

Care West



Westelijke Tuinsteden Amsterdam



INTENTIE-OVEREENKOMST

Far West en CareWest

inzake zorgwoningen

en

sociaal maatschappelijk onroerend goed

Amsterdam, 19 april 2004

Overwegingen

- Far West is opgericht met de overtuiging dat de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam mogelijkheden hebben uit te groeien tot een echte stad in een dynamische regio. Far West wil hier de komende 15 jaar investeren in mensen, gebouwen en omgeving vanuit een ambitieuze en regionale visie op het gebied. Far West bezit 10.000 woningen en daarmee 35% van de gebouwen die in herontwikkeling betrokken zijn.
- CareWest is opgericht om de mogelijkheden die de Stedelijke Vernieuwing biedt te benutten voor modernisering van het zorgaanbod. CareWest beoogt een integraal, carebreed wijkgericht en vraaggestuurd aanbod van zorg en dienstverlening tot stand te brengen en daartoe samen te werken met corporaties, stadsdelen en andere instellingen. In CareWest werken zorgaanbieders Antaris, IJlanden, Amstelrade, HVO-Querido en Ago samen. Zij hebben in Amsterdam circa 3.000 personeelsleden die 7.000 cliënten bedienen (in Nieuw West 1.500 personeelsleden en 3.000 cliënten) en zijn daar mee de grootste zorgaanbieder in Nieuw West.
- De factor sociaal is een belangrijk prestatieveld voor de Stedelijke Vernieuwing. Vermaatschappelijking van de zorg, zoals boven beschreven, stelt eisen aan de fysieke omgeving, geschiktheid van woningen en aanwezigheid van voorzieningen. Ook het zesde prestatieveld voor corporaties geeft mogelijkheden voor en noodzaak van een goede samenwerking tussen corporaties en zorgaanbieders.

1 Doelen en ambitie

- 1.1. De doelen voor CareWest zijn bevordering van zelfstandigheid, maatschappelijke participatie en kwaliteit van leven van de cliënten. Far West kiest o.a. voor de ontwikkeling van een gevarieerd woningaanbod en toevoeging van culturele, sociale en recreatieve voorzieningen. Het gezamenlijk belang kan omschreven worden als tot stand brengen van zorgvriendelijke wijken: flexibel en aanpasbaar, gevarieerd, geschikt en gemengd.
- 1.2. Zowel tijdens het proces van Stedelijke Vernieuwing als in het eindbeeld hebben Far West en CareWest aandacht voor kwetsbare groepen. Hierbij staan een zo normaal mogelijke woonsituatie en zelfstandigheid voorop. Er is een logische samenhang met de aandacht voor verbetering van het leefklimaat, de sociale cohesie en veiligheid.
- 1.3. In de Aanvullingen richting Parkstad hebben consortia, stadsdelen en stad, zorgaanbieders en Ouderen Adviesraden zich verbonden aan het realiseren (nieuwbouw en bestaand) van een netwerk van buurtsteunpunten en circa 25 multifunctionele centra alsmede circa 6000 woningen voor ouderen en gehandicapten.

2 *Afspraken*

- 2.1. Far West en CareWest spreken af samen te werken in het tot stand brengen van zorgwoningen en zorginfrastructuur in de vernieuwingsgebieden Delflandpleinbuurt, Geuzenveld Zuid exclusief Bakemabuurt, Geuzenveld Buurt 5, Kolenkitbuurt, Osdorp Centrum, Osdorp Wildemanbuurt, Overtoomseveld, Lelylaan 2^e fase, Louis Bouwmeester- en Bluebandbuurt alsmede in alle andere projecten en wijken waar zij dit wenselijk achten.
- 2.2. CareWest deelnemers zijn doende de huidige locaties te herontwikkeling in het kader van extramuralisering en modernisering van de zorg. De eigendomsverhoudingen van deze complexen zijn gevarieerd, waardoor zorgaanbieders niet altijd zelf zeggenschap hebben over het vastgoed. Waar mogelijk en redelijk zal CareWest als eerste Far West benaderen om samen te werken aan deze herontwikkeling.
- 2.3. Partijen spreken af elkaar op regelmatig te informeren over de stand van zaken in realisering van zorgwoningen en zorginfrastructuur.

3. *Randvoorwaarden*

CareWest en Far West hanteren daarbij de volgende randvoorwaarden:

3.1. Inzake de groepswoningen

Dit zijn onzelfstandige woningen met een eigen collectieve ruimte en de mogelijkheid tot 24- uurs toezicht/ondersteuning.

De randvoorwaarden zijn:

1. Uitgangspunt is scheiden van wonen en zorg.
2. Deze woningen zijn onderdeel van de opgave voor sociale woningvoorraad inclusief de bijbehorende condities. Ze worden zo gewoon mogelijk gebouwd tussen de overige sociale huurwoningen.
3. Groepswoningen worden in zijn geheel gehuurd door deelnemende zorgaanbieders aan CareWest met een langdurig huurcontract van 10 jaar met opties op verlenging.
4. De cliënt huurt de woonruimte van de zorgaanbieder en kan recht hebben op huursubsidie. De zorg organisaties wijzen de woningen toe en kunnen het huurcontract beëindigen indien dit met het oog op zorgverlening of groepssamenstelling niet meer passend is.
5. Bij het ontwerp van de groepswoningen zijn flexibiliteit en kwaliteit uitgangspunten. Dit impliceert o.a. terugbouwbaarheid naar zelfstandige woningen, flexibele indeelbaarheid, beukmaat met veel indelingsvrijheden, slimme ontsluitingsmogelijkheden en een constructie die veel mogelijkheden biedt. De groepswoningen voldoen aan de eisen van Woonkeur.
6. Verschillende doelgroepen stellen andere eisen aan de groepswoning en hun locatie. Ook in deze woningsoort dient variatie te zijn. Het per project ontwerpen voor een specifieke doelgroep en behoefte is het uitgangspunt van Far West en CareWest. Tegelijkertijd kan aan de eisen van flexibiliteit en kwaliteit worden voldaan door het principe van de generieke groepswoningen te hanteren, zoals

7. o.a. in rapport "Onder de mensen" (december 2001) van Stichting Architectenonderzoek gebouwen Gezondheidszorg (Stagg) werd aangeduid. De partijen overleggen bij elk project in een vroegtijdig stadium over het specifieke Program van Eisen.
 8. Een tweede uitgangspunt van Far West en CareWest is het volgen van het handboek buitengewoon wonen. Daarin staan gegevens voor verschillende doelgroepen van zorgvragers. Als voorbeeld gaan CareWest en Far West, op grond van o.a. dit handboek uit van een ruimtebeslag van 60m2 BVO pp voor individuele en collectieve ruimten. Dit betekent dat in dit geval voor een groepswooning voor zes personen een viertal sociale huurwoningen a 90 m2 BVO kunnen worden geruild.
 9. Uiteraard is de Amsterdamse context eveneens uitgangspunt voor het handelen. Het gaat hier o.a. om woningtoewijzing, investeringssubsidies ingeval van rolstoelwoningen, kwaliteitsregels en programma's van eisen.
 10. Ten slotte is ten behoeve van de exploitbaarheid een algemeen uitgangspunt dat het wenselijk is te streven naar groepjes van groepswooningen zonder dat er te grote concentraties ontstaan. Voor PG cliënten bijvoorbeeld wordt uitgegaan van vier groepswooningen a zes cliënten. In totaal dient maximaal 25% van een wijk uit zorgwoningen te bestaan.
 11. Het opleveringsniveau van de groepswooningen is vergelijkbaar met dat van de sociale woningbouw. De verwachting is dat de meer en minder kosten (één groepswooning met één grote keuken versus vier sociale huurwoningen) tegen elkaar wegvallen. Derhalve wordt er van uitgegaan dat de door de zorgaanbieder te betalen huurprijs hetzelfde is als die van de vervangen vier sociale huurwoningen.
- 3.1. Inzake Sociaal Maatschappelijk Onroerend Goed
1. In de eerder genoemde ambitie zoals neergelegd in Aanvullingen richting Parkstad wordt, naast de bouw van zorgwoningen, uitgegaan van het realiseren van een netwerk van Dienstencentra/multifunctionele centra en zorgsteunpunten. Qua locatie is er een samenhang tussen deze voorzieningen en de inrichting van de wijk. Zo zal het Dienstencentrum goed kunnen functioneren op die locaties waar ontmoeting en bereikbaarheid op logische wijze een plek hebben gekregen (bijvoorbeeld winkelcentra). Een zorgsteunpunt bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van concentraties van intensief zorgbehoevenden (zoals groepswooningen). Combinaties van functies (informatie en advies, huisartsen en 1^e lijns paramedische zorg) hebben de voorkeur.
 2. Uitgangspunt is dat Far West deze centra ontwikkelt op basis van langdurige afname contracten door organisaties van CareWest. De omvang en te vervullen functies van deze voorzieningen kunnen variëren afhankelijk van de specifieke situatie in een wijk. In zijn algemeenheid zal een zorgsteunpunt de omvang en opleveringsniveau de verschijningsvorm van een grote sociale huurwooning, winkel of bedrijfsruimte (met inbouw) op de begane grond hebben. Met het oog op flexibiliteit is terugbouwbaarheid ook hier het uitgangspunt. Een

3. Dienstencentrum zal ook zo flexibel mogelijk worden gebouwd, waardoor aanpassing aan toekomstige behoeften tegen lage kosten haalbaar is en de mogelijkheden voor functieverandering (bijvoorbeeld naar economische functies) optimaal zijn.
 4. Door hantering van de bovenstaande uitgangspunten kan het risico voor de investeerder op een laag niveau blijven, waardoor Far West en CareWest kunnen uitgaan van een Bruto Aanvangsrendement (BAR) van 6% . Dat levert tevens een voor zorg en dienstverlening exploitierbare huur op. Indien in een specifiek project naar het oordeel van Far West hogere risico's aan de orde zijn en derhalve uitgegaan zou moeten worden van een andere BAR, dan zal Far West onverwijld dit onderbouwd voorleggen aan en in overleg treden met de afnemende zorgaanbieder teneinde de mogelijkheden van risico beperking dan wel hogere BAR te bespreken.
- 3.3. Inzake Rolstoelwoningen en Woning in beschermde Omgeving (Wibo's) CareWest en Far West constateren dat deze soorten woningen onlosmakelijk onderdeel zijn van de zorgvriendelijke wijken waarnaar zij streven. Partijen constateren dat de huidige stedelijke regelgeving afdoende is en zal worden gevolgd.

5. *Geldigheid*

Bovenstaande afspraken en uitgangspunten zijn vastgesteld na kennisneming van de huidige regelgeving en marktomstandigheden. Indien er naar de mening van een van de partijen sprake is van substantiële veranderingen in deze omstandigheden, waardoor deze overeenkomst geen gestand zou kunnen worden gedaan, dan zullen partijen met elkaar in overleg treden teneinde deze overeenkomst te kunnen wijzigen.

6. *Bijlage*

Deze overeenkomst omvat een bijlage met een momentopname van de in maart 2004 beoogde aantallen en locaties zorgwoningen en Sociaal Maatschappelijk Onroerend Goed.

Amsterdam, 19 april 2004,

Namens CareWest

Namens Far West

C.M.A. van der Togt,
Voorzitter bestuur CareWest

J.J.M. Thielen,
directeur bestuurder Far West

Bijlage

bij overeenkomst Far West en CareWest d.d. 19 april 2004

Beoogd programma van Far West en CareWest inzake zorgwoningen en zorginfrastructuur, maart 2004

NB In de kolommen staan het totaal aantal woningen/voorzieningen per gebied. In gebieden waar meerdere corporaties een ontwikkelopdracht hebben, kan een deel door een andere corporatie worden gerealiseerd. Ook is op dit moment voor een enkel gebied nog niet duidelijk of CareWest de positie krijgt als mede ontwikkelaar.

Gebied	Aantal zorgwoningen (Wibo's, rolstoelwoningen en groepswoningen)	Dienstencentra	Zorgsteunpunten (los van dienstencentrum)
<i>Slotervaart Overtoomse Veld</i>			
Delflandpleinbuurt	285	1 à 2	2 à 3, waarvan 1+
Overtoomse Veld	391	1	2 à 3
Louis Bouwmeester en Blueband buurt	249	1	2 à 3
<i>Osdorp</i>			
De Punt	169	1	1 à 2
Wildemanbuurt	178	0	1 à 2
<i>Geuzenveld Slotermeer</i>			
Buurt 5	292	2	2 à 3
Geuzenveld Zuid	272	1	2 à 3
Slotermeer Noord	305	1	1 à 2
Slotermeer Zuid	461	1	1 à 2
<i>Bos en Lommer</i>			
Kolenkitbuurt	237	0	2, waarvan 1+
Totaal	2.839	9 à 10	16 à 23

Teneinde recht te doen aan reeds gemaakte afspraken voor concrete projecten voor PG groepswooningen ten behoeve van de ouderenzorg te leveren door Antaris, volgt hieronder een opsomming die onderdeel is van het bovenstaand programma.

Gebied/project		Geplande realisatie
<i>Slotervaart Overtoomse Veld</i> Huygensproject	4 groepswooningen voor 6 à 7 personen	Voor 2008
Delflandpleinbuurt		
- Hart Delflandpleinbuurt	- 4 groepswooningen voor 6 à 7 personen	- 2008
- Zuidblok	- 4 groepswooningen voor 6 à 7 personen	- 2009
<i>Bos en Lommer</i> Kolenkitbuurt: flat Leeuw van Vlaanderen	3 groepswooningen voor 6 à 7 personen	2006