

## Inhoud

- Voorwoord
- Over Zorg
- Over Communicatie
- Over Huisvesting
- Over Geldzaken



## Voorwoord

Beste mensen

Het zijn momenteel roerige tijden in het land en in de wereld. Er staan ons op allerlei vlakken grote, deels nog onbekende veranderingen te wachten die ons allemaal in meer of mindere mate zullen raken. Ten aanzien van de huisvesting ondervinden wij zeker gevolgen van de inflatie en flink hogere -bouw en materiaal- kosten. Dat is de reden dat wij ervoor hebben moeten kiezen om i.p.v. 16 appartementen terug te gaan naar 12 appartementen. We kunnen nu dus meer appartementen in de vrije verkoop zetten waardoor we beter in staat zijn om het financiële plaatje voor Gewoon Wonen in orde te houden.

Momenteel zijn we t.a.v. huisvesting actief om voor een juiste prijs een aannemer en financier te vinden. Daarvoor worden veel gesprekken gevoerd wat de nodige tijd en geduld vergt.

Het uiteindelijke doel blijft ons echter goed voor ogen staan. We weten voor wie en waarom wij dit alles met elkaar gestart in zijn in april 2018.

De tekeningen van het pand zijn meermaals heen en weer gestuurd en aangepast door de architect. De tekeningen zijn onlangs definitief vastgesteld en we zullen deze tijdens de presentatie met jullie delen.

Ook op het vlak van zorgverlening is veel werk verzet door de screeningscommissie. Zij hebben vele gesprekken gevoerd, dossier onderzoek gedaan en de 12 toekomstige bewoners geselecteerd. Er zal nog het nodige opgepakt gaan worden komende 2 jaar zoals: een samenwerkingscontract tussen de zorgverlener en Gewoon Wonen, personeel werven, zorgplannen opstellen. Goede en duidelijke afspraken zijn zeer belangrijk. Dat is het fundament van een langdurige, fijne samenwerking met elkaar.

Nu duidelijk is welke bewoners bij ons komen wonen is het vanzelfsprekend dat we ook investeren in het contact met en tussen jullie. Elders in de nieuwsbrief lees je hierover meer.

De financiën lopen zoals altijd en overall als een belangrijke rode draad door al het bovenstaande heen. Alles dient verantwoord te worden, subsidies aangevraagd, keuzes gemaakt, gesprekken met financiers gevoerd en de kosten berekend. Meer hierover in het artikel financiën.

In december organiseren wij als bestuur de eerste bijeenkomst voor jullie als toekomstig bewoners en ouders. Gezamenlijk gaan we St. Gewoon Wonen maken tot een fijne woonplek. Wij hebben er zin in en gaan er vanuit jullie allemaal te kunnen verwelkomen binnenkort.

Met hartelijke groet,

## Erik Bijlsma

Voorzitter  
Stichting GewoonWonen Alphen aan den Rijn  
Autonoom wonen met autisme

# Over ZORG

Beste jawel... "toekomstig bewoners" en ouders,

De screeningscommissie bestaande uit Aad, Marja en Marleen hebben in mei/juni en oktober al de jongeren die bij ons aangemeld waren en hun ouders uitgebreid gesproken. Dit was intensief, tijdrovend, maar ook ontzettend leuk om jullie allemaal te ontmoeten, zien en spreken. We hebben uit alle gesprekken 12 jongeren met hun ouder(s) geselecteerd als passend binnen St. Gewoon Wonen.

8 mannen en 4 meiden. 6 hebben er een WLZ en 6 een WMO BW indicatie. De jongste is nu 21 en de oudste 32 jaar. Sommigen houden van koken, een paar van sporten, er zijn er die graag gamen, maar ook die liever gezelschapsspellen spelen, een aantal vermaakt zich online op socialmedia, maar een enkeling heeft daar geen behoefte aan. De helft heeft 1 tot 5 dagen werk, bij een paar ligt dat nog in de planning en de rest heeft anderszins dag invulling. Zo kan ik nog wel even doorgaan 😊 Kortom: een leuke club jonge mensen met eigen hobby's, interesses, eigenheid, behoeften en de wens om hun eigen leven zo zelfstandig als mogelijk te gaan leven in een eigen appartement, met passende ondersteuning op die punten waarbij dat nodig is. Met de mogelijkheid om met anderen activiteiten te ondernemen en elkaar te ontmoeten in een gemeenschappelijke ruimte die hiervoor ook zeker geschikt zal zijn.

Het zal nog zeker twee jaar duren voordat de appartementen gerealiseerd zijn. In de tussentijd moet er nog heel veel werk verzet worden o.a. ten aanzien van de zorgverlener als onze samenwerkingspartner, maar uiteraard ook op de andere gebieden :financiën, huisvesting, bouw en communicatie, waarover meer elders in deze nieuwsbrief. We gaan er in ieder geval volop voor, want we weten namelijk voor wie en waarom we dit allemaal aan het doen zijn. Voor jullie als onze kinderen en de toekomstige bewoners van Gewoon Wonen, maar ook voor jullie en onszelf als zo ontzettend betrokken ouders



# Over Communicatie

Nu de intakes achter de rug zijn en de 12 toekomstige bewoners en hun ouders bekend zijn is het tijd om gericht na te gaan denken over hoe we nader met elkaar gaan kennismaken.

Betrokkenheid en input van jullie als bewoners en ouders is hierin van belang. We hebben nog ongeveer 2 jaar, maar tijd gaat snel.

Op de komende informatie avond zal er dan ook een formulier rondgaan waar jullie mogelijke ideeën hierover kunnen aangeven.

Een van de mogelijkheden is om bijvoorbeeld een groep aan te maken op de sociale media (INSTA? FB? etc.) waar, voor diegene die er behoefte aan hebben, onderling contact kan zijn. Sowieso willen we daarnaast meer kenbaarheid gaan geven aan onze stichting in de sociale media om op deze manier op zoek te gaan naar bijvoorbeeld sponsoren voor de inrichting van de algemene ruimte. Wellicht hebben jullie als bewoners/ouders ook wel leuke ideeën om geld in te zamelen en die kunnen we dan via deze weg ook kenbaar maken.

Kortom we gaan nu een andere periode in waarin we wat meer betrokkenheid naar elkaar toe gaan krijgen. Wij hebben er zin in, jullie ook?

# Over Huisvesting

Zoals we al hebben verteld, hebben we een pand in de Wilhelminalaan weten te bemachtigen. De eerste schetsen hebben we inmiddels aan jullie gepresenteerd en vervolgens zijn we doorgegaan met de verdere uitwerking.

## Organisatie van het ontwerpteam



Inmiddels hebben we een ontwerpteam samengesteld en gecontracteerd om het ontwerp van het pand verder uit te werken. Bloemen Architecten uit Alphen aan den Rijn is onze architect. Zij ontwerpen het gebouw, bedenken de efficiënte indeling en opzet van het gebouw en komen met een kleuren- en materiaalvoorstel

Daarnaast hebben we een installatie-adviseur, M3E uit Capelle aan den IJssel. Zij ontwerpen, binnen de kaders van het gebouw de installaties zoals de verwarming, de ventilatie maar ook het elektra, de waterinstallatie en riolering etc.



Als laatste hebben we een constructeur nodig, Van der Werf & Partners uit Alphen aan den Rijn. Zij berekenen hoe dik een vloer moet worden, hoeveel wapening erin moet, waar een kolom moet komen te staan, of er ergens balken in moeten en zo ja welke afmeting moeten deze dan hebben etc.



## Fasering van het ontwerp

Bij de ontwikkeling van gebouwen zijn er enkele fasen die doorlopen moeten worden. We beginnen altijd, na het maken van het Programma van Eisen, met een Schetsonwerpfase.

Deze heeft Bloemen Architecten ongeveer een jaar geleden gemaakt. Vervolgens hebben we daar de kosten én opbrengsten van bepaald en bekeken of een en ander haalbaar was. Daar konden we als Bestuur positief op beslissen.

Vervolgens zijn we met de Voorontwerpfase verdergegaan. Vanaf dat moment is M3E en Van der Werff erbij gehaald.

Inmiddels hebben we deze fase afgerond en zijn de eerste financiële berekeningen gemaakt. Zowel voor wat betreft de kosten als de opbrengsten. Doordat er in de wereld en zeker de vastgoedwereld heel wat aan de hand is, heeft dat nog wel de nodige hoofdbreken gegeven. De kosten zijn enorm gestegen terwijl de opbrengsten iets achterbleven.

Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in het verlagen van het aantal appartementen voor de stichting naar 12 appartementen en worden de overige appartementen verkocht. Daardoor is er weer een haalbaar plan. De volgende stap is nu zorgen dat de financiering van het plan rond komt.

Na de Voorontwerpfase starten we in december met de Definitieve ontwerpfase. Daarin wordt het ontwerp verder uitgewerkt en wordt een start gemaakt met het aanvragen van de vergunning bij de gemeente.

Daarna volgen de overige fasen zoals het Technisch Ontwerp, Prijs- en Contractvorming en Uitvoeringsgereed Ontwerp en uiteraard het bouwen zelf.

## Planning

De planning is wat ons betreft nog altijd ongewijzigd.

- Afronding van het voorontwerp in november (is iets vertraagd)
- Start Definitief Ontwerpfase vanaf december 2022
- Aanvragen vergunning, januari 2023
- Definitief Ontwerpfase afronden in 2e kwartaal 2023
- Technisch Ontwerp en Prijsvorming in Q3-Q4 van 2023
- Start bouw in maart 2024
- Oplevering appartementen in december 2024

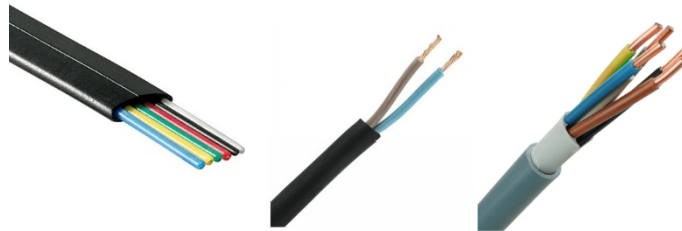
## Toelichting van de architect op de kleurkeuzes van het ontwerp

### Concept

Als concept hebben we de kabels van het telefoniegebouw gebruikt.

De toegevoegde gevelopeningen zijn doorgesneden kabels die uit het gebouw lopen.

- Voor het gevelontwerp is de telefoonkabel als inspiratiebron gebruikt. De nieuw toegevoegde gevelopeningen verwijzen naar de doorgesneden kabels die het gebouw 'uitkomen'.
- De kaders rondom de gevelopeningen worden in diverse kleuren uitgevoerd, zoals de mantel rondom de draad.
- De invulling van het kader bestaat uit glas(vezel) en koper(draad).
- De zwarte buitenmantel van de kabel omhult meerdere kleine kabels. De balkonrelingen en het noodtrappenhuis refereren aan deze zwarte telefoniekabels.



### **Gevelimpresies- ontwerp**





#### **Aanpassingen**

Voor de zekerheid toch een aanvulling.

Het zijn slechts impressies. We moeten nog kritisch hier doorheen om het project haalbaar te krijgen/houden. Dat betekent dan ook dat er mogelijke wijzigingen kunnen worden doorgevoerd.

## Over Geldzaken

De Stichting Gewoon Wonen heeft de afgelopen 3 jaar verschillende subsidies ontvangen van de Gemeente Alphen aan den Rijn:

2020 & 21 : €16.250 ( €15.639 uitgegeven in 2020 en 2021)

2022 : €26.012,50 (€15.230 uitgegeven in 2022)

De besteding van deze subsidies is heel divers en publiceren wij op de website van Gewoon Wonen.

Er is een nieuwe subsidie aanvraag gedaan bij de gemeente Alphen aan den Rijn voor het jaar 2023.

Naast bovengenoemde subsidies, hebben we jaarlijks een bijdrage ontvangen van jullie. Deze is gebruikt om de evenementen te organiseren alsmede de lopende kosten, zoals banken en websites, te dekken.

In mei 2021 is het pand aan de Wilhelminalaan 25 gekocht en de verwachting is dat de formele overdracht van het pand zal plaatsvinden in 2023. Hiervoor zijn wij druk bezig om de financiering rond te krijgen en praten we met banken en private financiers. Zodra het voorlopig ontwerp en het budget gereed is zullen we dit verder kunnen oppakken.

Er worden in dit pand zowel koop - als huurwoningen gerelealiseerd waarbij de laatste volledig zijn gereserveerd voor jullie (12 stuks plus een gezamenlijke woonkamer).

Vanzelfsprekend worden de koopwoningen (15 stuks) verkocht en daar is momenteel best een markt voor!

Jullie huren de woningen van de Stichting Gewoon Wonen Alphen a/d Rijn en deze partij huurt alle woningen van de eigenaar van het pand. De huurwoningen hebben verschillende groottes en liggingen. Zo zullen er woningen met een tuin zijn maar ook met balkons. Alle huurwoningen zullen een huurprijs hebben onder de huursubsidie grens.

---

## Gegevens Stichting GewoonWonen Alphen aan den Rijn

Stichting GewoonWonen  
Korteraarseweg 138  
2461 GP Ter Aar

ouderinitiatiefalphen@hotmail.com  
gewoonwonen-alphenaandenrijn.nl

IBAN: NL39 RABO 0329 9390 33  
KvK: Stichting GewoonWonen  
Alphen aan den Rijn 71446613