

Paraaf de Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

Memo

Aan: [redacted] 15 J gemeente Katwijk [redacted] 2 J Ouwehand Bouw

Van: [redacted] J

CC: Gemeente Katwijk [redacted] 15 J en [redacted] J (DSV)

Onderwerp: Verhuur Hof van Rijnsburg

Datum: 26 oktober 2016

Inleiding

In de workshop van 24 augustus 2016 is een invulling gegeven aan wonen, zorg en parkeren voor het Hof van Rijnsburg. De hoofdlijnen zijn:

- DSV heeft in het project Haven fase 2 (Parledam) succesvol zelfstandige woningen verhuurd aan oudere huishoudens (zie bijlage statistiek bewoners Parledam). Daarbij werd voorrang gegeven aan huishoudens met een zorgbehoefte en er werd voorrang gegeven op basis van leeftijd.
- De woningen in Hof van Rijnsburg zijn zeer geschikt voor oudere huishoudens met een zorgindicatie. Behalve een geschikte woningplattegrond, liggen ze vlakbij de voorzieningen in het dorp, waaronder DSV Vlietstede en de winkels.

Dunavie heeft onderzocht op welke wijze de woningen het beste verhuurd kunnen worden, zodat de beoogde doelgroep er terecht komt.

Er is met DSV gesproken over de verhuur van deze woningen in relatie tot Vlietstede en DSV en Dunavie willen gezamenlijk optrekken ten aanzien van de marketing en verhuur van Hof van Rijnsburg. Daarnaast is er met de gemeente Katwijk (dhr. [redacted] 15 J) gesproken over de toepassing van "lokaal maatwerk" voor de verhuur van deze woningen. De gemeente Katwijk en Dunavie hebben overeenstemming om "lokaal maatwerk" hier toe te passen.

Waarom deze doelgroep?

Na 2020 (de eerste baby-boomers worden dan 75) is de verwachting dat de vraag naar zorgwoningen enorm toeneemt. Behalve de vergrijzing (bron CBS Katwijk: 65-plussers 2012 14,8%, 2040 23,3%) is de transitie van de zorg volop in gang.

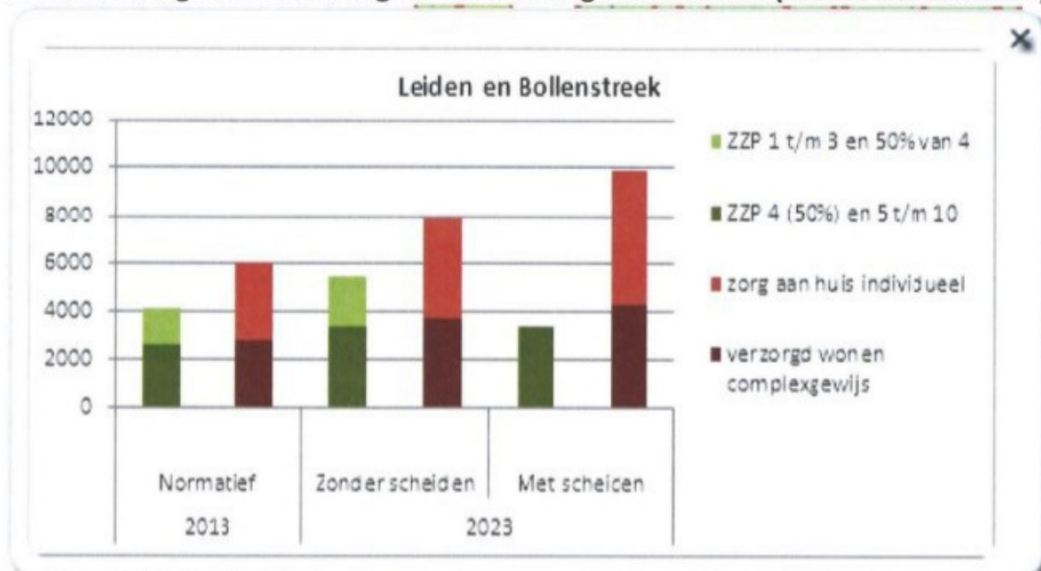
Sinds 2013 komen mensen met een lichte zorgvraag niet meer in aanmerking voor een verblijf in een zorginstelling. Ouderen met de zorgzwaartepakketten 1, 2, 3 en 4 moeten zich redden in een zelfstandige woning, buiten de zorginstelling. Alleen mensen met een hoger zorgzwaartepakket kunnen nog naar een verzorgings- of verpleeghuis. Een groot aantal ouderen kunnen zelfstandig wonen, mits zij in een veilige omgeving wonen, gepaste hulp krijgen en toegang hebben tot de nodige voorzieningen.

Enkele uitgangspunten ten aanzien van scheiden wonen en zorg

- Nieuwe cliënten die tot 1 januari 2013 in aanmerking kwamen voor een ZZP 1 en 2 VV, wonen in 2023 in een zelfstandige woning met zorg aan huis.

- Nieuwe cliënten die tot 2014 in aanmerking kwamen voor een ZZP 3 VV wonen in 2023 voor 50% in zelfstandige woningen met zorg aan huis en voor 50% in woningen te kenschetsen als 'verzorgd wonen' (complexgewijs).
- Nieuwe cliënten die tot 2016 in aanmerking kwamen voor een ZZP 4 VV wonen in 2023 voor 50% in een woning verzorgd wonen en voor 50% intramuraal.

Toename vraag naar zelfstandig wonen met zorg voor ouderen (in absolute aantallen) 2013-2023



Bron: Kenniscentrum Wonen-Zorg

Dunavie heeft vastgesteld dat er in Katwijk een behoefte onder senioren is om te huren zonder indicatie. Men huurt zelfstandig, maar kan gebruik maken van de zorg en faciliteiten van DSV (bron: seniorenmakelaar).

Dunavie maakt zich dus geen zorgen over een gebrek aan vraag naar zorgwoningen in Katwijk, maar juist over een toekomstig gebrek aan aanbod.

Toewijzing Hof van Rijnsburg

In de prestatieafspraken is het inspelen op het scheiden van wonen en zorg benoemd als knelpunt. Dunavie wil ook in de toekomst het aanbod borgen door toekomstgerichte woningen te realiseren die geschikt zijn voor ouderen met een beperkte zorgbehoefte.

De eerste kans die zich voordoet is het Hof van Rijnsburg. In de woonvisie is deze locatie reeds benoemd als potentiële locatie voor zorgwoningen (p. 29). In het Hof van Rijnsburg gaat het om 51 sociale huurappartementen. In de overeenkomst is uitgegaan van een woninggrootte van de driekamerappartementen van gemiddeld 75 m2 GBO. De woningen worden met lokaal maatwerk aangeboden.

Behalve voorrang voor huurders van Dunavie en inwoners van de gemeente Katwijk en een seniorenlabel (>65 jaar), kunnen we de zorgindicatie 1 t/m 4 als criterium aan het lokaal maatwerk toevoegen. In Holland Rijnland kan het verantwoord worden onder 'Bemiddeling Bijzondere verhuuring'. Het lokaal maatwerk wordt samen met de gemeente, DSV en de SHD uitgewerkt en vervolgens ter besluitvorming aan het College van B&W voorgelegd. Minimaal 50% van de woningen wordt verhuurd aan huurders met een zorgindicatie 1 tot en met 4. De overige woningen aan huurders van Dunavie, inwoners van de gemeente Katwijk of overig van 65 jaar en ouder.



Verhuur

Dunavie zou het als een gemiste kans zien indien huishoudens zonder zorgbehoefte in deze woningen zouden gaan wonen. Tegelijkertijd begrijpen we de vragen die gesteld zijn en wij zien het als een verantwoordelijkheid van Dunavie om ervoor te zorgen dat alle inspanningen geleverd worden voor een succesvolle verhuur aan huishoudens met een zorgindicatie. We herkennen dat de groep huishoudens met een zorgindicatie zich "druppelgewijs" aanmeldt, zodat een succesvolle verhuur van een groot aantal woningen in korte tijd extra tijd en inspanning verlangt.

Dunavie gaat daarom het volgende doen:

Vroegtijdige marketing en samenwerking met zorginstellingen

Dunavie gaat ruim een jaar voor de verwachte oplevering reclame maken voor de zelfstandige woningen met zorg, zodat huishoudens met een zorgindicatie op de hoogte zijn van het project. Ook zorgpartijen als DSV en huisartsen betrekken we bij de PR-campagne. We beperken ons daarbij niet tot de kern Rijnsburg, maar ook Valkenburg, Katwijk-binnen en Katwijk aan Zee. Daarnaast streven we ernaar samen met DSV een aantrekkelijk zorgconcept te realiseren dat ook echt appelleert aan de wens om in een zelfstandige woning met zorg te wonen en wordt er gebruik gemaakt van de wachtlijst van DSV.

Indien mogelijk oplevering in fases

We proberen de woningen in fases op te leveren; voor zover het de bouw (en de bouwkosten) niet ernstig belemmert.

Acceptatie langere toewijzingsperiode

Dunavie gaat niet na de eerste aanbieding aan andere huishoudens verhuren. Dunavie beseft dat huishoudens van 65 jaar en ouder en met een eventuele zorgindicatie zich mondjesmaat melden en dat een groot aantal nieuwbouwwoningen een extra inspanning verlangt om te kunnen verhuren. Dunavie is bereid om de verhuur tijd te geven en een zekere mate van leegstand in de beginperiode te accepteren.

Bijlage 3: kostenraming

Paraaf de Gemeente:



14 J


Paraaf Ontwikkelaar:




14 J

		Reactie IDDS	Aangepast kosten
Basisraming directe kosten	€ 29.615,92		€ 29.615,92
Aanvullend:			
Grondverbetering bij verplanten bomen (5 st)	€ 650,00	Gerekend met 4m3 per boom ipv 2m3 boom € 130,00/ per boom extra . Wij hebben € 240,00 per boom. De Gemeente komt op € 370,00/ boom. Conclusie te hoog	
Stortkosten grond bij verplaatsen boom	€ 300,00	akkoord	€ 300,00
Locatie 21: verplaatsen brandkraan	€ 5.000,00	akkoord	€ 5.000,00
Locatie 22: kappen boom + herplant	€ 500,00	akkoord	€ 500,00
Verkeersmaatregelen	€ 7.500,00	Behoorlijk hoog bedrag . Mijn inschatting is een kostenplaatje van circa € 3000,00 incl. verkeerstekeningen	€ 3.000,00
Bijgestelde raming directe kosten	€ 43.565,92		€ 38.415,92
Eenmalige kosten	€ 1.000,00	akkoord	€ 1.000,00
Uitvoeringskosten (8%)	€ 3.485,27	5% is normaal	€ 1.920,80
Algemene kosten (10%)	€ 4.356,59	7% is normaal	€ 2.689,11
Winst en risico (5%)	€ 2.178,30	akkoord	€ 1.920,80
Bouwkosten	€ 54.586,08	Subtotaal	€ 45.946,63
Engineering (25%)	€ 13.646,52	Engineerings kosten (tekenwerk en bestekomschrijving) 15%	€ 6.891,99
Projectkosten	€ 68.232,60	Projectkosten	€ 52.838,62
Onvoorzien 7,5%	€ 5.117,45	Onvoorzien 7,5%	€ 3.962,90
Prognose investeringskosten	€ 73.350,05	Prognose investering	€ 56.801,52
Afgerond	€ 75.000,00	Afgerond	€ 60.000,00

Paraaf de Gemeente:


14 J

Paraaf Ontwikkelaar:


14 J

		2017						2019				
		sept	okt	nov	dec	jan	feb	maart	april			
1	BESTEMMINGSPLAN											
	Ter inzage legging ontwerp BP (22 september 2017)											
	Bestemmingsplanprocedure incl bezwaartermijn											
	Beroepsprocedures ntb											
2	VOORLOPIG ONTWERP FASE											
	Opstellen VO+											
3	DEFINITIEF ONTWERP FASE INCL STUKKEN OMGEVINGSVERG											
4	OMGEVINGSVERGUNNINGEN (incl bezwaartermijn)											
	Beroepsprocedures ntb											
5	VERKOOP											
	Opstellen verkoop/verhuurtekeningen en brochure											
	Verkoopperiode koopappartementen (inschatting)											
6	WERKTEKENINGEN											
7	UITVOERING FASE											
	Opstellen en goedkeuren saneringsplan											
	Sloop / sanering											
	Start bouw											
	Bouwtijd ntb											

Paraaf de Gemeente:

14 J

Paraaf Ontwikkelaar:

14 J

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

2 Verzoeker

14 Handtekening

15 Medewerker gemeente