

Notulen van de vergadering van de CFA d.d. 13 april 2023

Aanwezig: Ernst Blankestijn (voorzitter), Ron van Dort, Gerda Klokke,
Frits Kramp, Alie Maas, Jaap Zwitser
Gast: Erik van Gelder (manager Vastgoed, Facilitair & Inkoop, agendapunt 2)
Verslag: Wilma Hoolhorst

1. Opening en vaststellen van de agenda

Voorafgaand aan deze ingekorte vergadering is een gesprek gevoerd met de raad van bestuur over de WMCZ. Een vervolggroesprek wordt zo spoedig mogelijk gepland. Alie en Ernst zijn hiervoor namens de CFA beschikbaar.

Het is de bedoeling dat daarna een gesprek met de CCA wordt gepland over de inhoud van hun brief, mede over dit onderwerp.

2. Vastgoedontwikkelingen (met Erik van Gelder, manager VF&I)

Manager Erik van Gelder komt de CFA wat vertellen over de stand van zaken rond vastgoed. Ernst heet hem welkom.

Erik vertelt dat het strategisch vastgoedplan op dit moment veel aandacht vraagt. Samen met een adviseur wordt gezien wat naar de toekomst toe, vanuit visie en ambitie, het vastgoedbeleid van Abrona moet zijn. Daarbij wordt gekeken naar de markt, samenwerkingspartners en een doelgroepenanalyse. Dit laatste is eigenlijk het startpunt; vastgoed is daaraan ondersteunend.

Ook gesprekken met professionals worden als input meegenomen bij het vastgoedbeleid. Doel is om zo te komen tot een optimale vastgoedportefeuille.

Op dit moment wordt bekeken hoe de doelgroepen kunnen worden vertaald in huisvestingsconcepten. Wat kunnen cliënten zelf en welke ondersteuning hebben zij nodig? Wat is daarbij een passend woonconcept?

Bij vastgoedbeleid komen ook strategische vragen op, bijvoorbeeld rond huur versus eigendom. Hoe groot moet de vastgoedportefeuille zijn, welke risico's kun/wil je lopen en hoe gaan onze cliëntengroepen er in de toekomst uitzien?

Het is niet altijd eenvoudig om deze gegevens boven water te krijgen; instanties geven die niet altijd vrij, bijvoorbeeld vanwege copyright. Dat betekent dat Abrona dus ook zelf vanuit demografische gegevens hier onderzoek naar moet doen.

Op een vraag naar de samenwerkingspartners antwoordt Erik dat er intensieve contacten zijn met partijen buiten de gehandicaptenzorg, zoals ouderenzorg en psychiatrie.

Cliënten van Abrona worden ouder en sommigen hebben ook psychiatrische problematiek. Door deze samenwerking kan de uitkomst '1+1=3' zijn.

Zo wordt aan de Ghanadreef in Utrecht-noord op dit moment gezien of we daar met samenwerkingspartners een locatie kunnen ontwikkelen. Dan kunnen we de krachten bundelen, een breder aanbod doen, en meer plekken realiseren. Ook elders in Utrecht zijn er serieuze contacten rond (toekomstige) huisvesting voor cliënten.

In Zeist is over de mogelijke ontwikkeling van locatie Eikenstein samenwerking met Kwintes.

Vorig jaar augustus is gestart met het verkoopproces van locatie de Valkenier in Maarssen; dat bevindt zich nu in de eindfase. Van de serieuze gegadigden zijn er uiteindelijk drie geselecteerd waarmee Abrona uitvoerig gesprekken heeft gevoerd. Een dergelijk consortium bestaat gewoonlijk uit een ontwikkelaar, een bouwpartij en een belegger.

Zeer onlangs is er een keuze bepaald voor een partij. Er wordt nu gesproken over het optimaliseren van de bieding om zo, binnen de financiële kaders, tot een haalbaar plan te komen. Uitgangspunt is dat de locatie er niet als een 'instellingsterrein' uit gaat zien. We hebben op dit moment wel te maken met een lastige markt vanwege gestegen rente, inflatie en dus hogere bouwkosten. Het is dan ook zeker nog geen gelopen race. Het is de bedoeling dat er richting de zomer een finaal document ter goedkeuring aan de Raad van Toezicht kan worden voorgelegd.

Het pand in de wijk Sterrenberg, waar kinderopvang Bink is gehuisvest, is verkocht. Abrona gebruikte dat pand niet meer, maar had als eigenaar nog wel kosten. De verwachting is dat de koper het pand op 31 mei a.s. overneemt. De huurovereenkomst met Bink is bij de koop meegenomen.

Marktconsultatie Sterrenberg: Er wordt op dit moment vooral gekeken wat toekomstige mogelijkheden zouden kunnen zijn van 't Lichtpunt, het Dienstencentrum en de Universumlaan, waar enkele kleine woningen staan. Wellicht kunnen daar studio's voor LVG-cliënten worden gerealiseerd. Verder is er behoefte aan ontmoetingsplaatsen in de wijk. Een maatschappelijk ondernemer heeft misschien interesse in 't Lichtpunt en het Dienstencentrum is feitelijk te groot, zeker gezien het flexwerken van medewerkers. Abrona heeft ook te maken met verduurzaming van dit oude pand. Een adviseur is betrokken en een plan is in de maak.

Ghanadreef in Overvecht kwam al even ter sprake. Dit was vroeger een locatie van Abrona. De kleine kamers en gedeeld sanitair voldeden niet meer aan de woonwensen. Er is destijds daarom gekozen voor verhuur. Abrona heeft nu contact met de Werkplaats Overvecht, waarin ook de gemeente Utrecht participeert. De gemeente wil echt een impuls geven aan de wijk Overvecht en ziet daar aan de Ghanadreef (naast de locatie staat ook een schoolgebouw en ligt een grasveld) mogelijkheden voor. Wensen voor een programma van eisen worden nu geïnventariseerd. In de nabijheid van de Ghanadreef heeft een zorgaanbieder, waar Abrona al mee samenwerkt, ook een locatie. Alles bij elkaar biedt dit kansen.

Ook voor de (verouderde) locatie Faros in Overvecht wil Abrona tot herontwikkeling komen. Deze locatie is nu vrij gemaakt en de cliënten zijn naar locatie Veldhof verhuisd in 20 units die daar zijn vrij gekomen. In het oude Faros zit nu leegstandsbeheer, de mogelijkheid van verhuur wordt nog bekeken.

De cliënten van Faros zijn erg gehecht aan de locatie en willen daar graag terugkeren. Eind 2022 is er met de gemeente Utrecht een intentieovereenkomst gesloten en er is al een stedenbouwkundig plannetje opgesteld. Het aantal cliënten voor de locatie is verhoogd naar 32; met 4 groepjes van 8 komt de exploitatie uit.

Ook hier geldt echter dat we te maken hebben met een lastige bouwmarkt.

Naast de apart genoemde locaties vragen ook andere projecten de aandacht. Eikenstein in Zeist is al eerder genoemd, maar ook de Marco Pololaan en Parkgraaf in Utrecht zijn in beeld.

Ook in Wijk bij Duurstede zijn er contacten over de ontwikkeling van nieuwe huisvesting.

De afdeling waar Erik leiding aan geeft bestaat nu uit de aandachtsgebieden portefeuillemanagement vastgoed, onderhoud en beheer, facilitair en inkoop. Krapte op de arbeidsmarkt is merkbaar; het is nog niet gelukt om alle vacatures ingevuld te krijgen.

Abrona wil onderhoud en beheer gaan clusteren en bij een regisseur beleggen en van daaruit in schema, gepland, zaken gaan uitvoeren.

Rondom facilitair zijn we veel bezig met procedures, 'waar hoort wat'. Vraag daarbij is steeds hoe kunnen we de primaire zorg het beste ondersteunen en ontzorgen.

Medewerkers weten de afdeling inkoop steeds beter te vinden.

Het organiseren van de schoonmaak vraagt ook veel aandacht van de afdeling facilitair. Verder is er een nieuwe leverancier waar de locaties boodschappen bij bestellen en waar koelversmaaltijden van worden afgenomen. De wasverzorging door Cleanlease wordt steeds verder uitgerold.

Vanuit de CFA wordt gevraagd of er signalen zijn dat Sterrenberg onveiliger wordt. Zo was er onlangs brand in een schuur, er is soms schade en zo zijn er nog wel enkele zaken die opvallen. Zou het plaatsen van camera's een oplossing kunnen zijn? Erik hoort eigenlijk vrij weinig over onveiligheid in de wijk. Feit is wel dat we geen instellingsterrein meer zijn maar in een gewone woonwijk zitten waar zich hangjongeren ophouden en rommel wordt gemaakt. Bovendien is het 'de openbare weg' en kan Abrona daar vanwege privacyregels geen camera's ophangen. Het is wel altijd goed om vermoedens en/of signalen te delen.

Ernst dankt Erik hartelijk voor zijn uitgebreide informatie.

6. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

7. Sluiting

Ernst sluit de vergadering om 21.45 uur.

Actielijst

Nr.	Vergaderdatum	Onderwerp	Actie	Gereed
1	25-11-2021	Opstellen brief over ondersteuning LCR/LFR (tl meer betrekken) 2 tl per vergadering uitnodigen	Ron	
2	31-03-2022	Vraagt Ton van Gils naar afspraken over delen lokaal jaarplan met familie	Toke	
3	31-03-2022	Ideeën om zorg anders in te richten: bespreekt idee van (sub-)regionaal / lokaal gesprek + activiteit + werkgroep met het MT en adviseurs Medezeggenschap	Toke	
4	27-10-2022	N.a.v. presentatie participatiecoaches: Ernst informeert bij Toke naar financieringsstroom wonen/dagbesteding	Ernst	
5	23-02-2023	Project werkgeluk: wordt weinig terug gehoord op gegeven input. Toke neemt dit signaal mee.	Toke	
6	23-02-2023	Document LSR/Vraagstuk: Jaap/Ron stellen brief op aan bestuurder Alie brengt document in project Informele en Formele zorg	Jaap/Ron Alie	