Beantwoording schriftelijke vragen

van: het college

aan: de raad

betreft: vragen fractie D66

onderwerp: zienswijze aankoop ’t Hamersveld deels door WSL

datum: 16 januari 2018

Op 22 december 2018 stelt de fractie van D66 een aantal vragen over de zienswijze van het college op de voorgenomen koop van Woningstichting Leusden van ‘t Hamersveld. Hieronder vindt u de gestelde vragen met de tekst over de aanleiding en de bijbehorende antwoorden.

Aanleiding voor de vragensteller.
Ons college heeft een positieve reactie gegeven op de vraag van WSL om een zienswijze op de voorgenomen koop van ’t Hamerveld. Mede naar aanleiding hiervan stelt de fractie van D66 vragen over de situatie met betrekking tot de (gewenste) omvang van het aantal zorgappartementen in Leusden.

1. Wat is het aantal huidige verzorgingshuis-appartementen in Leusden?

   Antwoord:
   Leusden heeft de volgende complexen zorgappartementen:
   - Lisidunahof: 126 (eind 2018: 160) appartementen voor mensen met een vorm van dementie.
   - ‘t Hamersveld: 74 appartementen voor ouderen met een somatische (lichamelijke) zorgvraag.
   - Sint Joseph: 54 appartementen, waarvan 18 appartementen voor bewoners met dementie en 36 appartementen voor ouderen met een somatische zorgvraag

   Beweging 3.0 richt zicht met deze complexen met name op de doelgroep inwoners van 65+ met een laag of midden inkomen én wonend in een huurwoning. Lisidunahof heeft ook een aantal groepen met jong dementerenden.

   - Abrona heeft in De Stijgbeugel, De Stegel, De Waterlinie en ‘t Hamersveld nu 49 appartementen voor mensen met een beperking en ouderen. Een onbekend deel daarvan wordt nu bewoond door ouderen. Als het huis van Leusden klaar is, zullen de Stijgbeugel en De Waterlinie verkocht worden door Abrona.

   - (Bijna) in aanbouw zijn nog de volgende twee complexen voor mensen met dementie:
     = het Gastenhuys (Tabaksteeg): 20 appartementen.
     = De Verborgen Tuinen: 21 appartementen.

   - In aanbouw zijn ook 29 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke beperking in het Huis van Leusden.

In totaal betreft dit (deels binnen afzienbare tijd) tenminste 358 zorgappartementen.

2. Welke mutaties zijn de komende 5 tot 10 jaar op dit aantal te verwachten? Waar zijn die mutaties te verwachten en tot welk totaal aantal verzorgings-appartementen leidt dat in Leusden?

   Antwoord:
   Uit diverse onderzoeken blijkt dat het aanbod aan voorzieningen voor mensen met een zorgbehoefte tenminste voldoet aan de vraag dan wel dat er sprake is van een (toekomstig) overschot. Zie hiervoor het onderzoek van Companen ten behoeve van de Woonvisie 2016-2025 en de memo van Beweging 3.0 (bijlage bij de brief van WSL met het verzoek om een zienswijze op de aankoop van ’t Hamersveld).
   Zoals in de laatstgenoemde memo aangegeven zijn deze prognoses afhankelijk van demografie, maar ook in grote mate van de beleidskeuzes van het rijk.

3. Naast verzorgingshuisappartementen zijn er voor zorgbehoeftigen ook appartementen met extra zorginfrastructuur (bijvoorbeeld een gezamenlijke eetruimte) waar zorg aan huis geleverd wordt. (=scheiden woon-zorg) Voorbeelden hiervan in Leusden zijn de appartementen op de Zaaier. Hoeveel van dit soort plaatsen zijn er op dit moment in Leusden?

   Antwoord:
   Leveren van zorg aan huis kan is in principe mogelijk in iedere woning. Of deze woning ook geschikt is voor bewoning voor de betreffende zorgbehoevende is een tweede. Uit onderzoek in het kader van de Woonvisie 2016-2025 is gebleken dat veel woningen in Leusden relatief eenvoudig zijn aan te passen op een eventuele zorgvraag. Reden hiervoor is dat de woningvoorraad in Leusden relatief jong is.

   Niet bekend is in hoeveel complexen een ruimte is waar bewoners gezamenlijk een maaltijd kunnen gebruiken.

4. Van de ongeveer 150 appartementen op de Zaaier is inmiddels bekend dat deze door de eigenaar verkocht worden en dat de zorgleverancier (Beweging 3.0) zich heeft terug getrokken voor de zorgdiensten. Welke (soort) mutaties zijn er de komende 5 tot 10 jaar te verwachten voor dit soort woningen. Waar zijn die mutaties te verwachten en tot welk totaal aantal plaatsen van scheiden wonen-zorg leidt dat in Leusden?

   Antwoord:
   De appartementen aan de Zaaier zijn van een belegger. Beleggers hebben zo hun eigen (rendements-)afwegingen met betrekking tot de voortdurende exploitatie van hun bezit. Zoals veel beleggers na verloop van tijd doen heeft de eigenaar van de woningen aan de Zaaier gekozen voor verkoop van de appartementen.
   Niet bekend is of er meer dergelijke mutaties komen.
   Overigens heeft Beweging 3.0 zich niet volledig teruggetrokken. Ze leveren nog steeds zorg bij een aantal adressen. Ze doen niet meer het beheer en de exploitatie van de gezamenlijke ruimten.

5. Wat zijn volgens het college de verschillende voor- en nadelen van beide vormen van wonen & zorg?

   Het college doet hier geen uitspraken over omdat hier geen zeggenschap ligt. In onze ruimtelijke visie spelen we zo goed mogelijk in op de beweging dat mensen langer thuis moeten wonen.

   Met WSL is afgesproken dat zij nieuwe meergezinswoningen rollatorgeschikt bouwen, tenzij de aard van het project dit (op onderdelen) niet mogelijk of wenselijk maakt. WSL bouwt eengezinswoningen zodanig dat aanpassingen eenvoudig en daardoor relatief goedkoop kunnen plaatsvinden.

6. Hoeveel zorgappartementen zou Leusden de komende 5 tot 10 jaar nodig moeten hebben om aan de verwachte vraag te kunnen voldoen?

   Antwoord:
   Zie hiervoor het antwoord op vraag 2.

7. Mocht er een verschil zijn tussen het aantal gewenste en aantal geplande zorgappartementen, wat is het college van plan daaraan te gaan doen?

   Antwoord:
   Zoals uit het antwoord op vraag 2 lijkt is er (op termijn) een overschot aan in ieder geval zorgappartementen voor mensen met een laag en middeninkomen. Of dit zo is is afhankelijk van een aantal variabelen, waaronder het eerder genoemde rijksbeleid. Met WSL is daarom afgesproken dat alle appartementen in ’t Hamersveld voorlopig voor zorgbehoevenden zijn.

   De vraag naar wonen en zorg is divers voor wat betreft doelgroepen, waar onder inkomenscategorieën. Het aanbod van Beweging 3.0 is niet dekkend voor de vraag.
   Regelmatig krijgen wij verzoeken van verschillende partijen om medewerking aan plannen voor huisvesting van diverse doelgroepen. Al een aantal jaren hebben wij hierbij als uitgangspunt dat het aan de initiatiefnemer is aan te tonen dat er behoefte is aan een voorziening hiervoor. Om die reden en op die gronden hebben wij medewerking verleend aan de twee in ad 1 genoemde initiatieven.

8. In hoeverre is er bij het opstellen van de zienswijze over de verkoop van ’t Hamersveld rekening gehouden met de inzichten van deze antwoorden?

   Antwoord:
   Zoals uit de beantwoording van de vragen 1, 2 en 7 blijkt is bij de zienswijze op de vraag van WSL rekening gehouden met het vorenstaande.

   In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat Beweging 3.0 de onderste twee verdiepingen van ’t Hamersveld langjarig huurt van WSL. De tweede en derde verdieping worden vooralsnog gehuurd door Beweging 3.0 en blijven gebruikt worden voor zorgappartementen. Als op termijn de behoefte aan deze woonvorm afneemt wil WSL deze appartementen als reguliere sociale huurwoningen gaan verhuren.
   Het gebruik van deze appartementen voor regulier wonen past echter niet binnen de huidige bestemming. Wij hebben aan WSL aangegeven in de toekomst alleen mee te werken aan de noodzakelijke herziening van het

bestemmingsplan als door hen is aangetoond dat de vraag naar deze zorgappartementen structureel is afgenomen.

Terzijde wordt in dit verband nog opgemerkt dat de zienswijze alleen gaat over de aankoop van ’t Hamersveld door WSL. Voor aankoop van zorgvastgoed heeft WSL de voorafgaande toestemming van de Autoriteit wonen nodig. Bij de beslissing hierop weegt deze ook mening van het gemeentebestuur.

Beweging 3.0 heeft de vrijheid om hun vastgoed te verkopen. Daar is geen toestemming van het college voor nodig.