbij vaak de juiste begeleiding, zorg of behandeling ontbreekt. Zij hebben vaak op meerdere levensgebieden behoefte aan zorg en ondersteuning, maar de bestaande beschermd wonen plekken zijn niet langer geschikt omdat zij zich nauwelijks of niet meer kunnen ontwikkelen naar zelfstandigheid. Hun psychiatrische problematiek gecombineerd met middelengebruik belemmert hen om in een andere woonzorgvoorziening te kunnen wonen.

Omdat Tactus er niet in slaagde om zelfstandig een geschikte locatie te vinden, is in januari 2023 geconcludeerd dat gemeentelijke bemoeienis noodzakelijk was. Een bredere oriëntatie naar passende locaties in Deventer leidde tot een verdere verkenning naar de haalbaarheid van het realiseren van de voorziening in het pand van Tactus aan de Brink 40 + 43 in Deventer voor 25 personen. Deze verkenning is nu in het stadium gekomen dat vervolgstappen kunnen worden gezet als het gaat om de haalbaarheid van de beoogde voorziening op deze locatie.

## 1.2 Opdracht

Er zijn drie mogelijke scenario's benoemd:

1. Tactus blijft pandeigenaar en realiseert een woonzorgvoorziening met financiële bijdrage(n).
2. De gemeente Deventer koopt pand Brink 40 + 43 en verhuurt deze aan Tactus.
3. De woonzorgvoorziening is op deze plek niet haalbaar.

Het college heeft een positieve grondhouding voor scenario 2. Bij dit scenario komt het gebouw in eigendom van de gemeente en kan een regulier huurcontract worden gesloten met eventueel een koppeling naar de zorgverlening en/of subsidierelatie. Door aankoop van het pand, investeert de gemeente bij verbouwing in eigen vastgoed en heeft de gemeente meer zeggenschap over het toekomstig gebruik. Opdracht betreft een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar dit scenario. Zodra de haalbaarheidsstudie is afgerond volgt besluitvorming.

### 1.3 Kader

- Regiovisie beschermd wonen en maatschappelijke opvang 'Kracht in kwetsbaarheid: van opvang en beschermd wonen naar wonen eerst en een beschermd thuis!'
- Regio Midden-IJssel 2024 t/m 2026 Nota 2022-40: Woon-zorgvoorziening t.b.v. de gemeenten in de regio Midden-IJssel

### 1.4 Aanpak

De nadere uitwerking in het Haalbaarheidsonderzoek richt zich op zowel de Object- als de Proces aspecten:

- Functioneel
- Technisch
- Beeldvorming
- Organisatie
- Financieel
- Tijd

Praktisch betekent dit dat er verschillende zaken parallel zijn opgestart:

#### Functioneel

- Op basis van een programma van eisen Tactus is een Structuur-/vlekkenplan ontwikkeld welke dient als uitgangspunt voor diverse aspecten;
- Overleg met Tactus over structuurplan en gebruik;

#### Technisch

- Parallel zijn diverse (technische) onderzoeken uitgevoerd naar de huidige staat van het Object;
- Onderzoek naar Verduurzamingsmogelijkheden;
- Toetsing op ruimtelijke ordening eisen;

#### Organisatie

- Vorming intern projectteam;
- Communicatie met omwonenden;

#### Financieel

- Laten uitvoeren van Taxaties;
- Laten opstellen bouwkosten raming;
- Onderzoek naar Subsidiemogelijkheden;
- Gespreken over eventuele bijdrage Zorgkantoren;
- Toets totale business case.

## 2. Verslavingszorg behoefte doelgroep

### 2.1 Aanleiding

De centrumgemeente Deventer heeft behoefte aan een woonvoorziening in Deventer, in de vorm van een hostel (nat) voor mensen met een actieve verslaving waarbij langdurige ondersteuning en begeleiding noodzakelijk is. Om een goede balans te krijgen in het aantal droge woonplekken, waar mensen kunnen wonen die willen werken aan een toekomstperspectief en het aantal natte woonplekken waar mensen langdurige kunnen verblijven met langdurige ondersteuning, begeleiding en behandeling is er behoefte aan een hostel in Deventer.

In een "natte" woonplek is het gebruik van alcohol en soms ook drugs toegestaan. Deze voorzieningen zijn bedoeld voor mensen die nog niet in staat zijn om volledig te stoppen met hun verslaving, maar wel behoefte hebben aan een stabiele woonomgeving met begeleiding. Het doel is vaak om de schade van het gebruik te beperken en de bewoners te ondersteunen bij het verbeteren van hun levenskwaliteit. Droge woonplekken: In een "droge" woonplek is het gebruik van alcohol en drugs niet toegestaan. Deze voorzieningen zijn bedoeld voor mensen die gestopt zijn met hun verslaving of die in een omgeving willen wonen waar geen middelen worden gebruikt.

Tactus gaat vanuit exploitatie overwegingen uit van een woonvorm van minimaal 24, max 28 bewoners. Woonbegeleiding en verslavingsbegeleiding zijn samengevoegd in de wijze van begeleiden en de interventie van begeleider en behandelaar.

Tactus wil een hostel ontwikkelen en uitvoeren in nauwe samenwerking met gemeenten, Iriszorg, Dimence en overige ketenpartners, omdat deze organisaties een fundamentele rol hebben in een goede opvang, begeleiding en behandeling van mensen die nog niet voldoende zijn gestabiliseerd. Tactus ziet voordelen in een integrale, multidisciplinaire aanpak die gericht is op stabilisatie en terugvalpreventie. Vanzelfsprekend is de intentie dat ervaringsdeskundigen een belangrijke rol gaan vervullen bij de uitvoering. Zorg/maatschappelijke partners zullen worden ingezet als dit nodig is om doelen te realiseren. Uitgangspunt is de cliëntvraag en niet de regelgeving en eventueel aanwezige bureaucratie.

### 2.2 Visie op wonen, verslaving en herstel

Tactus streeft ernaar om bij de begeleiding en behandeling die zij bieden, met ketenpartners, te werken vanuit eenzelfde visie op herstelondersteuning. Verslaving is een psychiatrische aandoening en vaak een langdurig en complex probleem, dat meestal gepaard gaat met problemen op andere levensgebieden, zoals een slechtere gezondheid, een beperkt sociaal leven, werkloosheid, financiële problemen, contact met justitie en stigmatisering. Deze factoren kunnen elkaar versterken of bijdragen aan de ernst en verloop van de verslaving. Het herstelconcept sluit hier goed bij aan omdat het rekening houdt met de complexiteit en terugvalgevoelige aard van verslaving. Vanuit de herstelvisie wordt verslaving gezien als een proces van vallen en opstaan. Het doet een beroep op degene met een verslaving om zélf actief bij te dragen en na te denken over het eigen herstelproces. Zo leert de cliënt op een andere manier naar zijn leven te kijken, ontdekt daarbij nieuwe mogelijkheden en versterkt zo de persoonlijke draagkracht.

***Clïënt centraal: mogelijkheden en wensen***

Krachtwerk is de methodiek die Tactus inzet om kwetsbare mensen te ondersteunen bij het zo volwaardig mogelijk mee doen in de samenleving. Herstelwerk maakt gebruik van de kracht en mogelijkheden van mensen en de hulpbronnen in de gemeenschap en helpt hen de regie over hun leven te houden of terug te krijgen. Kernwoorden hierbij zijn het beperken van kwetsbaarheid en het vergroten van de veerkracht, in combinatie met het versterken van externe steun voor mensen die niet op eigen kracht (zelfhulp of anderszins) in staat zijn hun kansen op een kwalitatief goed leven te benutten.

### ***Inzet verslavingsexpertise***

Verslavingszorg is de Core Business van Tactus. Verslavingsexpertise is onontbeerlijk in natte voorzieningen waar cliënten actief middelen gebruiken. Maar ook daar bij droge voorzieningen, waarin terugval altijd een actueel thema blijft. In alle gevallen is sprake van een vorm van hulpverlening waar de regiebehandelaar bij betrokken is. De verslavingszorg is in staat een substantiële bijdrage te leveren aan het beperken van schadelast (overlast, criminaliteit, verlies van productiviteit, e.d.). Medewerkers in de verslavingszorg hebben veel kennis over gebruik van middelen, verslaving en daaraan gerelateerd gedrag en zijn goed in staat differentiaties aan te brengen in de groepen gebruikers. Als gespecialiseerde sector is de verslavingszorg er bij uitstek op gericht om haar kennis en kunde in te zetten daar waar mensen zelf, of met steun van hun omgeving, niet meer in staat zijn hun problemen op te lossen. Die gezondheidszorg levert de samenleving veel op. Het beperkt verlies van productiviteit, beperkt overlast en criminaliteit of andere (sociale) schade die aan gebruik van middelen en verslaving gerelateerd is.

Vroegtijdig in kaart brengen van sociale problematiek en ondersteuningsbehoefte In elke fase van het cliënttraject is het uitgangspunt in beeld te brengen hoe de cliënt ervoor staat op het gebied van wonen, sociale/systeem contacten en algemene dagelijks leven (ADL) vaardigheden. En ook te bepalen wat de ondersteuningsbehoefte van de cliënt is. Omdat we weten dat cliënten zich beter voelen en rust krijgen als op deze leefdomen hun leven op orde is. Dit bevordert ook het stoppen met of onder controle krijgen van middelengebruik. Mede hierom is het van belang tijdig in te schatten of de cliënt een stabiele woonplek heeft en zo niet, de cliënt helpen om hier stappen in te zetten.

## ***2.3 Praktische invulling woonvoorzieningen***

### ***Toegang***

Voor de plaatsing in een woonvoorziening is het van belang dat voor alle partijen duidelijk is wat de zorgbehoefte van iemand is: hiermee kan 'verkeerde bedden problematiek' worden voorkomen, dat wil zeggen iemand die in een woonvoorziening zit waar hij of zij te intensieve, te weinig, of niet de juiste vorm van begeleiding ontvangt. Punten waar altijd aan gedacht moet worden zijn:

- Voldoet iemand aan de inclusie- en exclusiecriteria van een voorziening? Bijvoorbeeld speelt er wel of geen (actueel) middelengebruik?
- Is duidelijk wat de zorgvraag en eventuele diagnose is?
- Welke woonvoorziening past daarbij?
- Sluit het soort voorziening (groepsvoorziening, individueel, zelfstandig) aan bij de wensen en mogelijkheden van iemand?
- Sluiten de huisregels omtrent gebruik aan bij de wensen en mogelijkheden?
- Heeft het team de juiste kennis en vaardigheden in huis om de cliënt passende begeleiding te bieden?

### **Medewerkers**

Niet alleen binnen behandelteams, maar ook binnen woonvoorzieningen vraagt de groep bewoners met een dubbele problematiek om personeel dat geschoold is in zowel verslaving als psychiatrie als ook in de samenhang hiertussen. Maar voor het samenstellen van een deskundig team is meer nodig: het vraagt ook affiniteit van de medewerkers met de doelgroep en een gedeelde visie op dubbele diagnose problematiek.

Voor Wonen geldt een minimale opleidingseis van niveau 4 of 5 en voor de locatie coördinator geldt een minimaal niveau 5. In BW voorziening werken de volgende functionarissen:

Senior medewerker / locatie coördinator (verpleegkundige of sociotherapeut). Dagelijkse coördinatie op de woonvoorziening. Is verantwoordelijk voor uitvoeren van woonbeleid, inclusief waarschuwingen en sanctie (in overleg met manager). Is (krachtwerk) coach van collega's. Kijkt overstijgend mee naar cliënttrajecten. Is inhoudelijk dual partner van manager.

Socio-therapeutisch medewerker. Primair aanspreekpunt voor de cliënt, stellen woonplannen op, ondersteunen bij praktische realisatie van doelen. Coaching van cliënttraject, overzicht houden, verantwoordelijk voor het woontraject.

Medewerker veiligheid en toezicht, 24 uur setting (nachtdienst).

### 3. Beschrijving locatie, gebouw en gebruik

#### 3.1 Beschrijving locatie en eigendom

De panden Brink 40 en 43 zijn eigendom van Tactus sinds 1990, destijds gekocht van het toenmalig Salland verzekeringen. De achterliggende vleugel waar voorheen het Tandartsen centrum was gevestigd is destijds aan een derde verkocht welke dit gebouwdeel heeft her ontwikkeld tot woon studio's. Met het vervreemden van de achterliggende vleugel is tevens de het perceel opgedeeld. Beide panden zijn geen Rijks- dan wel gemeentelijk monument, wel is de locatie aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Bestemming woon- en kantoor functie.

#### 3.2 Beschrijving historie gebouw

Het pand Brink 43 dateert van 1916, gebouwd als werkplaats / woonhuis.

Het gebouw Brink 40 is in de wederopbouwperiode gebouwd in 1955 naar een ontwerp van Postma architecten in opdracht van het toenmalige Ziekenfonds op een perceel waarvan de bebouwing in WOII is gebombardeerd. Nadien zijn de panden middels een doorbraak aan elkaar verbonden.

#### 3.3 Functioneel- en Technische beschrijving van het gebouw

Het pand Brink 43 is grotendeels onder keldert. Op de begane grond bevindt zich aan de voorzijde een ondiepe etalage met daarachter vergaderruimten en spreekkamers. Op de eerste verdieping zijn aan de voorzijde meerdere kantoorruimten gesitueerd. Het achterste deel, een latere aanbouw, telt slechts één bouwlaag. Boven de kantoren op de eerste verdieping aan de voorzijde bevindt zich een beperkte zolder in de kapconstructie.

Het gehele gebouw is traditioneel gebouwd in metselwerk, met een begane grondvloer van beton, houten verdiepingvloeren en kapconstructie. De buitenwand openingen bestaan grotendeels uit houten kozijnen voorzien van enkel dan wel gedateerd isolatie glas. Het pand is niet/ nauwelijks geïsoleerd maar verkeert wel in een redelijke staat van onderhoud.

Het pand Brink 40 beschikt over een souterrain dat is ingedeeld in meerdere ruimten, inclusief verkeersruimte, bereikbaar via het hoofdtrappenhuis. De begane grond bevat een entree met naastgelegen receptie en diverse kantoorruimten. Het centrale trappenhuis bevindt zich midden in het gebouw aan de achterzijde, terwijl aan zowel de linker- als rechterzijde een (nood)trappenhuis is gesitueerd, voortkomend uit het oorspronkelijke ontwerp waarbij op de tweede verdieping twee bedrijfswoningen met zelfstandige trappenhuisen waren gesitueerd. Op de eerste verdieping zijn eveneens enkele kantoorruimten aan de voorgevel gelegen. De voormalige bedrijfswoningen op de tweede verdieping zijn later verbouwd tot kantoorruimten. Het gehele pand beschikt over een ruime zolder, bereikbaar via een vlizotrap, die niet wordt gebruikte en een grote ruimte vormt.

Het gebouw is traditioneel gebouwd, waarbij de dragende gevels bestaan uit een gemetselde spouwmuur. De draagconstructie en vloeren zijn vervaardigd van ter plaatse gestort beton, opgebouwd uit kolommen, balken en vloeren. De binnenwanden zijn veelal lichte scheidingswanden. De kapconstructie bestaat uit houten spanten met gordingen en dakbeschot, bedekt met keramische dakpannen. De buitenwandopening zijn voorzien van stalen kozijnen met enkel glas. Hoewel het pand niet geïsoleerd is, is het degelijk gebouwd en verkeert het in een gedateerde, maar redelijke staat van onderhoud.

## 4. Plan

### 4.1 Functionele aspecten

Het doel is om 24 tot 28 studio's of kleine appartementen van circa 35 tot 45 m<sup>2</sup> te realiseren, elk voorzien van een zit-slaapkamer, een keukenblok en een eigen badkamer. Vier studio's zullen voldoen aan de toegankelijkheidseisen voor mensen met een beperking. Het gebouw zal worden uitgerust met centrale voorzieningen zoals een gezamenlijke woonkamer, kookgelegenheid, receptie, kantoorruimte en faciliteiten voor begeleiders van Tactus. De entree, receptie en woonkamer worden als een centraal cluster gepositioneerd, zodat medewerkers altijd toezicht kunnen houden op wie het gebouw binnenkomt en verlaat.

Voor de optimale inpassing van de studio's dient de bestaande structuur van het gebouw zoveel mogelijk gerespecteerd te worden, aangezien aanzienlijke ingrepen anders de haalbaarheid negatief zouden beïnvloeden. Hierbij zijn de trappenhuizen, aanwezige ramen (voldoen aan daglichteisen) en de draagstructuur (kolommen) een gegeven. Aangezien de plattegrond van het hoofdgebouw een parallellogramvorm heeft (voor- en achtergevel zijn niet parallel), variëren de oppervlakten van de studio's. Raadpleeg hiervoor het structuurontwerp.

### 4.2 Technisch aspecten

Het plan omvat het slopen van alle lichte binnenwanden, vloeren, wanden, plafonds en gebouw gebonden installaties. Gevels en daken krijgen waar nodig groot onderhoud zoals vervanging van dakbedekking, zinkwerk en schilderwerk. Binnen worden geïsoleerde voorzetwanden geplaatst en de stalen kozijnen behouden maar voorzien van isolerende achter zet kozijnen. De begane grondvloer en dakconstructie worden geïsoleerd.

Studio's en overige ruimten krijgen geïsoleerde lichte scheidingswanden. Studio's worden uitgerust met een betegelde badkamer met wastafel, douche en toilet, en een klein keukenblokje in de zit-slaapkamer. De studio's worden voorzien van vloerverwarming en lokale ventilatie units aan de gevel, worden behang klaar opgeleverd zonder vloerafwerking aan Tactus.

### 4.3 Beeldvorming

De entree, receptie en woonkamer worden gecentraliseerd. De begane grond bevindt zich 1,3 meter boven straatniveau aan de Brink. Omdat de doelgroep vaak minder mobiel is en gebruik maakt van rollators, rolstoelen of scootmobielen, is er een lange hellingbaan aangelegd om het gebouw toegankelijk te maken. Deze hellingbaan neemt echter ruimte in op het trottoir.

Om de toegankelijkheid te verbeteren en een goede positie van de gecombineerde receptie/woonkamer te garanderen, wordt de toegang verplaatst naar de achterzijde van het gebouw, waar de huidige achterzijde gelijkligt met straatniveau. Hierdoor kan de huidige entree pui verplaatst worden, waardoor de 'nis' verdwijnt en het rolluik overbodig wordt. De deur zal enkel nog als nooduitgang functioneren.

Conform het structuur ontwerp kunnen er in totaal 27 studio's gerealiseerd worden. Door het centrale trappenhuis door te trekken naar de zolderverdieping kunnen daar drie extra studio's gecreëerd worden. Voor voldoende daglicht zullen dakkapellen en dakramen geplaatst worden.

Voor de interne toegankelijkheid wordt het gebouw voorzien van een lift die reikt van de begane grond tot de tweede verdieping. De derde verdieping zal worden voorzien van een traplift.

Het terrein aan de huidige achterzijde met de nieuwe entree zal worden ingericht als tuin en parkeerruimte, de tuin zal niet toegankelijk zijn vanuit de openbare ruimte, alleen onder toezicht vanuit de gemeenschappelijke woonkamer.

#### 4.4 *Financiële aspecten*

Deze paragraaf behandelt de bouwkosten; de totale investeringskosten worden in paragraaf 7.2 besproken. Een onafhankelijke bouwkostendeskundige heeft een elementenraming gemaakt op basis van een bouwkundige opname, het structuurplan, en samenwerking met de opsteller van het Maatwerkadvies voor verduurzaming en een installatie-adviseur. De ramingen bevatten een post 'nadere detaillering' voor de ontwerpfase en opslagpercentages voor Algemene Bouwplaats kosten, afhankelijk van projectmoeilijkheid en binnenstedelijke omstandigheden. Marktconforme percentages zijn gebruikt voor Algemene bedrijfskosten en Winst & Risico. Post Onvoorzien is opgenomen in de investeringsraming, niet in de bouwkosten.

## 5. Onderzoeken

### 5.1 *Bouwkundige en Installatietechnische opname*

Zowel de bouwkundige als de installatieadviseur hebben het gebouw visueel geïnspecteerd op basis van de originele bouwtekeningen. Er was geen reden voor destructief onderzoek. Conclusie: het gebouw is nog grotendeels authentiek, enigszins gedateerd, niet verduurzaamd, maar wel redelijk onderhouden.

### 5.2 *Asbest en Chrome 6 onderzoek*

Het pand is visueel onderzocht, met inspectie onder vloer- en plafondafwerkingen waar mogelijk. Destructief onderzoek was niet mogelijk omdat het pand in gebruik was. Tijdens de asbestinventarisatie zijn 22 monsters genomen van verdachte toepassingen. Deze monsters zijn door een geaccrediteerd laboratorium onderzocht volgens NEN 5896 of ISO 14966. Op 11 locaties zijn beperkte hoeveelheden asbesthoudende toepassingen aangetroffen. De saneringskosten zijn opgenomen in de bouwkostenraming.

Chrome 6 werd vroeger aan grondverf toegevoegd vanwege zijn uitstekende corrosieweerstand. Het verwijderen van verflagen of corrosie met Chrome 6 kan gezondheidsrisico's veroorzaken, zoals aangetoond bij Defensie en de NS. Ook in de bouw werd Chrome 6 gebruikt, dus het gebouw is hierop onderzocht. Zes monsters werden genomen, en de resultaten gaven voldoende inzicht voor de kostenraming.

### 5.3 *Constructief onderzoek*

De constructie van het gebouw is beoordeeld door een constructeur met betrekking tot de vloerbelasting, bouwmethodiek en noodzakelijke constructieve aanpassingen. De verdiepingsvloeren bestaan uit in het werk gestorte balken met daaraan vast gestort een relatief dunne vloer, een zogenaamde T-balk vloerconstructie. Hierdoor is de maximale vloerbelasting beperkt en dient er gewerkt te worden met een droogbouwsysteem van lichte materialen. De constructeur heeft daarnaast input aangeleverd voor noodzakelijke aanpassingen van de constructie ten behoeve van de nieuwe functie.

### 5.4 *Brandveiligheid advies*

Het huidige gebouw met kantoorfunctie is beoordeeld in relatie tot de transformatie naar een woonfunctie voor zorg (zorgclusterwoning). Hierbij is de brandcompartimentering, verkeersruimte/trappenhuizen en installatie voorzieningen beschouwd. Het betreffen reguliere voorzieningen.

### 5.5 *Duurzaamheidsonderzoek*

Zoals beschreven in paragraaf 3.3 is het pand niet of nauwelijks geïsoleerd. Om het pand toekomstbestendig te maken en zoveel mogelijk te laten voldoen aan het verduurzamingsbeleid, is er een onderzoek uitgevoerd dat heeft geleid tot een energieadvies. Voor dit advies zijn specialisten ingezet om het gebouw te inspecteren, tekeningen te bestuderen, en alle benodigde gegevens in een

geattesteerd computerprogramma in te voeren. Vervolgens is de energetische prestatie van de huidige situatie geanalyseerd en zijn mogelijke verbetermaatregelen doorgerekend. In overleg met bouwkundige, kostendeskundige en installatieadviseur is gekozen voor een realistisch maatregelenpakket dat zal resulteren in een labelsprong naar A++.

Vanwege netcongestie en het beschermd stadsgezicht is het helaas niet mogelijk om het gebouw op dit moment volledig van het gas af te koppelen en energieneutraal te maken.

## 5.6 Parkeeronderzoek

In verband met een voorgenomen ontwikkeling is een gespecialiseerd bureau gevraagd te onderzoeken wat de werkelijke gebruiksnorm is voor parkeren op locaties met vergelijkbare functie. Hiervoor zijn 3 locaties met vergelijkbare functie onderzocht, het onderzoek is in 3 stappen uitgevoerd:

- Stap 1 Parkeerdrukmetingen
- Stap 2 Bepalen meeteenheid
- Stap 3 Berekening gebruiksnorm parkeren

### **Conclusie**

Ervan uitgaande dat de 3 locaties een goede referentie zijn voor de ontwikkeling aan de Brink/Zandpoort in Deventer, kan een parkeernorm (worst case) van 0,21 parkeerplaatsen per wooneenheid gehanteerd worden. Op basis van het huidige structuurplan kan dit een te kort van 1,5 parkeerplaats opleveren waarvoor in de nadere uitwerking een oplossing gezocht moet worden.

## 6. Communicatie en Participatie

### 6.1 Inleiding

Voor de succesvolle realisatie van een 24/7 regionale woonzorgvoorzieningen is effectieve communicatie en participatie met alle betrokkenen van cruciaal belang. Dit hoofdstuk beschrijft de stappen die zijn ondernomen om de communicatie en participatie te waarborgen en te verbeteren.

### 6.2 Werkgroep Communicatie

Na de bijeenkomst over de regionale woonzorgvoorziening op donderdag 27 juni 2024 is een werkgroep communicatie opgericht. Deze werkgroep bestaat uit een gemeentelijk communicatieadviseur, projectleider, beleidsadviseur, strategisch communicatieadviseur van Tactus, en ondersteunend personeel. De werkgroep heeft als doel om de communicatie met alle belanghebbenden te coördineren en te optimaliseren.

### 6.3 Participatie

Voor dit project is gekozen voor participatie via een bijpraatgroep, een voorloper van een klankbordgroep. De deelnemers van deze bijpraatgroep vertegenwoordigen de belangen van hun achterban, zoals ondernemers, omwonenden en andere betrokkenen. Naast de bijpraatgroep was er ook de mogelijkheid om vragen te stellen en zorgen te uiten via het e-mailadres [tactusbrink@deventer.nl](mailto:tactusbrink@deventer.nl).

Daarbij is ook gekeken naar de 5 vragen van participatie:

- Welke ruimte is er voor invloed?
- Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling?
- Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar?
- Stemt college en/of raad in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder)?
- Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten?

Tijdens de verschillende momenten van invloed lag de focus op raadpleging. Elk overleg werd gevoerd met de gedachte dat de woonzorgvoorziening op de Brink zou komen. Er was erkenning en ruimte voor zorgen, vragen en ideeën om deze woonvoorziening op een goede manier op deze locatie mogelijk te maken, zowel voor de aanwezigen als hun achterban. De projectleider nam deze input mee naar het projectteam, waar mogelijk werden deze toevoegingen en/of aanpassingen verwerkt in de plannen.

Om de participatie (en communicatie) vorm te geven was er tijd, geld, capaciteit en expertise beschikbaar. De werkgroep communicatie, zoals hierboven beschreven nam dit voor haar rekening. Tweewekelijks werd er overlegd over de stand van zaken, nieuwe bijpraatmomenten en/of aanpassingen aan de website.

Het belang voor inwoners in dit project ligt vooral in de manier waarop de regionale woonzorgvoorziening in hun woon- en leefomgeving wordt ingepast. Brink 40-43 is de enige mogelijke locatie voor een regionale woonzorgvoorziening. Voor inwoners is het belangrijk om mee te kunnen

denken over de manier waarop dit in hun directe woon- en leefomgeving kan landen. Waar hebben zij behoefte aan? Wat baart hen zorgen?

In het collegebesluit van juni 2024 heeft het college ingestemd met het doel van de participatie: het doel van de gesprekken is om te horen wat mensen van dit initiatief vinden en welke vragen, zorgen en aandachtspunten zij hebben.

Dit participatietraject is een losstaand traject en raakt geen andere lopende of toekomstige participatietrajecten.

Bij praat groep Op 9 december 2024 en op 24 februari 2025 organiseerden Tactus Deventer en gemeente Deventer een bijpraatmoment in het pand aan de Brink. De aanwezigen vertegenwoordigden hun achterban, zoals ondernemers, omwonenden en andere betrokkenen. Het doel van dit bijpraatmoment was om de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek toe te lichten, zorgen en wensen op te halen, en de locatie te bekijken. Tijdens deze bijpraatmomenten zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Haalbaarheidsonderzoek, stand van zaken
- Zorgen en wensen van de aanwezigen
- Overlast
- Communicatie en transparantie
- Betrokkenheid van de omgeving
- Terugdringen van overlast in de binnenstad
- Zorgvuldige afweging van voors en tegens
- Leefbaarheid en waardevermindering
- Locatie

Daarnaast kregen de aanwezigen de gelegenheid om het pand zowel van binnen als van buiten te bekijken.

### ***Mailinglijst***

Tijdens en na de bijeenkomst op 27 juni 2024 is er een mailinglijst van ca. 60 personen samengesteld. Deze lijst met personen wordt regelmatig gebruikt om updates te versturen over de voortgang van het project, geplande locatiebezoeken, en bijeenkomsten van de bijpraatgroep. Enkele belangrijke communicatie momenten waren:

- 22 juli 2024: Verslag informatiebijeenkomst RWZV Tactus Brink (27 juni)
- 25 september 2024: Korte update Brink 40-43
- 21 oktober 2024: Aankondiging locatiebezoek (4 november)
- 28 oktober 2024: Uitnodiging locatiebezoek woonzorgvoorziening (4 november)
- 4 november 2024: Locatiebezoek Tactus Enschede
- 12 november 2024: Korte update via de mail over Brink 40-43
- 9 december 2024: Bijeenkomst bijpraatgroep
- 24 februari: Bijeenkomst bijpraatgroep
- 28 maart en 2 april: Informeren gemeenteraad en bijpraatgroep over uitstel
- 3 april: Informeren mailinglijst over uitstel

## Website

Naar aanleiding van de bijeenkomst is een Vraag en antwoord (Q&A)-sectie op de website geplaatst met input van de avond. Daarnaast zijn verslagen van lopende onderzoeken en bijpraatmomenten gepubliceerd, zoals:

- Verslag locatiebezoek/bijpraatmoment (4 november 2024)
- Verslag bijpraatmoment (9 december 2024)
- Verslag bijpraatmoment (24 februari 2025)

Deze verslagen en Q&A zijn te vinden op: [www.deventer.nl/tactusbrink](http://www.deventer.nl/tactusbrink)

Vragen en opmerkingen; via de gemeente, Tactus, website, e-mail kwamen enkele vragen binnen in de afgelopen periode, deze gingen met name over:

- Zorgen en wensen
- Zorgvuldige afweging van voors en tegens
- Inpassing in de directe omgeving

De gestelde vragen zijn beantwoord en behandeld tijdens de bijpraatmomenten. De verslagen hiervan zijn gepubliceerd op de website.

## 6.4 Locatiebezoek

Op 4 november 2024 bezochten vier omwonenden en betrokkenen van het plan Brink 40-43 een locatie van Tactus in Enschede. Ook collega's van het projectteam van de gemeente en wethouder Duursma waren aanwezig. Tijdens dit bezoek werden vragen gesteld over veiligheid, cliënten, toezicht en begeleiding. Tactus nam uitgebreid de tijd om deze vragen te beantwoorden. Enkele gestelde vragen en antwoorden zijn:

- Hoe was de samenwerking met de buurt in Enschede tijdens de opstartfase van de beschermd wonen locatie?
  - Antwoord: "De samenwerking was intensief. Open en eerlijk communiceren over hoe wij deze locatie vormgaven, was heel belangrijk."
- Hoe verliep het overleg met omwonenden en andere belanghebbenden tijdens de opstartfase in Enschede?
  - Antwoord: "In de opstartfase hadden we minimaal eens per twee weken overleg met een afvaardiging van de omwonenden, politie, handhaving en andere belanghebbenden in de buurt. Tegenwoordig is dit niet meer nodig, omdat we elkaar goed kennen en bij vragen direct contact opnemen."
- Is er straks in Deventer altijd een medewerker van Tactus aanwezig op de locatie die bereikbaar is voor ons?
  - Antwoord: "Ja, er is altijd, 24/7, een medewerker van Tactus aanwezig op de locatie en aanspreekbaar/bereikbaar."
- Zorgt het gebruik van middelen op de locatie voor overlast op straat?
  - Antwoord: "Juist niet. De ervaring leert dat bewoners liever in een rustige plek in hun eigen omgeving gebruiken. Dit biedt een veilige woonplek waar ze zichzelf kunnen zijn, wat juist zorgt voor minder overlast op straat."
- Hoeveel wisselingen van cliënten zijn er op jaarbasis op de locaties in Enschede?
  - Antwoord: "Er zijn zeer weinig wisselingen, cliënten blijven er vaak langdurig wonen."

### **Vervolg**

Indien het haalbaarheidsonderzoek succesvol is, wordt er gekeken naar het oprichten van een klankbordgroep en het organiseren van een convenantenoverleg. Een idee is om dit mogelijk te combineren met het convenantenoverleg Polstraat. Bovendien organiseren we dan een informatiebijeenkomst voor de omgeving, dus een bredere groep dan de huidige bijpraatgroep. Hierin vertellen we meer over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en het vervolgproces.

## 7. Financiële haalbaarheid

### 7.1 Taxatie

#### 7.1.1 Kader

Regulier dient conform gemeentelijk beleid bij aankoop van vastgoed er twee taxaties te worden opgesteld. Binnen het kader van de Wet toelating zorginstellingen en beleidsregel vervreemding onroerende zaken dient Tactus het voornemen om tot vervreemding over te gaan voor te leggen aan het College Sanering. Het College Sanering heeft aangegeven dat de beoordeling op basis van 2 onafhankelijke taxaties moet plaats vinden welke door de Zorginstelling in opdracht zijn gegeven waarbij de hoogste waarde in principe als de marktconforme waarde wordt gehanteerd. In deze combinatie is er voor gekozen om één taxatie in opdracht van de Gemeente Deventer te laten uitvoeren en twee taxaties in opdracht van Tactus.

#### 7.1.2 Resultaat

De taxaties zijn uitgevoerd op basis van gelijkwaardige uitgangspunten, de waarde bedraagt € 1.280.000,-- vrij op naam. De definitieve beschikking van het College Sanering is nog niet ontvangen. Gemeenten zijn bij verwerving van vastgoed voor maatschappelijke doeleinden vrij gesteld van overdrachtsbelasting.

### 7.2 Investering

#### 7.2.1 Investeringskosten

Op basis van de indeling conform NEN 2699 zijn de totale investeringskosten bestaande uit verwervingskosten, geraamde (ver)bouwkosten met daaraan toegevoegd de bijkomende kosten opgesteld. Bijkomende kosten bestaan o.a. uit voorbereidingskosten, leges, financieringskosten en risico verrekening voor inflatie en onvoorziene uitgaven.

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Verwervingskosten             | € 1.282.500,-- |
| Bouwkosten                    | € 5.080.000,-- |
| Bijkomende kosten             | € 1.687.000,-- |
| Investeringskosten, excl. BTW | € 8.049.500,-- |
| Belastingen                   | € 1.364.000,-- |
| Investeringskosten, incl. BTW | € 9.413.500,-- |

#### 7.2.2 Subsidie

Op basis van het duurzaamheidsonderzoek en verwerving door de Gemeente Deventer komt het pand op basis van de huidige subsidie richtlijnen in aanmerking voor een DUMAVA subsidie.

De exacte regeling voor de DUMAVA subsidie wordt ieder jaar opnieuw bij- en vastgesteld, op basis van het haalbaarheidsonderzoek en huidige regeling is een subsidie bedrag berekend van ca.

€ 600.000,--.

## 7.3 Exploitatie

### 7.3.1 Kostprijs dekkende huur

Conform de Kadernota is vastgoed is de Kostprijs dekkende huur (KPDH) berekend.

De KPDH bestaat uit kapitaalslasten, eigenaars lasten inclusief onderhoudsdotatie.

Als uitgangspunt is in de berekening een afschrijvingstermijn van 40jaar gehanteerd met een restwaarde ter hoogte van de aankoopsom van het pand en een beschouwingsperiode voor de huur van 20jaar.

### 7.3.2 Huurcontract

Doel is om een huurcontract voor onbepaalde tijd met een minimale periode van 15jaar vast te leggen op basis van een ROZ model en algemene voorwaarden.

Het gebouw wordt conform vigerende regelgeving en voorzieningen opgeleverd, de huurder draagt zorg voor stoffering, vaste- en losse inrichting en specifieke bedrijfsinstallaties zoals camera bewaking.

De onderhoudsdemarcatie conform algemene voorwaarden ROZ houdt in hoofdlijn in dat de huurder verantwoordelijk is voor de kosten van het Preventief en Correctief onderhoud en de eigenaar verantwoordelijk is voor de kosten van het vervangingsonderhoud

### 7.3.3 Zorg vergoeding

Tactus ontvangt afhankelijk van de zorgindicatie per client een vergoeding op basis van WMO en/of WLZ. De vergoedingen bestaan uit een zorg- en huisvestingscomponent. Tactus heeft een exploitatie berekening over een periode van 15 jaar beschouwd waarin zij uitgaan van een 'ingroei' model waarbij het grootste deel van de cliënten woonachtig in de voorziening een WLZ indicatie zullen ontvangen.

### 7.3.4 Bijdrage zorgkantoor

Er zijn gesprekken gevoerd door de Gemeente Deventer en Tactus met Salland Zorgkantoor met de vraag of zij een bijdrage kunnen leveren aan de Regionale Woon Zorg voorziening. Salland heeft aangegeven geen eenmalige en/of structurele bijdrage direct aan de Gemeente als eigenaar van de voorziening te kunnen bijdragen maar heeft wel toezegging gedaan om de zorgvergoeding per client aan Tactus te kunnen verhogen waarmee Tactus meer middelen heeft om een hogere huur dan de standaard huisvestingscomponent te kunnen dragen.

### 7.3.5 Externe toets

Adviesbureau HHM heeft de berekeningen in het haalbaarheidsonderzoek bestudeerd op duidelijkheid, volledigheid, juistheid en consistentie. HHM concludeerde dat de berekeningen correct en realistisch zijn. Daarnaast heeft HHM scenario's voorgesteld en uitgewerkt om een sluitende business case te vormen. Vanuit hun onafhankelijke positie hebben ze met alle betrokken partijen gesproken om oplossingen voor de onrendabele top te vinden. Dit proces resulteerde in een voorkeursscenario dat ter besluitvorming wordt voorgelegd.

## 7.4 *Risico's*

### Ontwikkeling:

- Definitieve beschikking College sanering
- Omgevingsvergunning procedure
- Onverwachte extreme inflatie
- Onverwachte hoeveelheden verborgen asbest, chroom 6

### Exploitatie:

- Veranderende behoefte doelgroep
- Wijzigingen in zorg financiering
- Beëindiging huurcontract

## 8. Conclusie en advies

### 8.1 Conclusie

Het haalbaarheidsonderzoek geeft over het geheel een zelfde beeld en geen sterke afwijkingen ten opzichte van de eerder uitgevoerde verkenning. Conform onderzoeken en structuurplan is het mogelijk om 27 wooneenheden te realiseren voor de doelgroep.

### 8.2 Advies

Na een positief besluit wordt een projectteam samengesteld en gestart met de definitiefase. Hierin worden het functioneel, technisch en financieel programma van eisen opgesteld als basis voor een intentieovereenkomst met Tactus. Vervolgens worden het pand aangekocht en de ontwerpfase gestart. Na afronding van het ontwerp volgen prijs- en contractvorming en daarna de realisatie. Verwachte voorbereidingstijd is 1 tot 1,5 jaar, en de realisatietijd bedraagt ongeveer 1 jaar.

## Bijlage 1. Structuurplan I'M Architecten d.d. 14 april 2025



# Brink 40 43

Structuurplan

14-04-2025



A R C H I T E C T E N





Toegankelijkheid is een belangrijk aspect voor de doelgroep van deze wooneenheden. De cliënten maken veel gebruik van rollators of scoormobiel. Ook kunnen de cliënten volgens Tactus wel vaker dan 10x per dag naar buiten willen. Het ligt natuurlijk voor de hand om de hoofdentree te gebruiken echter het hoogte verschil bedraagt hier ca. 1,30 meter.

### **Hellingbaan**

Omdat het bestaande bouw is mag de hellingbaan steiler zijn dan wat bouwbesluit voorschrijft. Dit zou dan een hellingbaan worden met een helling van ca. 1:10 een breedte van 0,90 m en een lengte van ca. 12,5 m. Echter gezien de mobiliteit van de cliënten moeten wij dit niet willen.

Een hellingbaan volgens het bouwbesluit met een helling van 1:20 een breedte van 1,10 m en een lente van ca. 27 m. Dit zouden we kunnen realiseren aan de brinkzijde maar dat betekent dat er een dubbele hellingbaan moeten worden gemaakt. In dat geval moet de fietsenstalling voor het pand verwijderd worden.

### **Architectuur**

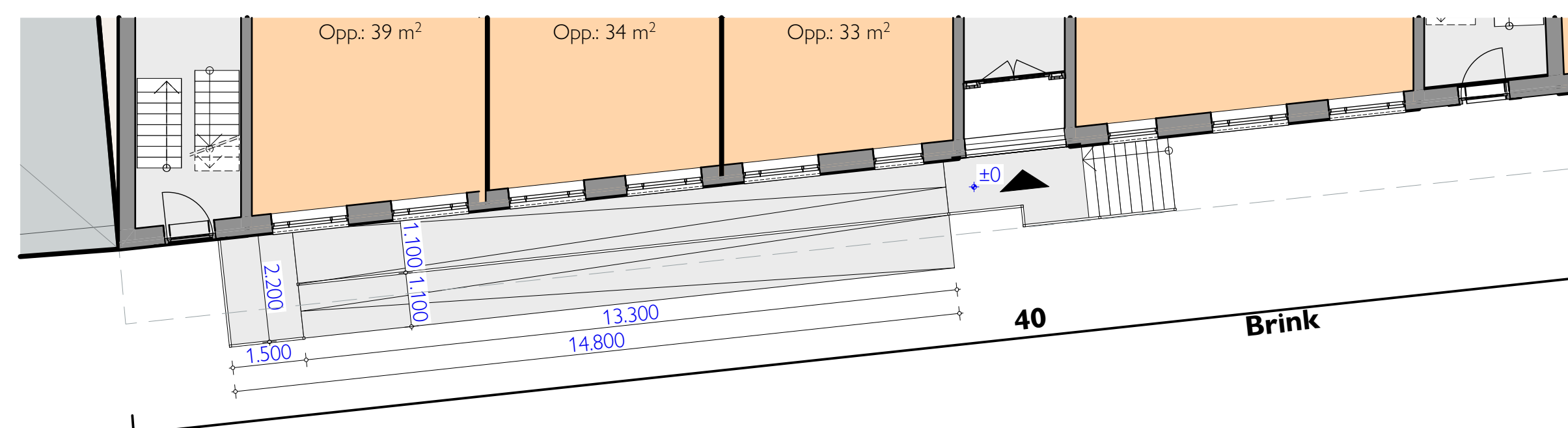
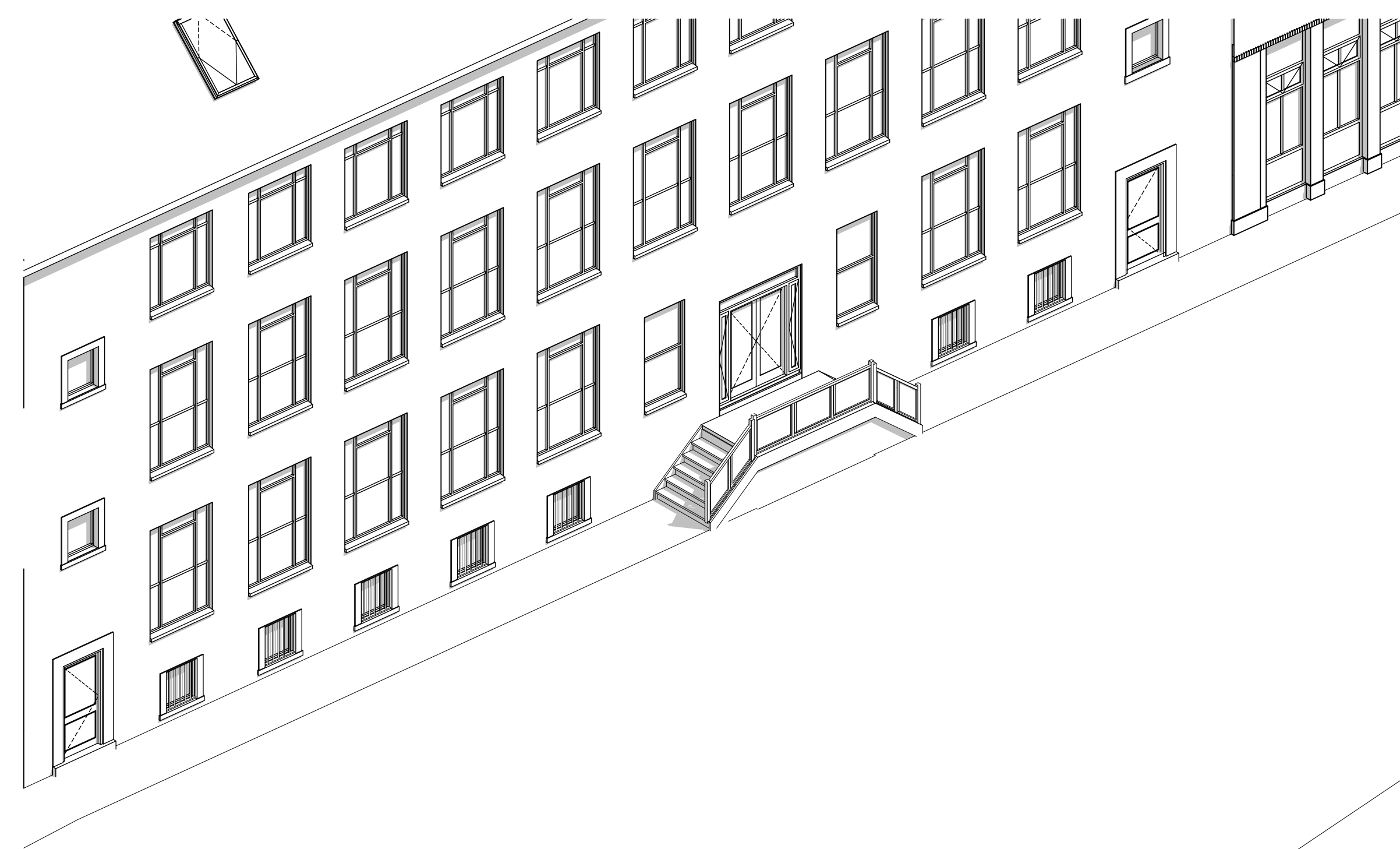
Wanneer er een hellingbaan gemaakt wordt aan de voorzijde moet de toegangstrap aan een zijde volledig verdwijnen. Wij zijn van mening dat dit een grote aantasting is van dit monumentale gebouw van architect Postma. Ook denken wij dat de welstandscommissie hier niet mee akkoord zal gaan.



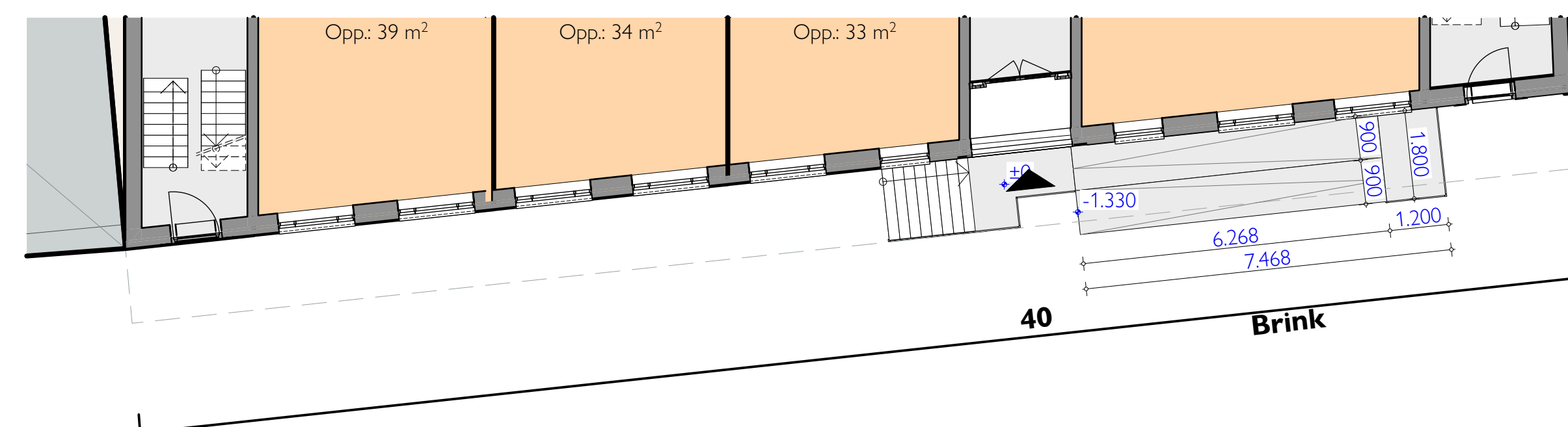
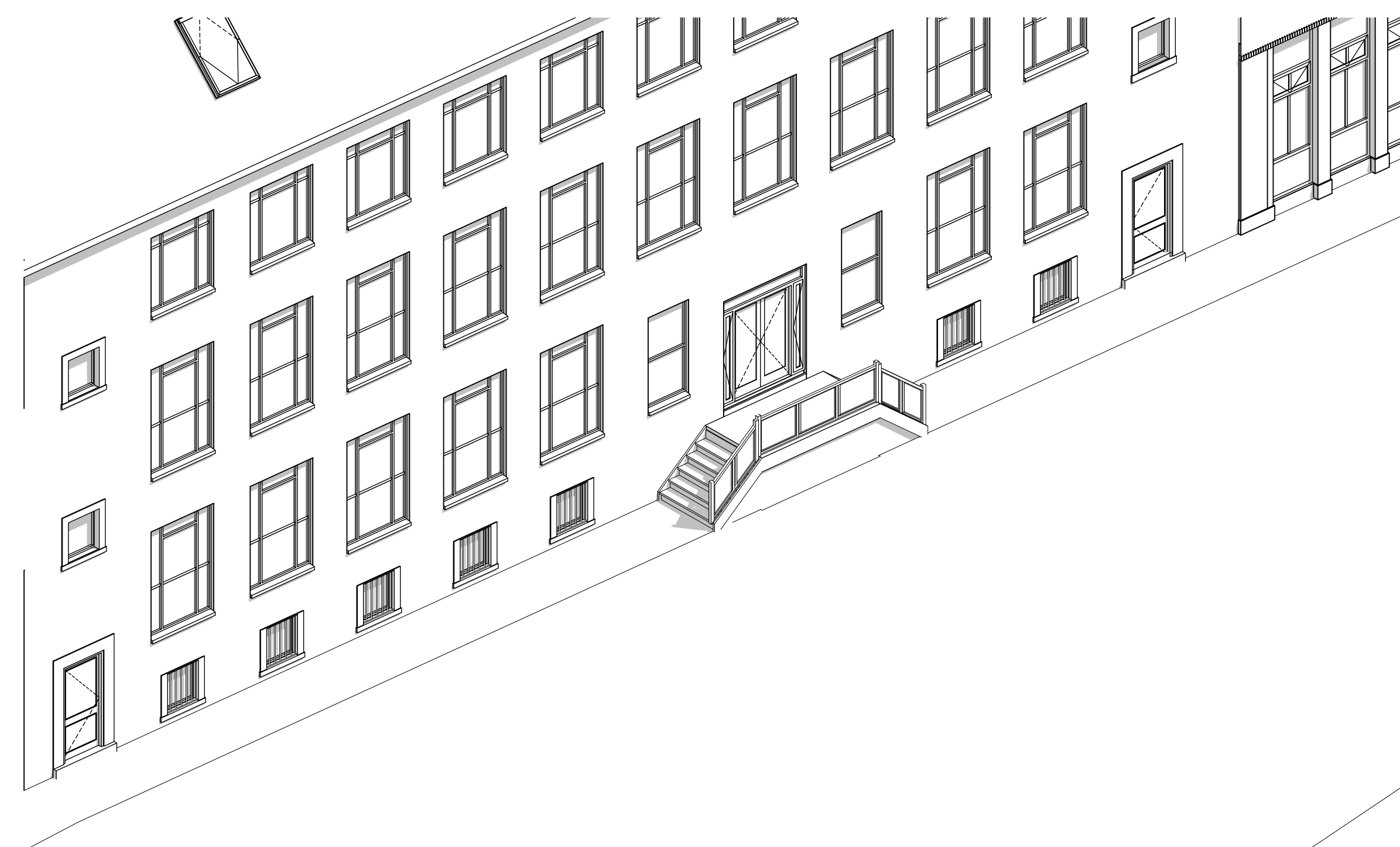
**Voorzijde Brink 40**



**Achterzijde Brink 40 (Muntengang)**



**Voldoet aan Besluit Bouwwerken Leefomgeving**



**Voldoet niet aan Besluit Bouwwerken Leefomgeving**



Voorgevel - 1:50

Voorgevel (nieuw)

Brink 40 43  
Gevelaanzicht (nieuw)



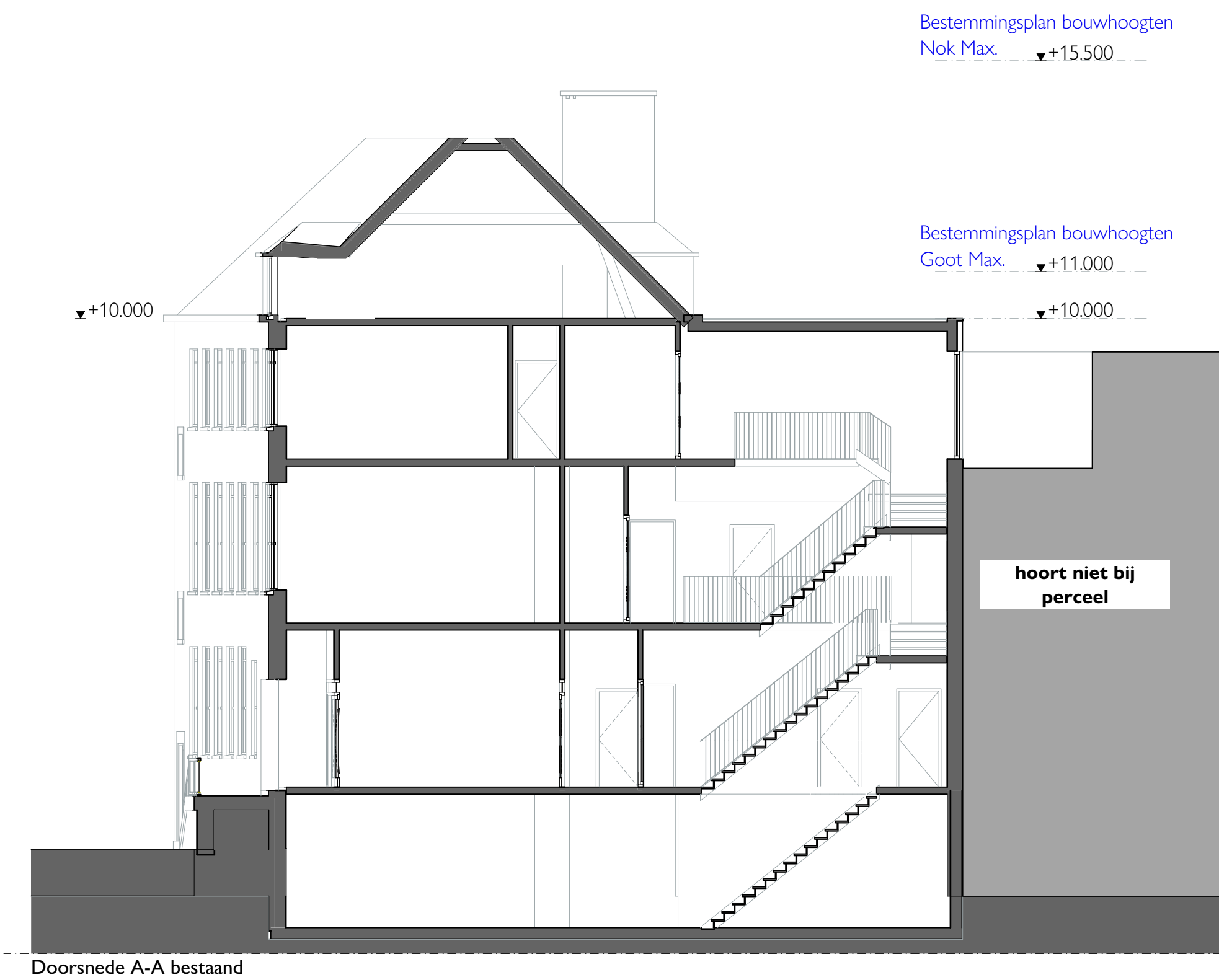
Achtergevel - 1:50



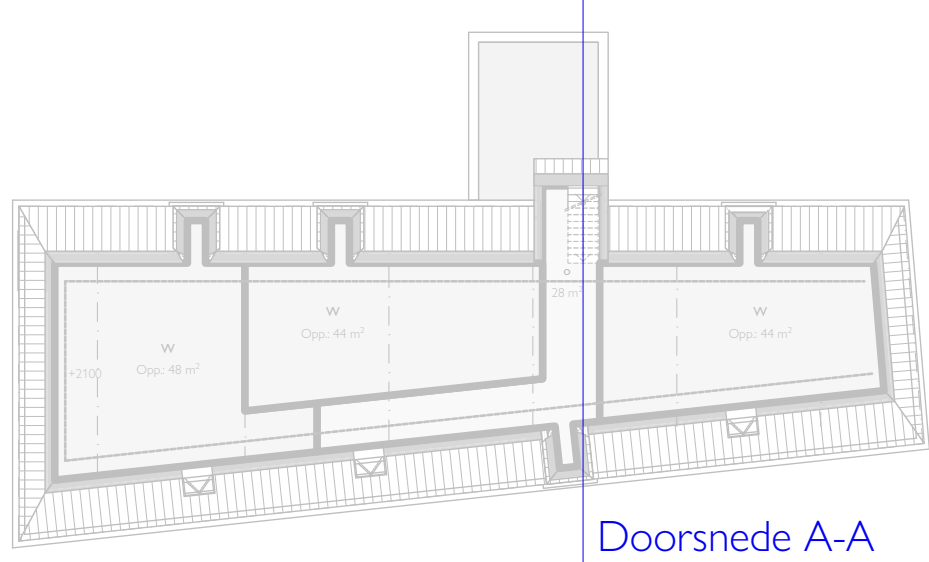
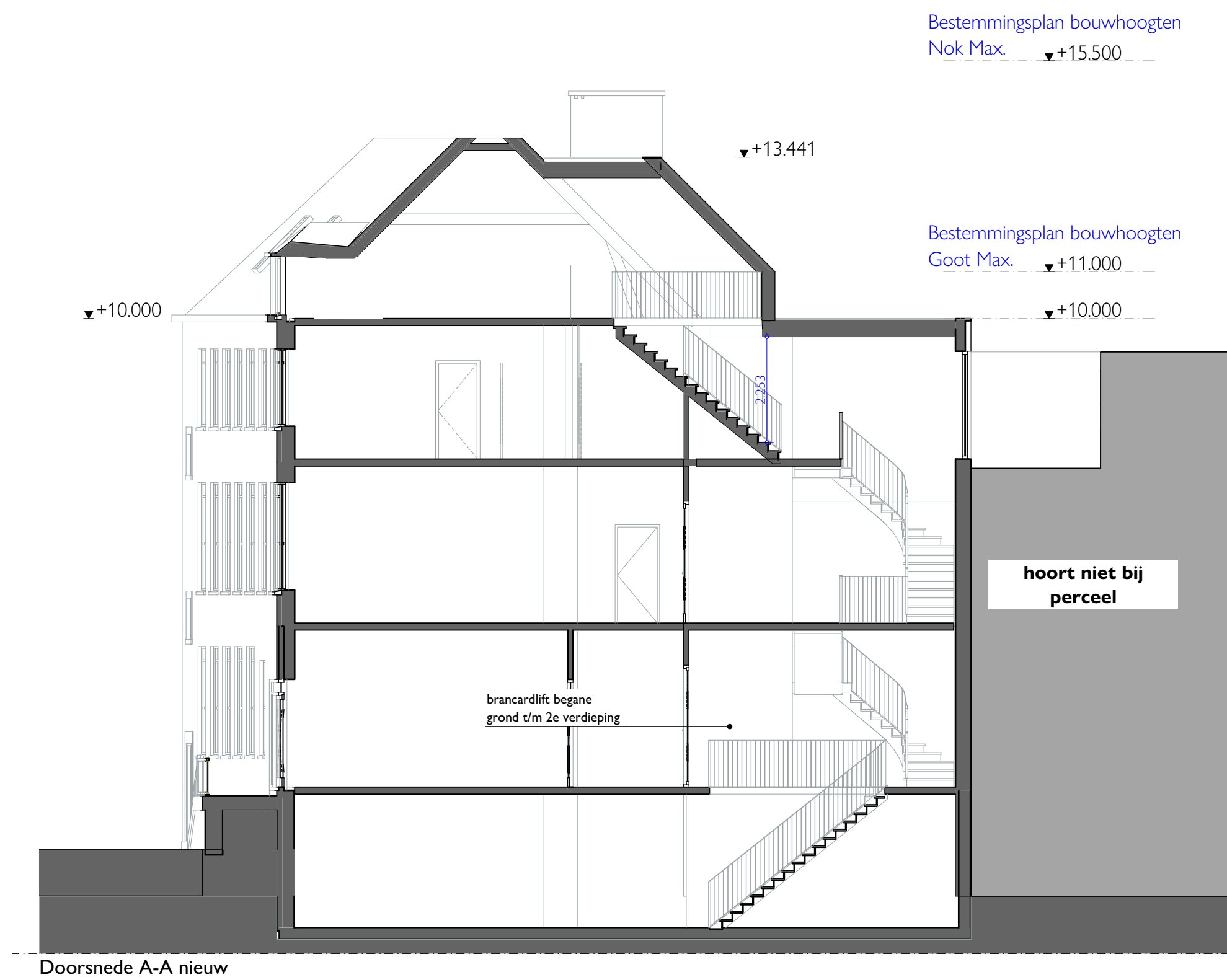


Impressie achterzijde trappenhuis (nieuw)

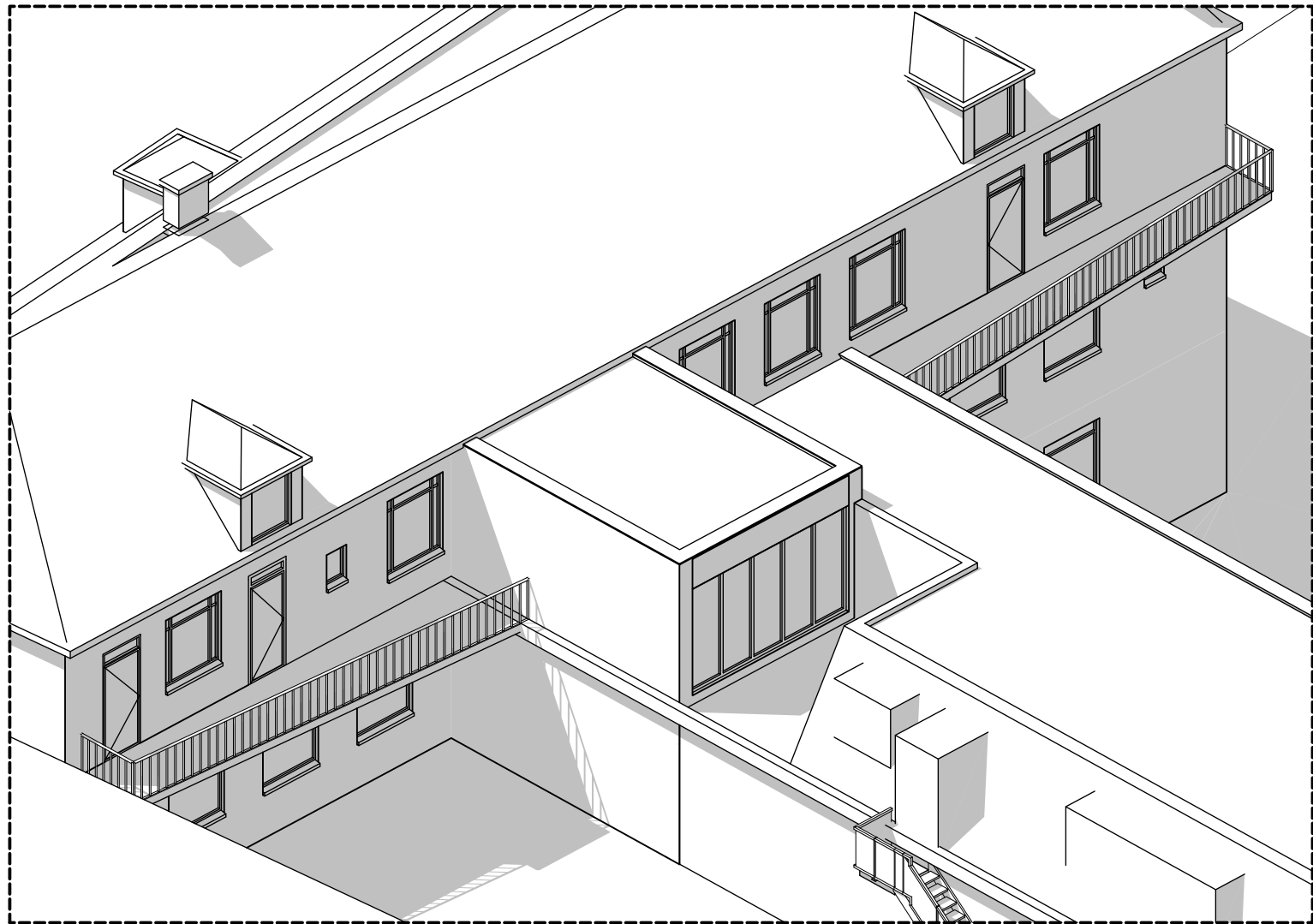
Doorsnede (bestaand)



Doorsnede (nieuw)



Doorsnede A-A



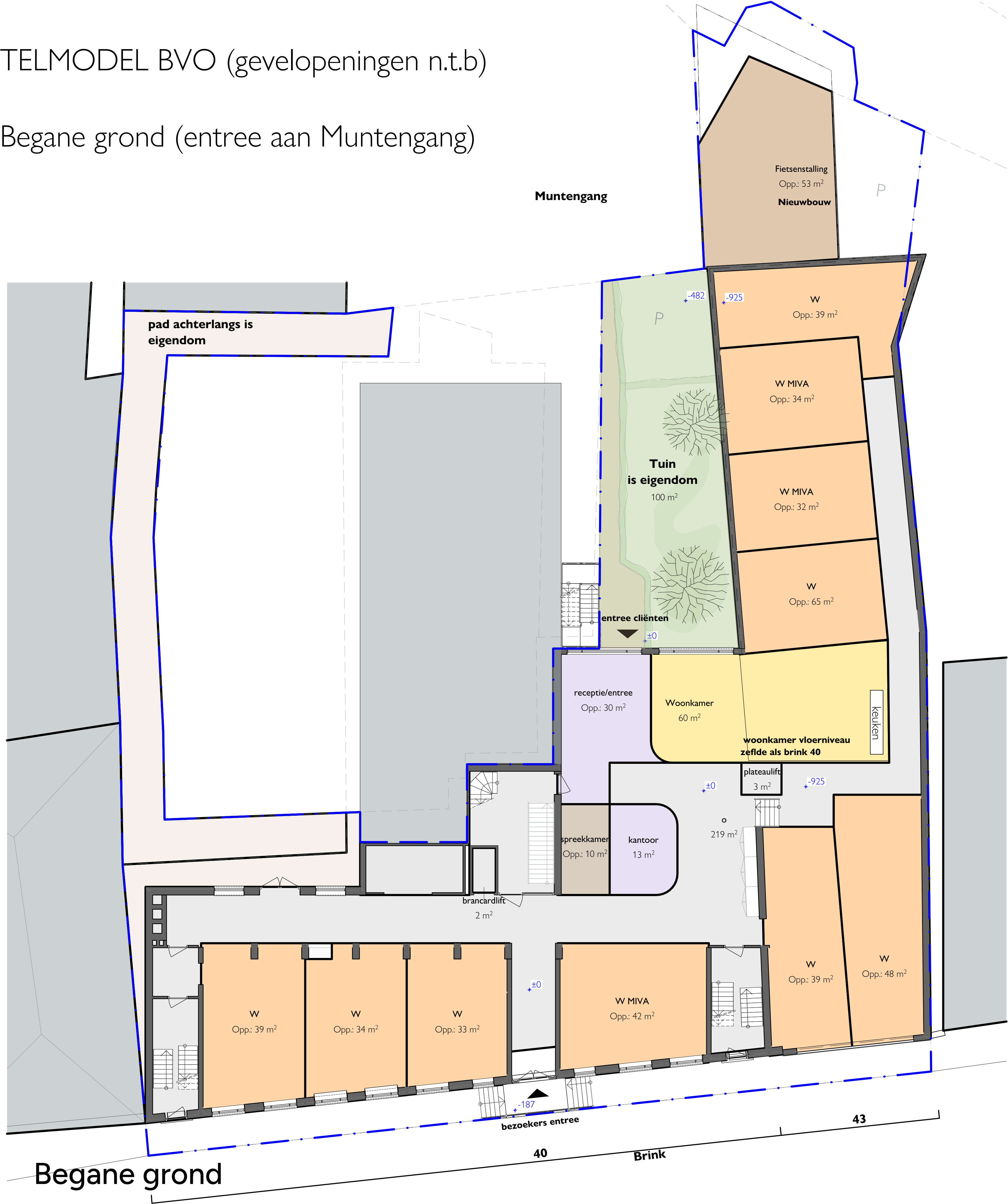
3d achterzijde bestaand (Muntengang)



3d achterzijde nieuw (Muntengang)

TELMODEL BVO (gevelopeningen n.t.b)

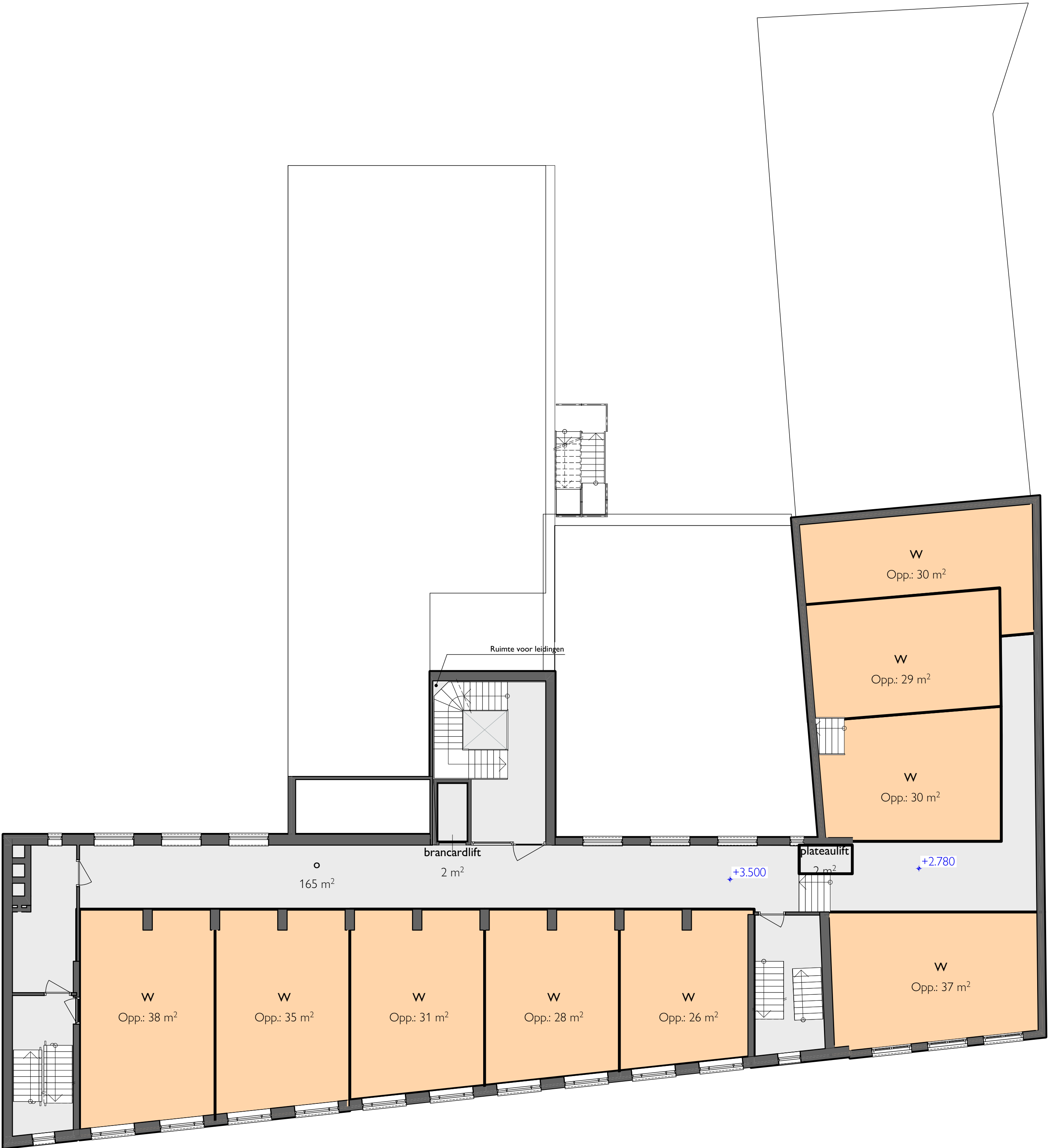
Begane grond (entree aan Muntengang)



| BVO Oppervlak   |      |        |           |
|-----------------|------|--------|-----------|
| Verdieping      | Type | Soort  | Oppervlak |
| 00 begane grond |      |        |           |
|                 | app. | W      | 33        |
|                 | app. | W      | 34        |
|                 | app. | W      | 39        |
|                 | app. | W      | 39        |
|                 | app. | W      | 39        |
|                 | app. | W      | 48        |
|                 | app. | W      | 65        |
|                 | app. | W MIVA | 32        |
|                 | app. | W MIVA | 34        |
|                 | app. | W MIVA | 42        |
| 10              |      |        | 405 m²    |

10 Wooneenheden (3 MIVA)

- Zelfstandige wooneenheden
- Woonkamer
- Berging
- toiletten
- Receptie/kantoor
- eigendom



| BVO Oppervlak        |      |       |           |
|----------------------|------|-------|-----------|
| Verdieping           | Type | Soort | Oppervlak |
| 01 eerste verdieping |      |       |           |
|                      | app. | W     | 26        |
|                      | app. | W     | 28        |
|                      | app. | W     | 29        |
|                      | app. | W     | 30        |
|                      | app. | W     | 30        |
|                      | app. | W     | 31        |
|                      | app. | W     | 35        |
|                      | app. | W     | 37        |
|                      | app. | W     | 38        |
| 9                    |      |       | 283 m²    |

9 Wooneenheden (0 MIVA)

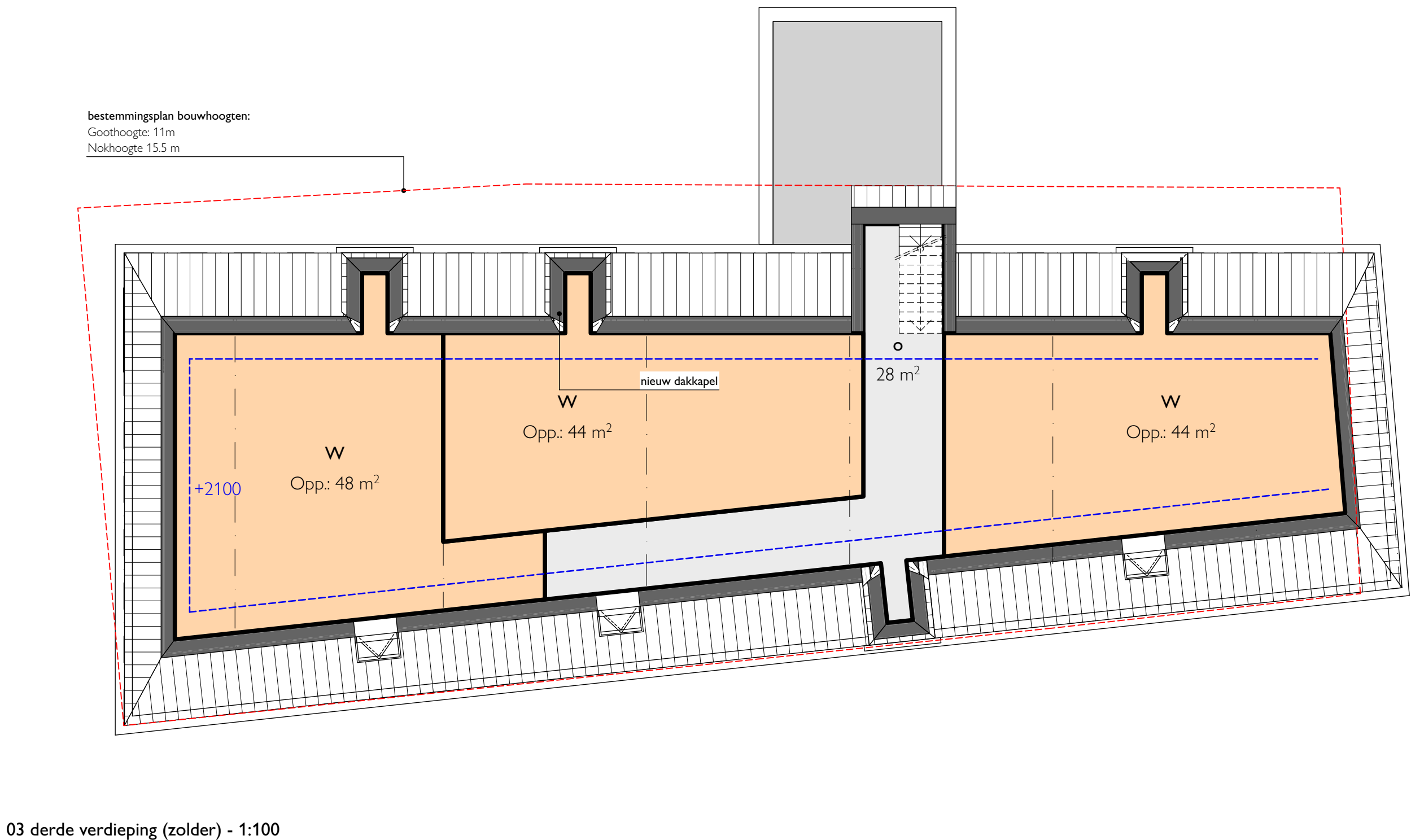
- Zelfstandige wooneenheden
- Woonkamer
- Berging
- toiletten

TELMODEL BVO (gevelopeningen n.t.b)



| BVO Oppervlak        |            |           |
|----------------------|------------|-----------|
| Verdieping           | Type Soort | Oppervlak |
| 02 tweede verdieping |            |           |
|                      | app. W     | 27        |
|                      | app. W     | 28        |
|                      | app. W     | 31        |
|                      | app. W     | 35        |
|                      | app. W     | 39        |

5 Wooneenheden (0 MIVA)



| BVO Oppervlak                |            |           |
|------------------------------|------------|-----------|
| Verdieping                   | Type Soort | Oppervlak |
| 03 derde verdieping (zolder) |            |           |
|                              | app. W     | 44        |
|                              | app. W     | 44        |
|                              | app. W     | 48        |
|                              | 3          | 136 m²    |

3 Wooneenheden