

# **BOUWSTENEN** **VOOR SOCIAAL**

**Nieuwe concepten voor woon-zorgcombinaties**  
**Netwerk Zorgacommodaties**

Dinsdag 13 oktober 2020



# Programma vandaag

14.00 uur Welkom & inleiding – Gertjan te Hoonte

14.05 uur Het Boekhuis – Barbara Bastiaanssen

14.30 uur Austerlitz Zorgt – Jan Snijders

14.55 uur Nieuwe concepten

15.20 uur Onderwerpen voor het vervolg

15.30 uur Afsluiting





**BOEK** HUIS

## **BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL**

**13 OKTOBER 2020**

**ONDERWERP:**

**WOONCONCEPT BOEKHUIS**

**BARBARA BASTIAANSSEN, INITIATIEFNEMER POWER EN HET BOEKHUIS**





**BOEK** HUIS

## **POWER – Prettig Ouder Worden En Relativeren**

- Het podium in Amersfoort voor ontmoeting en gedachtewisseling over 'Oud worden, hoe doe je dat?'
- Activiteiten op het POWER Podium met de volgende thema's:  
Cultuur, Sociaal, Sportief, Zingeving, Wonen en Zorg, Maatschappij



**BOEK** HUIS

## **POWER en WONEN**

- Sinds start van POWER in november 2007. Bijeenkomsten over 'Wonen' o.a.
- Hoe wil je wonen als je ouder wordt? Appartement of huis, huur of koop, hoe groot, indeling?
- Waar wil je wonen als je ouder wordt? Meeste mensen gaven aan: in de buurt van voorzieningen, winkels, culturele voorzieningen en openbaar vervoer



**BOEK** HUIS

## Locatie zoeken én gevonden

- Genoeg belangstellenden, maar dan: zoektocht naar locaties
- 2012: Tip van Jan Poolen, architect, met presentatie in het Architectuurcafé over transformatie van het Bibliotheekgebouw









BOEK HUIS

## **BIZ! Burger Initiatief Zonnehof**

- Naar een parkachtige opzet van het gehele gebied met behoud van het Rietveldpaviljoen voor cultuur
- Tevens voorwaarde om ons plan te realiseren





**BOEK** HUIS

## Exclusiviteitspositie CPO Boekhuis

- Medio april 2014: bericht Gemeente belangrijkste motieven:
  - CPO groep
  - Aandacht voor het totale gebied
- Voorwaarden: half september compleet plan indienen met financiële onderbouwing gericht op ondertekening koopovereenkomst
- Van de groep van ca. 20 huishoudens nog 5 over



BOEK HUIS

## Geïnteresseerden werven en aan het werk

- Opnieuw naar Provincie. Advies: professioneel begeleider + juridische vorm kiezen i.v.m. subsidie
- Medio augustus 2014: informatieavond in het Rietveldpaviljoen met zo'n 200 mensen
- Planontwikkelingsproces met 23 opdrachtgevers, architect en aannemer met ondersteuning van procesbegeleider
- December: ondertekening aannemingsovereenkomst, maar nog niet koopovereenkomst



Ulbrichtsweg









BOEK HUIS

## Start bouw in 2016, oplevering en verhuizen in 2017

- Juni: ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst
- Vanaf augustus: oplevering en verhuizing



ZEEP

ARCHITECTS AND  
URBAN DESIGNERS

WWW.ZEEP.EU





BOEK  
HUIS

## Wat maakt dit project bijzonder?

- CPO project op bijzondere locatie: groen en cultuur en dicht bij het stadscentrum
- Goede samenwerking met partijen en overheden: Provincie, Gemeente, architect, aannemer, procesbegeleider met Woonvereniging Boekhuis
- Relatief snelle ontwikkeling en realisatie: start 2013 oplevering 2017



**BOEK** HUIS

## Wonen in het Boekhuis

Ruimte geven en nemen voor spontane en nieuwe activiteiten in onze Bieb

- Vieren feesten van bewoners
- Champagne 1<sup>e</sup> nieuwjaarsnacht
- VRIJMIBO: vrijdagmiddagborrel maandelijks in de Bieb!
- Koffieochtenden
- Inspiratieochtenden/lezingen door Boekhuisbewoners
- Verhuur aan derden



**BOEK** HUIS

## **Wonen in het Boekhuis - vervolg**

### **Zorg voor het gebouw**

Diverse commissies onder het bestuur van de VvE, zoals:

- Beheer en gebruik Bieb
- Werkplaats en atelier
- Technische commissie
- Tuincommissie

### **Zorg voor de mensen**

In de vorm van goed nabuurschap;  
werkgroep Zorg&Wel







---

AUSTERLITZ  
♥ ZORGT



## We hebben een droom!

- Alle inwoners kunnen in het dorp terecht voor zorg- en welzijnsvoorzieningen
- Die voorzieningen worden georganiseerd door en in het dorp
- Dankzij die voorzieningen weet iedereen zich heel lang te redden
- En kan heel lang in het dorp blijven wonen



Austerlitz

ZONE

30

zorgzaam  
dorp

AUSTERLITZ  
ZORGT

## Publieke taken door burgers....

- Sinds 2013 (2016 officieel) zelfstandig Wmo dorpsteam voor Austerlitz, **uitvoering door AZ**
  - Dorpsondersteuner AZ is het Wmo-loket
  - Zorgcoördinator AZ is de wijkverpleegkundige
- AZ stuurt aan en is ook verantwoordelijk
- Beperkte overhead en administratie
- Terugvallen op 2de lijnsvoorzieningen in Zeist
- AZ legt verantwoording af aan gemeentebestuur
- Afrekenen op resultaat

*Bij Onderzoek Companen naar klanttevredenheid i.o. gemeente Zeist scoren we uitstekend. Daarom contract voor 4 jaar, net verlengd*

# Hart van Austerlitz

2007 – 2018: hoogste tijd om te bouwen!

DORPSSHUIS  
Trefpunt

WERELD  
KIDZ  
Pirapoleon

Woongood Zeist

STICHTING  
DE SLEUTEL



AUSTERLITZ  
ZORGT

vereniging  
"austerlitz  
belang"

Triodos Bank



PROVINCIE UTRECHT



## Hart van Austerlitz

- 25 zorgwoningen + 15 starterswoningen
- Geïntegreerd ontwerp: nieuwe school/peuterspeelzaal, dorpshuis en zorgwoningen
- 'Mehrgenerationenhaus'
- Multifunctionele ontmoetingsruimte
- Toewijzing: voorrang voor mensen met zorgbehoefte en inwoners van Austerlitz
- Austerlitz Zorgt gaat de zorg leveren, in samenwerking met zorginstelling (Warande).
- Bouw gereed in het najaar van 2020.











## Belangrijke momenten bij de ontwikkeling Hart van Austerlitz

- Overnemen trekkersrol van Gemeente
- Deelnemen Woningcorporatie en School
- Wijziging woningwet in 2015
- Kopen extra kavels door gemeente
- Betrekken bevolking bij ontwikkelingstraject en keuze architect
- Herontwerpen bij budgetoverschrijding
- Vinden van financiers en voldoen aan hun eisen
- Bestemmingsplan/garantiestelling discussie met Gemeenteraad

*Cruciaal: draagvlak in het dorp en voortdurend gemeenschappelijk optreden van de betrokken organisaties uit het dorp*



## Succesfactoren Dorp bij HvA

- Draagvlak in het dorp
- Niet bang zijn voor betrekken inwoners
- Gemeenschappelijk optrekken Austerlitz Zorgt, Dorpshuis, Ouderraad en MR school, Peuterspeelzaal, Nu voor Straks
- Kunnen mobiliseren van bevolking
- Omringen met deskundigen voor de kennisgaten bij de bestuurders
- Creëren van co-creatie gevoel bij alle betrokken stakeholders
- Grote interesse in wat er in Austerlitz aan het gebeuren: graag een rol spelen



## Bij onze droom horen zorgwoningen

Onze visie over de zorgwoningen:

- de verleende zorg is zoveel mogelijk een voortzetting van de thuissituatie
- de cliënt en zijn/haar netwerk hebben de regie over de zorg
- de zorg is aanvullend op het eigen netwerk van de cliënt
- we blijven consequent redeneren vanuit de vraag (dus niet vanuit het aanbod)



## Voor wie? Primair Austerlitzers

1. Met indicatie Wlz (VPT / MPT / PGB)
2. Met indicatie Zvw en/of Wmo
3. Naar kwetsbaarheid: Senioren uit Austerlitz die levensloop geschikt willen wonen, ook met zicht op de toekomst

En voor de sociale huurwoningen: inkomenseisen (passend toewijzen)

Flankerend beleid, waarbij dorpssteam centrale rol speelt. Beheer wachtlijst AZ; Toewijzing via aparte commissie. Zorgarrangementen via AZ



WoonStichting  
**Nu Voor Straks**

# Patiowoningen



# Patiowoningen

- Voldoen aan
  - Bouwbesluit
  - BENG-eisen
  - WoonKeur basispakket
  - Pluspakket Wonen met Zorg (nagenoeg)
- Zijn nul-op-de-meter
- Bieden maximaal wooncomfort: schuifdeuren, koepel in de badkamer, uitgebreide keuken
- Worden verhuurd door WoonStichting NuVoorStraks
- Huur € 970 per maand, eerste huurverhoging op 1-1-2022
- Borg: 3 maanden huur





## Hoe hebben we dat gefinancierd?

- ♥ Totaal: 1,89 miljoen euro (incl. eenmalige kosten)
- ♥ Hypotheek Triodos Bank: 70% (1,27 miljoen): 15 jaar, tegen laag rente percentage
- ♥ Hiervoor gemeentegarantie
- ♥ Tweede hypotheek: 30% (0,545 miljoen) d.m.v. leningen voor 10 jaar tegen 3%, binnen 4 weken binnengehaald via crowdfunding (De Sleutel)
- ♥ € 75.000 subsidie provincie

***Crowdfunding: mengsel van belegging én solidariteit.***



## **Leningen**

- Worden gezien als Eigen Vermogen, vallen dus niet onder de gemeentegarantie, risicodragend
- Rente 3% voor 10 jr. vast, looptijd minimaal 10 jr. ; te betalen eind elk jaar. Kan geschonken worden
- Aflossing na 10 jaar, dan nieuwe leningen voor zover bestuur dat noodzakelijk acht
- Tussentijdse aflossing zeer beperkt mogelijk, wel overdraagbaar
- Minimale inleg € 5.000
- Via onderhandse akte
- Ze zijn een tweede hypotheek
- Bij verkoop: aflossing via loting tussentijds mogelijk
- Verstrekking lening geeft geen voorkeursrecht bij toewijzing woningen

***Mengsel van belegging en solidariteit***

## Business case\*

• Totale investering in grond en bouw	1,8 milj.
• Totale netinkomsten huur	2,2 milj.
• Totale exploitatiekosten	0,4 milj.
• Totale kapitaallasten externe financiering	1,5 milj.
♥ Totale kasstroom:	
• Inkomsten	2,2 milj.
• Exploitatiekosten	- 0,4 milj.
• Kapitaallasten	- 1,5 milj.
♥ Direct netto exploitatieresultaat	0,3 milj.
♥ Rendementen	
• Eigen vermogen	1,3 milj.
• Rendement op kasstroom	0,02 milj.
• Rendement in procenten	<b>28%</b>

**\* voor 20 jaar doorgerekend door Stadkwadraat**



## Knelpunten financiering

- Gebrek aan belangstelling banken
- Gezien als commercieel vastgoed
- Lang tevoren zekerheid nodig/duurt lang
- Kleine schaal
- Eis: gemeentegarantie
- Lineair afschrijven
- Startkapitaal nodig
- Trekkers/volhouders nodig
- Voldoende know how direct of indirect
- Business case opstellen
- Maatschappelijk nut speelt geen rol

**Nu: Stimuleringsregeling RVO kan helpen**

# Nieuwe concepten

- Wie nodig?
- Wat hebben we nodig?
- Inspirerende plekken



# Hoe verder?

- Waar behoefte aan
- Nieuwe thema's



# **BOUWSTENEN** **VOOR SOCIAAL**

Bedankt en tot ziens op de  
**Maatschappelijke Vastgoeddag**  
3 december 2020

