

Catalogus woonvormen voor senioren

ZORG
SAAM
WONEN 

De Catalogus Woonvormen voor senioren biedt ontwikkelaars inzicht in de hedendaagse woonvormen voor senioren in Nederland. De informatie is bruikbaar voor professionele partijen en voor bewonersinitiatieven.

De Catalogus geeft informatie over de verschillende typen woonvormen voor senioren die er op dit moment in Nederland zijn en geeft per type één of meer voorbeelden. Er zijn zes typen beschreven: mantelzorgwoning, kleinschalig wonen, woongroep, woongemeenschap, modern hofje en wooncomplex. Per type is er een algemene beschrijving die ingaat op de bedoeling van de woonvorm en die een SWOT-analyse biedt. De voorbeelden geven diepgaande informatie over bewoners, woningen, complex, voorzieningen in en om het complex, gemeenschappelijkheid in de woonvorm, financiële aspecten en plattegronden.




De Catalogus biedt geen blauwdruk of best practices maar maakt referentieprojecten inzichtelijk en ondersteunt daarmee de afwegingen van ontwikkelaars en toekomstige bewoners bij de keuzes over nieuwe woonvormen voor senioren.

ZorgSaamWonen ontwikkelde in samenwerking met Companen en Kantelingen de Catalogus, met ondersteuning van het ministerie van VWS. Een klankbordgroep van deskundigen uit wonen, zorg en welzijn heeft gedurende het traject intensief meegedacht.

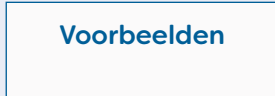

De samenstellers van de Catalogus Woonvormen hopen dat dit instrument bijdraagt aan het realiseren van meer diversiteit in woonvormen voor senioren. Gebruikservaringen met de catalogus ontvangen we graag op info@zorgsaamwonen.nl.

Hoe navigeert u door deze catalogus?

Op iedere pagina vindt u links onderaan de volgende knoppen:

-  Naar de vorige pagina
-  Naar de volgende pagina
-  Naar het hoofdmenu

In het hoofdmenu en op de pagina's over de woonvormen vindt u de volgende knoppen:

-  Naar voorbeelden van dit type
-  Naar uitgebreide uitleg over dit type

Op de pagina's over de voorbeelden vindt u de volgende knoppen:

- Beschrijving**

- Plattegrond**

- Foto's**


Hoofdmenu

Mantelzorgwoning



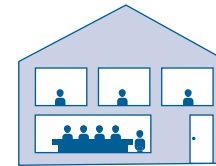
Woning dichtbij of gekoppeld aan andere woning waar ondersteuning en zorg uitgewisseld worden

Kleinschalig wonen



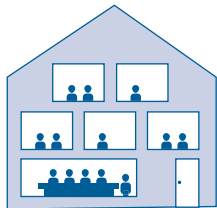
Groepswoning met zorg in een huiselijke setting voor 8-12 bewoners met zorg- of ondersteuningsvraag.

Woongroep



Gebouw met 4-20 kamers of kleine woningen en gedeelde leefruimte waar (alleenstaande) ouderen een gemeenschap vormen.

Woongemeenschap



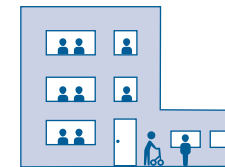
Gebouw met 12-40 zelfstandige woningen en gedeelde voorzieningen waar bewoners samen activiteiten ondernemen.

Modern hofje



Hof met 16-45 grondgebonden of gestapelde woningen rond binnentuin met nieuwe vormen van nabuurschap

Wooncomplex



Gebouw met 20-300 woningen met gemeenschappelijke ruimten en zorg- en servicearrangement

In een permanente situatie is er een vaste doorgang naar een grotere woning. In de (vaak) kleinere woning woont een (zorgbehoevend) familielid van degene die de grotere woning bewoont (kangoeroewoning). Een andere verschijningsvorm is

een tijdelijke woning in de tuin van een bestaande woning voor de tijd dat er mantelzorg wordt verleend (mantelzorgunit). Een mantelzorgwoning kan ook door woningsplitsing gecreëerd worden.



Andere voorbeelden van een mantelzorgwoning:

- [Losse mantelzorgwoning in de tuin](#)
- [Voorbeelden van verplaatsbare mantelzorgwoningen Nederland](#)

Mantelzorgwoning • Uitgebreide informatie

In een permanente situatie is er een vaste doorgang naar een grotere woning. In de (vaak) kleinere woning woont een (zorgbehoevend) familielid van degene die de grotere woning bewoont (kangoeroewoning). Een andere verschijningsvorm is een tijdelijke woning in de tuin van een bestaande woning voor de tijd dat er mantelzorg wordt verleend (mantelzorgunit). Een mantelzorgwoning kan ook door woningsplitsing gecreëerd worden.



Subtypen	Kangoeroewoning, mantelzorgunit, splitsen eengezinswoning
Bestaansreden	Huisvesting van een zorgvrager bij een mantelzorger of andersom in verschillende varianten
Kernwaarde	Solidariteit, nabijheid en veiligheid
Kernkwaliteiten	Kinderen of mantelzorgers kunnen vroeg zorgbehoefte signaleren en makkelijker zorgtaken uitvoeren; ouderen voelen zich veiliger.
Ambitie	Hogere zelfredzaamheid van ouderen door meer contacten; zingeving door onderlinge steun tussen ouders en kinderen en efficiëntere uitvoering van mantelzorg.
Gemeenschapsvorm	Mantelzorgwoningen verbinden ouderen met hun kinderen (80%) of andere mantelzorgers (20%).
Zorgaanbod	Informeel: mantelzorg, gecombineerd met formele zorg, hulp bij de huishouding, persoonlijke verzorging en wijkverpleging
Bouwworm	Zelfstandige woning met (on)zelfstandige toevoeging
Collectiviteit	Collectief, gezinsverband of familieverband
Schaal	Klein, 1 bijgeplaatste unit tot complex 20 woningen

Mantelzorgwoning • SWOT

Sterkten interne factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgvragers ervaren meer welzijn door nabijheid van familie of vrienden. • Vastgoedaanbieders kunnen dit type onafhankelijk van groepsvorm in verschillende clusters toepassen: van één tijdelijke mantelzorgwoning bij één vaste woning, tot complex met vaste kleine woningen bij grotere gezinswoningen.
Zwakten interne factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Voor professionele vastgoedaanbieders is de schaal vaak te klein: het gaat meestal om een individuele oplossing of een deeloplossing voor een aantal woningen. • Voor vastgoedaanbieders is de mantelzorgwoning duur en weinig duurzaam: bij eenmalig tijdelijk gebruik kan kapitaalvernietiging optreden; voor hergebruik is opslag nodig. • Voor mantelzorgers kan overbelasting optreden; er is bij deze vorm weinig betrokkenheid van de buurt en dus ook weinig opvang van zorgvraag in het eigen netwerk.
Kansen externe factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Voor zorgverzekeraars en de overheid betekenen mantelzorgwoningen een stimulans voor informele zorg die formele zorgvraag en dus schadelast voorkomt. • Voor mantelzorgers en zorgvragers zijn enkelvoudige mantelzorgwoningen relatief eenvoudig (regelarm) te realiseren; er zijn vaak gedoogregels voor in bestemmingsplannen en omgevingsverordeningen. • Voor verhuurders ligt een kans in hergebruik van mantelzorgeenheden: ze kunnen zowel voor verblijf van zorgvrager als voor verblijf van mantelzorger ingezet worden, maar ook als kantoor of logeerkamer. Hiervoor zijn door sociale vastgoedaanbieders ook sale-leasebackconstructies te bedenken. • Voor zorgorganisaties biedt de mantelzorgwoning een kans om een dienst aan de portfolio toe te voegen die beperkte aanvullende formele zorg mogelijk maakt en zo helpt de werkdruk te verlagen en mantelzorgers beter te ondersteunen. • Voor mantelzorgers en zorgvragers is verkoop van een gebruikte mantelzorgeenheid of aankoop van een tweedehands mantelzorgeenheid mogelijk: dit bevordert hergebruik en leidt tot prijsdifferentiatie.
Risico's externe factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Voor verhuurders is het bij permanente mantelzorgwoningen erg lastig om nieuwe huurders te vinden als een zorgvrager overlijdt of naar een verpleeghuis gaat; de mantelzorger moet dan een andere woning zoeken en er moet een nieuw duo van zorgvrager en mantelzorger beschikbaar zijn. • Mantelzorgers kunnen overbelast raken bij zwaardere zorgvraag, omdat ze bij nabijheid een grote verantwoordelijkheid voor het welzijn van de zorgvrager ervaren. • Zorgvragers lopen het risico ondanks de aanwezigheid van mantelzorgers te vereenzamen als de mantelzorgunit onzelfstandig is en niet goed te bereiken is vanaf de openbare weg.

- Bronnen:**
- Companen (2015). Vragen en antwoorden over mantelzorgwoningen
 - Platform31 (2017). Mantelzorg en wonen. Kennisdossier G32-werkgroep wonen en zorg
 - KCWZ (2016). Inventarisatie mantelzorgwoningen.

Kleinschalig wonen • Voorbeelden

Een groepswoning voor een kleine groep mensen van zo'n 8-12 bewoners met een zorg- of ondersteuningsvraag. In een huiselijke setting met zorg in de nabijheid, leven zij een zo normaal mogelijk leven. Sommige doelgroepen brengen de dag voornamelijk gezamenlijk door (mensen met dementie), anderen leven meer

individueel (mensen met een lichamelijke beperking). De eigen woonunit kan variëren van een woon/slaapkamer met of zonder eigen sanitair (groepswonen) tot een aangepaste tweekamerunit met eigen voorzieningen. Vaak maakt de groepswoning onderdeel uit van een groter zorg- of wooncomplex.



Andere voorbeelden van kleinschalig wonen:

- 't Zorghuus , een burgerinitiatief voor kleinschalig wonen in Ysselsteyn
- Zorgvilla Kleinschalig wonen van de zorgcoöperatie Hoogeloon in Hoogeloon

Een groepswoning voor een kleine groep mensen van zo'n 4-16 bewoners met een zorg- of ondersteuningsvraag. In een huiselijke setting met zorg in de nabijheid, leven zij een zo normaal mogelijk leven. Sommige doelgroepen brengen de dag voornamelijk gezamenlijk door (mensen met dementie), anderen leven meer individueel (mensen met een lichamelijke beperking). De eigen woonunit kan variëren van een woon/slaapkamer met of zonder eigen sanitair (groepswonen) tot een aangepaste tweekamerunit met eigen voorzieningen. Vaak maakt de groepswoning onderdeel uit van een groter zorg- of wooncomplex.



Subtypen	Fokus-woningen, miva-woningen, zorgwonen, groepswonen
Bestaansreden	Kleine groep mensen van zes tot twaalf bewoners met een zorg- of ondersteuningsvraag wonen met elkaar in een gedeelde woonvorm, waardoor het voor hen mogelijk is een zo normaal mogelijk leven te leiden
Kernwaarde	Vrijheid, vitaliteit, eigenheid en autonomie
Kernkwaliteiten	Bewoners maken onderdeel uit van een gezamenlijk huishouden, waarin ze regie over de inrichting van hun dagelijks leven hebben
Ambitie	Zo gewoon mogelijk leven in huiselijke setting met hoogwaardige, persoonsgerichte zorg waarmee mensen lang vitaal blijven en gelukkig zijn
Gemeenschapsvorm	Bewoners vormen een groep die een gezamenlijke huishouding voert, waarin vrijwilligers of zorgaanbieders ondersteunen.
Zorgaanbod	Formeel zorgaanbod, licht en zwaar
Bouwvorm	Kleine eenheden, zelfstandig of onzelfstandig, in een cluster op een gezamenlijk erf of als onderdeel van een groter complex
Collectiviteit	Sterk collectief, veel gezamenlijke activiteiten
Schaal	Klein; 4-16 woningen

Kleinschalig wonen • SWOT

Sterkten interne factoren	<ul style="list-style-type: none">• Voor zorgorganisaties is kleinschalig wonen een efficiënte manier om intensieve of specialistische zorg te leveren aan mensen met een zwaardere zorgvraag, in combinatie met begeleid wonen of beschut wonen.• Voor de bewoners is kleinschalig wonen heel geschikt voor bijzondere doelgroepen met een specifieke zorgvraag of een eigen levensstijl of identiteit, waarop de zorg afgestemd kan worden.• Voor de bewoners geldt dat kleinschalig wonen een sterke leefgemeenschap kan opleveren. Bewoners kennen elkaar goed en vormen een sterk netwerk, dat kan dienen als een vangnet.
Zwakten interne factoren	<ul style="list-style-type: none">• Voor de bewoners is kleinschalig wonen bij een zware zorgbehoefte lastig levendig en vitaal te houden: zorg domineert het wonen als alle bewoners sterk afhankelijk zijn van zorg en hulp.• Voor vastgoedaanbieders kan de schaal een probleem vormen: op een klein aantal woningen voor mensen met een zware zorgvraag zijn weinig gedeelde voorzieningen mogelijk als de maandlasten laag moeten blijven.
Kansen externe factoren	<ul style="list-style-type: none">• Voor zorgaanbieders en vastgoedaanbieders is kleinschalig wonen een mogelijkheid om te voorzien in groeiende vraag naar zwaardere zorg (persoonlijke verzorging en verpleging) bij een capaciteitstekort in verpleeghuizen.• Voor bewoners en vastgoedaanbieders biedt kleinschalig wonen een kans om de zorg mee te laten bewegen met de zorgvraag van bewoners. Waar de capaciteit bij grotere zorgvoorzieningen vaak vastligt, kan er bij kleinschalige woonvormen meer maatwerk geleverd worden.
Risico's externe factoren	<ul style="list-style-type: none">• Voor zorgaanbieders en vastgoedaanbieders is leegstand bij mutatie een risico, omdat de wachttijden kunnen oplopen bij toewijzing aan mensen met een specifieke zorgvraag of een zorgindicatie.• Voor vastgoedaanbieders is kleinschalig wonen moeilijk rendabel te krijgen bij bewoners zonder zorgindicatie: de bewoner, of bij zorg in natura de zorgaanbieder, kan dan geen bijdrage betalen aan de voorzieningen.• Voor zorgverleners geeft langdurige zorgverlening bij toenemende zorgvraag een risico op overbelasting: als de zorglast te zwaar wordt, kan door de beperkte capaciteit niet eenvoudig geschoven of uitgebreid worden.

Bron: Hilde Verbeek et al. (2013). Kleinschalig wonen voor ouderen met dementie: effecten op bewoners, mantelzorgers en medewerkers

Een woongebouw met 4-20 kamers of kleine woningen met een gedeelde ruime woonkamer of leefkeuken. De bewoners hebben geen (intensieve) zorgvraag, maar wel de wens om voor een deel een gemeenschappelijke huishouding te voeren en een gemeenschap

te vormen. Dit kan zijn om eenzaamheid tegen te gaan (Thuishuis) of vanuit de intrinsieke motivatie om in een gemeenschap met gelijkgestemden te leven (leefgemeenschap).



Andere voorbeelden van een woongroep:

- [Thuishuis Woerden Woerden](#)
- [Thuishuis Harderwijk Harderwijk](#)

Woongroep • Uitgebreide informatie

Een woongebouw met 4-20 kamers of kleine woningen met een gedeelde ruime woonkamer of leefkeuken. De bewoners hebben geen (intensieve) zorgvraag, maar wel de wens om voor een deel een gemeenschappelijke huishouding te voeren en een gemeenschap te vormen. Dit kan zijn om eenzaamheid tegen te gaan (Thuishuis) of vanuit de intrinsieke motivatie om in een gemeenschap met gelijkgestemden te leven (leefgemeenschap).



Subtypen	Thuishuis, groepswonen, leefgemeenschap
Bestaansreden	Laagdrempelig contact en voor een deel gezamenlijke huishouding, waardoor onderlinge hulp en sociale controle mogelijk is
Kernwaarde	Intimiteit, gezelligheid, geborgenheid
Kernkwaliteiten	Ouderen die hun sociale netwerk willen uitbreiden, met een kleinschalige woonvorm met microwoningen (zelfstandig of onzelfstandig), met gezamenlijke activiteiten voor bewoners en buurt
Ambitie	Leef- en woonklimaat voor alleenstaande ouderen die niet alleen willen wonen of dreigen te vereenzamen dat de eigen huiselijke situatie zo dicht mogelijk benadert
Gemeenschapsvorm	De woongroep verbindt oudere (en jongere) alleenstaande bewoners, eventueel met vrijwilligers
Zorgaanbod	Informele zorg, onderling of door vrijwilligers
Bouwworm	Een complex met kamers of microwoningen en gemeenschappelijke ruimte
Collectiviteit	Collectief, microwoning met gedeelde leefruimte en voorzieningen
Schaal	Kleinschalig, 4-20 eenheden

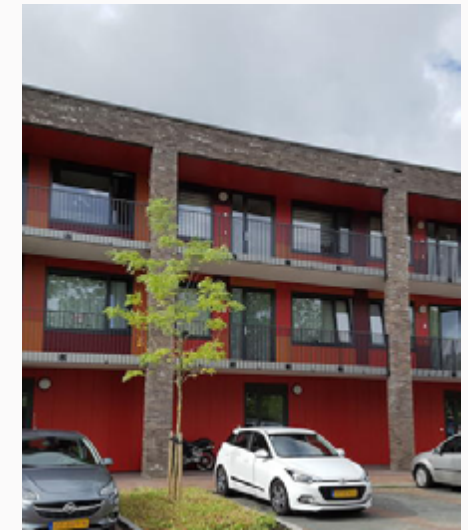
<p>Sterkten interne factoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de bewoners biedt de woongroep een hechte gemeenschap, die door veel onderlinge sociale contacten en hoge solidariteit kan functioneren als vangnet. • Bewoners ervaren meer welzijn door de onderlinge contacten: ontmoeting en onderlinge hulp kunnen eenzaamheid helpen voorkomen en bieden bewoners een zinvolle dagbesteding. • Bewoners en buurtbewoners hebben voordeel van de sociale controle die een woongroep biedt. Bewoners kunnen vroegtijdig problemen signaleren bij medebewoners en hebben de mogelijkheid om activiteiten voor de buurt te organiseren. • Buurtbewoners kunnen veel aan woongroepen hebben omdat de bewoners vaak ontmoeting en activiteiten voor de buurt organiseren; woongroepen stellen dit soms als voorwaarde voor toelating. • Verhuurders hebben veel voordeel van woongroepen omdat woongroepen zelf kandidaten selecteren en hun eigen toewijzing doen. Daardoor is er bij woongroepen een betere bezettingsgraad van de woningen.
<p>Zwakten interne factoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bij woongroepen kan overbelasting van bewoners optreden bij informele zorg en onderlinge ondersteuning, omdat de gemeenschap hecht is en mensen daardoor sterk betrokken zijn. • Bewoners hebben in woongroepen soms last van te sterke sociale controle: naar elkaar omzien kan omslaan in gebrek aan privacy en roddel en achterklap, wat weer kan leiden tot onderlinge conflicten en minder woonplezier. • Bewoners en verhuurders kunnen nadeel ondervinden bij conflicten tussen bewoners; door de hechtheid van de onderlinge banden escaleren conflicten sneller en leiden conflicten eerder tot vertrek van bewoners.
<p>Kansen externe factoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bewoners hebben de kans om via woongroepen als leefgemeenschappen ondersteuning en begeleiding te krijgen; woongroepen werken niet alleen als vangnet, maar ook als springplank. • Verhuurders hebben voordeel van woongroepen omdat woongroepen een hoge zelfwerkzaamheid hebben in het beheer en bij onderhoud en zo een besparing geven op de beheerkosten. • Bewoners kunnen in woongroepen bij voldoende onderlinge solidariteit en onderling toezicht langer zelfstandig blijven wonen. Als dat opnames voorkomt, is dat een kans voor zorgverzekeraars om de schadelast te verkleinen en voor zorgaanbieders om betere aanvullende zorg te leveren. • Voor buurtbewoners en bewoners, maar ook voor maatschappelijke organisaties, kunnen woongroepen een rol spelen in eenzaamheidsbestrijding: woongroepen bieden voor de eigen bewoners, maar ook voor de omgeving, een gelegenheid om anderen te ontmoeten en om samen activiteiten te organiseren.
<p>Risico's externe factoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bewoners lopen het risico dat solidariteit verkeert in betutteling. Onderlinge normering en verwachtingen kunnen leiden tot ervaren druk van huisregels, gedwongen deelname aan activiteiten en verplichte solidariteit. Dat kan bewoners tijd en geld kosten. • Waar verhuurders een voordeel kunnen hebben bij zelfbeheer en eigen wachtlijstbeheer, heeft dat ook een risico: bij gebrek aan kandidaten zijn er minder belangstellenden voor onzelfstandige eenheden dan voor reguliere, individuele woningen. Verhuurders kunnen dus geconfronteerd worden met hogere leegstand.

Bron: Katja Rusinovic, Marianne van Bochove en Jolien van de Sande (2018). *Collectieve woonvormen voor ouderen. Een urgente opgave voor urban governance*

Woongemeenschap • Voorbeelden

Een woongebouw met 12-40 zelfstandige woningen en gedeelde voorzieningen. Bewoners kiezen bewust voor het wonen in een zelfstandige woning binnen een gemeenschap met gedeelde voorzieningen, gezamenlijke activiteiten en onderlinge hulp. De woningen kunnen variëren in grootte en in prijsklasse, van sociale huur tot dure koop. Binnen een groter complex kan de

woongemeenschap gevormd worden door bewoners die verspreid wonen door het gebouw (gestippeld of harmonica wonen). Een woongemeenschap kan ook op een voormalig boeren erf worden gerealiseerd (erfdelen). Er zijn woongemeenschappen met alleen senioren en gemeenschappen met meerdere leeftijden (Centraal wonen, meergeneratiewonen).



Andere voorbeelden van een woongemeenschap:

- [De Oosterburen Den Bosch](#)
- [Het Kwartel Culemborg](#)
- [Harvest \(gestippeld wonen\) Den Haag](#)
- [Terwijde \(gestippeld wonen\) Utrecht](#)

Woongemeenschap • Uitgebreide informatie

Een woongebouw met 12-40 zelfstandige woningen en gedeelde voorzieningen. Bewoners kiezen bewust voor het wonen in een zelfstandige woning binnen een gemeenschap met gedeelde voorzieningen, gezamenlijke activiteiten en onderlinge hulp. De woningen kunnen variëren in grootte en in prijsklasse, van sociale huur tot dure koop. Binnen een groter complex kan de woongemeenschap gevormd worden door bewoners die verspreid wonen door het gebouw (gestippeld of harmonica wonen). Een woongemeenschap kan ook op een voormalig boerenerf worden gerealiseerd (erfdelen). Er zijn woongemeenschappen met alleen senioren en gemeenschappen met meerdere leeftijden (Centraal wonen, meergeneratiewonen).



Subtypen	Gestapeld wonen, geschakeld wonen, gestippeld wonen en harmonica wonen, erfdelen, centraal
Bestaansreden	Bewuste keuze voor samen wonen in een zelfstandige woning met gedeelde gemeenschappelijke voorzieningen en binnen- en buitenruimten
Kernwaarde	Autonomie, solidariteit, ontmoeting en activiteit
Kernkwaliteiten	Sociaal contact zorgt voor sociale cohesie binnen de gemeenschap, die solidariteit bevordert: mensen zijn bereid elkaar te helpen en voorzieningen te delen
Ambitie	Gemeenschapsvorming door gezamenlijke activiteiten, onderlinge hulp en delen van voorzieningen
Gemeenschapsvorm	Samenwonen binnen een hechte gemeenschap van ouderen (en jongeren), vaak gebaseerd op gedeelde waarden of identiteit
Zorgaanbod	Primair informeel en als er meer zorg nodig is individueel thuiszorg regelen
Bouwvorm	Appartementencomplex/verbouwde boerderij/school
Collectiviteit	Zelfstandige woning, veel gedeelde voorzieningen
Schaal	Middelgroot, 12-40 eenheden

Woongemeenschap • SWOT

<p>Sterkten interne factoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bewoners in een woongemeenschap hebben, net als bij een woongroep, voordeel van onderling contact. De woongemeenschap geeft de mogelijkheid tot ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. • Bewoners profiteren van burenhulp en onderlinge ondersteuning en solidariteit binnen de woongemeenschap, bijvoorbeeld bij ziekte of herstel na ziekenhuisopname. Vaak hebben woongemeenschappen hiervoor ook voorzieningen, zoals gemeenschappelijke ruimte en logeerkamers voor mantelzorgers. • Bewoners en verhuurders hebben ook kostenvoordelen door collectieve zelflevering en zelfbeheer; huur en servicekosten kunnen daardoor betaalbaar blijven. Bij lagere huur profiteren bewoners ook weer van ruimere mogelijkheden voor toeslagen. • Zorgaanbieders hebben bij de schaal van de woongemeenschap voordeel van gezamenlijke inkoop door bewoners en coördinatie van de zorgvraag, waardoor ze efficiënter zorg kunnen leveren.
<p>Zwakten interne factoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hoewel de woongemeenschap vaak minder intensief samenwoont en grotere zelfstandigheid heeft dan de woongroep, kunnen bewoners ook hier last hebben van gebrek aan privacy en roddel en achterklap. • Bij eenzijdige leeftijdsopbouw van de bewoners hebben zorgaanbieders en bewoners nadeel van collectieve zorgvraag: veel bewoners worden tegelijkertijd zorgbehoevend.
<p>Kansen externe factoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgaanbieders hebben de mogelijkheid om afspraken te maken met bewoners over efficiëntere vormen van zorgverlening, bijvoorbeeld door coördinatie en vorming van een eigen zorgteam. • Vastgoedaanbieders en zorgaanbieders kunnen bestaande woonzorgcentra die niet rendabel te exploiteren zijn door wegvallen van vergoedingen transformeren tot woongemeenschap. • Voor buurtbewoners en bewoners, maar ook voor maatschappelijke organisaties, kunnen woongemeenschappen eenzaamheid mee helpen voorkomen: samen zelfstandig wonen biedt de eigen bewoners, maar ook de omgeving, een gelegenheid om anderen te ontmoeten en om samen activiteiten te organiseren. • Bewoners kunnen bij intergenerationale opbouw van de gemeenschap voordelen halen uit onderlinge persoonlijke en sociale ontwikkeling: de woongemeenschap vormt niet alleen een vangnet, maar ook een springplank.
<p>Risico's externe factoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bewoners hebben bij verschillende wensen en verwachtingen een hoger risico op onderlinge conflicten die sneller kunnen escaleren dan in een individuele woonsituatie, hoewel conflicten ook daar uit de hand kunnen lopen. • Bewoners lopen, net als bij woongroepen, het risico dat solidariteit verkeert in betutteling. • Onderlinge normering en verwachtingen kunnen leiden tot ervaren regeldruk, gedwongen deelname aan activiteiten en verplichte solidariteit. Dit kan bewoners veel tijd en geld kosten. • Verhuurders lopen het risico dat de sfeer in een woongemeenschap beeldbepalend wordt voor toetreding: bij een exclusieve bewonersgroep kan dit leiden tot scheefgroei of tot langdurige leegstand, omdat de reputatie van de woongemeenschap nieuwe huurders afschrikt.

- Bronnen:**
- Anja Machielse et al. (2017). Experiment Vitale woongemeenschappen.
 - Vivien Butot (2017). Collectieve woonvormen.
 - Movisie (2020). Welke lessen trekken we uit gemeenschappelijk wonen voor ouderen in Amsterdam?
 - LVGO

Een hof van 16-45 grondgebonden of gestapelde woningen rond een binnentuin of binnenplaats, vaak met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Bewoners wonen zelfstandig in een eigen woning, maar kiezen bewust voor het sociale aspect van het wonen in een hof. De bouwwijze rond de beschutte, gemeenschappelijke

binnentuin biedt gelegenheid voor ontmoeting zonder afspraak of verplichting. De woningen zijn levensloopbestendig gebouwd, zowel huur als koop is mogelijk. Een hof kan bestemd zijn voor senioren of voor verschillende leeftijden.



Andere voorbeelden van een modern hofje:

- [Hof van Hardenberg in Hardenberg](#)
- [Augustanahof in Amsterdam](#)
- [Eendrachtshof in Coevorden](#)

Een hof van 16-45 grondgebonden of gestapelde woningen rond een binnentuin of binnenplaats, vaak met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Bewoners wonen zelfstandig in een eigen woning, maar kiezen bewust voor het sociale aspect van het wonen in een hof. De bouwwijze rond de beschutte, gemeenschappelijke binnentuin biedt gelegenheid voor ontmoeting zonder afspraak of verplichting. De woningen zijn levensloopbestendig gebouwd, zowel huur als koop is mogelijk. Een hof kan bestemd zijn voor senioren of voor verschillende leeftijden.



Subtypen	Grondgebonden hof, appartementencomplex rond cour, carré
Bestaansreden	Samen zelfstandig wonen binnen een beschermde gemeenschap met onderlinge ontmoeting en hulp als een sociale voorziening; opbouw van een kleinschalig sociaal netwerk waarin mensen voor elkaar zorgen
Kernwaarde	Ontmoeting, veiligheid, identificatie, solidariteit
Kernkwaliteiten	Verzameling huizen rond een gemeenschappelijk binnenterrein met een centrale ontmoetingsplek, semi-afgesloten van de buitenwereld, met gedeelde en daardoor betaalbare voorzieningen
Ambitie	Het hof biedt een oplossing om eenzaamheid (met name sociaal isolement) te voorkomen door afstanden tussen sociale contacten binnen het netwerk van ouderen te verkleinen
Gemeenschapsvorm	Verbinding tussen alleenstaande ouderen en samenwonende ouderen of gezinnen
Zorgaanbod	Primair informeel; burenhulp en onderling toezicht
Bouwvorm	Hof: grondgebonden woningen of appartementen rond een binnentuin of binnenplaats
Collectiviteit	Zelfstandig wonen, afspraken over onderlinge burenhulp en ondersteuning
Schaal	Middelgroot: 16-45 woningen

Modern hofje • SWOT

Sterkten interne factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Voor bewoners geeft een modern hofje een gevoel van veiligheid doordat de bouwvorm geborgenheid en beschutting biedt. • Voor bewoners biedt de complexgebonden buitenruimte welzijn en woonplezier. De gedeelde binnenplaats of binnentuin geeft de mogelijkheid om elkaar buiten de woning zonder afspraak en verplichtingen te ontmoeten. • Voor bewoners biedt het moderne hof ook cohesie door sociale controle: bewoners kunnen, door de beperkte afstand en de opening van de woningen naar de gezamenlijke binnenplaats, makkelijk contact met elkaar maken en op elkaar letten. • Voor vastgoedaanbieders is een hof een herkenbare en aansprekende woonvorm. Door de bescherming die het hof biedt, heeft de woonvorm een positief imago, wat de waarde van de woningen voor een bepaalde groep bewoners verhoogt.
Zwakten interne factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Voor vastgoedaanbieders is het hof als weinig compacte bouwvorm moeilijk toe te passen in een stedelijke omgeving; bovendien is het hof door het relatief hoge aantal vierkante meters buitenruimte per woning ook relatief duur per m². • Voor de buurt is een hof intern gericht en exclusief; de woonvorm is in feite ontworpen om mensen buiten te houden. Dat biedt de bewoners veiligheid, maar levert in de publieke ruimte juist een gebrek aan toezicht en gastvrijheid op. • Bewoners kunnen in een hof last krijgen van sterke sociale controle: naar elkaar omzien kan omslaan in gebrek aan privacy en interne onvrede, wat weer kan leiden tot onderlinge conflicten en minder woonplezier.
Kansen externe factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Voor vastgoedaanbieders biedt het hof de kans om in te spelen op de wens van veel mensen om samen zelfstandig te wonen in verschillende prijsklassen en vormen van koop en huur zonder collectieve arrangementen of voorzieningen. De woonvorm zelf is in zekere mate collectief en vergt verder geen bijzondere inzet van bewoners. • Voor bewoners biedt een modern hof de kans om gedeelde voorzieningen en collectieve arrangementen in zorg en diensten te realiseren buiten de woningen. Een woning kan gebruikt worden als gemeenschappelijke ruimte; vanouds kan ook een beheerder als coördinator inwonen.
Risico's externe factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Door de exclusiviteit en de relatief hoge kosten lopen de buurt en bewoners het risico dat het hof exclusief voor welgestelde bewoners bereikbaar is; door extensief ruimtegebruik en relatief 'dure' meters kunnen vastgoedaanbieders moeilijk sociale huurwoningen bouwen. • Voor vastgoedaanbieders is bewonersselectie om een andere reden een risico. Het moderne hof is als collectieve woonvorm minder geschikt voor bewoners met een individualistische leefstijl die minder gericht is op sociale cohesie.

Bron: Kirsten Hannema et al. (2013). Handboek voor Hedendaagse Hofjes

Wooncomplex • Voorbeelden

Een appartementencomplex voor senioren dat in grootte kan variëren van 20-300 woningen. Er zijn vaak gezamenlijke voorzieningen en soms een arrangement van zorg- en diensten dat individueel afgenomen kan worden (serviceflat, woonzorgcomplex). Als het complex bij een zorginstelling is gelegen kunnen bewoners

gebruik maken van de voorzieningen, zorg en ondersteuning van de instelling (aanleunwoningen). De grootte van de woningen bestrijkt de hele range van studio tot penthouse. Een twee- of drikamerwoning is het meest gebruikelijk. Sociale huur tot dure huur en koopwoningen komen voor.



Andere voorbeelden van een wooncomplex:

- Hofstede Hillegom
- Wooncomplex Brinkpark Blokker
- Liv inn Hilversum
- Olde Heem Kloosterbure

Wooncomplex • Uitgebreide informatie

Een appartementencomplex voor senioren dat in grootte kan variëren van 20-300 woningen. Er zijn vaak gezamenlijke voorzieningen en soms een arrangement van zorg- en diensten dat individueel afgenomen kan worden (serviceflat, woonzorgcomplex). Als het complex naast een zorginstelling is gelegen kunnen bewoners gebruik maken van de voorzieningen, zorg en ondersteuning van de instelling (aanleunwoningen). De grootte van de woningen bestrijkt de hele range van studio tot penthouse. Een twee- of drikamerwoning is het meest gebruikelijk. Sociale huur tot dure huur en koopwoningen komen voor.



Subtypen	Serviceflat, seniorenflat, aanleunwoningen, woonzorgcomplex
Bestaansreden	Zelfstandig wonen voor senioren, gezamenlijke voorzieningen, scheiden van wonen en zorgdiensten (extramuralisering),
Kernwaarde	Autonomie, veiligheid en activiteit
Kernkwaliteiten	Ouderen betalen eigen woonlasten en servicebijdrage; ze hebben de mogelijkheid om diensten (persoonlijke diensten, welzijn en/of zorg) af te nemen uit een aanbod in de eigen omgeving, meestal met gemeenschappelijke ruimte.
Ambitie	Zelfstandig wonen met ondersteuning en aanbod van zorg- en persoonlijke diensten op afroep.
Gemeenschapsvorm	Ouderen zonder zorgvraag of met een (lichte) zorgvraag; geen wlz-indicatie nodig. In de praktijk ook voor veel andere groepen met een zorgvraag.
Zorgaanbod	Primair formele zorg, aan huis of in complex
Bouwworm	Complex: grondgebonden geschakeld of appartementen
Collectiviteit	Individueel wonen, gezamenlijke voorzieningen
Schaal	Middelgroot tot groot, 20-300 eenheden

Wooncomplex • swot

Sterkten interne factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Voor zorgaanbieders en vastgoedaanbieders heeft het wooncomplex voldoende schaalgrootte om ruime collectieve voorzieningen rendabel te integreren met wooneenheden. Voor deze voorzieningen kunnen aanbieders extra bijdragen en vergoedingen vanuit zorgfinanciering vragen. • Voor bewoners biedt het wooncomplex dan ook een hoog voorzieningenniveau en een ruim arrangement aan persoonlijke diensten die dicht bij huis verkrijgbaar zijn en dus ook voorhanden zijn als het nodig is; dit geeft bewoners een hoge mate van zekerheid en veiligheid.
Zwakten interne factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Voor sommige bewoners geldt dat het wooncomplex te grootschalig is voor een kleine gemeenschap. Dit kan bewoners een gevoel van anonimiteit geven en eenzaamheid in de hand werken. • Voor bewoners geldt dat ze in het wooncomplex zelfstandig wonen en individuele arrangementen van persoonlijke diensten afnemen, waardoor ze elkaar niet vanzelf ontmoeten: hiervoor zijn activiteitenprogramma's en collectieve voorzieningen nodig. • Voor de buurt heeft een wooncomplex door de kwetsbaarheid van bewoners soms een hoge drempel, waardoor buurtbewoners en initiatieven weinig mogelijkheden hebben voor ontmoeting en deelname aan activiteiten; het wooncomplex staat dan als het ware los in de buurt.
Kansen externe factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgaanbieders hebben binnen het wooncomplex goede randvoorwaarden om met een zorgteam aan een deel van de bewoners verschillende zorgarrangementen te verlenen met passende vergoeding, zowel vanuit Wmo als Zvw en Wlz. • Bewoners hebben de mogelijkheid om binnen een wooncomplex een eigen groep te vormen met gestippeld of gespikkeld wonen. Bewoners vormen dan een collectief dat gebruik maakt van de voorzieningen in het complex en vormen zo een zorgzame gemeenschap die naar elkaar omziet en ondersteunt.
Risico's externe factoren	<ul style="list-style-type: none"> • Voor zorgaanbieders kan het aantal zorgvragers in het wooncomplex ontoereikend zijn voor het arrangement dat aangeboden wordt aan alle bewoners. De exploitatie is dan onrendabel en de zorg en diensten moeten afgeschaald worden, waardoor het complex zijn aantrekkelijkheid voor zorgbehoevende ouderen verliest. • Voor bewoners kan gedwongen winkelnering door koppelverkoop tussen vastgoed en zorg een lage kwaliteit in de dienstverlening en gebrek aan keuzevrijheid opleveren, zeker als de zorgaanbieder geen vast zorgteam in het wooncomplex kan vestigen. • De buurtbewoners lopen het risico dat voorzieningen die door vastgoedaanbieders en zorgaanbieders in het complex worden aangeboden niet aansluiten bij de wensen en behoeften. Als ook de bewoners van het complex geen behoefte hebben aan de voorzieningen, kan in grootschalige complexen leegstand ontstaan. • Vastgoedaanbieders lopen bij kleinere complexen het risico dat het arrangement aan voorzieningen en diensten niet rendabel aangeboden kan worden, waardoor het complex niet aan de eisen van de doelgroep op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, gezelligheid en beschikbaarheid van zorg voldoet.

Bron: Dort Spierings (2014). De Wenselijke Schaal

Beschrijving algemeen

Corporatie Lefier bouwde in 2014 in de West-Indische buurt in de stad Groningen 22 mantelzorgappartementen in een groter gebouw met gezinswoningen en startersappartementen. Twee appartementen, een grotere en een kleinere, zijn zelfstandig maar met een tussendeur gekoppeld. Lefier verhuurt de woningen per tweekant, maar ieder appartement heeft een eigen voordeur en een eigen huurcontract. De woningen zijn tevens geschikt voor huurders die minder valide zijn.

Curaçaostraat 13-55
9715 SC Groningen

Wie wonen er?

Aantallen	In het complex wonen 26 bewoners, verdeeld over 11 huishoudens. De huishoudens bestaan uit diverse leeftijden: 14 bewoners zijn onder 50 jaar 7 bewoners zijn tussen 50 en 65 jaar 5 bewoners zijn tussen 65 en 80 jaar
Leefstijl en achtergrond	Alle bewoners zijn mantelzorger of hebben een mantelzorgbehoefte.
Zorgbehoefte	Het complex is bedoeld voor mensen die mantelzorg willen ontvangen of verlenen.
Voorwaarden voor wonen in complex	Een duidelijke relatie hebben met mantelzorg.
Wachtlijst	Soms is er een wachtlijst. Omdat het een specifiek woonproduct is en de vraag

	vaak acuut is, kan het soms lastig zijn om vraag en aanbod passend te krijgen.
--	--

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden koopwoningen: 0 • Koopappartementen: 0 • Grondgebonden huurwoningen: 0 • Huurappartementen: 22
Eigendom	Eigenaar woningen: Lefier Aantal eigenaren: 1
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	Niet van toepassing

Afmetingen	Per mantelzorg combinatie een appartement van 80 m ² en een van 60 m ² , dus 11 appartementen van 80 m ² en 11 appartementen van 60 m ² .
Buitenruimte	Er zijn balkons bij alle woningen en er is een binnenplaats.
Zelfstandige of onzelfstandige woningen	Woningen zijn zelfstandig en voorzien van een eigen badkamer en keuken.
Levensloopgeschiktheid	Woningen hebben geen speciale voorzieningen voor mensen met een fysieke beperking.
Geschiktheid voor zorg	Er is een verbindingsdeur voor de mantelzorger.
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	Volgens bouwbesluit.

Voorzieningen voor brandveiligheid	Rookmelders, branddeuren, brandtrappen.
------------------------------------	---

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	2013
Nieuwbouw / transformatie	Nieuwbouw
Perceel	2.313 m ²
Tuin	Er is een binnenterrein.
Afmetingen	380 m ²

Duurzaamheid

Energieprestaties	<ul style="list-style-type: none"> Energie label: A Energie Prestatie Coëfficiënt: niet bekend Beng-score: niet bekend
Materiaalgebruik	MPG score: niet bekend
Investeringen in duurzaamheid	Geen investeringen in duurzaamheid bekend in de afgelopen 5 jaar.
Warmtevoorziening	<ul style="list-style-type: none"> Normale CV ketel (HR of VR ketel)
Gemeenschappelijke energievoorziening	<ul style="list-style-type: none"> Geen zonnepanelen Geen warmtenet Geen gedeeld verwarmingssysteem

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	Er is bij het ontwerp rekening gehouden met begaanbaarheid.
Aangepaste verlichting in de woningen	Geen aangepaste verlichting
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Niet van toepassing
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	Niet van toepassing
Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	Ja

Omgeving

Ligging	<p>Complex ligt in één van de oudere buitenwijken van de stad.</p> <p>Google Maps</p> <p>Google Streetview</p>
Voorzieningen binnen straal van 300 meter	<ul style="list-style-type: none"> Supermarkt Openbaar vervoer (bus-/tramhalte)
Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> Dagbesteding Groen en water (openbare tuinen; klein park)
Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> Andere winkels Huisarts Apotheek Culturele voorzieningen Horeca en uitgaansgelegenheden

Parkeergelegenheid	Parkeerplek kan eventueel gehuurd worden.
--------------------	---

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	Geen ontmoetingsruimte
Andere mogelijkheden voor ontmoeten	De entree en galerij zijn plekken voor ontmoeten.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Er zijn verder geen gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig.
Bedrijfsruimte	Nee
Overige voorzieningen in complex	
Wellness & beauty	Nee
Gemeenschappelijke sportruimte	Nee
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden scootmobiel	Aantal oplaadmogelijkheden is onbekend.
Vervoersvoorziening	Geen deelauto
Hobby of werkruimte	Nee
Onderlinge hulp	Vooraf de mantelzorgcombinaties helpen elkaar.
Huisregels	Er zijn geen huisregels.

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	Er zijn geen collectieve afspraken met thuiszorg.
Type zorgcontracten	Niet van toepassing
Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Verschillende zorgvragen, kan gaan om heel verschillende beperkingen en aandoeningen. Geen eigen zorgaanbod, meestal vanuit reguliere organisaties in aanvulling op mantelzorg. Als iemand een zware zorgvraag krijgt, moet die verhuizen. Ook de mantelzorger moet dan verhuizen. Lefier biedt de mantelzorger in dat geval een passende woning aan.
Zorginfrastructuur	Er zijn geen ruimtes voor zorg aanwezig.
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	Er zijn geen ruimtes voor kortdurend verblijf.

Realisatie en organisatie

Initiatief	Lefier
Ontwerp	De mantelzorgwoningen zijn onderdeel van een groter appartementencomplex.
Organisatiemodel voor bouw en realisatie	traditioneel - aanbesteden

Proces realisatie	
Externe procesbegeleider betrokken bij planontwikkeling en realisatie	Informatie niet beschikbaar
Risico-inventarisatie vooraf	Informatie niet beschikbaar
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	Informatie niet beschikbaar
Rol gemeente	
Omschrijving samenwerking met gemeente	Niet van toepassing
Eisen vanuit omgevingsvergunning/bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Niet van toepassing
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	Geen voorwaarden vanuit de gemeente
Huidige organisatievorm	
Eigenaar	Woningcorporatie Lefier
Verhuurder	Woningcorporatie Lefier
Beheerder	Woningcorporatie Lefier
Samenwerking met andere partijen	Eén mantelzorgcombinatie is verhuurd aan Elkaar.

Financiële aspecten

Investing

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	Informatie niet beschikbaar
Grondwaarde van het complex	Informatie niet beschikbaar

Methode bepaling grondwaarde	Informatie niet beschikbaar
Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	Informatie niet beschikbaar
Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	Informatie niet beschikbaar
Bouwsom	Informatie niet beschikbaar
Bijkomende kosten	Informatie niet beschikbaar

Huur- en koopprijzen

Koopprijzen	Niet van toepassing
Huurprijzen	<ul style="list-style-type: none"> • Kale huur: € 576 • Servicekosten: € 25 • Geen zorgwoninglabel

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	€ 3.850.000
WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	Niet van toepassing

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	95%
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Lastig te benoemen. Wanneer de mantelzorgontvanger verhuist of komt te overlijden dan zoekt Lefier voor de mantelzorggever geschikte woonruimte. Dit kan soms wel zes maanden duren.

Mutatiegraad per jaar	informatie niet beschikbaar
-----------------------	-----------------------------

Inkomsten

Huursom woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Kale huur: € 146.412 • Servicekosten: € 6.618 • Rekenhuur: € 153.030 Totale huuropbrengsten uit verhuur van woningen: € 153.030
Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Geen andere huuropbrengsten
Energie-inkomsten	Geen energie-inkomsten
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Geen vergoedingen

Kosten

Erfpacht	Niet van toepassing
Onderhoudskosten	Informatie niet beschikbaar
Belastingen en verzekeringen	<ul style="list-style-type: none"> • OZB: € 6.291 • Waterschapsheffing: € 2.033 • Rioolheffing: € 3.106 • Opstalverzekering en aansprakelijkheid: € 9.250
Beheerkosten	Onbekend, ligt bij VvE.
Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	<ul style="list-style-type: none"> • Elektriciteit: €10,40 • Schoonmaken algemene ruimte: € 10,11

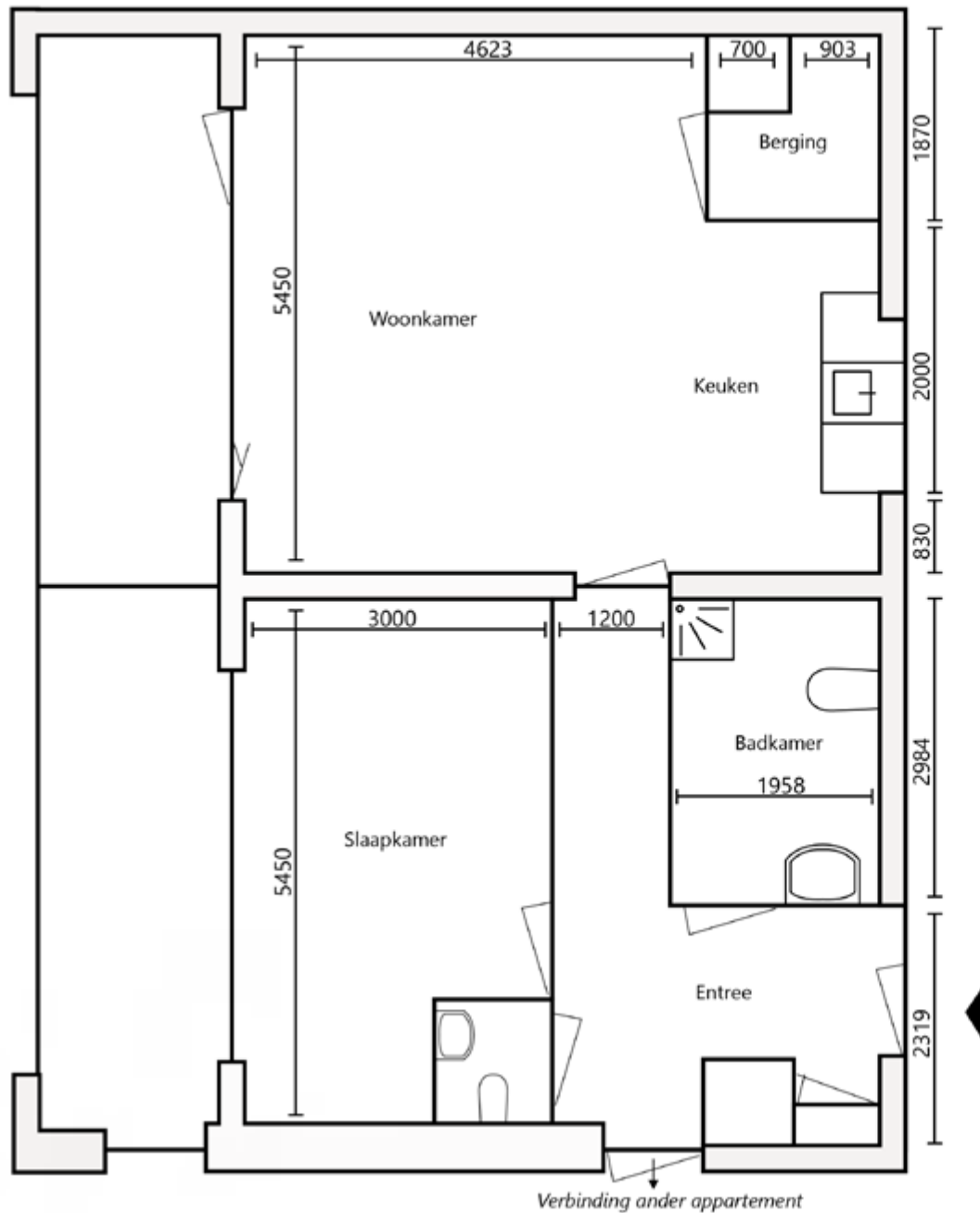
Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	Niet van toepassing
Subsidies en donaties	Nee
Vreemd vermogen	
Achtergestelde lening	Nee
Hypotheek	Nee
Garanties en waarborgen	Nee
Exploitatie	
Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Nee
Financiering zorg en dienstverlening	Niet van toepassing

Mantelzorgwoning • Foto's Curaçaostraat



Mantelzorgwoning • Plattegrond Curaçaostraat



Curacaostraat in Groningen

Woningplattegrond
Woningtype 2, Huisnummer 37

Woonoppervlakte = circa 67 m²

Complex plattegrond (begane grond)

- Woningen
- Gezamenlijke ruimte



Beschrijving algemeen

De Borgstee is een kleinschalige woonvorm met zestien koopappartementen, zestien zorgappartementen, een kantoorruimte en drie eenheden voor eerstelijnsverblijf. Een bewonersinitiatief in het Drentse Vledder ontwikkelde het complex vanaf 2017 in samenwerking met Bouwbedrijf Buiteveld. NNCZ levert de zorg in het complex.

De Borgstee
Torenkamp 33
8381 JA Vledder

Wie wonen er?

Aantallen	Aantal bewoners: 50 Aantal huishoudens: 35 30 bewoners zijn tussen de 65 en 85 jaar. 20 bewoners zijn 85 jaar of ouder.
Leefstijl en achtergrond	Bewoners zijn met name senioren die ontzorgd willen worden; als hun partner wegvalt kunnen mensen alleen zelfstandig blijven wonen, eventueel met zorg en begeleiding. De meeste bewoners komen uit Vledder of keren terug naar Vledder.
Zorgbehoefte	Er zijn 20 bewoners met een intensieve zorgbehoefte (zpz 5-10), 3 bewoners met een tijdelijke zorgbehoefte en 26

	bewoners met een lichte of geen zorgbehoefte.
Voorwaarden voor wonen in complex	Er is geen leeftijdsbeperking. Voor de 16 zorgappartementen is een Wlz-indicatie nodig, voor eerstelijnsverblijf een indicatie van de huisarts.
Wachlijst	Wachlijst voor voorkeursrecht bij verkoop van appartementen.

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • 16 koopappartementen • 8 huurappartementen met zorg • 8 zorgappartementen • 3 kamers voor eerstelijnsverblijf
Eigendom	Eigenaar 16 huurwoningen: Stichting onder dak, eigenaren 16 koopwoningen: bewoners. Totaal aantal eigenaren: 17
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	Voorkeursrecht voor dorpsbewoners: bij verkoop wordt het appartement vier weken aangeboden aan Stichting Onder Dak. Daarnaast zijn bewoners gebonden aan zorgaanbod van NNCZ.

Afmetingen	8 x 80 m ² koopwoningen 6 x 90 m ² koopwoningen 2 x 120 m ² koopwoningen 6 x 40 m ² zorgappartementen 2 x 65 m ² zorgappartementen 4 x 45 m ² zorgappartementen 4 x 55 m ² zorgappartementen 3 x 40 m ² ELV
Buitenruimte	Koopappartementen begane grond hebben een eigen tuin van 40 m ² , appartementen hebben een loggia.
Zelfstandige of onzelfstandige woningen	<ul style="list-style-type: none"> • 16 zelfstandige koopwoningen • 8 zelfstandige huurwoningen • 8 zorgappartementen
Levensloopgeschiktheid	Gelijkvloers toegankelijk met domotica
Geschiktheid voor zorg	Alle appartementen zijn geschikt voor intensieve zorg.
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	Inbraakalarm en toegangsluis (twee deuren) complex.
Voorzieningen voor brandveiligheid	Brandmeldinstallatie met melders in woningen en gangen

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	2021
Nieuwbouw / transformatie	Nieuwbouw
Perceel	Drie percelen van in totaal 5.000 m ²
Tuin	Gemeenschappelijke tuin van 3.500 m ² , koopwoningen begane grond hebben een eigen tuin van 40 m ² .
Afmetingen complex	Footprint complex 1.575 m ² ; bergingen 100 m ² , parkeerplaatsen 600 m ²

Duurzaamheid

Energieprestaties	<ul style="list-style-type: none"> • Energielabel: A+++ • Energie Prestatie Coëfficiënt: 0,0
Materiaalgebruik	Duurzaam en circulair gebouwd
Investerings in duurzaamheid	Energieneutraal en gasvrij
Warmtevoorziening	Lucht-warmtepomp
Gemeenschappelijke energievoorziening	Collectieve zonnepanelen op de zorgappartementen en huurappartementen.

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	Woningen zijn gelijkvloers en drempelloos, volledig rolstoeltoegankelijk en geschikt voor intensieve zorg; appartementen hebben schuifdeuren en zijn domotica-voorbereid.
Aangepaste verlichting in de woningen	Geen aangepaste verlichting
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Extra ruimte voor draaicirkel
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	Kleuronderscheid toilet en spoelknop in sanitair.
Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	Brancardtoegankelijke lift

Omgeving

Ligging	Dorpscentrum met vrij uitzicht Google Maps Google Streetview
Voorzieningen binnen straal van 300 meter	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurant en hotel • Dagbesteding (in ontwikkeling) • Verzorging en verpleging • Kerk • Groen en water

Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt • Andere winkels • Huisarts met apotheek • Fysiotherapie • Sporthal • Psychologische hulp • Openbaar vervoer • Musea • B&B's
Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Natuurgebied • Musea
Voorzieningen verder dan 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Ziekenhuis
Parkeergelegenheid	Er zijn 32 parkeerplaatsen naast het complex, waarvan 16 voor bewoners, 14 voor bezoekers, één voor de huisarts en één voor de wijkverpleegkundige

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	Er is een huiskamer en een ontmoetingsruimte, beide met kookgelegenheid; nabij het complex zijn ook nog twee ontmoetingsruimten voor de buurt.
--------------------------------------	--

Andere mogelijkheden voor ontmoeten	<ul style="list-style-type: none"> • Entree • Overloop begane grond en etages • Gemeenschappelijke tuin
Gemeenschappelijke voorzieningen	Laadpalen, gevoed vanuit zonnedak
Bedrijfsruimte	Er is geen bedrijfsruimte.
Overige voorzieningen in complex	
Wellness & Beauty	Nee; bewoners maken gebruik van voorzieningen in het dorp.
Gemeenschappelijke sportruimte	Nee; bewoners maken gebruik van voorzieningen in het dorp.
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden scootmobiel	Parkeerruimte en oplaadmogelijkheid scootmobielen bij entree onder trap
Vervoersvoorziening	Naabuurtbus: vrijwillig openbaar vervoer
Hobby of werkruimte	Bergingen op het terrein
Onderlinge hulp	Bewoners helpen elkaar als naaber; drie bewoners van de koopappartementen zijn vrijwilliger in de zorg of bij de welzijnsorganisatie.
Huisregels	De VvE heeft een huishoudelijk reglement met beperkte regels.

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	In de koopappartementen wordt thuiszorg geleverd door NNCZ.
Type zorgcontracten	Koppeling aan koopcontract: bewoners nemen zorg af bij NNCZ, de zorgaanbieder in het complex.
Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Geen diensten aan huis: dit is bewust gedaan om mensen in beweging te houden.
Zorginfrastructuur	Kantoor 15 m ² bij entree voor zorgpersoneel
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	Drie eenheden eerstelijnsverblijf

Realisatie en organisatie

Initiatief	Dorpsbelang Vledder
Ontwerp	Buiteveld, getoetst aan programma van bewoners door architect verbonden aan het initiatief.

Organisatiemodel voor bouw en realisatie	Bouwteam met aannemer en twee vertegenwoordigers Dorpsbelang
Proces realisatie	
Externe procesbegeleider voor planontwikkeling en realisatie	Bewonersinitiatief Dorpsbelang, met ondersteuning van KNHM
Risico-inventarisatie vooraf	Onbekend
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	Start initiatief 2017, start bouw 2020.
Rol gemeente	
Omschrijving samenwerking met gemeente	Formele relatie; grondoverdracht en bestemmingsplanwijziging
Eisen vanuit omgevingsvergunning/ bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Eisen aan bouwstijl, waardoor geen dakkapellen gerealiseerd konden worden, partiële herziening bestemmingsplan van intramuraal naar gemengd (wonen en zorg)
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	Niet-speculatiebeding vijf jaren en boetebeding op verlies zorgfunctie gedurende tien jaren bij grondoverdracht
Huidige organisatievorm	
Eigenaar	Vereniging van Eigenaars Woonzorg Centrum Vledder

Verhuurder	Stichting Onder Dak
Beheerder	Beheer van de VvE door de Stichting Onder Dak.
Samenwerking met andere partijen	Stichting Onder Dak heeft een huurovereenkomst voor acht appartementen met NNCZ en een intentie-overeenkomst met Dorpsbelang, Noabuur en NNCZ. SOD overleg daarnaast regelmatig met de lokale corporatie Actium.

Financiële aspecten

Investing

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	€6.400.000
Grondwaarde van het complex	Marktconform
Methode bepaling grondwaarde	Residueel
Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	Onbekend
Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	Onbekend

Bouwsom	€ 2.200.000
Bijkomende kosten	€ 350.000

Huur- en kooprijzen

Kooprijzen	Bij aanvang: € 202.000 VON € 220.000 VON € 267.000 VON
Huurrijzen	<ul style="list-style-type: none"> • € 735 per maand aanvangshuur • € 200 per maand servicekosten • Geen zorgwoninglabel

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	Nog niet bekend
WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	Nog niet bekend

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	<ul style="list-style-type: none"> • Huurwoningen: 100% • Koopwoningen: 98% • Eerstelijnsverblijf: 95%
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Nog onbekend

Mutatiegraad per jaar	Nog onbekend
-----------------------	--------------

Inkomsten

Huursom woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Huurappartementen € 70.560 • Servicekosten: € 19.200
Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Niet van toepassing
Energie-inkomsten	Niet van toepassing
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Zorgappartementen en kantoor: € 116.160

Kosten

Erfpacht	Geen erfpacht
Onderhoudskosten	MJOP: 47.000 reservering vervanging en instandhouding per jaar
Belastingen en verzekeringen	<ul style="list-style-type: none"> • OZB: nog onbekend • Waterschapsheffing: nog onbekend • Rioolheffing: € 4.800 plus onbekende toeslag op basis van WOZ. • Opstalverzekering: € 12.000 • Inboedelverzekering: onbekend

Beheerkosten	Nog onbekend
Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	Geen andere kosten

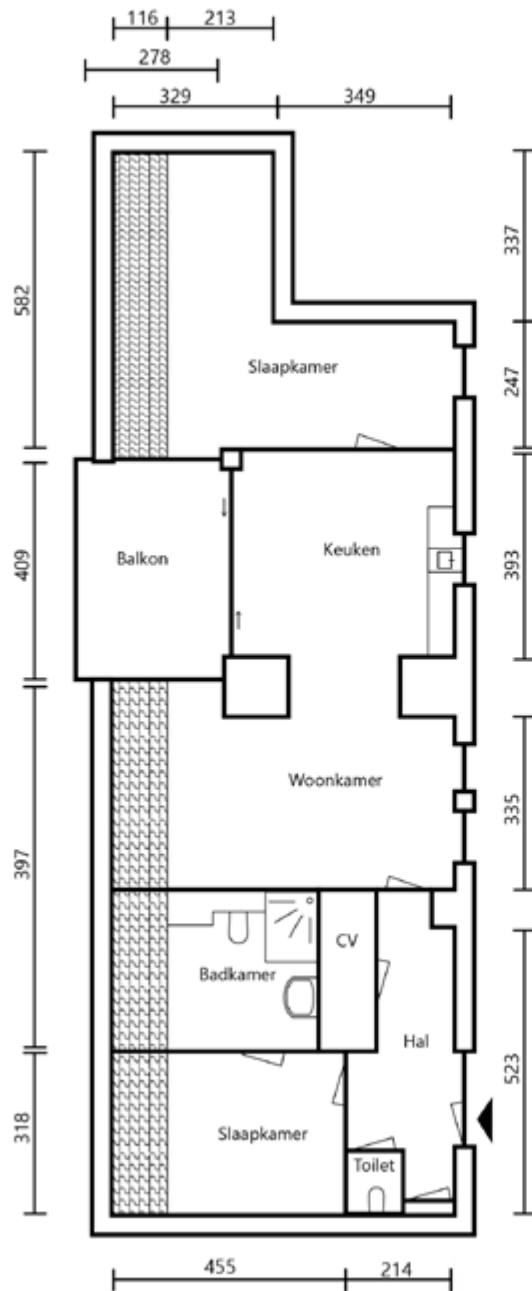
Financiering zorg en dienstverlening	Zorgkantoor Zilveren Kruis
--------------------------------------	----------------------------

Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	Koopsom appartementen € 3.470.000 Crowdfunding € 850.000 via coöperatieve vereniging obligatiehouders
Subsidies en donaties	Duurzaamheidssubsidie € 100.000
Vreemd vermogen	
Achtergestelde lening	KNHM Participaties: € 100.000 Drentse Energie Organisatie: € 300.000
Hypotheek	Triodos: € 1.550.000
Garanties en waarborgen	Groenfinanciering Triodos
Exploitatie	
Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Bijdrage NNCZ aan domotica en investering in inventaris

Kleinschalig wonen • Foto's De Borgstee





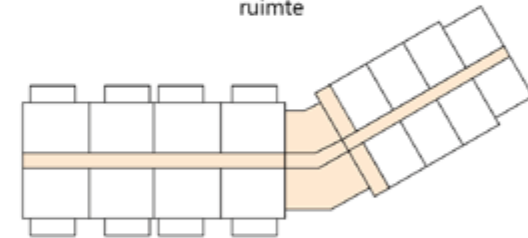
De Borgstee in Vledder

Plattegrond woning

Woonoppervlakte = Circa 104 m²

Complex plattegrond (begane grond)

- Woningen
- Gezamenlijke ruimte



Beschrijving algemeen

Samen Thuis is een woongroep in Gemert die gebouwd is in 2016 door Goed Wonen Gemert. Samen Thuis is een gebouw met 9 appartementen en 1 gemeenschappelijke ruimte voor alleenstaanden van 65 jaar en ouder die hun sociale netwerk willen uitbreiden. De bewoners gebruiken de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. De bewoners komen uit Gemert.

Virmundtstraat 76-78D
5421 BX Gemert

Wie wonen er?

Aantallen	In het complex wonen 9 bewoners en evenveel huishoudens. De huishoudens bestaan enkel uit alleenstaanden. 3 bewoners zijn tussen de 65 en 80 jaar. 6 bewoners zijn ouder dan 80 jaar.
Leefstijl en achtergrond	Het project is bedoeld ter voorkoming en bestrijding van eenzaamheid.
Zorgbehoefte	70% geen zorgvraag 30% lichte zorgvraag
Voorwaarden voor wonen in complex	Nieuwe bewoners moeten voldoen aan de minimum leeftijd van 65 jaar. Toewijzing gaat in overleg met bewoners. De behoefte moet aanwezig zijn om in bepaalde mate gezamenlijk te wonen en te leven.

Wachlijst	Er is geen wachlijst. Mensen kunnen zich tussentijds wel aanmelden voor het project, maar op moment van een vrijkomende woning wordt werving breed uitgezet.
------------------	--

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden koopwoningen: 0 • Koopappartementen: 0 • Grondgebonden huurwoningen: 0 • Huurappartementen: 9
Eigendom	Eigenaar woningen: Goed Wonen Gemert Aantal eigenaren: 1
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	n.v.t.

Afmetingen	60 m ²
Buitenruimte	Er zijn balkons van 6,5 m ² en een gedeelde tuin van 125 m ² .
Zelfstandige of onzelfstandige woningen	Woningen zijn voorzien van eigen keukens en er is een gemeenschappelijke woonkamer.
Levensloopgeschiktheid	Het zijn zelfstandige woningen die levensloopbestendig zijn. In de woningen zijn de woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minstens één slaapkamer gelijkvloers. De woningen

	hebben geen speciale voorzieningen voor mensen met een fysieke beperking.
Geschiktheid voor zorg	De woningen hebben individuele Wmo voorzieningen
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	De centrale toegangsdeur is altijd afgesloten en is toegankelijk met een keytag.
Voorzieningen voor brandveiligheid	Rookmelders, brandblussers.

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	2016
Nieuwbouw / transformatie	Nieuwbouw
Perceel	944 m ²
Tuin	Er is een gedeelde tuin van 125 m ² .
Afmetingen	Ca. 410 m ²

Duurzaamheid

Energieprestaties	<ul style="list-style-type: none"> • Energielabel: A • Energie Prestatie Coëfficiënt: niet bekend • Beng-score: niet bekend
Materiaalgebruik	MPG score: niet bekend

Investerings in duurzaamheid	Geen investeringen in duurzaamheid bekend in de afgelopen 5 jaar.
Warmtevoorziening	Normale CV ketel (HR of VR ketel)
Gemeenschappelijke energievoorziening	<ul style="list-style-type: none"> • Wel zonnepanelen • Geen warmtenet • Geen gedeeld verwarmingssysteem

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	Is bij ontwerp rekening mee gehouden.
Aangepaste verlichting in de woningen	Geen aangepaste verlichting.
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Alle voordeuren komen uit op een dichte gang.
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	Ja
Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	Geen galerij, wel in pandige brede gangen. Geschikt voor brancards en bed.

Omgeving

Ligging	Complex ligt in het dorpscentrum. Google Maps Google Streetview
Voorzieningen binnen straal van 300 meter	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt • Huisarts • Apotheek • Verzorging/verpleging

Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Andere winkels • Dagbesteding • Openbaar vervoer (bus-/tramhalte) • Groen en water (openbare tuinen; klein park) • Culturele voorzieningen • Horeca en uitgaansgelegenheden
Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Natuurgebied (groot park; natuurgebied)
Voorzieningen verder dan 5 kilometer	Niet van toepassing
Parkeergelegenheid	Er is geen eigen parkeergelegenheid. Rondom het complex zijn een behoorlijk aantal openbare parkeerplaatsen gesitueerd.

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	<p>Het tiende appartement van 60 m² is in gebruik als gemeenschappelijke ruimte met keuken.</p> <p>De gemeenschappelijke ruimte wordt gebruikt voor eetpunt, ontmoeten met spel en beweging. Er is een grote keuken, douche- toiletruimte, logeerkamer, berging met wasmachine en droogtrommel.</p>
Andere mogelijkheden voor ontmoeten	Tuin aan achterzijde complex, bereikbaar via de gemeenschappelijke ruimte.

Gemeenschappelijke voorzieningen	Keuken aanwezig in gemeenschappelijke ruimte.
Bedrijfsruimte	Geen bedrijfsruimte
Overige voorzieningen in complex	
Wellness & beauty	Nee
Gemeenschappelijke sportruimte	Nee
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden Scootmobiel	Nee
Vervoersvoorziening	Geen deelauto
Hobby of werkruimte	Nee
Onderlinge hulp	<p>Bewoners van de woongemeenschap helpen elkaar met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oogje in het zeil houden • pakketjes aannemen • huisdieren verzorgen • boodschappen en of eten koken • helpen bij de persoonlijke verzorging • helpen bij de administratie / computer of internet
Huisregels	Er zijn geen huisregels.

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	Er wordt thuiszorg geleverd in het complex.
Type zorgcontracten	Niet van toepassing
Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Er zijn geen collectieve afspraken met leveranciers.
Zorginfrastructuur	Er zijn geen ruimtes voor zorg aanwezig.
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	Er is één kamer bedoeld voor familie of vrienden die willen logeren.

Realisatie en organisatie

Initiatief	Goed Wonen Gemert
Ontwerp	Architectenbureau Inbo
Organisatiemodel voor bouw en realisatie	Woningcorporatie
Proces realisatie	
Externe procesbegeleider betrokken bij planontwikkeling en realisatie	Nee
Risico-inventarisatie vooraf	Vanuit Goed Wonen. De risico's zijn niet specifiek in kaart gebracht.
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	4 jaar

Rol gemeente

Omschrijving samenwerking met gemeente	Niet van toepassing
Eisen vanuit omgevingsvergunning/bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Niet van toepassing
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	Niet van toepassing
Huidige organisatievorm	
Eigenaar	Goed Wonen Gemert
Verhuurder	Goed Wonen Gemert
Beheerder	Goed Wonen Gemert
Samenwerking met andere partijen	Er is regelmatig overleg met de bewoners en externe vrijwilligers, die bij het project betrokken zijn.

Financiële aspecten

Investering

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	Niet openbaar
Grondwaarde van het complex	€ 201.000
Methode bepaling grondwaarde	Niet openbaar
Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	Staffel bij sociale huurwoningen

Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	€ 1.400.000
Bouwsom	Niet openbaar
Bijkomende kosten	Niet openbaar

Huur- en kooprijzen

Kooprijzen	Niet van toepassing
Huurprijzen	<ul style="list-style-type: none"> • Kale huur: € 633 • Servicekosten: € 56 • Geen zorgwoninglabel

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	€ 1.886.000
WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	Niet van toepassing

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	100%
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Niet van toepassing
Mutatiegraad per jaar	Eén persoon verhuisd sinds oplevering.

Inkomsten

Huursom woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Kale huur: € 5.700 • Servicekosten: € 504 • Rekenhuur: € 6.204
------------------	--

	Totale huuropbrengsten uit verhuur van woningen: € 6.204
Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Geen andere huuropbrengsten
Energie-inkomsten	Geen energie-inkomsten
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Geen vergoedingen

Kosten

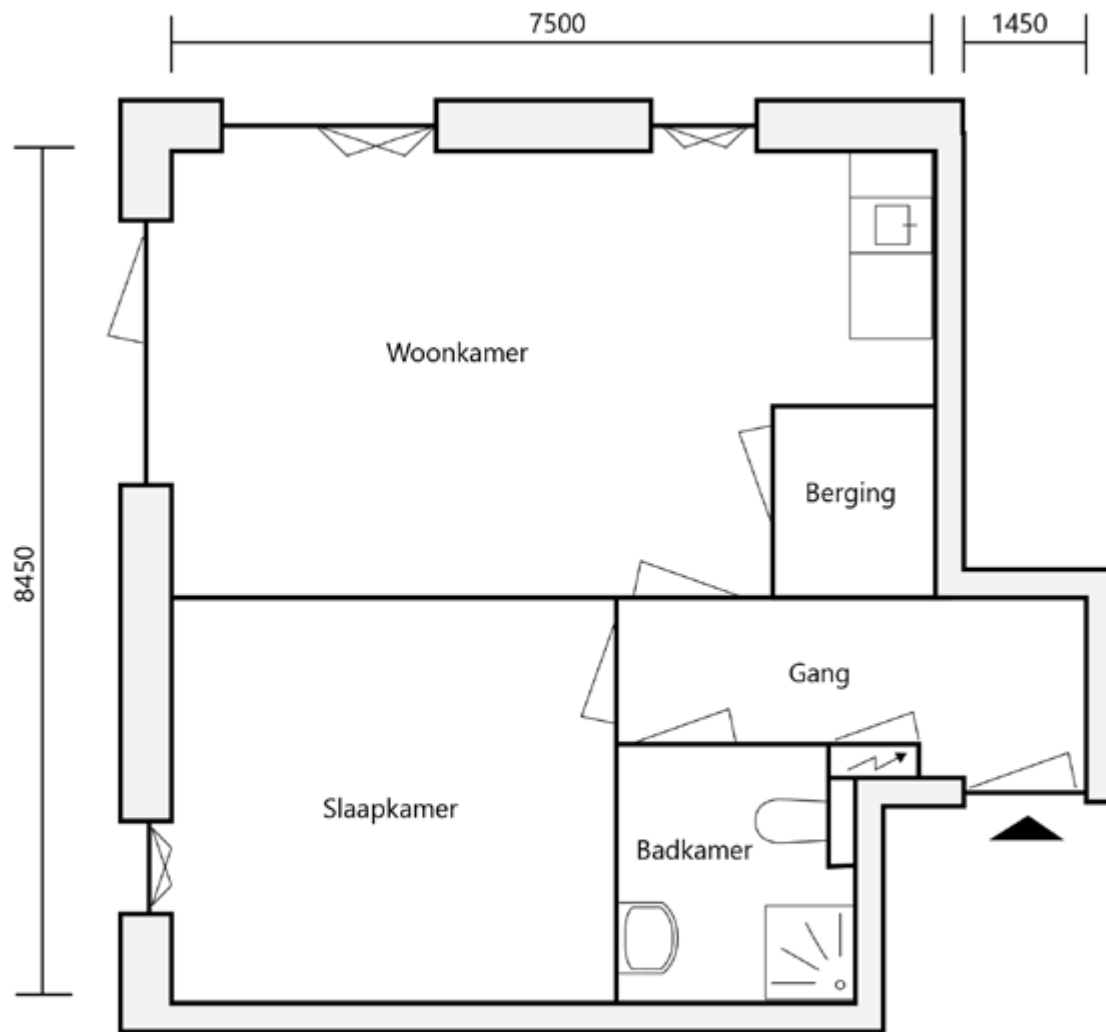
Erfpacht	Niet van toepassing
Onderhoudskosten	€ 10.000 per jaar
Belastingen en verzekeringen	OZB, waterschap en riool: € 3.140
Beheerkosten	Geen extra beheerkosten
Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	Geen overige kosten

Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	Niet van toepassing
Subsidies en donaties	Niet van toepassing
Vreemd vermogen	
Achtergestelde lening	informatie niet beschikbaar

Hypotheek	Hoogte hypotheek: 100% van het investeringsbedrag
Garanties en waarborgen	Niet van toepassing
Exploitatie	
Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Nee
Financiering zorg en dienstverlening	Individueel, indien van toepassing



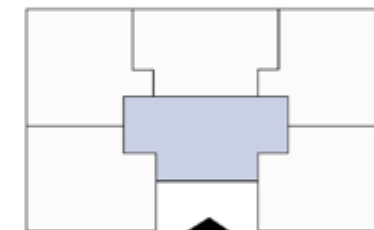


Samen Thuis in Gemert

Woningplattegrond appartement
(begane grond)

Woonoppervlakte = circa 58 m²

Complex plattegrond (begane grond)



- Woningen
- Algemene ruimten

Beschrijving algemeen

Het Vriendenerf Olst is een woongemeenschap van twaalf koopwoningen met gemeenschappelijke ruimten in het Overijsselse Olst, gemeente Olst-Wijhe. De bewoners ontwikkelden de woningen en gemeenschappelijke ruimten zelf in 2017. Het Vriendenerf heeft een moestuin en een Deelhuis, waar de bewoners elkaar ontmoeten en activiteiten organiseren. De bewoners helpen elkaar en delen voorzieningen en spullen. Ze zijn 65 jaar of ouder en ze komen uit het hele land.

Ringmus 26 - 50
8121 JL Olst

Wie wonen er?

Aantallen	In de woongemeenschap wonen 21 bewoners, verdeeld over 12 huishoudens. De huishoudens bestaan voornamelijk uit paren. 2 bewoners zijn tussen de 50 en 65 jaar 19 bewoners zijn tussen 65 en 80 jaar
Leefstijl en achtergrond	Het complex biedt voor bewoners een woongemeenschap met goed nabuurschap, waar men levensloopbestendig en duurzaam kan wonen.
Zorgbehoefte	100% geen zorgvraag
Voorwaarden voor wonen in complex	Geen voorwaarden. Strikt juridisch beschouwd kan iedereen het

	appartementenrecht op de woning verkopen aan om het even wie.
Wachlijst	Er staan 26 mensen op de wachtlijst.

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden koopwoningen: 12 • Koopappartementen: 0 • Grondgebonden huurwoningen: 0 • Huurappartementen: 0
Eigendom	Eigenaar individuele woningen: VvE. De 12 leden zijn elk voor 1/12 eigenaar van de grond en de gebouwen. Zij hebben elk een appartementenrecht gekocht voor hun woning. Aantal eigenaren: 12
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	Zelfbewoningsplicht

Afmetingen	Ca. 90 m ²
Buitenruimte	Eén woning heeft een loggia van 10m ²
Zelfstandige of onzelfstandige woningen	Eigen keuken
Levensloopgeschiktheid	Het zijn zelfstandige, levensloopbestendige, rolstoelgeschikte woningen. Woningen hebben een aparte hobby-/werkruimte. Er zijn geen speciale individuele of

	woninggebonden voorzieningen voor mensen met een beperking.
Geschiktheid voor zorg	Er is geen extra ingang voor mantelzorgers of zorgpersoneel. De slaapkamer is niet te betrekken bij de woonkamer in geval van ziekte.
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	Individueel geregeld
Voorzieningen voor brandveiligheid	Rookmelders

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	2017
Nieuwbouw / transformatie	Nieuwbouw
Perceel	5.700 m ²
Tuin	Ongeveer 600 m ² privé en ongeveer 3.900 m ² gezamenlijk.
Afmetingen	1.100 m ²

Duurzaamheid

Energieprestaties	Zeer duurzaam. Per woning wordt netto ca. 2.000 tot 3.000 kWh per jaar terug geleverd. Energiegebruik is lastig te berekenen door netto energieruglevering. • Energielabel: A+++
--------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Energie Prestatie Coëfficiënt: niet te berekenen • Beng-score: -20 kWh/m²/jr
Materiaalgebruik	MPG score: niet bekend
Investerings in duurzaamheid	Nog geen investeringen. Complex is nog geen 5 jaar, presteert nog goed.
Warmtevoorziening	<ul style="list-style-type: none"> • Normale CV ketel (HR of VR ketel), alleen in Deelhuis • Individuele warmtepompen in woningen • Alleen elektriciteit, behalve in gemeenschappelijk gebouw
Gemeenschappelijke energievoorziening	<ul style="list-style-type: none"> • Zonnepanelen: 464 m² (290 panelen, individuele installaties) • Warmtenet: nee • Gedeeld verwarmingssysteem: nee

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	Er is rekening mee gehouden bij het ontwerp
Aangepaste verlichting in de woningen	Daglichtberekeningen op basis van architect, geen donkere plekken uit veiligheid die niet verlicht zijn.
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Nee
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	Alleen esthetische aspecten

Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	Niet van toepassing
--	---------------------

Omgeving

Ligging	Nieuwe buitenwijk dorp Google Maps Google Streetview
Voorzieningen binnen straal van 300 meter	<ul style="list-style-type: none"> • Groen en water (openbare tuinen; klein park) • Natuurgebied (groot park; natuurgebied)
Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	Niet van toepassing
Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt • Andere winkels • Huisarts • Apotheek • Openbaar vervoer (bus-/tramhalte) • Culturele voorzieningen • Horeca en uitgaansgelegenheden
Voorzieningen verder dan 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Verzorging/verpleging
Parkeergelegenheid	Er zijn geen eigen parkeerplaatsen voor bewoners. Er is geen extra parkeerruimte voor (mantel)zorg. Er zijn 18 openbare parkeerplekken voor bewoners en bezoekers.

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	Er is een gemeenschappelijk gebouw met twee ontmoetingsruimtes van elk ca. 50 m2. Die ruimtes hebben geen buurtfunctie.
Andere mogelijkheden voor ontmoeten	Het plein voor het gemeenschappelijk gebouw
Gemeenschappelijke voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Tuin, ca 3.900 m2 • Keukentje in gemeenschappelijk gebouw, 50 m2
Bedrijfsruimte	Nee
Overige voorzieningen in complex	
Wellness & beauty	Nee
Gemeenschappelijke sportruimte	Nee
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden scootmobiel	Nee
Vervoersvoorziening	Ja, 5 huishoudens hebben 1 deelauto. Geen AutoMaatje.
Hobby of werkruimte	Ja
Onderlinge hulp	Bewoners van de woongemeenschap helpen elkaar met: <ul style="list-style-type: none"> • oogje in het zeil houden • pakketjes aannemen • huisdieren verzorgen • boodschappen en of eten koken • klusjes in huis en tuin

	<ul style="list-style-type: none"> • helpen bij de administratie / computer of internet
Huisregels	Nee, wel huishoudelijk reglement van de VvE

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	Geen collectieve afspraken met thuiszorg
Type zorgcontracten	Geen
Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Nee
Zorginfrastructuur	Niet aanwezig
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	1 logeerkamer in gemeenschappelijk gebouw

Realisatie en organisatie

Initiatief	VvE
Ontwerp	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)-project, door toekomstige bewoners zelf ontwikkeld
Organisatiemodel voor bouw en realisatie	Traditioneel aanbesteden

Proces realisatie	
Externe procesbegeleider betrokken bij planontwikkeling en realisatie	Ja
Risico-inventarisatie vooraf	Risicoformulier, door externe begeleider
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	5 jaar vanaf initiatief tot oplevering
Rol gemeente	
Omschrijving samenwerking met gemeente	Gemeente was faciliterend bij de wijziging van het bestemmingsplan en coulant wat betreft formele eisen over bergingen en parkeerplaatsen. De gemeente verleende een renteloos voorschot van € 30.000 voor de startfase op basis van vertrouwen.
Eisen vanuit omgevingsvergunning/ bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Maximale bouwhoogte
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	Nee
Huidige organisatievorm	
Eigenaar	VvE
Verhuurder	Niet van toepassing
Beheerder	Niet van toepassing
Samenwerking met andere partijen	Niet van toepassing

Financiële aspecten

Investing

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	Informatie niet beschikbaar
Grondwaarde van het complex	Informatie niet beschikbaar
Methode bepaling grondwaarde	Informatie niet beschikbaar
Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	Informatie niet beschikbaar
Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	Informatie niet beschikbaar
Bouwsom	Informatie niet beschikbaar
Bijkomende kosten	Informatie niet beschikbaar

Huur- en koopprijzen

Koopprijzen	<ul style="list-style-type: none">• Verkoopprijs woningen: € 400.000• Nieuwbouw• Boven NHG-grens € 325.000
Huurprijzen	Niet van toepassing

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	€ 4.500.000 (€ 375.000 per woning)
WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	Niet van toepassing

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	100%
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Niet van toepassing
Mutatiegraad per jaar	2%, 0,25 verhuizingen per jaar op 12 woningen

Inkomsten

Huursom woningen	Niet van toepassing
Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Niet van toepassing
Energie-inkomsten	Er is sprake van teruglevering van netto 2.500 tot 3.000 kWh per woning per jaar. Aansluitingen zijn individueel, dus opbrengst is onbekend.
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Geen vergoedingen

Kosten

Erfpacht	Geen erfpacht
Onderhoudskosten	Totaal woongemeenschap: € 5.000 per jaar (schatting € 416,67 per woning per jaar)
Belastingen en verzekeringen	Opstalverzekering: € 3.600
Beheerkosten	Geen kosten

Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	Geen kosten
---	-------------

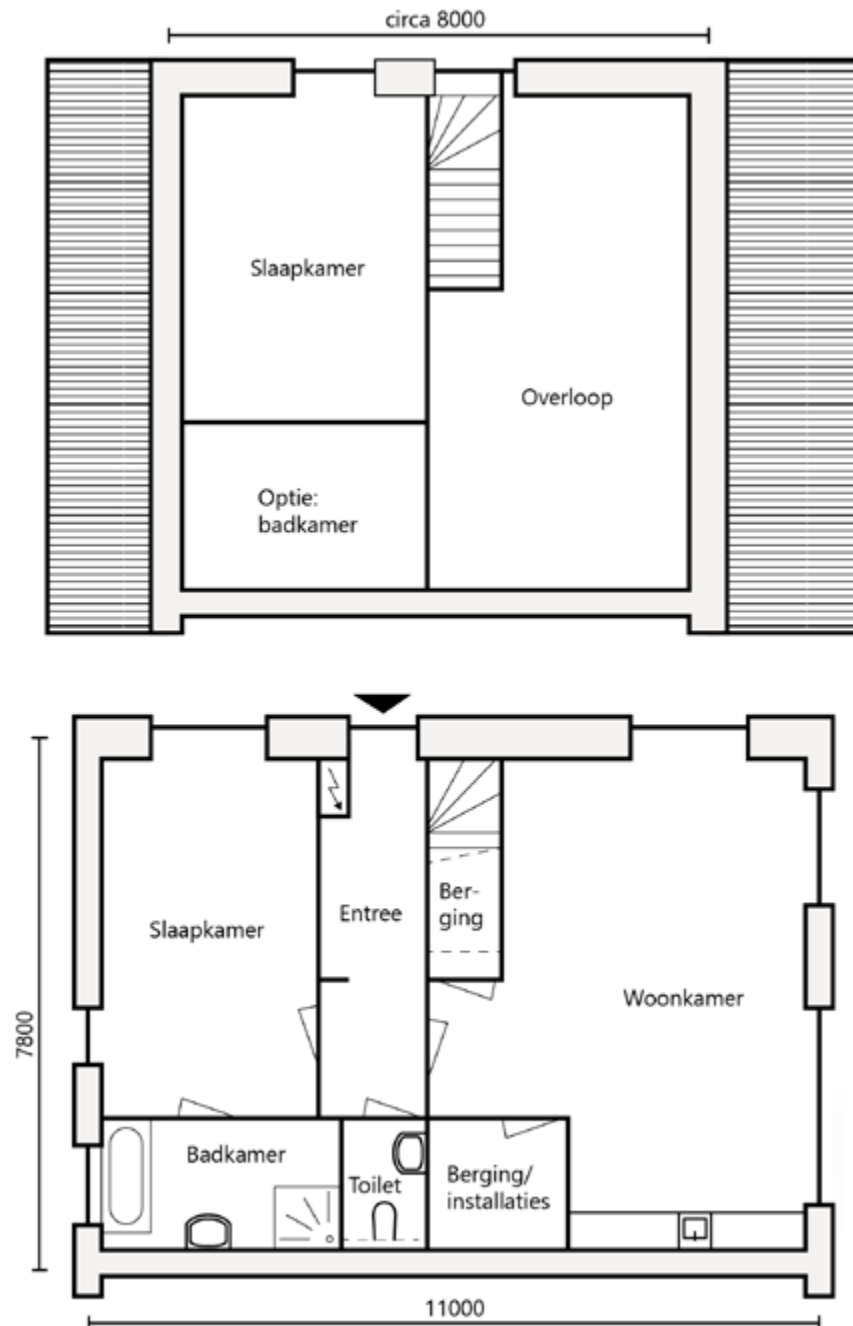
Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	Er is eigen inleg van de bewoners, maar de bedragen zijn niet bekend. Iedereen heeft zelf betaald. In het begin is dat collectief gedaan, later werd het verrekend met de woningen.
Subsidies en donaties	Gemeente, renteloze lening (geheel terugbetaald): € 30.000 Provincie Overijssel subsidie 'Duurzame Energieopwekking en Energiebesparing': bedrag niet bekend
Vreemd vermogen	
Achtergestelde lening	Geen achtergestelde leningen
Hypotheek	Geen hypotheek
Garanties en waarborgen	Geen garantie of waarborg
Exploitatie	
Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Niet van toepassing
Financiering zorg en dienstverlening	Individueel, indien van toepassing

Woongemeenschap • Foto's Vriendenerf



Woongemeenschap • Plattegrond Vriendenerf



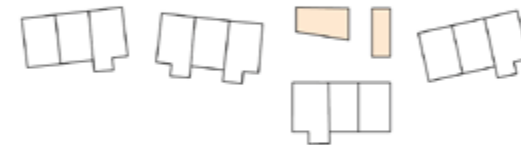
Vriendenerf in Olst

Woningplattegronden

Woonoppervlakte = circa 135 m²

Complex plattegrond (begane grond)

- Woningen
- Gezamenlijke ruimte



Beschrijving algemeen

De Akropolistoren werd in 2016 en 2017 gebouwd op het Zeeburgereiland in Amsterdam door de Alliantie in samenwerking met de Vereniging Akropolis Amsterdam. De woongemeenschap is bedoeld voor senioren met een minimumleeftijd van 55 jaar met een humanistische levensovertuiging. De gemeenschap streefde bij de eerste groep bewoners naar een diverse achtergrond van afkomst, geardeerdheid en opleidingsniveau. Bewoners komen uit alle windstreken van Nederland. De toren wordt beheerd door de bewoners.

John Blankensteinstraat 1C t/m 29E
1095 MB Amsterdam

Wie wonen er?

Aantallen	<p>In de woongemeenschap wonen 101 bewoners.</p> <p>In de gemeenschap wonen 86 huishoudens. De huishoudens bestaan uit alleenstaanden en paren.</p> <p>32 bewoners zijn onder 65 jaar 54 bewoners zijn tussen 65 en 80 jaar 15 bewoners zijn ouder dan 80 jaar</p>
Leefstijl en achtergrond	<p>De grootste gemene deler is dat bewoners in een (redelijk) leeftijdsbestendig appartementen-complex willen wonen. Daarbij willen zij een gemeenschap vormen waarvan de leden 'iets meer zijn dan alleen maar burens'. Er zijn mensen die naar</p>

	<p>Amsterdam zijn gekomen om dichterbij kinderen en kleinkinderen te wonen en er zijn mensen die hun grote huis achterlieten om in een nieuwe levensfase kleiner te gaan wonen. De plek van het appartementencomplex telt ook mee in de keuze van bewoners: het ligt in Amsterdam, maar het ligt wel aan de rand en het is er dus rustig.</p>
Zorgbehoefte	<ul style="list-style-type: none"> • 85% geen zorgvraag • 10% lichte zorgvraag • 5% zware zorgvraag
Voorwaarden voor wonen in complex	<p>Gaat volgens afspraken corporatie en de huurdersvereniging: toewijzing door entreecommissie; geen grote zorgbehoefte; leeftijdsgrens 55+; inkomenseis volgens regels sociale huur en vrije sectorhuur in middensegment.</p>
Wachlijst	<p>Er staan 40 mensen op de wachtlijst.</p>

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden koopwoningen: 0 • Koopappartementen: 0 • Grondgebonden huurwoningen: 0 • Huurappartementen: 86
Eigendom	<p>Eigenaar woningen: De Alliantie Aantal eigenaren: 1</p>
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	<p>Niet van toepassing</p>

Afmetingen	Sociale huurappartementen: 51 - 76 m ² Vrije sectorappartementen: 77 - 84 m ²
Buitenruimte	Elke woning heeft een balkon. De grootte verschilt per woningtype.
Zelfstandige of onzelfstandige woningen	Eigen keuken en gemeenschappelijke keuken.
Levensloopgeschiktheid	De woningen zijn bijna helemaal levensloopbestendig: Appartementen zijn gelijkvloers, er zijn nauwelijks drempels, de doorgangen, deuren en liften zijn breed, er is een traplift naar de torenkamer. Er zijn individuele Wmo-aanpassingen in diverse appartementen en op diverse etages (toegangsdeuren). Er is nog geen collectieve Wmo-aanvraag gedaan.
Geschiktheid voor zorg	Een slaapkamer kan bij de huiskamer/keuken betrokken worden in overleg met de verhuurder.
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	Geen voorzieningen voor inbraakveiligheid
Voorzieningen voor brandveiligheid	Rookmelders, brandblussers, branddeuren, brandtrappen en blusdekens. Daarnaast bewonerstraining over wat te doen bij brand.

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	2017
Nieuwbouw / transformatie	Neuwbouw
Perceel	Informatie niet beschikbaar
Tuin	Niet aanwezig
Afmetingen	Informatie niet beschikbaar

Duurzaamheid

Energieprestaties	Complex is gasvrij en zeer goed geïsoleerd. <ul style="list-style-type: none"> Energielabel: niet bekend Energie Prestatie Coëfficiënt: niet bekend Beng-score: niet bekend
Materiaalgebruik	MPG score: niet bekend
Investerings in duurzaamheid	Nog geen investeringen. Complex is nog geen 5 jaar oud. Wel onderzoek naar plaatsing zonnecollectoren.
Warmtevoorziening	<ul style="list-style-type: none"> Warmtepomp (voor vloerverwarming) Elektrische boiler
Gemeenschappelijke energievoorziening	Nee

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	De ruimtes in de appartementen zijn redelijk begaanbaar.
Aangepaste verlichting in de woningen	Nee
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Ja
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	Ja
Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	Ja

Omgeving

Ligging	Nieuwe buitenwijk in de stad Google Maps Google Streetview
Voorzieningen binnen straal van 300 meter	<ul style="list-style-type: none"> • Huisarts • Apotheek • Dagbesteding • Openbaar vervoer (bus-/tramhalte) • Groen en water (openbare tuinen; klein park) • Natuurgebied (groot park; natuurgebied) • Horeca en uitgaansgelegenheden
Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt

Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Andere winkels • Verzorging/verpleging • Culturele voorzieningen
Voorzieningen verder dan 5 kilometer	Niet van toepassing
Parkeergelegenheid	<p>Er is een parkeergarage met 22 plaatsen voor bewoners van appartementen in de vrije sector. Voor bewoners van appartementen in de sociale sector is het mogelijk een parkeerplaats van de gemeente te huren. Er zijn ca. 50 gemeenschappelijke plekken.</p> <p>Er is ruimte voor het stallen van fietsen voor alle bewoners.</p> <p>Voor bezoekers is er buiten veel ruimte voor het parkeren van auto's, zeker voor Amsterdamse begrippen.</p> <p>Er is geen specifieke extra parkeerruimte voor bezoekers of (mantel)zorg.</p>

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	De Torenkamer is een gemeenschappelijke ruimte zonder buurtfunctie. Er werden (tot de pandemie uitbraak) wel eens activiteiten georganiseerd waarbij buurtgenoten welkom zijn, maar over het algemeen is het echt alleen voor de bewoners. De ruimte kan op zondagmiddagen 'gehuurd' worden voor feestjes van individuele bewoners waarvoor zij
-------------------------------	---

	familie en vrienden kunnen uitnodigen. De oppervlakte is 70m ² .
Andere mogelijkheden voor ontmoeten	<ul style="list-style-type: none"> • 'Buurtkamer' van 50 m² in de plint van het gebouw • Dakterras van 20m², intern bij gemeenschappelijke ruimte • Buurttuin, extern dichtbij het complex
Gemeenschappelijke voorzieningen	Gezamenlijke keuken (in de Torenkamer), 70 m ²
Bedrijfsruimte	Nee
Overige voorzieningen in complex	
Wellness & beauty	Nee
Gemeenschappelijke sportruimte	Nee
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden scootmobiel	In de parkeergarage is ruimte voor het parkeren en opladen van vier scootmobielen.
Vervoersvoorziening	Nee
Hobby of werkruimte	Niet specifiek, wel ruim magazijn met gereedschap en materialen.
Onderlinge hulp	<p>Bewoners van de woongemeenschap helpen elkaar met alles waarvoor burens elkaars hulp kunnen gebruiken, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oogje in het zeil houden • pakketjes aannemen • huisdieren verzorgen • boodschappen en of eten koken • klusjes in huis en tuin • helpen bij de persoonlijke verzorging

	<ul style="list-style-type: none"> • helpen bij de administratie / computer of internet
Huisregels	Ja. Aanpassingen ervan worden jaarlijks besproken tijdens de ALV en bij een meerderheid van stemmen aangenomen.

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	Geen afspraken met thuiszorg
Type zorgcontracten	Er worden geen zorgcontracten gehanteerd. Er kan – zonder verplichting – wel hulp geboden worden door medebewoners bij het zoeken naar adequate (mantel)zorg, het begeleiden naar een meer passende woning, hulp bij het aanvragen van aanpassingen in appartementen, etc. Het blijft de verantwoordelijkheid van de bewoners zélf om (samen met familie en direct betrokkenen uit de privésfeer) passende zorg te organiseren.
Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Niet op complexniveau
Zorginfrastructuur	Niet aanwezig
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	Nee

Realisatie en organisatie

Initiatief	Coöperatieve Vereniging Bewoners Akropolistoren
Ontwerp	Het complex was al in ontwikkeling toen het werd aangeboden aan de oprichters van de woongemeenschap. Aan het eind van het bouwtraject is er nog een aantal aanpassingen verricht waardoor het complex aantrekkelijker werd voor bewoners. Een van die aanpassingen was het bouwen van een gemeenschappelijke ruimte op de bovenste etage van het complex.
Organisatiemodel voor bouw en realisatie	Turn-key
Proces realisatie	
Externe procesbegeleider betrokken bij planontwikkeling en realisatie	Ja
Risico-inventarisatie vooraf	Informatie niet beschikbaar
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	10 jaar vanaf initiatief tot realisatie
Rol gemeente	
Omschrijving samenwerking met gemeente	De gemeente speelde een rol bij het faciliteren van afspraken tussen de groep bewoners en de verhuurder (met betrekking tot entreebeleid/coöptatierecht).

Eisen vanuit omgevingsvergunning/ bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Nee
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	Gemeente stelde 2 voorwaarden: coöptatierecht voor bewoners en een minimumleeftijd van 55 jaar.
Huidige organisatievorm	
Eigenaar	De Alliantie
Verhuurder	De Alliantie
Beheerder	Coöperatieve Vereniging Bewoners Akropolistoren
Samenwerking met andere partijen	Allerlei contacten met eerder genoemde organisaties, maar alleen met de gemeente is een formele afspraak gemaakt over het coöptatierecht: gemeente mag beslissen over eisen voor toewijzing appartementen (ingeschreven zijn bij woningnet; seniorendeel).

Financiële aspecten

Investing

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	Informatie niet beschikbaar
Grondwaarde van het complex	Informatie niet beschikbaar
Methode bepaling grondwaarde	Informatie niet beschikbaar

Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	Niet van toepassing
Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	Informatie niet beschikbaar
Bouwsom	Informatie niet beschikbaar
Bijkomende kosten	Informatie niet beschikbaar

Huur- en kooprijzen

Kooprijzen	Niet van toepassing
Huurrijzen	<ul style="list-style-type: none"> • Kale huur: Sociale huur: v/a € 539 Middensegment: v/a € 910 • Servicekosten: onbekend • Rekenhuur: onbekend <p>Geen zorgwoninglabel</p>

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	€ 35.432.000 (€ 412.000 per woning)
WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	Niet van toepassing

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	100%
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Niet van toepassing

Mutatiegraad per jaar	1,5%: vijf verhuizingen in vier jaar op 86 woningen
-----------------------	---

Inkomsten

Huursom woningen	Informatie niet beschikbaar
Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Alleen 'verhuur' van de Torenkamer aan individuele bewoners op zondagmiddagen, à € 50 per middag. Deze bijdrage gaat naar de kas van de Torenkamercommissie.
Energie-inkomsten	Nee
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Nee

Kosten

Erfpacht	Geen erfpacht
Onderhoudskosten	€ 12.000 per jaar
Belastingen en verzekeringen	Verzekering: € 250 (bestuursverzekering, inboedelverzekering voor torenkamer, WA-verzekering) Belastingen: niet bekend
Beheerkosten	€ 8.000 per jaar voor sociaal beheer en leefbaarheid
Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	<ul style="list-style-type: none"> • Huur garage/parkeerplaats: € 80 • Schoonmaken algemene ruimte: niet bekend <p>Totaal: niet bekend</p>

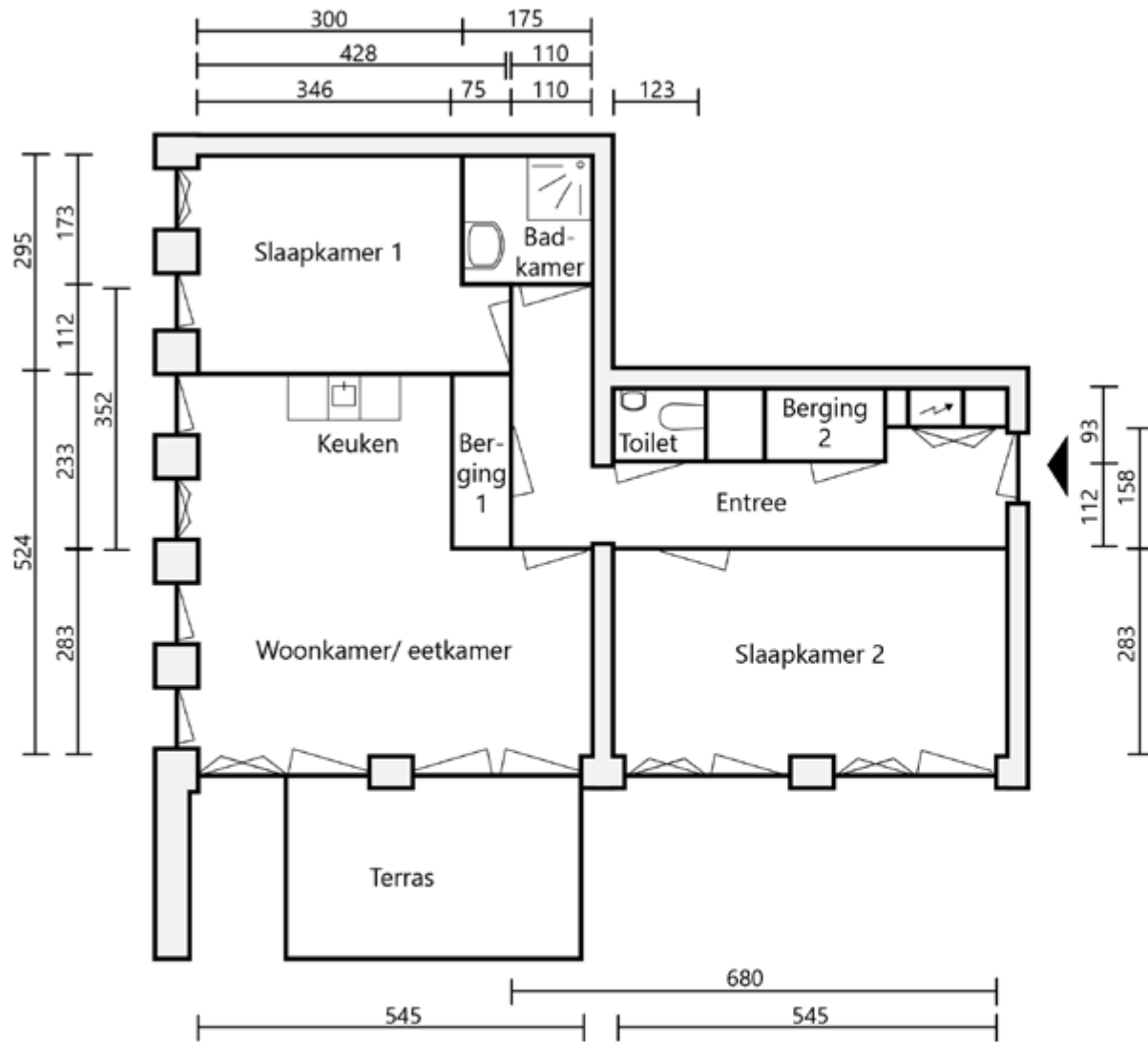
Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	Bewoners betalen jaarlijks € 50 contributie aan de ledenvereniging, aspirant-leden op de wachtlijst betalen jaarlijks € 10. Totaal: € 4.700
Subsidies en donaties	Geen subsidies
Vreemd vermogen	
Achtergestelde lening	Geen achtergestelde leningen
Hypotheek	Geen hypotheek
Garanties en waarborgen	Geen garantie of waarborg
Exploitatie	
Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Nee
Financiering zorg en dienstverlening	Individueel, indien van toepassing

Woongemeenschap • Foto's Akropolistoren



Woongemeenschap • Plattegrond Akropolistoren



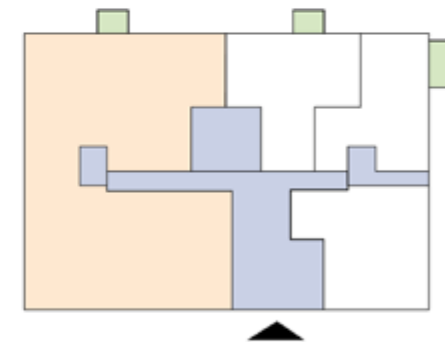
Akropolistoren op Zeeburgereiland

Plattegrond woningtype A5-a

Woonoppervlakte = 73 m²

Complex plattegrond (begane grond)

- Woningen
- Algemene ruimten
- Buurthuis / huisarts
- Buitenruimten



Beschrijving algemeen

In de nieuwe wijk Zuiderveld, onderdeel van de Waalsprong ten noorden van Nijmegen, bouwde Trebbe in opdracht van Talis in samenwerking met Woningbouwvereniging Gelderland de woongemeenschap Ecodorp Zuiderveld. Ecodorp Zuiderveld is een leefgemeenschap met 46 woningen van de Coöperatieve Vereniging Ecodorpen Gelderland. Het initiatief werd in 2020 opgeleverd aan de bewoners, die uit de hele regio Nijmegen komen.

Alfred Hitchcockstraat 4 t/m 96 (even nummers)
6515 LB Nijmegen

Wie wonen er?

Aantallen	In het complex wonen 79 bewoners, verdeeld over 46 huishoudens. De huishoudens bestaan uit een mix van alleenstaanden en paren. 37 hoofdbewoners zijn onder de 50 jaar 7 hoofdbewoners zijn 50 - 65 jaar 2 hoofdbewoners zijn 65 - 80 jaar
Leefstijl en achtergrond	De woongemeenschap is bedoeld voor mensen die sociale samenhang belangrijk vinden in hun leefomgeving en die een kleine ecologische voetafdruk willen achterlaten.
Zorgbehoefte	94% geen zorgvraag 6% lichte zorgvraag
Voorwaarden voor wonen in complex	Toewijzing ligt volledig in handen van bewoners. Wettelijke voorwaarden voor

	sociale huur zijn van toepassing.
Wachtljst	Niet bekend. Er is een lijst met geïnteresseerden, met enkele honderden namen.

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden koopwoningen: 0 • Koopappartementen: 0 • Grondgebonden huurwoningen: 19 • Huurappartementen: 27
Eigendom	Eigenaar individuele woningen: woningcorporatie Talis Aantal eigenaren: 1
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	Niet van toepassing

Afmetingen	Grondgebonden woningen: 78 m2 Appartementen: ca. 45 m2
Buitenruimte	Nee
Zelfstandige of onzelfstandige woningen	Eigen keuken en gemeenschappelijke keuken
Levensloopgeschiktheid	Het zijn zelfstandige woningen waarvan een deel levensloopbestendig is. Woningen hebben een aparte hobby-/werkruimte. Drie woningen hebben gebouw-gebonden voorzieningen.

Geschiktheid voor zorg	Er is geen extra ingang voor mantelzorgers of zorgpersoneel. De slaapkamer is niet te betrekken bij de woonkamer in geval van ziekte.
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	Er is geen alarmsysteem.
Voorzieningen voor brandveiligheid	Rookmelders, brandcompartimentering conform bouwbesluit nieuwbouw

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	2021
Nieuwbouw / transformatie	Nieuwbouw
Perceel	Ca. 4.400 m ²
Tuin	Ca. 2.840 m ² In principe is de hele tuin gemeenschappelijk. In de praktijk hebben bewoners een klein stukje bij hun woning als privé tuin in gebruik.
Afmetingen	1.560 m ²

Duurzaamheid

Energieprestaties	Energieprestaties zijn conform bouwbesluit nieuwbouw. <ul style="list-style-type: none"> • Energielabel: niet bekend • Energie Prestatie Coëfficiënt: niet bekend
--------------------------	---

	• Beng-score: niet bekend
Materiaalgebruik	MPG score: niet bekend
Investeringen in duurzaamheid	Betreft nieuwbouw
Warmtevoorziening	Stadsverwarming
Gemeenschappelijke energievoorziening	<ul style="list-style-type: none"> • zonnepanelen: 496 m², 30 gemeenschappelijke panelen x 320Wp • warmtenet • geen gedeeld verwarmingssysteem

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	Conform bouwbesluit nieuwbouw
Aangepaste verlichting in de woningen	Geen aangepaste verlichting
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Nee
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	Geen stimulerende kleurstelling en vormen
Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	Lift is ongeschikt voor brancard of bed. Er is geen galerij.

Omgeving

Ligging	Complex ligt in een Vinexwijk Google Maps Google Streetview
----------------	---

Voorzieningen binnen straal van 300 meter	<ul style="list-style-type: none"> • Openbaar vervoer (bus-/tramhalte) • Groen en water (openbare tuinen; klein park)
Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt • Andere winkels • Huisarts • Apotheek • Dagbesteding • Verzorging/verpleging • Natuurgebied (groot park; natuurgebied)
Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Culturele voorzieningen • Horeca en uitgaansgelegenheden
Voorzieningen verder dan 5 kilometer	Niet van toepassing
Parkeergelegenheid	Er zijn openbare gratis parkeerplaatsen rondom het complex voor bewoners en bezoekers. Er is binnen 300 meter extra parkeerruimte voor (mantel)zorg.

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	Er is een gemeenschappelijk gebouw dat bestaat uit twee samengevoegde woningen. Er is daar onder meer een werkkamer, praktijkruimte, wasruimte en een badruimte. Dat gebouw heeft een buurtfunctie. In totaal hebben de ruimten in dat gebouw een gecombineerd oppervlak van 356 m ² .
--------------------------------------	--

Andere mogelijkheden voor ontmoeten	De gemeenschappelijke tuin.
Gemeenschappelijke voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenschappelijke tuin: ca.2.840 m² • Woonkeuken in gemeenschappelijk gebouw: 65 m²
Bedrijfsruimte	Er is een vergaderruimte en een kantoor, allebei slechts voor eigen gebruik. Vergaderruimte: 44 m ² . Kantoor: 7 m ²
Overige voorzieningen in complex	
Wellness & beauty	nee
Gemeenschappelijke sportruimte	Niet bekend
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden scootmobiel	Nee
Vervoersvoorziening	Er is nog geen deelauto, het is wel de bedoeling dat die er komt.
Hobby of werkruimte	Ja, 142 m ²
Onderlinge hulp	Bewoners van de woongemeenschap helpen elkaar met: <ul style="list-style-type: none"> • oogje in het zeil houden • pakketjes aannemen • huisdieren verzorgen • boodschappen en of eten koken • klusjes in huis en tuin • helpen bij de persoonlijke verzorging • helpen bij de administratie / computer of internet
Huisregels	Er zijn huisregels.

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	Geen collectieve afspraken met thuiszorg
Type zorgcontracten	Niet van toepassing
Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Niet collectief
Zorginfrastructuur	Geen ruimtes voor zorg
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	1 logeerkamer in gemeenschappelijk gebouw

Realisatie en organisatie

Initiatief	Woningbouwvereniging Gelderland, Huurdersvereniging Ecodorp Zuiderveld
Ontwerp	Het is een conceptbouw-project dat met architect en bewoners aangekleed is tot een ecologisch project
Organisatiemodel voor bouw en realisatie	Geïntegreerd: design & construct, op basis van UAV-GC
Proces realisatie	
Externe procesbegeleider betrokken bij planontwikkeling en realisatie	Er waren twee procesbegeleiders: een voor de gemeenschapsvorming en een voor de projectontwikkeling.
Risico-inventarisatie vooraf	Risico's zijn niet apart in kaart gebracht omdat van te voren helder was welke opzet nagestreefd werd (kopie van

	eerdere projecten)
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	3 jaar en 10 maanden van eerste contact tot oplevering
Rol gemeente	
Omschrijving samenwerking met gemeente	De gemeente stelde zich faciliterend op nadat de wens voor een collectief wonen-project op tafel was gelegd. De gemeente is voorstander van dergelijke ontwikkelingen.
Eisen vanuit omgevingsvergunning/ bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Er moest rekening gehouden worden met de aanwezige archeologie waardoor een derde van het kavel niet bebouwd mocht worden.
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	De plannen dienden speciale goedkeuring te hebben van het Ruimtelijk Kwaliteitsteam ('de welstand') omdat de locatie de entree van de nieuwe wijk vormt en daardoor een bijzondere vormgeving moest krijgen. Het gemeenschappelijk-wonen-aspect hielp daarbij, zoals de gezamenlijke tuin en de bewonersinbreng in vormgeving en uitstraling.
Huidige organisatievorm	
Eigenaar	Woningcorporatie Talis
Verhuurder	Woningbouwvereniging Gelderland
Beheerder	Huurdersvereniging Ecodorp Zuiderveld
Samenwerking met andere partijen	Er is een samenwerkingsovereenkomst tussen huurdersvereniging HVEZ en

	verhuurder WBG met daarin taken en verantwoordelijkheden vastgelegd. Zo vormen zij een onlosmakelijk geheel.
--	--

Financiële aspecten

Investering

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	€ 8.500.000 (gemiddeld € 184.783 per woning)
Grondwaarde van het complex	€ 942.000
Methode bepaling grondwaarde	Prijs per m ²
Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	ca. € 214 per m ²
Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	€ 7.558.000 (gemiddeld € 164.304 per woning)
Bouwsom	€ 5.955.000 (gemiddeld € 129.457 per woning)
Bijkomende kosten	<ul style="list-style-type: none"> • leges: € 128.000 • aansluitingen: € 292.000 • BTW: € 1.430.000

Huur- en kooprijzen

Kooprijzen	Niet van toepassing
Huurrijzen	<ul style="list-style-type: none"> • Kale huur: Grondgebonden woning: ca. € 660 Appartement: ca. € 610 • Servicekosten: niet bekend • Rekenhuur: niet bekend

	• Zorgwoninglabel: niet bekend
--	--------------------------------

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	Nog niet bekend
WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	Niet van toepassing

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	100%
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Niet van toepassing
Mutatiegraad per jaar	0%; vanwege nieuwbouw zijn er nog geen verhuizingen geweest.

Inkomsten

Huursom woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Kale huur: € 28.952 Totale huuropbrengsten uit verhuur van woningen: niet bekend
Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Niet van toepassing
Energie-inkomsten	Nog geen energie-inkomsten
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Geen vergoedingen

Kosten

Erfpacht	Geen erfpacht
Onderhoudskosten	Totaal woongemeenschap: € 38.364 per jaar (schatting € 834 per woning per jaar)
Belastingen en verzekeringen	<ul style="list-style-type: none">• OZB: € 21.000• Waterschapsheffing: € 3.800• Rioolheffing: € 6.000• Reinigingsrecht: niet bekend• Opstalverzekering en aansprakelijkheid: € 1.600• Inboedelverzekering: niet bekend
Beheerkosten	€ 35.282 per jaar (bedrijfslasten corporatie: € 767 per woning per jaar)
Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	Niet bekend, regelen bewoners zelf

Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

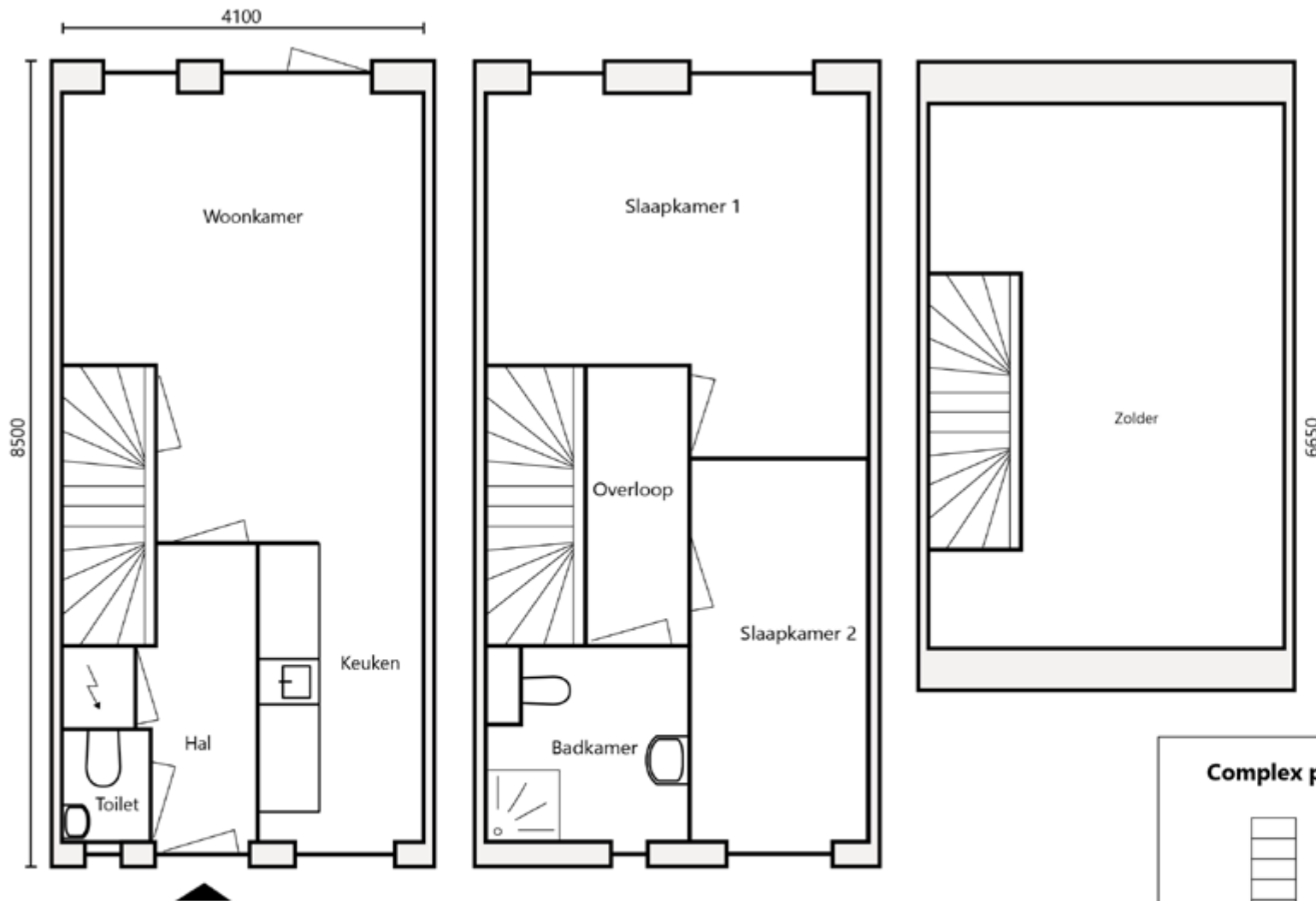
Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	Niet van toepassing
Subsidies en donaties	Subsidie uit lokaal fonds: € 50.000
Vreemd vermogen	
Achtergestelde lening	Geen achtergestelde leningen
Hypotheek	Financiering door corporatie op portefeuilleniveau
	Borging via corporatie bij WSW

Exploitatie

Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Geen gebruik resultaat levering zorgdiensten
Financiering zorg en dienstverlening	Niet bekend



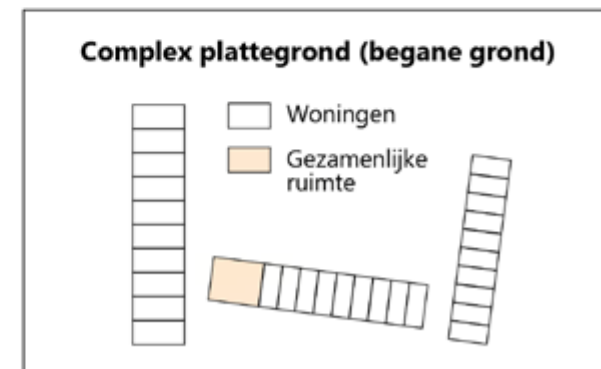
Woongemeenschap • Plattegrond Ecodorp Zuiderveld



Ecodorp Zuiderveld Nijmegen

Woningplattegrond, middenblok-D

Woonoppervlakte = circa 90 m²



Beschrijving algemeen

De Eijk in Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, is een complex van 86 driekamerwoningen dat Woonzorg Nederland in 2016 bouwde op het terrein van een voormalig verpleeghuis. In het complex is een woongemeenschap voor senioren gevestigd: woongroep de Eijk. In de woongroep hebben ouderen uit alle windstreken ongeacht hun geloofsovertuiging, hun intrek genomen. Zij zijn heel erg blij en gelukkig met hun nieuwe woning en de ontmoetingsruimte in het complex.

Van den Berghlaan 108 B t/m 116 H
2132 AV Hoofddorp

Wie wonen er?

Aantallen	<p>In het complex wonen 120 à 130 bewoners. Alle bewoners zijn 55 jaar of ouder.</p> <p>In het complex wonen 86 huishoudens, waarvan 20 onderdeel zijn van de woongemeenschap.</p> <p>5 bewoners zijn onder 65 jaar 20 bewoners zijn tussen 65 en 70 jaar De overige bewoners zijn allen ouder dan 70 jaar</p>
Leefstijl en achtergrond	De woongemeenschap is bedoeld voor ouderen met een migratieachtergrond. Doelen zijn: met elkaar kunnen communiceren, als migranten samen

	activiteiten kunnen ondernemen, terugdringen van eenzaamheid.
Zorgbehoefte	<p>Van de leden van de woongemeenschap heeft:</p> <p>50% geen zorgvraag 40% lichte zorgvraag 10% zware zorgvraag</p>
Voorwaarden voor wonen in complex	Leeftijdsgrens 55+, inkomenseis
Wachlijst	Er staan 60 mensen op de wachtlijst voor de woongemeenschap.

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden koopwoningen: 0 • Koopappartementen: 0 • Grondgebonden huurwoningen: 0 • Huurappartementen: 86
Eigendom	Eigenaar woningen: Woonzorg Nederland. Aantal eigenaren: 1
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	Niet van toepassing
Afmetingen	75 m ²
Buitenruimte	Elke woning heeft een terras of balkon van ca. 7,5 m ² .

Zelfstandige of onzelfstandige woningen	Eigen keuken en gemeenschappelijke keuken
Levensloopgeschiktheid	Het zijn zelfstandige, levensloopbestendige woningen. Gelijkvloers, drempelvrij, grote badkamers en rolstoelgeschikt.
Geschiktheid voor zorg	Er is geen extra ingang voor mantelzorgers of zorgpersoneel. De slaapkamer grenst aan de woonkamer en is dus te betrekken bij de woonkamer in geval van ziekte.
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	Digitale sleutel voor toegang
Voorzieningen voor brandveiligheid	Rookmelders

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	2016
Nieuwbouw / transformatie	Nieuwbouw
Perceel	11.275 m ²
Tuin	Gedeelde bewonerstuin van 6.500 m ²
Afmetingen complex	2.500 m ²

Duurzaamheid

Energieprestaties	<ul style="list-style-type: none"> Energielabel: A Energie Prestatie Coëfficiënt: 0.4 Beng-score: niet bekend
Materiaalgebruik	MPG score: niet bekend
Investerings in duurzaamheid	Niet bekend
Warmtevoorziening	Normale CV ketel (HR of VR ketel)
Gemeenschappelijke energievoorziening	Niet van toepassing

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	Is rekening mee gehouden bij ontwerp
Aangepaste verlichting in de woningen	Nee
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Ja
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	Ja
Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	Ja

Omgeving

Ligging	Stadscentrum
Voorzieningen binnen straal van 300 meter	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt • Andere winkels • Huisarts • Apotheek • Dagbesteding • Openbaar vervoer (bus-/tramhalte) • Culturele voorzieningen • Horeca en uitgaansgelegenheden
Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Verzorging/verpleging • Groen en water • Natuurgebied
Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	Niet van toepassing
Voorzieningen verder dan 5 kilometer	Niet van toepassing
Parkeergelegenheid	Er is een gemeenschappelijke parkeerplaats voor bewoners. Er is niet bekend hoeveel plekken. Er is weinig parkeerruimte voor bezoekers. Binnen 300 meter is extra parkeerruimte voor (mantel-)zorg.

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	Er is een activiteitenruimte met een keukenblok. Die ruimte heeft een buurtfunctie. De oppervlakte is 120 m ² .
Andere mogelijkheden voor ontmoeten	<ul style="list-style-type: none"> • Ontmoetingsruimte binnen 300 meter van complex • Binnentuin
Gemeenschappelijke voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Siertuin, ca 500 m² • Gezamenlijke keuken (in recreatieruimte), 120 m²
Bedrijfsruimte	Nee
Overige voorzieningen in complex	
Wellness & Beauty	Nee
Gemeenschappelijke sportruimte	Nee
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden scooter	Bewoners hebben een eigen berging waar een scooter in past en kan worden opgeladen. Er zijn 86 bergingen.
Vervoersvoorziening	Nee
Hobby of werkruimte	Nee
Onderlinge hulp	<p>Bewoners van de woongemeenschap helpen elkaar met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oogje in het zeil houden • pakketjes aannemen • boodschappen en of eten koken • helpen bij de administratie / computer of internet

Huisregels	Het wooncomplex is alleen voor bewoners van 55 jaar en ouder, dus niet voor kinderen. Daarnaast heeft corporatie Woonzorg Nederland zelf huisregels samengesteld.
------------	---

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	Geen afspraken met thuiszorg
Type zorgcontracten	Geen. Mensen die op een gegeven moment niet meer door thuiszorg behandeld kunnen worden, gaan naar een verpleeghuis.
Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Nee
Zorginfrastructuur	Niet aanwezig
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	Nee

Realisatie en organisatie

Initiatief	Stichting Groepswonen voor Migranten Ouderen (SGMO)
Ontwerp	De woningcorporatie heeft het complex gerealiseerd. Woongemeenschap is meegelift op dat project.

Organisatiemodel voor bouw en realisatie	Traditioneel aanbesteden
Proces realisatie	
Externe procesbegeleider voor planontwikkeling en realisatie	Onbekend
Risico-inventarisatie vooraf	Onbekend
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	13 jaar vanaf initiatief tot realisatie. Na 9 jaar ontstond samenwerking met en betrokkenheid van de gemeente.
Rol gemeente	
Omschrijving samenwerking met gemeente	Goed. De gemeente faciliteerde het koppelen van de stichting aan de woningcorporatie.
Eisen vanuit omgevingsvergunning/bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Nee
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	Niet van toepassing
Huidige organisatievorm	
Eigenaar	Woonzorg Nederland
Verhuurder	Woonzorg Nederland
Beheerder	Woonzorg, SGMO
Samenwerking met andere partijen	Niet van toepassing

Financiële aspecten

Investing

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	€ 12.400.000 voor 86 woningen (€ 144.186 per woning)
Grondwaarde van het complex	€ 1.300.000
Methode bepaling grondwaarde	Prijs per eenheid
Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	Normatief inclusief sloopkosten
Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	€ 11.100.000 voor 86 woningen (€ 129.070 per woning)
Bouwsom	€ 7.700.000 voor 86 woningen (€ 89.534 per woning)
Bijkomende kosten	Niet bekend, € 4.500 advieskosten per eenheid

Huur- en koopprijzen

Koopprijzen	Niet van toepassing
Huurprijzen	<ul style="list-style-type: none">• Kale huur: € 724• Servicekosten: € 59• Rekenhuur: € 783• Geen zorgwoninglabel

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	Woongemeenschap (20 woningen): € 5.487.000
--------------------	--

WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	Niet bekend
---	-------------

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	100%
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Niet van toepassing
Mutatiegraad per jaar	5%, ca. 1 verhuizing per jaar op 20 woningen (woongemeenschap)

Inkomsten

Huursom woningen	<ul style="list-style-type: none">• Kale huur: € 14.480• Servicekosten: € 1.180• Rekenhuur: € 15.660 Totale huuropbrengsten uit verhuur van woningen woongemeenschap: € 15.660
Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Woongemeenschap De Eijk betaalt wel huur voor de recreatieruimte, de overige complexbewoners niet. Het is niet bekend om hoeveel huur het gaat.
Energie-inkomsten	Geen energie-inkomsten
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Geen vergoedingen

Kosten

Erfpacht	Geen erfpacht
Onderhoudskosten	Totaal woongemeenschap: € 15.120 per jaar (standaard onderhoudskosten corporatie: € 756 per eenheid per jaar)
Belastingen en verzekeringen	<ul style="list-style-type: none">• OZB: € 4.053 (bedrijfsdeel)• Waterschapsheffing: € 1.191• Rioolheffing: € 2.750• Reinigingsrecht: nee• Opstalverzekering en aansprakelijkheid: € 9.000• Inboedelverzekering: niet bekend
Beheerkosten	€ 9.000 per jaar (standaard beheerkostennorm: € 450 per vhe voor meergezinswoningen)
Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	Vanaf € 56,16 per maand.

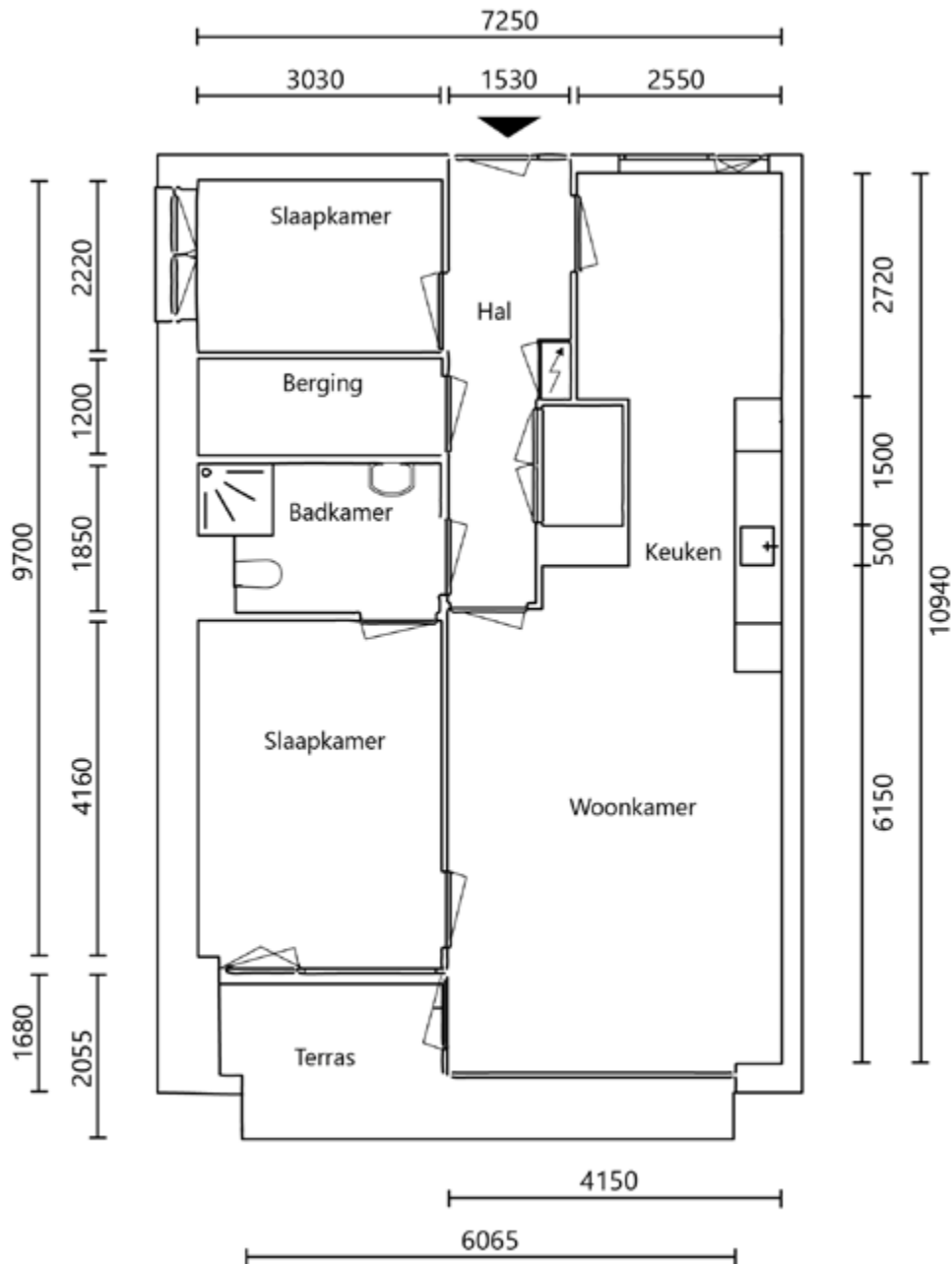
Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	Investering door corporatie, geen eigen inleg
Subsidies en donaties	Geen subsidies
Vreemd vermogen	
Achtergestelde lening	Geen achtergestelde leningen
Hypotheek	Financiering door corporatie op portefeuilleniveau

Garanties en waarborgen	Borging via corporatie bij WSW
Exploitatie	
Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Nee
Financiering zorg en dienstverlening	Niet bekend



Woongemeenschap • Plattegrond De Eijk



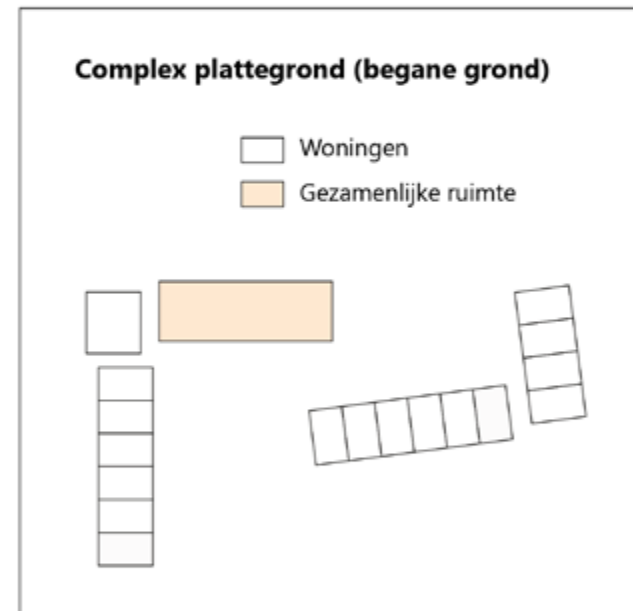
De Eijk in Hoofddorp, Blok 1

Woningplattegrond, Type A2 (begane grond)

Woonoppervlakte = 75 m²

Complex plattegrond (begane grond)

- Woningen
- Gezamenlijke ruimte



Beschrijving algemeen

Het Johannes Enschedé Hof in het centrum van Haarlem is een modern hofje dat naar ontwerp van Joost Swarte gebouwd is door Ymere. Het Johannes Enschedé Hof is geopend in 2007 en heeft 10 woningen voor alleenstaande ouderen rondom een gezamenlijke binnentuin. Enkele woningen zijn ook geschikt voor tweepersoonshuishoudens. Zo is in dit moderne hofje het oude woonconcept van de hofjes gehandhaafd, waarbij ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De bewoners wonen zelfstandig, maar door de kleinschaligheid van een hofje ontstaat veilige, saamhorige woonomgeving. De bewoners komen uit heel Nederland.

Korte Begijnestraat 18-36
2011 HC Haarlem

Wie wonen er?

Aantallen	In het complex wonen 10 bewoners, verdeeld over 10 huishoudens. Alle bewoners zijn tussen 65 en 80 jaar.
Leefstijl en achtergrond	Bewoners willen bij voorkeur in een hofje wonen.
Zorgbehoefte	De zorgvraag van bewoners is niet bekend. Zorg is op individuele basis geregeld. Het hofje werkt net als een normaal seniorencomplex, waar mensen zelfstandig wonen en ooit thuiszorg zullen willen ontvangen.
Voorwaarden voor wonen in complex	Nieuwe bewoners moeten voldoen aan de leeftijdsgrens van 65 jaar of ouder en aan de inkomenseisen voor sociale huur.

	Toewijzing vindt plaats met instemming van de regenten en bewoners. Er is een bestuur dat bestaat uit twee regenten. Zij gaan over de woningtoewijzing. Woningtoewijzing vindt plaats via Woonservice in Haarlem, maar de kandidaat-bewoner moet nog wel op gesprek bij een regent en bij de bewoners.
Wachlijst	Geen wachtlijst

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden koopwoningen: 0 • Koopappartementen: 0 • Grondgebonden huurwoningen: 0 • Huurappartementen: 10
Eigendom	Eigenaar woningen: woningcorporatie Ymere Aantal eigenaren: 1
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	Niet van toepassing

Afmetingen	Gemiddeld ca. 60 m ²
Buitenruimte	Er zijn bij sommige woningen balkons van 1 tot 4 m ²
Zelfstandige of onzelfstandige woningen	Woningen zijn voorzien van een eigen keuken; daarnaast is er een gemeenschappelijke keuken.

Levensloopgeschiktheid	Het zijn zelfstandige woningen die levensloopbestendig zijn. In vijf woningen zijn de woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minstens één slaapkamer gelijkvloers. In de andere vijf is dat niet het geval. De woningen hebben geen speciale voorzieningen voor mensen met een fysieke beperking.
Geschiktheid voor zorg	Geen specifieke aanpassingen
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	Geen
Voorzieningen voor brandveiligheid	Rookmelders

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	2007
Nieuwbouw / transformatie	Nieuwbouw
Perceel	810 m ²
Tuin	Er is een gemeenschappelijke tuin; oppervlakte onbekend
Afmetingen	Niet bekend

Duurzaamheid

Energieprestaties	<ul style="list-style-type: none"> • Energielabel: B • Energie Prestatie Coëfficiënt: niet bekend • Beng-score: niet bekend
--------------------------	--

Materiaalgebruik	MPG score: niet bekend
Investerings in duurzaamheid	Geen investeringen in duurzaamheid in afgelopen 5 jaar
Warmtevoorziening	<ul style="list-style-type: none"> • Normale CV ketel (HR of VR ketel)
Gemeenschappelijke energievoorziening	<ul style="list-style-type: none"> • Geen zonnepanelen • Geen warmtenet • Geen gedeeld verwarmingssysteem

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	Er is bij het ontwerp rekening gehouden met begaanbaarheid.
Aangepaste verlichting in de woningen	Er is geen aangepaste verlichting.
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Er is een ruimte voor veilige ontmoeting bij de deur.
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	Er is aandacht besteed aan stimulerende kleurstelling en vormen.
Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	Galerijen en liften zijn breed genoeg voor brancards en bedden.

Omgeving

Ligging	Complex ligt in het stadscentrum. Google Maps Google Streetview
Voorzieningen binnen straal van 300 meter	<ul style="list-style-type: none"> • Culturele voorzieningen • Horeca en uitgaansgelegenheden

Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt • Andere winkels • Huisarts • Apotheek • Dagbesteding • Verzorging/verpleging • Openbaar vervoer (bus-/tramhalte) • Groen en water (openbare tuinen; klein park)
Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	• Natuurgebied (groot park; natuurgebied)
Voorzieningen verder dan 5 kilometer	Niet van toepassing
Parkeergelegenheid	Er is geen parkeerruimte voor bewoners of bezoekers.

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	Er is geen ontmoetingsruimte.
Andere mogelijkheden voor ontmoeten	De gemeenschappelijke tuin is een informele ontmoetingsplaats.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Er is een gemeenschappelijke tuin.
Bedrijfsruimte	Er is geen bedrijfsruimte.
Overige voorzieningen in complex	
Wellness & beauty	Nee
Gemeenschappelijke sportruimte	Nee
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden scootmobiel	Er is 1 scootmobielplaats met oplaadmogelijkheid.

Vervoersvoorziening	Geen deelauto
Hobby of werkruimte	Nee
Onderlinge hulp	Bewoners van de woongemeenschap helpen elkaar met: <ul style="list-style-type: none"> • oogje in het zeil houden • pakketjes aannemen • boodschappen en of eten koken • klusjes in huis en tuin
Huisregels	Ja

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	Er zijn geen collectieve afspraken met thuiszorg,
Type zorgcontracten	Niet van toepassing
Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Er zijn geen collectieve afspraken met leveranciers.
Zorginfrastructuur	Er zijn geen ruimtes voor zorg aanwezig.
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	Er is 1 logeerkamer in een aangrenzend hofje

Realisatie en organisatie

Initiatief	Woningcorporatie Ymere
Ontwerp	Hofje is door een architect ontworpen
Organisatiemodel voor bouw en realisatie	Traditioneel - aanbesteden
Proces realisatie	
Externe procesbegeleider betrokken bij planontwikkeling en realisatie	Er was een procesbegeleider betrokken.
Risico-inventarisatie vooraf	Een opzichter heeft de risico's gemanaged.
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	7 jaar
Rol gemeente	
Omschrijving samenwerking met gemeente	Niet bekend
Eisen vanuit omgevingsvergunning/bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Niet meer bekend
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	Geen voorwaarden vanuit de gemeente
Huidige organisatievorm	
Eigenaar	Woningcorporatie Ymere
Verhuurder	Woningcorporatie Ymere
Beheerder	Woningcorporatie Ymere
Samenwerking met andere partijen	Ymere is de eigenaar en de verhuurder. Het hofje ligt naast het Hofje van

	Bakenes. Via de tuin zijn ze met elkaar verbonden. Ymere beheert de hofjes, maar daarnaast zijn er twee regenten die het bestuur vormen, met name voor het Hofje van Bakenes.
--	---

Financiële aspecten

Investing

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	€ 2.122.117 voor 10 woningen (€ 212.212 per woning)
Grondwaarde van het complex	€ 139.018
Methode bepaling grondwaarde	Grondquote
Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	Niet van toepassing
Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	€ 1.983.099 voor 10 woningen (€ 198.310 per woning)
Bouwsom	€ 1.393.536 voor 10 woningen (€ 139.354 per woning)
Bijkomende kosten	€ 533.911 voor 10 woningen (€ 53.391 per woning) <ul style="list-style-type: none"> • Leges: € 26.569 • Aansluitingen: € 28.633 • BTW (bij nieuwbouw): € 478.709

Huur- en koopprijzen

Koopprijzen	Niet van toepassing
Huurprijzen	<ul style="list-style-type: none">• Kale huur: € 662,79• Servicekosten: € 60,74• Rekenhuur: € 683,53• Geen zorgwoninglabel

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	€ 3.133.000
WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	Niet van toepassing

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	100%
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Geen leegstand
Mutatiegraad per jaar	8%: gemiddeld drie verhuizingen per vier jaar op 10 woningen

Inkomsten

Huursom woningen	<ul style="list-style-type: none">• Kale huur: € 6.627,86• Servicekosten: € 607,74• Rekenhuur: € 7.235,60 Totale huuropbrengsten uit verhuur van woningen: € 7.235,60
------------------	---

Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Er zijn geen andere huuropbrengsten.
Energie-inkomsten	Geen energie-inkomsten
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Geen vergoedingen

Kosten

Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht.
Onderhoudskosten	Er is geen onderhoudsplan. Ymere regelt onderhoud op grotere schaal op basis van conditiescores. De conditiescore is goed.
Belastingen en verzekeringen	Niet bekend
Beheerkosten	Beheer is geregeld vanuit de woningcorporatie onder de noemer 'huismeester'. De huismeester is de wijkbeheerder, die houdt het pand in de gaten. De kosten daarvan worden berekend in de servicekosten.
Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	<ul style="list-style-type: none">• Huismeester (€ 3,69)• Schoonmaken algemene ruimte• Huurdersonderhoud (serviceabonnement)• Tuinonderhoud Totaal: € 60,74

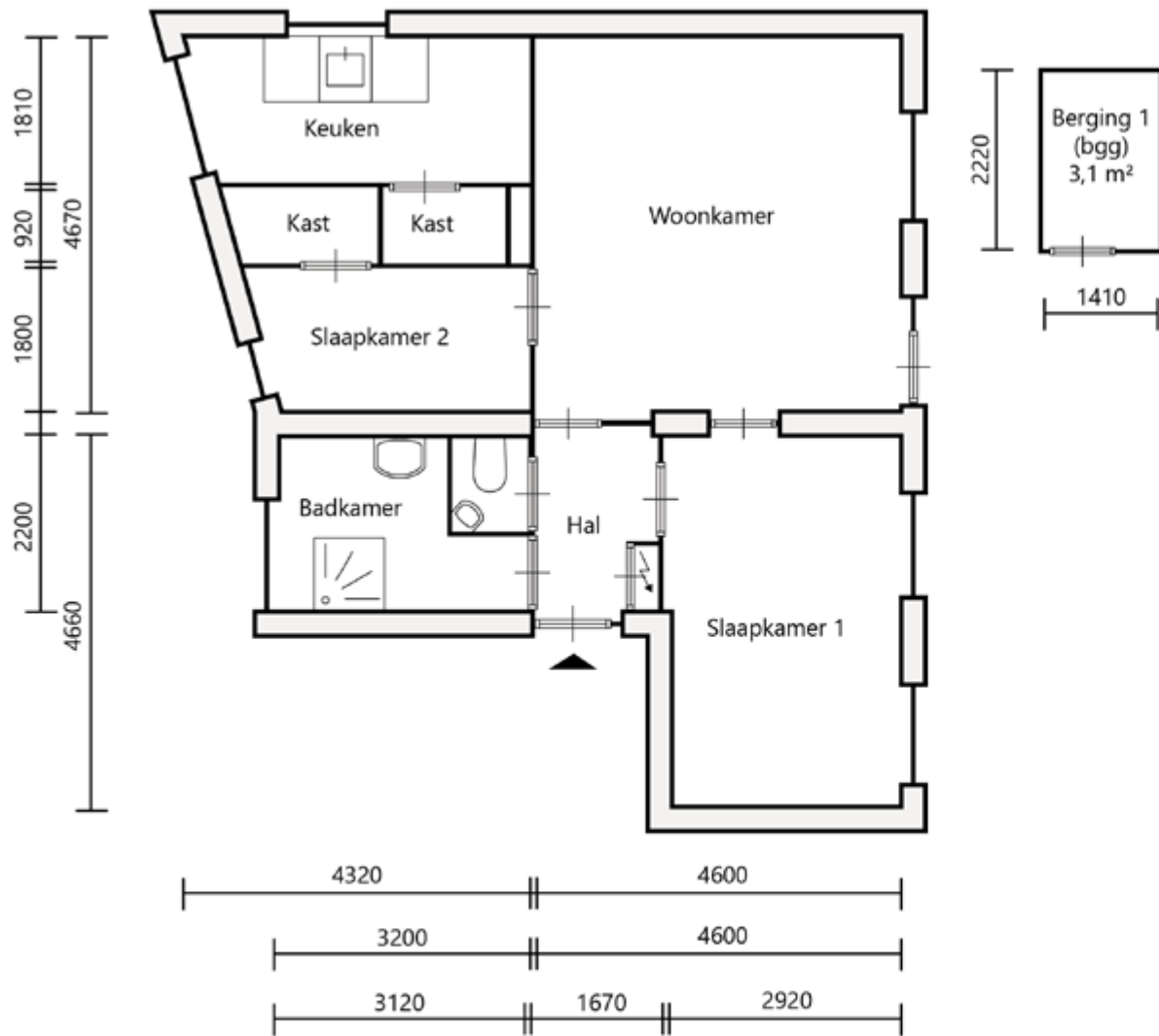
Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	Geen eigen inleg
Subsidies en donaties	<ul style="list-style-type: none">• Woonzorgstimuleringsregeling: €45.380• Subsidie BWS: € 13.610• Gemeente Haarlem: € 227.000• Regenten: € 113.445 Totaal: € 354.055
Vreemd vermogen	
Achtergestelde lening	Geen achtergestelde lening
Hypotheek	Hoogte hypotheek: 100% Verstrekt door: BNG
Garanties en waarborgen	Niet bekend
Exploitatie	
Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Niet van toepassing
Financiering zorg en dienstverlening	Individueel, indien van toepassing

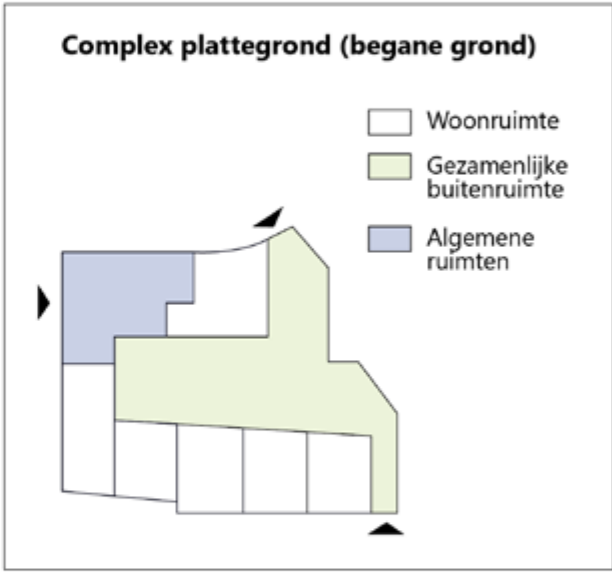
Modern hofje • Foto's Johannes Enschedé Hof



Modern hofje • Plattegrond Johannes Enschedé Hof



Johannes Enschedé Hof in Haarlem
 Woningplattegrond appartement
 Woonoppervlakte = 61,9 m²



Beschrijving algemeen

Wezeper Veste is een kleinschalig modern hofje met tien koopwoningen in Wezep. Het hofje is in 2020 gesticht door een bewonersinitiatief. De bewoners hebben de woningen gezamenlijk gebouwd onder collectief particulier opdrachtgeverschap met begeleiding. De woningen verschillen van elkaar maar zijn wel allemaal levensloopbestendig. Ze staan rond een gezamenlijke binnentuin en hebben een gezamenlijke hobbyruimte. De bewoners zijn senioren en komen allemaal uit Wezep.

Wezeper Veste 1-10
8091 RD Wezep

Wie wonen er?

Aantallen	In het complex wonen 19 bewoners, verdeeld over 10 huishoudens. Alle bewoners zijn tussen de 65 en de 80 jaar oud.
Leefstijl en achtergrond	Bewoners zijn vooral op zoek naar gezelligheid. Het project is gericht op het voorkomen van eenzaamheid. Onderlinge hulp speelt daarbij een grote rol.
Zorgbehoefte	Bewoners hebben geen zorgvraag.
Voorwaarden voor wonen in complex	Enige bereidheid om naar elkaar om te zien.
Wachtlijst	Er is (nog) geen verloop, daarom wordt de wachtlijst niet gebruikt.

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden koopwoningen: 10 • Koopappartementen: 0 • Grondgebonden huurwoningen: 0 • Huurappartementen: 0
Eigendom	Eigenaar woningen: bewoners Aantal eigenaren: 10
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	Niet van toepassing

Afmetingen	150 m ²
Buitenruimte	Er is een tuin van 420 m ² met zowel gedeelde als private stukken.
Zelfstandige of onzelfstandige woningen	Zelfstandige woningen met eigen keuken
Levensloopgeschiktheid	De woningen zijn levensloopgeschikt. Verdere classificaties zijn onbekend.
Geschiktheid voor zorg	Onbekend
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	Iedereen kan kiezen voor een eigen systeem.
Voorzieningen voor brandveiligheid	Rookmelders, CO-melders, brandblussers, blusdeken.

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	2020
Nieuwbouw / transformatie	Nieuwbouw
Perceel	3086 m ²
Tuin	Er is een tuin van 420 m ² met zowel gedeelde als private stukken voor iedere woning.
Afmetingen	Onbekend

Duurzaamheid

Energieprestaties	<ul style="list-style-type: none"> • Energielabel: hoog • Energie Prestatie Coëfficiënt: niet bekend • Beng-score: niet bekend • Overig: nul op de meter woning
Materiaalgebruik	MPG score: niet bekend
Investerings in duurzaamheid	Geen investeringen in duurzaamheid bekend in de afgelopen 5 jaar (bouwjaar 2020).
Warmtevoorziening	Warmtepomp
Gemeenschappelijke energievoorziening	<ul style="list-style-type: none"> • Wel zonnepanelen: 25 m² per woning, totaal 250 m² • Geen warmtenet • Geen gedeeld verwarmingssysteem

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	Er is bij het ontwerp rekening gehouden met begaanbaarheid. Het ontwerp is een seniorenwoning.
Aangepaste verlichting in de woningen	Er is geen aangepaste verlichting.
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Nee
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	Nee
Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	Niet van toepassing

Omgeving

Ligging	<p>Het complex ligt in het dorpscentrum van Wezep.</p> <p>Google Maps</p> <p>Google Streetview</p>
Voorzieningen binnen straal van 300 meter	Niet van toepassing
Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt • Andere winkels • Huisarts • Apotheek • Dagbesteding • Verzorging/verpleging • Openbaar vervoer (bus-/tramhalte) • Groen en water (openbare tuinen; klein park)

	<ul style="list-style-type: none"> • Natuurgebied (groot park; natuurgebied) • Culturele voorzieningen • Horeca en uitgaansgelegenheden
Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	Niet van toepassing
Voorzieningen verder dan 5 kilometer	Niet van toepassing
Parkeergelegenheid	Er is een eigen parkeerplaats.

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	Er is geen in pandige ontmoetingsruimte. Bij dit complex is wel een gedeelde tuin van 420 m ² .
Andere mogelijkheden voor ontmoeten	Jeu-de-boulesbaan
Gemeenschappelijke voorzieningen	Jeu-de-boulesbaan
Bedrijfsruimte	Geen bedrijfsruimte
Overige voorzieningen in complex	
Wellness & beauty	Nee
Gemeenschappelijke sportruimte	Nee
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden scootmobiel	Nee
Vervoersvoorziening	Geen deelauto
Hobby of werkruimte	Nee

Onderlinge hulp	Bewoners van de woongemeenschap helpen elkaar met: <ul style="list-style-type: none"> • oogje in het zeil houden • pakketjes aannemen • huisdieren verzorgen • boodschappen en of eten koken • klusjes in huis en tuin • helpen bij de persoonlijke verzorging • helpen bij de administratie / computer of internet
Huisregels	Geen huisregels

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	Er zijn geen collectieve afspraken met de thuiszorg.
Type zorgcontracten	Niet van toepassing
Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Er zijn geen collectieve afspraken met leveranciers.
Zorginfrastructuur	Er zijn geen ruimtes voor zorg aanwezig.
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	Er zijn geen ruimtes voor kortdurend verblijf.

Realisatie en organisatie

Initiatief	VvE (bewoners)
Ontwerp	Zelf ontworpen samen met een architect.

Organisatiemodel voor bouw en realisatie	Traditioneel - aanbesteden
Proces realisatie	
Externe procesbegeleider betrokken bij planontwikkeling en realisatie	Ja, CPO begeleider.
Risico-inventarisatie vooraf	Risico's zijn gevat in een anterieure overeenkomst met de gemeente.
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	4 jaar
Rol gemeente	
Omschrijving samenwerking met gemeente	Er was een grote rol voor de gemeente, alles moest worden afgestemd.
Eisen vanuit omgevingsvergunning/bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Niet bekend
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	Er waren voorwaarden vanuit de gemeente, welke zijn onbekend.
Huidige organisatievorm	
Eigenaar	VvE
Verhuurder	Niet van toepassing
Beheerder	Woonvereniging
Samenwerking met andere partijen	Tijdens de bouw, nu niet meer.

Financiële aspecten

Investing

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	Onbekend
Grondwaarde van het complex	€ 800.000
Methode bepaling grondwaarde	Prijs per m ²
Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	Waardebegrip
Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	€ 2.500.000
Bouwsom	<ul style="list-style-type: none"> • Directe bouwkosten: onbekend • Algemene kosten (AKWR): € 400.000
Bijkomende kosten	Bijdrage aansluitkosten: € 4.200

Huur- en koopprijzen

Koopprijzen	Verkoopprijs woningen: € 400.000
Huurprijzen	Niet van toepassing

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	Totaal ca € 3.600.000 Gemiddeld ca € 355.000 per woning.
WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	Niet van toepassing

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	100%
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Niet van toepassing
Mutatiegraad per jaar	Complex uit 2020; geen mutaties bekend

Inkomsten

Huursom woningen	Niet van toepassing
Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Niet van toepassing
Energie-inkomsten	Niet van toepassing
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Niet van toepassing

Kosten

Erfpacht	Niet van toepassing
Onderhoudskosten	Niet centraal geregeld, per woning door eigenaar.
Belastingen en verzekeringen	Informatie niet beschikbaar
Beheerkosten	Informatie niet beschikbaar
Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	Tuinonderhoud

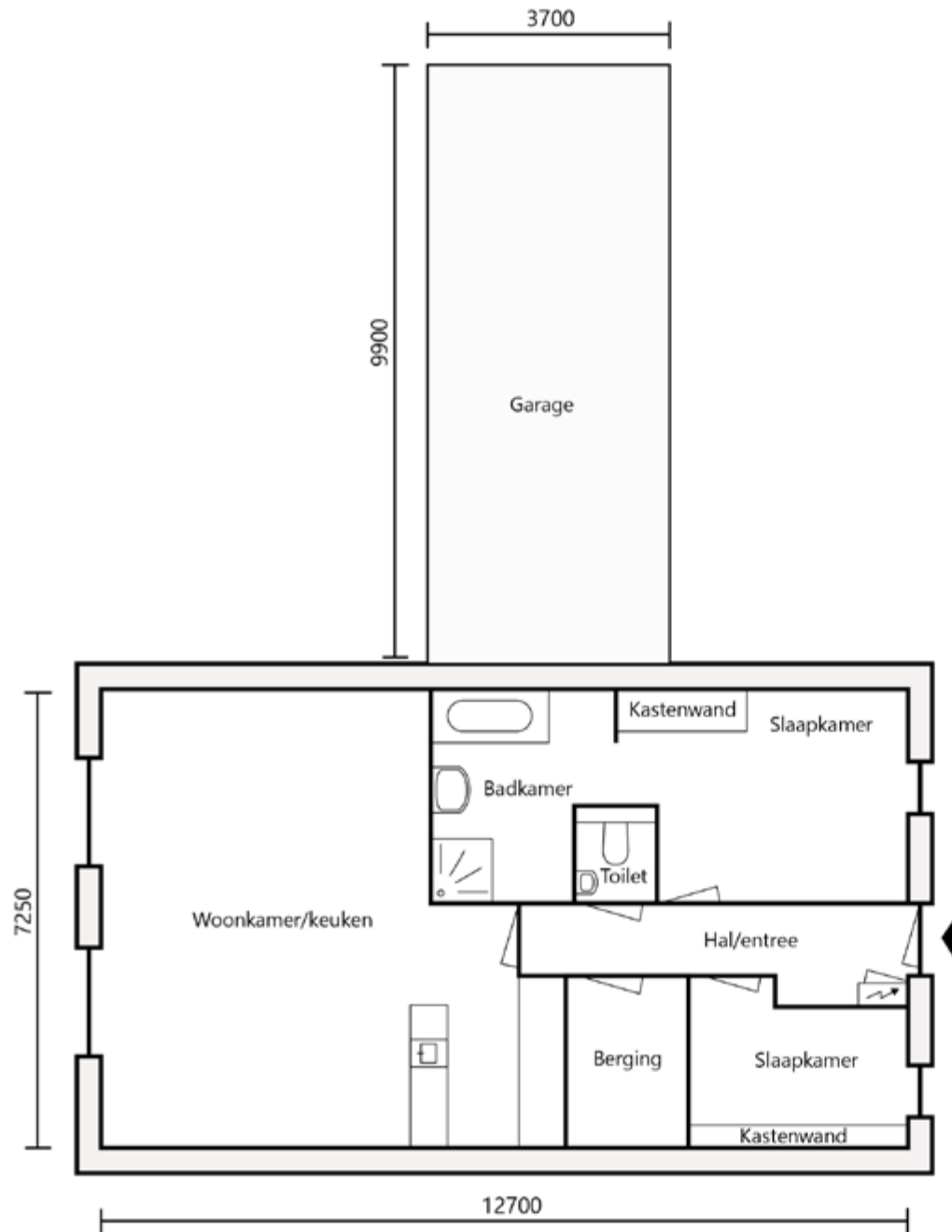
Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	Informatie niet beschikbaar
Subsidies en donaties	Stimuleringsregeling Wonen en Zorg
Vreemd vermogen	
Achtereestelde lening	Informatie niet beschikbaar
Hypotheek	Informatie niet beschikbaar
Garanties en waarborgen	Informatie niet beschikbaar
Exploitatie	
Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Niet van toepassing
Financiering zorg en dienstverlening	Individueel, indien van toepassing

Modern hofje • Foto's Wezeper Veste



Modern hofje • Plattegrond Wezeper Veste



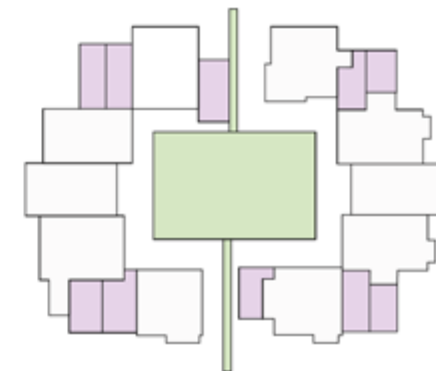
Wezeper Veste in Wezep

Plattegrond woning begane grond

Woonoppervlakte = Circa 87 m² (exclusief garage)

Complex plattegrond (begane grond)

- Woningen
- Garage/berging
- Gezamenlijke buitenruimten



Beschrijving algemeen

De Berken is een wooncomplex in Milheeze, gemeente Gemert-Bakel, dat Goed Wonen Gemert in 1998 bouwde en in 2020 renoveerde met Trend Zorg Helmond en de Zorgboog. In het complex wonen twee verschillende leeftijdsgroepen: ouderen en jongeren. De meeste oudere bewoners hebben een zorgvraag. De jongeren die in het complex wonen hebben een stoornis in het autistisch spectrum. Alle bewoners komen uit Milheeze.

Kerkeind 40-01 t/m 40-44
5763 BC Milheeze

Wie wonen er?

Aantallen	In het complex wonen 50 bewoners, verdeeld over 44 huishoudens. De huishoudens bestaan voornamelijk uit alleenstaanden. 8 bewoners zijn onder 50 jaar 36 bewoners zijn tussen 65 en 80 jaar 6 bewoners zijn ouder dan 80 jaar
Leefstijl en achtergrond	Het wooncomplex biedt een eetpunt op locatie en het vervult een dorpsfunctie. Het complex was een verzorgingstehuis met daarbij appartementen voor zelfstandige ouderen. Zorg werd geleverd door een partij die nu wegvalt. Welzijn wordt nu door de jongeren ingevuld. De jongeren zijn in begeleiding bij Peelzorg. Voor de jongeren fungeert

	dit als opstapje: zij kunnen leren van oudere burens.
Zorgbehoefte	10% geen zorgvraag 85% lichte zorgvraag 5% zware zorgvraag
Voorwaarden voor wonen in complex	Er is op dit moment een leeftijdsgrens en een inkomenseis. In de praktijk wordt aan de voorkant voornamelijk gekeken wie er bij de leefgroep past. De leeftijdsgrens wordt losgelaten, er wordt gekeken naar wat past.
Wachlijst	Er staan 10 mensen op de wachtlijst.

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden koopwoningen: 0 • Koopappartementen: 0 • Grondgebonden huurwoningen: 0 • Huurappartementen: 44
Eigendom	Eigenaar individuele woningen: Goed Wonen Gemert Aantal eigenaren: 1
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	Niet van toepassing

Afmetingen	61,4 m ²
Buitenruimte	Elke woning heeft een balkon van gemiddeld 8 m ² .
Zelfstandige of onzelfstandige woningen	Eigen keuken
Levensloopgeschiktheid	Het zijn zelfstandige, levensloopbestendige woningen. De woningen hebben individuele Wmo-voorzieningen.
Geschiktheid voor zorg	Er is geen speciale ingang voor mantelzorgers of zorgpersoneel. De slaapkamer kan bij de woonkamer betrokken worden.
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	Een centrale toegangsdeur gaat 's avonds dicht en is alleen toegankelijk met een tag.
Voorzieningen voor brandveiligheid	Rookmelders, brandblussers, branddeuren, brandtrappen

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	1998
Nieuwbouw / transformatie	Transformatie (2020) Vóór de transformatie was het een traditioneel verzorgingstehuis met intramurale zorg, nu is het een appartementencomplex voor een inclusieve samenleving.

Perceel	5.112 m ²
Tuin	Er is een openbare tuin aanwezig, waarvan de oppervlakte niet bekend is. Die tuin is publiek toegankelijk, maar buitenstaanders komen er weinig omdat het er niet uitnodigend is.
Afmetingen	2.708 m ²

Duurzaamheid

Energieprestaties	<ul style="list-style-type: none"> • Energielabel: C • Energie Prestatie Coëfficiënt: niet bekend • Beng-score: niet bekend
Materiaalgebruik	MPG score: niet bekend
Investerings in duurzaamheid	Er is led-verlichting aangebracht. Dit jaar worden er zonnepanelen geplaatst.
Warmtevoorziening	Normale CV ketel (HR of VR ketel)
Gemeenschappelijke energievoorziening	<ul style="list-style-type: none"> • Zonnepanelen worden nog geplaatst, niet bekend hoeveel • Geen warmtenet • Geen gedeeld verwarmingssysteem

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	Niet bekend
Aangepaste verlichting in de woningen	Niet bekend
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Alle voordeuren komen uit op een dichte gang.
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	Samen met de bewoners van het complex wordt binnenkort bekeken op welke manier er aandacht gegeven kan worden aan stimulerende kleurstellingen en vorm. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld het ophangen van kunst gemaakt door bewoners van het complex of inwoners uit het dorp.
Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	De gangen zijn geschikt voor brancards en bedden. Er is geen galerij.

Omgeving

Ligging	Complex ligt in het dorpscentrum. Google Maps Google Streetview
Voorzieningen binnen straal van 300 meter	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt • Dagbesteding • Verzorging/verpleging • Groen en water (openbare tuinen; klein park)
Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Andere winkels • Openbaar vervoer (bus-/tramhalte) • Horeca en uitgaansgelegenheden

Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Huisarts • Apotheek • Natuurgebied (groot park; natuurgebied)
Voorzieningen verder dan 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Culturele voorzieningen
Parkeergelegenheid	Er is geen eigen parkeergelegenheid. Een plein voor het gebouw en aan de overkant van de straat zijn beschikbaar voor bewoners en bezoekers. Binnen 300 meter is er extra parkeerruimte voor (mantel)zorg.

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	Er is een grote gemeenschappelijke ruimte en er is een aantal vergaderruimtes. De gemeenschappelijke ruimte heeft een buurtfunctie.
Andere mogelijkheden voor ontmoeten	Achter het complex is een tuin waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. De oppervlakte daarvan is niet bekend.
Gemeenschappelijke voorzieningen	De gemeenschappelijke ruimte wordt gebruikt als eetpunt. Er is een grote keuken en een kleine pantry.
Bedrijfsruimte	Er is een kantoor van Peelzorg voor de begeleiding van de jongeren, van ca. 15-20 m ² .

Overige voorzieningen in complex	
Wellness & beauty	Nee
Gemeenschappelijke sportruimte	Nee
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden scootmobiel	Er is ruimte om drie scootmobielen op te laden in de stalling.
Vervoersvoorziening	Nee
Hobby of werkruimte	Nee
Onderlinge hulp	Bewoners van de woongemeenschap helpen elkaar met: <ul style="list-style-type: none"> • oogje in het zeil houden • pakketjes aannemen • huisdieren verzorgen • boodschappen en of eten koken • helpen bij de administratie / computer of internet
Huisregels	Geen huisregels

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	Er is thuiszorg in het complex. <ul style="list-style-type: none"> • begeleiding • huishoudelijke ondersteuning • persoonlijke verzorging • verpleging
Type zorgcontracten	Vanuit Peelzorg wordt begeleiding geboden, naast huishoudelijke ondersteuning en persoonlijke verzorging.

Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Niet bekend
Zorginfrastructuur	Kantoor van Peelzorg
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	1 logeerkamer

Realisatie en organisatie

Initiatief	Niet bekend
Ontwerp	Het complex bestaat al enkele decennia. Is 15 jaar geleden verbouwd en recent aangepast om het imago van 'verzorgingstehuis' af te schudden. Alles zat eigenlijk al in het gebouw. Het is bij de tijd gebracht, er is niets echt verbouwd. De kleurverandering is wel met gebruikers overlegd.
Organisatiemodel voor bouw en realisatie	Niet bekend
Proces realisatie	
Externe procesbegeleider betrokken bij planontwikkeling en realisatie	Ja, vanuit Goed Wonen Gemert
Risico-inventarisatie vooraf	Risico's zijn niet specifiek in kaart gebracht. We kampten met leegstand, dus alles is beter dan hoe het was.
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	4 jaar

Rol gemeente	
Omschrijving samenwerking met gemeente	Niet van toepassing
Eisen vanuit omgevingsvergunning/ bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Niet van toepassing
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	Niet van toepassing
Huidige organisatievorm	
Eigenaar	Goed Wonen Gemert
Verhuurder	Goed Wonen Gemert
Beheerder	Goed Wonen Gemert
Samenwerking met andere partijen	Er is een samenwerking tussen de eigenaar Goed Wonen Gemert, de bewoners zelf, Peelzorg (die hier huurt, en dagbesteding en begeleiding organiseert voor jongeren met autisme). Het dorp (georganiseerd in de dorpsraad) is afwachtender. Inwoners hebben lang niet het besef gehad dat er een rol voor hun was weggelegd in het samenleven. Dit ligt niet contractueel vast. Hier zijn ook geen afspraken over gemaakt.

Financiële aspecten

Investing

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	€ 2.517.000 (€ 57.205 per woning)
Grondwaarde van het complex	€ 341.000
Methode bepaling grondwaarde	Informatie niet beschikbaar
Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	Informatie niet beschikbaar
Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	€ 2.176.000 (€ 49.455 per woning)
Bouwsom	Informatie niet beschikbaar
Bijkomende kosten	Informatie niet beschikbaar

Huur- en koopprijzen

Koopprijzen	Niet van toepassing
Huurprijzen	<ul style="list-style-type: none"> • Kale huur: € 420 • Servicekosten: € 77 • Rekenhuur: € 497 • Geen zorgwoninglabel

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	€ 5.984.000
WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	Niet van toepassing

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	100%
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Binnen een maand weer verhuurd
Mutatiegraad per jaar	Niet bekend

Inkomsten

Huursom woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Kale huur: € 17.344 • Servicekosten: € 3.388 • Rekenhuur: € 20.732 Totale huuropbrengsten uit verhuur van woningen: € 20.732
Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Niet van toepassing
Energie-inkomsten	Geen energie-inkomsten
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Geen vergoedingen

Kosten

Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht.
Onderhoudskosten	€ 130.000 (€ 2.955 per woning) Gemiddeld € 80.000 zonder reparaties en badkamer-/ keukenvervangingen (€1.818 per woning)

Belastingen en verzekeringen	<ul style="list-style-type: none"> • OZB: € 12.500 • Waterschapsheffing: € 6.744 • Rioolheffing: € 19.955 • Reinigingsrecht: niet bekend • Opstalverzekering en aansprakelijkheid: € 1.869 • Inboedelverzekering: niet apart te becijferen • Verhuurdersheffing: € 177.788
Beheerkosten	Eigen beheer
Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	<ul style="list-style-type: none"> • Water • Verwarming • Elektriciteit • Huismeester • Schoonmaken algemene ruimte • Maaltijdvoorziening Totaal: € 74,50 per woning per maand

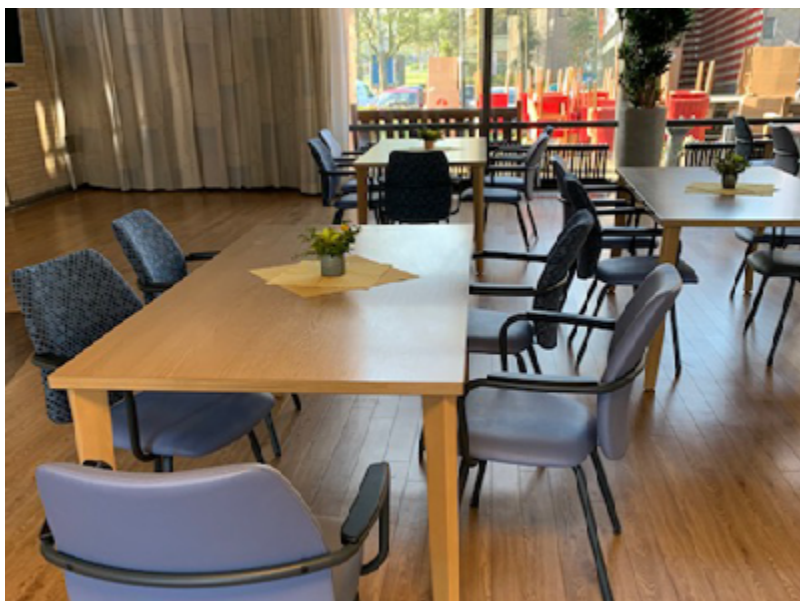
Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	Geen eigen inbreng
Subsidies en donaties	Geen subsidies
Vreemd vermogen	
Achtereigende lening	Geen achtereigende lening
Hypotheek	100% gefinancierd met hypotheek bij bank
Garanties en waarborgen	Geen garanties

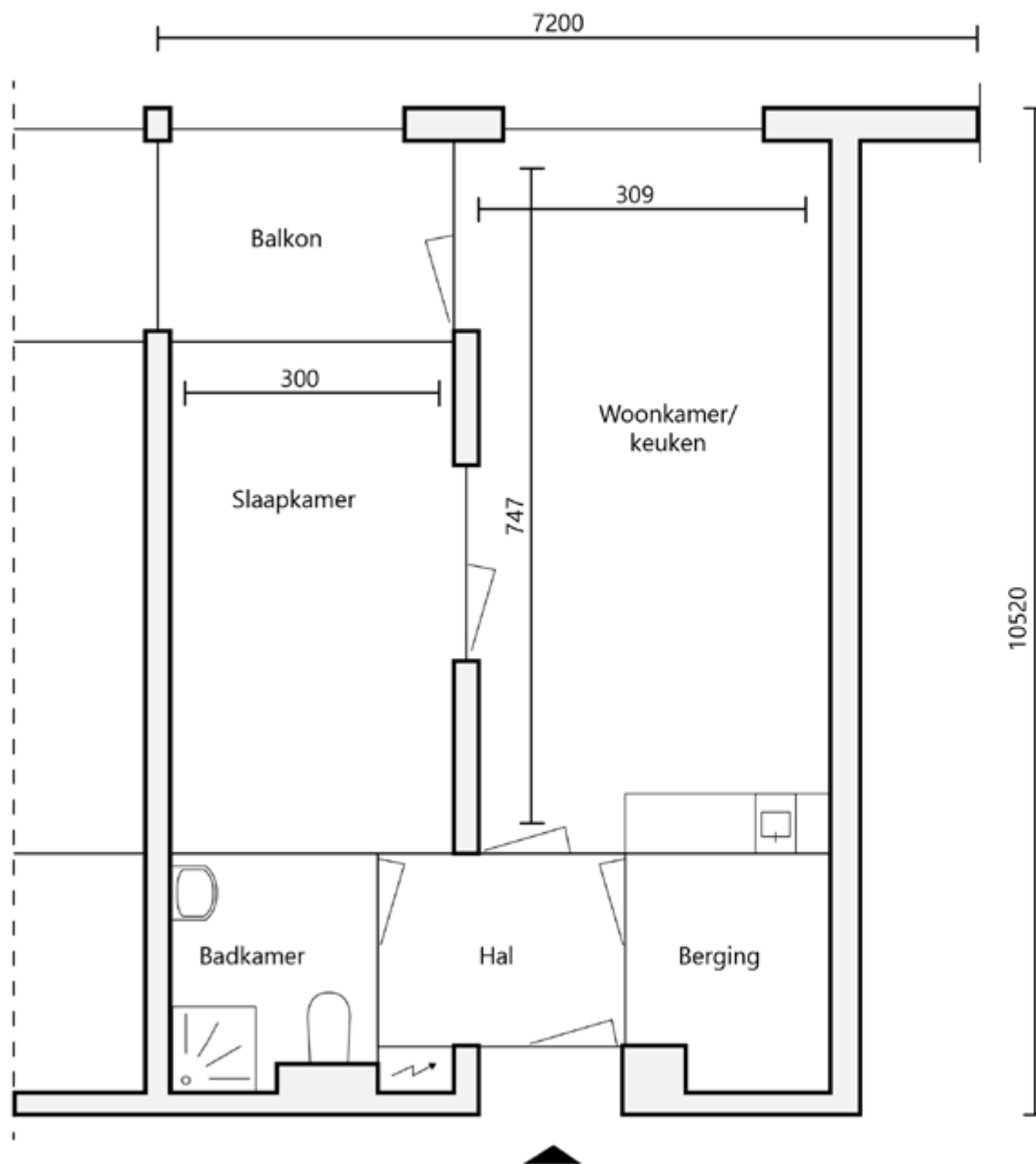
Exploitatie

Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Geen gebruik resultaat levering zorgdiensten
Financiering zorg en dienstverlening	Niet van toepassing

Wooncomplex • Foto's De Berken



Wooncomplex • Plattegrond De Berken



De Berken in Milheeze

Woningplattegrond appartement (eerste verdieping)

Woonoppervlakte = 61,4 m²

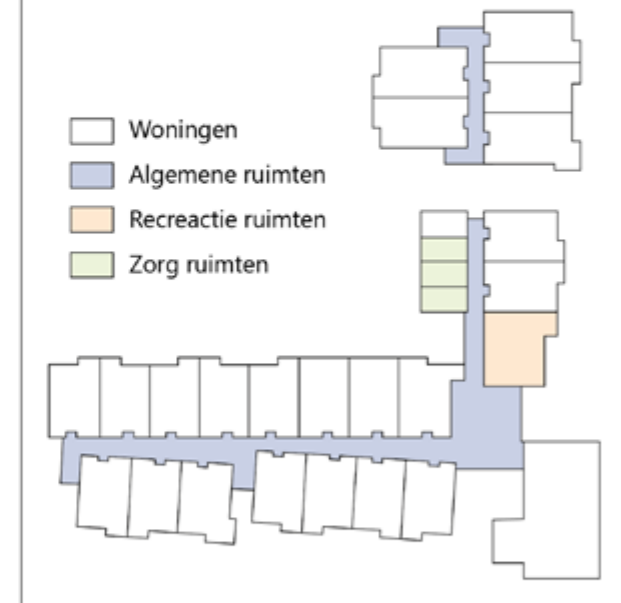
Complex plattegrond (begane grond)

□ Woningen

■ Algemene ruimten

■ Recreatie ruimten

■ Zorg ruimten



Beschrijving algemeen

Hof van Leijh is een nieuw wooncomplex dat Elan Wonen in 2020 heeft gebouwd aan de rand van de Haarlemse Slachthuisbuurt. Het complex heeft 130 woningen en voorzieningen op de begane grond, waaronder een ontmoetingsruimte en het Buurtteam van Zorgbalans, de zorgorganisatie. In het Hof van Leijh wonen zowel jonge als oudere bewoners. Het Hof van Leijh biedt ook ruimte aan een woongroep van mensen met een verstandelijke beperking ondersteund door SIG. In het complex wonen mensen uit Haarlem en wijde omgeving.

Frans van der Wielstraat 1-265
2033 MS Haarlem

Wie wonen er?

Aantallen	<p>In het complex wonen 130 huishoudens. De huishoudens bestaan voornamelijk uit alleenstaanden. Het is niet bekend hoeveel bewoners er in het complex wonen.</p> <p>55 hoofdbewoners zijn onder 50 jaar 22 hoofdbewoners zijn 50 - 65 jaar 33 hoofdbewoners zijn 65 - 80 jaar 16 hoofdbewoners zijn ouder dan 80 jaar</p>
Leefstijl en achtergrond	<p>Bewoners zijn op zoek naar gelijkvloerse nieuwbouwwoningen, met zorg in de buurt. De woningen zijn geschikt voor senioren, maar er wonen ook jongere mensen.</p>

Zorgbehoefte	<p>45% geen zorgvraag 43% lichte zorgvraag 12% zware zorgvraag</p>
Voorwaarden voor wonen in complex	<p>Er zijn geen voorwaarden, maar woningen worden met voorrang verhuurd aan mensen met een zorgindicatie en mensen van 65 jaar of ouder die wonen in een huis dat alleen met trap toe- of doorgankelijk is.</p>
Wachtlijst	<p>Toewijzing via regionaal woonruimteverdeelsysteem van Kennemerland</p>

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden koopwoningen: 0 • Koopappartementen: 0 • Grondgebonden huurwoningen: 0 • Huurappartementen: 130
Eigendom	<p>Eigenaar individuele woningen: woningcorporatie Elan Wonen Aantal eigenaren: 1</p>
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	<p>Niet van toepassing</p>
Afmetingen	<p>90 tweekamerappartementen: 50 m² 40 driekamerappartementen: 65 m²</p>
Buitenruimte	<p>Er zijn balkons van ca. 8 m².</p>

Zelfstandige of onzelfstandige woningen	Woningen zijn voorzien van eigen keukens
Levensloopgeschiktheid	Het zijn zelfstandige, levensloopbestendige woningen. De woningen hebben individuele Wmo-voorzieningen.
Geschiktheid voor zorg	Er is geen extra ingang voor mantelzorg of zorgpersoneel. De slaapkamer kan niet bij de woonkamer betrokken worden.
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	Woningen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)
Voorzieningen voor brandveiligheid	Rookmelders, brandtrappen, droge blusleidingen

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	2020
Nieuwbouw / transformatie	Nieuwbouw
Perceel	6.021 m ²
Tuin	560 m ² Het is een gemeenschappelijke binnentuin met een jeu-de-boulesbaan.
Afmetingen	3.509 m ²

Duurzaamheid

Energieprestaties	<ul style="list-style-type: none"> Energie label: A++ Energie Prestatie Coëfficiënt: 0,4 Beng-score: niet bekend
Materiaalgebruik	MPG score: 0,58/m ² bvo per jaar
Investerings in duurzaamheid	Betreft nieuwbouw
Warmtevoorziening	Blok of wijkverwarming
Gemeenschappelijke energievoorziening	<ul style="list-style-type: none"> Wel zonnepanelen: 558 m², gekoppeld aan wko, liften en gemeenschappelijke ruimte Geen warmtenet Gedeeld verwarmingssysteem: wko, aangebracht tijdens de bouw, samen met het pand ernaast

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	Alle woningen zijn bereikbaar zonder trap; de woningen hebben geen drempels.
Aangepaste verlichting in de woningen	Nee
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Nee
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	Nee
Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	De galerijen en liften zijn toegankelijk voor brancard en bed.

Omgeving

Ligging	Complex ligt in een oude stadsbuitewijk. Google Maps Google Streetview
Voorzieningen binnen straal van 300 meter	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt • Huisarts • Dagbesteding • Groen en water (openbare tuinen; klein park)
Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Andere winkels • Apotheek • Verzorging/verpleging • Openbaar vervoer (bus-/tramhalte)
Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Natuurgebied (groot park; natuurgebied) • Culturele voorzieningen • Horeca en uitgaansgelegenheden
Voorzieningen verder dan 5 kilometer	Niet van toepassing
Parkeergelegenheid	Er zijn 64 parkeerplaatsen voor bewoners op eigen terrein achter een slagboom. Voor bezoekers zijn er 61 gratis plekken op straat. Er is geen specifiek aangewezen parkeerruimte voor (mantel)zorg.

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	Er is een buurtrestaurant en een dagopvang. Allebei hebben die een buurtfunctie.
Andere mogelijkheden voor ontmoeten	Binnentuin met jeu-de-boulesbaan en bankjes, 560 m ²
Gemeenschappelijke voorzieningen	Siertuin, 560 m ²
Bedrijfsruimte	Geen bedrijfsruimte
Overige voorzieningen in complex	
Wellness & beauty	Nee
Gemeenschappelijke sportruimte	Nee
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden scootmobiel	Er zijn 9 scootmobielplaatsen met oplaadmogelijkheden.
Vervoersvoorziening	Geen deelauto
Hobby of werkruimte	Nee
Onderlinge hulp	Bewoners van de woongemeenschap helpen elkaar met: <ul style="list-style-type: none"> • oogje in het zeil houden • pakketjes aannemen • huisdieren verzorgen • boodschappen en of eten koken • klusjes in huis en tuin
Huisregels	Geen huisregels

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	Er is thuiszorg in het complex <ul style="list-style-type: none"> • begeleiding • huishoudelijke ondersteuning • persoonlijke verzorging • verpleging
Type zorgcontracten	Zorgcontracten lopen via SIG. SIG is een organisatie die zich inzet voor mensen met aangeboren verstandelijke beperking. Elan Wonen verhuurt aan SIG, en SIG verhuurt verder door.
Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Geen afspraken met leveranciers
Zorginfrastructuur	Geen ruimtes voor zorg
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	Geen ruimtes voor kortdurend verblijf

Realisatie en organisatie

Initiatief	Elan Wonen
Ontwerp	Het complex is samen met een architect ontwikkeld.
Organisatiemodel voor bouw en realisatie	Traditioneel - aanbesteden

Proces realisatie

Externe procesbegeleider betrokken bij planontwikkeling en realisatie	Niet bekend
Risico-inventarisatie vooraf	Niet bekend
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	5 jaar

Rol gemeente

Omschrijving samenwerking met gemeente	Samenwerking liep niet makkelijk omdat interne afstemming bij de gemeente niet op orde was.
Eisen vanuit omgevingsvergunning/bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Er is een instandhoudingsplicht voor de doelgroep met zorgondersteuning vanwege de verlaging van de parkeernorm voor dit project.
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	Geen voorwaarden vanuit de gemeente

Huidige organisatievorm

Eigenaar	Elan Wonen
Verhuurder	Elan Wonen
Beheerder	Elan Wonen
Samenwerking met andere partijen	Er zijn samenwerkingsovereenkomsten tussen Elan Wonen (de corporatie), zorgorganisaties (Zorgbalans, SIG) en een welzijnsinstelling (Dock). Er wordt samengewerkt aan het verstevigen van de gemeenschapszin van alle bewoners in het gebouw, dus ook de bewoners die niet rechtstreeks gebruik maken van de

	diensten van deze instellingen (dus thuiszorg, dagopvang en dergelijke).
--	--

Financiële aspecten

Investing

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	Elan Wonen
Grondwaarde van het complex	Het complex is samen met een architect ontwikkeld.
Methode bepaling grondwaarde	Traditioneel - aanbesteden
Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	Informatie niet beschikbaar
Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	Informatie niet beschikbaar
Bouwsom	Informatie niet beschikbaar
Bijkomende kosten	5 jaar

Huur- en kooprijzen

Kooprijzen	Niet van toepassing
Huurrijzen	<ul style="list-style-type: none"> Kale huur: Tweekamerappartement: € 633 Driekamerappartement: € 633 à € 752 Woonwerkwoning: € 1.295 Servicekosten: €32,90 Rekenhuur: Tweekamerappartement: € 666

	Driekamerappartement: € 666 à € 785 Woonwerkwoning: € 1.328 <ul style="list-style-type: none"> Geen zorgwoninglabel
--	--

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	€ 3.500.000
WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	€ 505.000

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	100%
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Niet van toepassing
Mutatiegraad per jaar	Nog geen verhuizingen geweest.

Inkomsten

Huursom woningen	<ul style="list-style-type: none"> Kale huur: € 83.106 Servicekosten: € 4.145 Rekenhuur: € 85.827 Totale huuropbrengsten uit verhuur van woningen: € 85.827
Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Verhuur maatschappelijke ruimte (met huurovereenkomst): € 4.197
Energie-inkomsten	Niet bekend, dat loopt via een derde partij. De installatie is door Elan Wonen aangelegd voor een nabijgelegen

	woongebouw. Inmiddels is de installatie overgedragen aan een derde partij.
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Inkomsten uit Wlz • verblijf met zorg

Kosten

Erfpacht	Geen sprake van erfpacht
Onderhoudskosten	Gemiddeld € 130.000 per jaar
Belastingen en verzekeringen	<ul style="list-style-type: none"> • OZB: € 29.948 • Waterschapsheffing: € 6.744 • Rioolheffing: € 19.955 • Opstalverzekering en aansprakelijkheid: € 1.869 • Verhuurdersheffing: € 177.788
Beheerkosten	Geen beheerkosten
Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	<ul style="list-style-type: none"> • Elektriciteit algemene ruimte • Huismeester • Schoonmaken algemene ruimte • Huurdersonderhoud (serviceabonnement) • Tuinonderhoud Totale kosten: informatie niet beschikbaar

Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

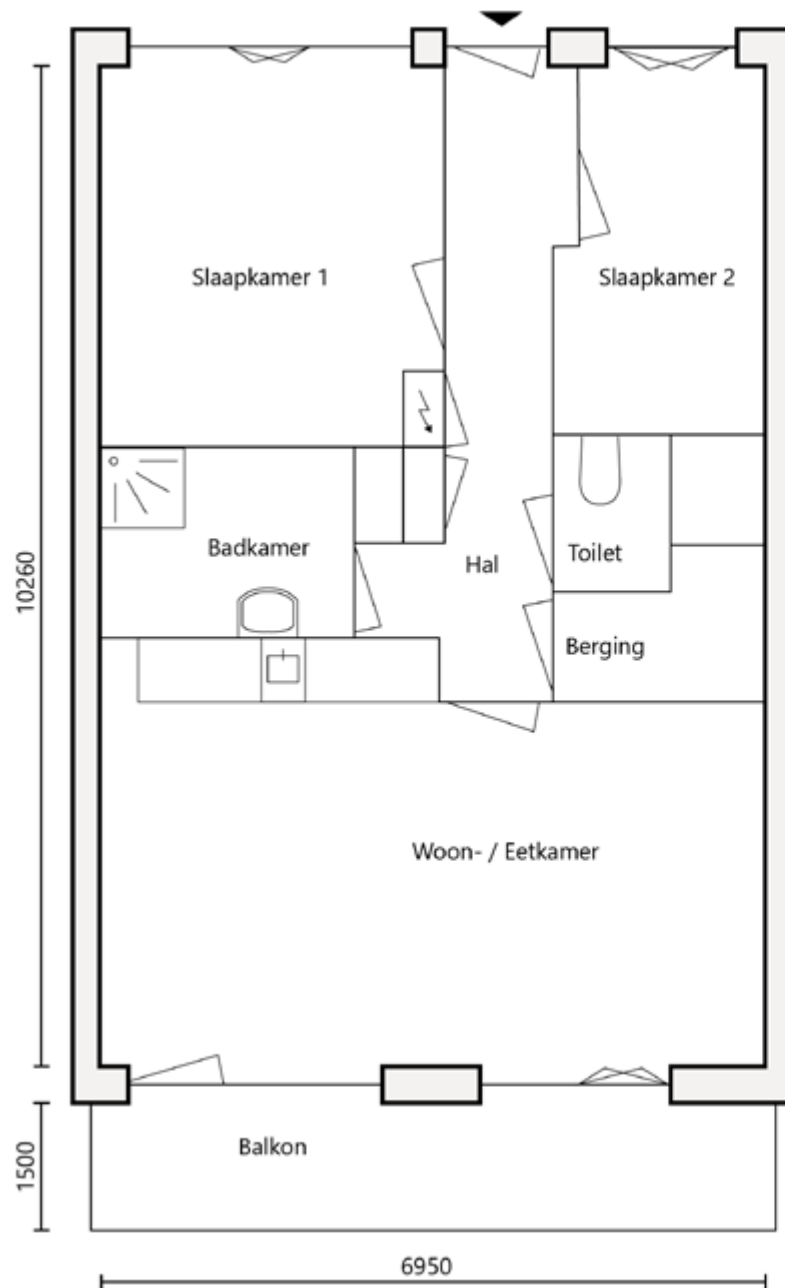
Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	geen eigen inbreng

Subsidies en donaties	geen subsidies
Vreemd vermogen	
Achtergestelde lening	Geen achtergestelde lening
Hypotheek	Gefinancierd met hypotheek bij bank
Garanties en waarborgen	geen garanties
Exploitatie	
Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Niet van toepassing
Financiering zorg en dienstverlening	Individueel, indien van toepassing

Wooncomplex • Foto's Hof van Leijh



Wooncomplex • Plattegrond Hof van Leijh



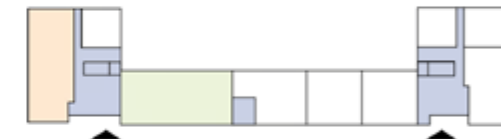
Hof van Leijh in Haarlem

Woningplattegrond appartement

Woonoppervlakte = circa 70 m²

Complex plattegrond (begane grond)

- Woningen
- Algemene ruimten
- Buurtwinkel
- Zorg



Beschrijving algemeen

Het Ouden Huis is een wooncomplex in Bodegraven, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, dat ontwikkeld is door stichting Het Ouden Huis en corporatie Mozaïek Wonen. Het Ouden Huis bestaat uit 24 zelfstandige, sociale huurappartementen met een gemeenschappelijke woonkamer en keuken. De woningen zijn bedoeld voor mensen met verpleeghuiszorg, thuiszorg en zonder zorg én drie tot acht studenten. Er woont er een mix van ouderen uit Bodegraven en omgeving.

Vrije Nesse 1A1 t/m 1A25
2411 GN Bodegraven

Wie wonen er?

Aantallen	In het complex wonen 30 bewoners, verdeeld over 24 huishoudens. De huishoudens bestaan grotendeels uit alleenstaanden; ongeveer een kwart van de huishoudens zijn echtparen. 15 bewoners zijn tussen 75 en 80 jaar 15 bewoners zijn ouder dan 80 jaar
Leefstijl en achtergrond	Bewoners willen vooral gezelschap of minder eenzaam zijn. Ze willen wonen in de wetenschap dat er zorg is als zij die nodig hebben. Ze willen graag hun eigen ding kunnen blijven doen.
Zorgbehoefte	40% geen zorgvraag 30% lichte zorgvraag 30% zware zorgvraag

Voorwaarden voor wonen in complex	Toewijzing gebeurt op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente en de inkomenseisen voor sociale verhuur. Er zijn minimaal 11 bewoners met een Wlz-indicatie (dat is een voorwaarde van Het Ouden Huis). Bij de eerste verhuur moesten bewoners primair uit Bodegraven komen. Bij latere verhuur geldt dit woonplaatscriterium niet meer.
Wachlijst	Het Ouden Huis heeft een wachtlijst van ca. 600 mensen.

Woningen

Aantal woningen in complex	<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden koopwoningen: 0 • Koopappartementen: 0 • Grondgebonden huurwoningen: 0 • Huurappartementen: 24
Eigendom	Eigenaar individuele woningen: corporatie Aantal eigenaren: 1
Afspraken of voorwaarden in koopovereenkomst	Niet van toepassing
Afmetingen	75 m ²
Buitenruimte	Er zijn balkons van ca. 6,5 m ² .

Zelfstandige of onzelfstandige woningen	Woningen zijn voorzien van eigen keukens en er is een gemeenschappelijke keuken.
Levensloopgeschiktheid	Het zijn zelfstandige, levensloopbestendige woningen. De woningen voldoen aan module 4 Woonkeur.
Geschiktheid voor zorg	Er is geen extra ingang voor mantelzorg of zorgpersoneel. Bij de driekamerappartementen kan de slaapkamer bij de woonkamer betrokken worden.
Voorzieningen voor inbraakveiligheid	Slechts normaal sluitwerk, geen bijzondere maatregelen.
Voorzieningen voor brandveiligheid	BMI en een OAI, rookmelders, handbrandmelders, brandslangen, brandtrappenhuis

Complex en woonomgeving

Complex

Bouwjaar	2021
Nieuwbouw / transformatie	Nieuwbouw
Perceel	Informatie niet beschikbaar
Tuin	Er is een semi-private tuin van 700 m ² .
Afmetingen	Footprint complex is 625 m ²

Duurzaamheid

Energieprestaties	<ul style="list-style-type: none"> • Energielabel: A • Energie Prestatie Coëfficiënt: niet bekend • Beng-score: niet bepaald
Materiaalgebruik	MPG score: niet bepaald
Investerings in duurzaamheid	Betreft nieuwbouw
Warmtevoorziening	Warmtepomp
Gemeenschappelijke energievoorziening	<p>Er zijn geen zonnepanelen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • warmtenet niet bekend • gedeeld verwarmingssysteem niet bekend

Ontwerp

Begaanbaarheid van de woningen	Informatie niet beschikbaar
Aangepaste verlichting in de woningen	Alleen aangepaste verlichting in de algemene ruimte
Ruimte bij de entree voor veilige ontmoeting aan de deur	Informatie niet beschikbaar
Aandacht voor stimulerende kleurstelling en vormen	In badkamers en algemene ruimten is rekening gehouden met kleurstelling
Galerijen en liften toegankelijk voor brancard/bed	De galerijen en liften zijn toegankelijk voor brancard en bed

Omgeving

Ligging	Complex ligt in een bestaande buitenwijk.
Voorzieningen binnen straal van 300 meter	<ul style="list-style-type: none"> • Andere winkels • Huisarts • Verzorging/verpleging • Groen en water (openbare tuinen; klein park)
Voorzieningen binnen straal van 1 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Supermarkt • Apotheek • Openbaar vervoer (bus-/tramhalte)
Voorzieningen binnen straal van 5 kilometer	<ul style="list-style-type: none"> • Culturele voorzieningen • Horeca en uitgaansgelegenheden
Voorzieningen verder dan 5 kilometer	Niet van toepassing
Parkeergelegenheid	Er is geen parkeerruimte op eigen terrein, maar er zijn 25 plekken op een gemeenschappelijke parkeerplaats. (Mantel)zorgbezoekers kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke plekken.

Voorzieningen en gemeenschap

Ontmoetingsruimte / huiskamer	Er is een ruimte die fungeert als gemeenschappelijke eetkeuken en
--------------------------------------	---

	zitkamer. Het is niet bekend of die ruimte een buurtfunctie vervult.
Andere mogelijkheden voor ontmoeten	Extern in de buurt is een wijkcentrum. Intern kunnen bewoners elkaar ontmoeten in de brede gangen.
Gemeenschappelijke voorzieningen	Er is een gemeenschappelijke tuin en een gemeenschappelijke keuken.
Bedrijfsruimte	In het complex is een kantoortje van 17 m ² .
Overige voorzieningen in complex	
Wellness & beauty	Nee
Gemeenschappelijke sportruimte	Nee
Parkeerruimte, oplaadmogelijkheden scootmobiel	Er zijn 30 scootmobielplaatsen met oplaadmogelijkheden.
Vervoersvoorziening	Geen deelauto
Hobby of werkruimte	Nee
Onderlinge hulp	Bewoners van de woongemeenschap helpen elkaar met: <ul style="list-style-type: none"> • oogje in het zeil houden • pakketjes aannemen • klusjes in huis en tuin
Huisregels	Er zijn huisregels.

Zorg en diensten

Mogelijkheden voor zorg aan huis	Er is thuiszorg in het complex: <ul style="list-style-type: none"> • begeleiding • huishoudelijke ondersteuning • persoonlijke verzorging • verpleging
Type zorgcontracten	Er wordt gebruik gemaakt van PGB-zorgcontracten op basis van het format van de SVB.
Afspraken met leveranciers over diensten aan huis	Er zijn geen afspraken met leveranciers.
Zorginfrastructuur	Er is een kantoor aanwezig voor zorg.
Ruimte voor kortdurend verblijf (logeerkamer, ziekenboeg)	Er is geen ruimte voor kortdurend verblijf.

Realisatie en organisatie

Initiatief	Woningcorporatie Mozaïek Wonen en Stichting Het Ouden Huis
Ontwerp	Het complex is samen met een architect ontworpen.
Organisatiemodel voor bouw en realisatie	Geïntegreerd - design en construct
Proces realisatie	
Externe procesbegeleider betrokken bij planontwikkeling en realisatie	Geen externe procesbegeleider

Risico-inventarisatie vooraf	Risico's zijn in kaart gebracht in de fase dat er afspraken werden gemaakt met Mozaïek Wonen.
Tijdspanne van initiatief tot realisatie	4,5 jaar
Rol gemeente	
Omschrijving samenwerking met gemeente	De gemeente was faciliterend en stimulerend op ambtelijk niveau. Op politiek niveau heeft de wethouder inleidend werk verricht en daarnaast heeft Het Ouden Huis een presentatie gegeven aan de raadscommissie. Dat was voldoende om draagvlak te krijgen en te behouden. Het is een erg positieve gemeente.
Eisen vanuit omgevingsvergunning/bestemmingsplan voor de ontwikkeling	Alleen een binnenplanse afwijking
Voorwaarden vanuit de gemeente tijdens de verschillende fasen	Het plan moest passen binnen het bestemmingsplan en dat ging gemakkelijk.
Huidige organisatievorm	
Eigenaar	Woningcorporatie Mozaïek Wonen
Verhuurder	Stichting Het Ouden Huis Wonen
Beheerder	Het Ouden Huis Bodegraven-Rijnleven BV
Samenwerking met andere partijen	Er is sprake van samenwerkingen met woningcorporatie Mozaïek Wonen en met zorgorganisatie Fundis Holding. Daarnaast wordt Stichting Het Ouden Huis Wonen bestuurd door Het Ouden

	Huis Holding BV. De lokale dochteronderneming daarvan is Het Ouden Huis Bodegraven-Rijnleven BV. De zorg is geheel georganiseerd in Het Ouden Huis Bodegraven-Rijnleven BV.
--	---

Financiële aspecten

Investering

Stichtingskosten (alle kosten voor acquisitie en bouw)	€ 6.295.804 voor 24 woningen (€262.325 per woning)
Grondwaarde van het complex	€ 552.569
Methode bepaling grondwaarde	Informatie niet beschikbaar
Wijze van berekening grondwaarde binnen de methode	Informatie niet beschikbaar
Investeringskosten (stichtingskosten min grondwaarde)	€ 5.798.591 voor 24 woningen (€ 241.608 per woning)
Bouwsom	<ul style="list-style-type: none"> • (Directe) bouwkosten: € 4.936.301 (€205.679 per woning) • Algemene kosten (AKWR): € 98.726 (€4.114 per woning)
Bijkomende kosten	<ul style="list-style-type: none"> • Bijkomende kosten: € 653.457 • Rente: € 110.107 € 763.564 voor 24 woningen (€ 31.815 per woning)

Huur- en koopprijzen

Koopprijzen	Niet van toepassing
Huurprijzen	<ul style="list-style-type: none"> • Kale huur: tweekamerwoning: € 620 driekamerwoning: € 690 • Servicekosten: € 15 à € 25 • Rekenhuur: tweekamerwoning: € 645 driekamerwoning: € 715 • Geen zorgwoninglabel

WOZ-waarde

WOZ-waarde complex	WOZ-waarde nog niet bekend
WOZ-waarde bedrijfsruimten / maatschappelijke ruimtes	Niet van toepassing

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad complex	Nog niet bekend, plaatsing is nog niet compleet
Gemiddelde leegstand bij verhuizing (in maanden)	Niet van toepassing
Mutatiegraad per jaar	Nog niet bekend, plaatsing is nog niet compleet

Inkomsten

Huursom woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Kale huur: € 15.760 • Servicekosten: € 600 • Rekenuur: € 16.360 Totale huuropbrengsten uit verhuur van woningen: ca. € 16.360
Huuropbrengsten bedrijfsruimte, zaalhuur	Geen huuropbrengst uit bedrijfsruimte
Energie-inkomsten	Geen energie-inkomsten
Vergoeding algemene voorziening of zorg (verblijf of ruimte)	Er zijn inkomsten uit Wmo, uit Zvw en uit Wlz. Het is niet bekend hoeveel

Kosten

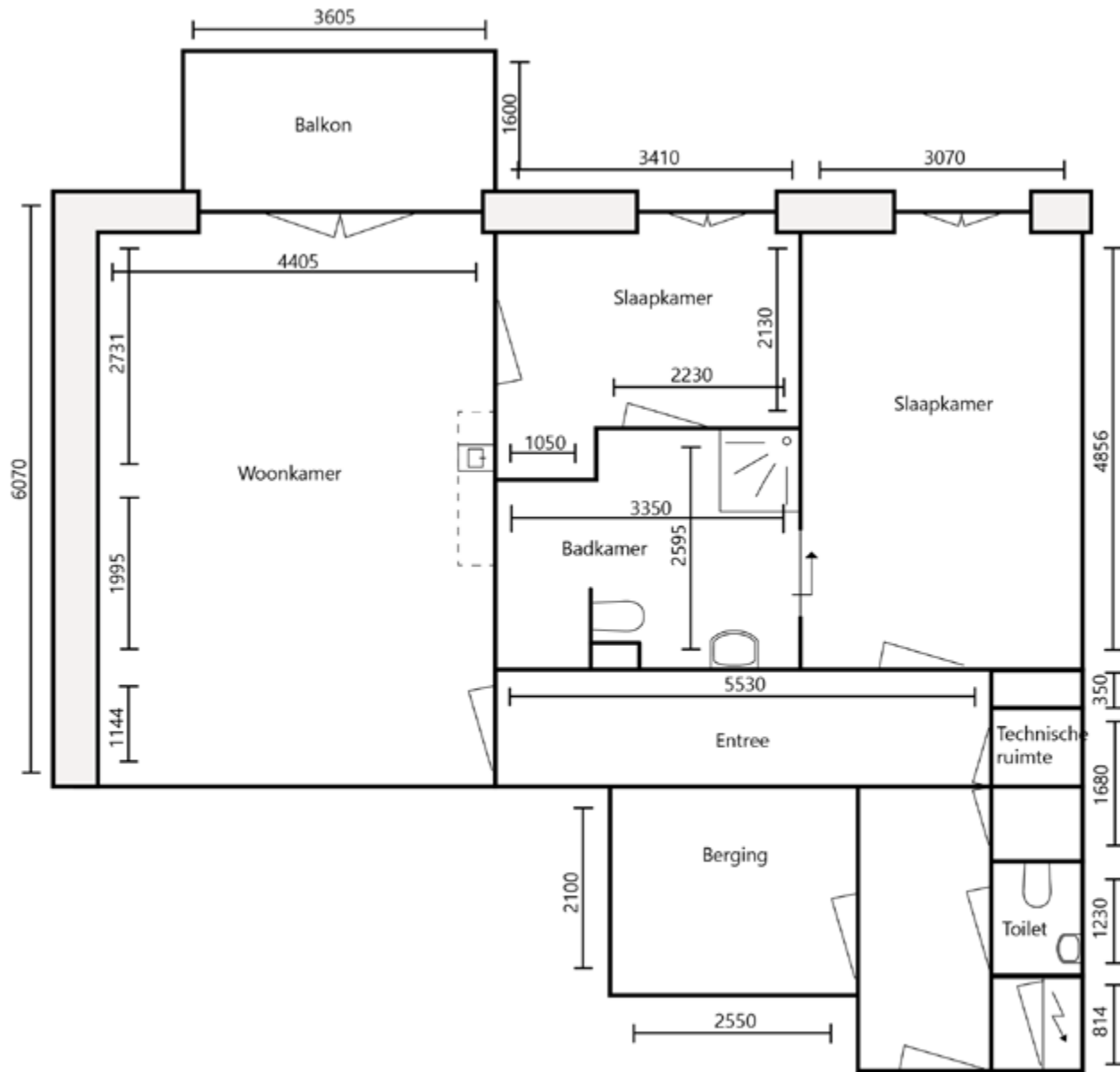
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht.
Onderhoudskosten	€ 32.856 (€ 1.369 per woning per jaar)
Belastingen en verzekeringen	Informatie niet beschikbaar
Beheerkosten	Er worden beheerkosten gemaakt, maar het is niet bekend hoeveel.
Overige kosten (betaald via huur, servicekosten of bijdragen)	<ul style="list-style-type: none"> • Huismeester • Schoonmaken algemene ruimte • Huurdersonderhoud (service-abonnement) Totaal: € 15 voor alleenstaanden, €22,50 voor samenwonenden

Eigen vermogen, vreemd vermogen en exploitatie

Eigen vermogen	
Eigen inbreng bewoners	Geen eigen inbreng
Subsidies en donaties	€ 255.000 Per 1 januari 2020 is de kortingsregeling (€ 12.500 per woning, € 75.000 totaal) op de verhuurdersheffing voor de realisatie van nieuwbouw woningen onder de 1e aftoppingsgrens van toepassing. Van SBOB is een bijdrage van € 180.000 inclusief BTW toegekend.
Vreemd vermogen	
Achtergestelde lening	Geen achtergestelde lening
Hypotheek	Geen hypotheek
Garanties en waarborgen	Geen garanties of waarborgen
Exploitatie	
Gebruik resultaten van levering van zorgdiensten voor levering van kapitaallasten	Er is deels sprake van het gebruik van resultaat van de levering van zorgdiensten voor de dekking van kapitaallasten
Financiering zorg en dienstverlening	Werkkapitaal Vaste maandbijdrage PGB via zorgkantoor



Wooncomplex • Plattegrond Het Ouden Huis



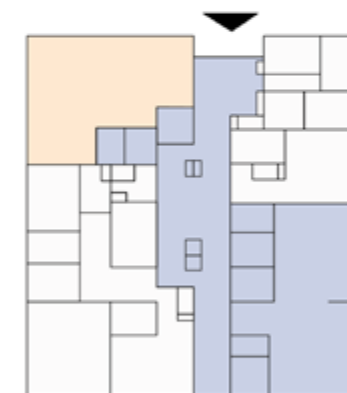
Het Ouden Huis in Bodegraven

Woningplattegrond appartement (eerste verdieping)

Woonoppervlakte = circa 75 m²

Complex plattegrond (begane grond)

- Woningen
- Algemene ruimten
- Recreatie ruimte



De Catalogus woonvormen voor senioren is ontwikkeld in de periode april 2021 – april 2022 door Companen, Kantelingen en platform ZorgSaamWonen met ondersteuning van het ministerie van VWS.

De onderzoekers danken de klankbordgroep voor hun meedenken gedurende het ontwikkelproces en alle respondenten bij de onderzochte projecten voor de tijd en energie die ze gestoken hebben in het aanleveren van alle gegevens, plattegronden en foto's van de projecten.

Colofon

Catalogus woonvormen voor senioren
april 2022

Auteurs en onderzoekers

- Companen: Hugo Smid, Roosje van Leer
- Kantelingen: Jasper Klapwijk
- ZorgSaamWonen: Daniëlle Harkes, Yvonne Witter

Vormgeving

- Companen: Jenny Poelen

Klankbordgroep

- Peter Alders, VWS
- Martin Bleijenburg, Companen
- Jeanette ter Braak, gemeente Amsterdam
- Annette Duivenvoorden, Platform31
- Anneke Haringa, Cordaan
- Khalid Jerrari, Comelit
- Frederieke de Kaste, Syntrus Achmea
- Daniël Kipp, Rochdale

- Robert Kromhof, Lengkeek architecten en ingenieurs bv
- Clementine Mol, Ben Sajet Centrum
- Ton Moors, Goed Wonen Gemert
- Ronald Provoost, KBO-PCOB
- Marc de Rooij, BRTArchitecten
- Yvon de Ruijter, Aedes
- Jan Smelik, NLZVE
- Anneke Speelman, AM
- Gabriëlle Verbeek, LVGO
- Marijke Wigboldus, gemeente Amsterdam
- Kris Zwagers, Cordaan

Fotomateriaal

- Voorpagina: Peter van Beek
- Curaçaostraat: KAW architecten en adviseurs, Lefier
- De Borgstee: Jasper Klapwijk, funda.nl
- SamenThuis: Goed Wonen Gemert
- Akropolistoren: Jasper Klapwijk
- Vriendenerf Olst: Jaap Wiegers
- Ecodorp Zuiderveld: Bernard Smits
- De Eijk: Woonzorg Nederland
- Johan Enschedehof: Jasper Klapwijk, Hofjesin haarlem.nl
- Wezeper Veste: Jan Bredewout
- De Berken: Goed Wonen Gemert
- Hof van Leijh: Jasper Klapwijk
- Het Ouden Huis: Hein Athmer

Disclaimer plattegronden

De plattegronden in deze catalogus zijn indicatief en slechts bedoeld om een beeld te geven van de projecten. De afmetingen en oppervlakten kunnen in de praktijk afwijken.