

# Verslag werkgroep Amerhorst 1 december 2021

## Aanwezig werkgroepleden:

- Willy Westgeest – bewoners Bosrand
- Marijke Versteeg – bewoners Bosrand
- Lia Corbee - Bewoners De Amerrank
- Wim Bast – bewoners Zandbergenlaan
- David Blom – bewoners Zandbergenlaan
- Richard Splinter - Tennis vereniging Flehite
- Fred den Boef – vertegenwoordiging kerk (later)
- Roy van Pamelan – Gemeente Amersfoort
- Herman Bezemer – Amaris
- Peter Boerenfijn, Ank Sneekes, Danny de Vries - Habion
- Nicole Geertsma - SVP Architectuur en Stedenbouw
- Corina van Dijk – Verslag Habion

## 1. Welkom, mededelingen en vaststellen agenda

Lia verzoekt om de brief van de bewonerscommissie toe te voegen aan de agenda. Afsproken wordt dat dit behandeld wordt bij het agendapunt over de tabel.



## 2. Verslag

Het verslag van 10 november wordt vastgesteld en wordt op de site gezet.

## 3a. Onderbouwing van het volume/kosten - Amaris

Herman licht de notitie 'Randvoorwaarden woon-zorg concept Amerhorst' toe.

**Gebouw A** is voor bewoners met een zware zorgbehoefte (bijvoorbeeld psychogeriatrische problematiek). Bewoners wonen in groepen van 8 tot 9 bewoners met een gezamenlijke ontmoetingsruimte op de verdieping. Mensen met beginnende en gevorderde dementie wonen bij Amaris in een volwaardig appartement dat door indeling en uitrusting volledig geschikt is voor het verlenen van zorg.

**Gebouw B** omvat 36 zelfstandige appartementen voor bewoner met een lichte tot zware zorgvraag.

Amaris wil een **eigentijds woonconcept met volwaardige appartementen** realiseren. Geen verpleeghuis meer met kleine kamers van 30 tot 35 m2 met standaard kamerinrichting en maar zeer beperkt plaats voor eigen spulletjes. Maar een woningaanbod dat past bij de wensen van de bewoners.

Peter vult aan dat ook de familie/mantelzorgers dit heel prettig vinden. Bovendien biedt het flexibiliteit. Een appartement kan bewoond worden door echtparen die anders uit elkaar gehaald worden.

Om kwalitatief goede zorg te kunnen bieden met een sluitende zorgexploitatie, zijn 36 tot 50 eenheden nodig. Daarom zijn 40 appartementen voor 5 kleinschalige woonvormen in Gebouw A geprogrammeerd.

Nodig voor kostendekkende zorgexploitatie		Plan
Wet langdurige zorg met verblijf	36-50	40
Zware zorgvraag zelfstandig wonen met zorg	30	1/3 van 89 (36+53)

In gebouw B (36 appartementen) en De Amerrank (met 53 woningen) biedt een thuiszorgteam verpleeghuiszorg aan huis. De zorgvraag in gebouw B en de Amerrank schommelt, door wisseling in zorgzwaarte en wisseling van bewoners. En met een thuiszorgteam kan deze schommelingen in de bezetting binnen de verschillende bekostigingsmogelijkheden voor zelfstandig wonen met zorg opvangen met gemiddeld een permanente **minimumomvang van circa 30 personen met een zware zorgindicatie**. De ervaring leert dat hiervoor drie keer zoveel woningen nodig zijn (naast de minimale omvang van de appartementen in gebouw A voor bewoners met dementie).

Op een vraag van Lia geeft Herman aan dat de woningen in de Amerrank geschikt zijn voor bewoners met een zware zorgvraag. De woningen in gebouw B zijn daar optimaal op ingericht, maar zware zorg kan in de meeste gevallen (uitzondering i.g.v. tillift) ook goed in de Amerrank geboden worden.

Peter benadrukt dat door de **sterke vergrijzing de vraag naar ouderenhuisvesting toeneemt**. Dit is een maatschappelijke opgave. Er zijn nu 750.000 mensen ouder dan 85 jaar waarvan 1/3 met dementie. (250.000). Daarvan wonen er 110.000 in een verpleeghuis. In 2040 zijn er 1,8 miljoen ouderen van 85 jaar of ouder waarvan naar verwachting 600.000 met een zwaardere zorgvraag.

Doordat er gekozen is voor volwaardige woningen ontstaat er een groter bouwvolume. Wim mist in de onderbouwing het argument **waarom deze woonbehoefte op deze locatie** (postzegel) opgelost moet worden. Het antwoord hierop is dat Habion en Amaris hier simpelweg geen andere locatie beschikbaar hebben.

Hans Lubbers merkt op dat het project van Amaris en Habion in Baarn lager is. De lagere bebouwing vindt hij er sympathiek uitzien. Herman geeft aan dat op deze locatie alle 51 bewoners een zware zorgvraag hebben (en dus niet 1/3). Bovendien heeft Amaris nog een tweede locatie met 24 eenheden voor bewoners met zware zorg vlak in de buurt.

Volgens David is de Amerhorst door de gemeente aangewezen als locatie waar je terughoudend moet zijn met hoogbouw. Volgens Roy is het aannemelijk dat hoogteaccent hier wel worden toegestaan. De raad zal daarover beslissen. Danny benadrukt dat in de hoogbouw effect rapportage onderbouwd wordt waarom hoogbouw op deze locatie verantwoord is.

### 3b. Onderbouwing van het volume/kosten – Habion

Danny geeft een uitleg over de benodigde balans tussen de uitgaven en inkomsten van een woongebouw voor ouderen. Daarbij gaat Habion uit van gebouwen die voldoen aan het eigen Programma van Eisen. Hierin onderscheidt Habion zich van andere corporaties en ontwikkelaars. Er is extra aandacht voor duurzaamheid, veiligheid, flexibiliteit en de woonwensen van ouderen staan centraal.



Habion is een stichting en heeft geen winstoogmerk. Voor een sluitende begroting wordt dan ook gerekend met een beperkte rendementseis. Het verwachte rendement staat, door stijgende bouwkosten, fors onder druk.

De verwachte investeringen zijn in de werkgroep genoemd maar worden in het verslag niet opgenomen.

**Op vragen over de omvang** geeft Danny aan dat deze omvang enerzijds nodig is om de minimaal vereiste zorgcapaciteit te kunnen bieden. Daarnaast is er ook een financieel belang. Bij een lager aantal wooneenheden stijgen de investeringskosten per woning. De **grondkosten** moet je dan bv omrekenen naar minder woningen.

Herman verduidelijkt dat het voor Amaris een wettelijk vereiste is de grond tegen de hoogste prijs te verkopen. Dit wordt gecontroleerd door het College van Saneringen (CSZ). Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het bouwprogramma dat gerealiseerd gaat worden maar ook naar wat voor bouwprogramma haalbaar is.

Roy benadrukt dat met een gelijkblijvend aantal woningen je niet ontkomt aan een groter bouwvolume. Daarbij zal ook de gemeente erkennen dat ouderenhuisvesting vanuit **maatschappelijk perspectief** – dus met gelijkblijvend aantal - wenselijk is. De vraag naar ouderenhuisvesting is overduidelijk.

#### 4. Tabel

Habion en Amaris hebben de tabel gevuld en verspreid. Wim zal dit doen namens de werkgroep en achtervang maar geeft aan dat zij nog iets meer tijd nodig hebben voor het invullen van de tabel.

#### **Actie bewonersgroep: Tabel invullen**

#### 5. Terugblik gesprek gemeente – omwonenden 16 november

Wim geeft aan dat de wethouder de wens voor een kaderstellende notitie heeft toegelicht. Omwonenden hebben aangegeven dat de gesprekken zich in een verkennende fase bevinden. Tevens hebben zij hun zorgen geuit over omvang, groen. In het gesprek is afgebroken dat de **tabel integraal onderdeel** zal zijn van de **nieuwe kaderstellende notitie**. Gemeente is penvoerder maar nodigt de initiatiefnemers uit om desgewenst een tekstbijdrage voor de verschillende hoofdstukken aan te leveren.

De omwonenden stellen het erg op prijs om de conceptversie ook vooraf te kunnen beoordelen op onjuistheden. Formeel kunnen omwonenden reageren in de ter inzage termijn en via het inspreken. De gemeentelijke procedure is dat reacties van omwonenden (uitsluitend) **in een reactienota** worden verwerkt.

De **bewonerscommissie Amerrank heeft een brief** gestuurd naar verschillende organisaties. De brief is niet alleen naar de gemeente gestuurd. Roy geeft aan dat de gemeente deze ter kennisgeving aanneemt, er volgt geen schriftelijke reactie. Habion merkt op dat zij nog wel reageert. Ook wordt bekeken hoe het overlegtraject met de bewonerscommissie De Amerrank nader geformaliseerd kan worden.

#### 6. Communicatie

Corina adviseert een gezamenlijke nieuwsbrief te maken waarmee de buurt geïnformeerd kan worden. Lia en Marijke willen namens de bewoners een tekstbijdrage leveren. Corina neemt hierover contact met ze op.

**Actie: Corina** maakt opzet nieuwsbrief.

#### 7. Vervolgafspraken

**Actie Roy 10 nov:** Uitzoeken of er volgens gemeente mogelijkheden zijn voor het realiseren van extra parkeerplekken in verlengde van de weg richting het bos. => het antwoord is NEE.

**Actie 10/11: Roy** gaat met verkeerskundige in gesprek over de norm zorgwoningen en berekenen wat dat zou betekenen voor de parkeernorm.

#### **Werkgroep bijeenkomsten**

- Do 9 dec 19.00 – 21.00 Extra afspraak!

Volgende keer bespreken we of in januari een terugkombijeenkomst voor de buurt georganiseerd wordt.