

Voorwoord

Beste mensen

Het is al weer een jaar geleden dat onze vorige nieuwsbrief werd gepubliceerd en er is weer veel gebeurd zoals in de volgende pagina's duidelijk zal worden. We hebben zeker niet stilgezeten de afgelopen maanden maar sommige zaken nemen nu eenmaal veel meer tijd dan verwacht.

Het moge duidelijk zijn dat de roerige tijden weerslag hebben op ons project. Zo is de financiering er niet eenvoudiger op geworden maar we werken met een aantal partijen samen om dit tot een oplossing te brengen.

De afgelopen maanden hebben we intensieve gesprekken gevoerd met de Zorgleverancier en we verwachten ook hier een prima oplossing.

Wederom heeft de gemeente Alphen aan den Rijn ons gesteund met een subsidie en de aanvraag voor 2024 is momenteel in behandeling. Ook heeft de Gemeente ons bijgestaan in een subsidieaanvraag bij de landelijke overheid en daar is, recent, een positief antwoord op gekomen wat ons initiatief enorm gaat helpen.

Sedert medio 2023 zijn we in gesprek met de lokale woningbouwvereniging Woonforte betreffende een overname van het hele project. In dat geval zal de Stichting 12 woningen gaan huren van Woonforte voor een zeer lange tijd.

Volgend jaar gaat de bouw van start als alles goed gaat en gaan wij, het bestuur, de woningen toewijzen aan de bewoners. Niet alle woningen in het project zijn ter beschikking voor alle bewoners; zo zijn er een aantal woningen op de bovenste verdiepingen voor de initiatiefnemers en financiers van dit project gereserveerd.

Met hartelijke groet,

Stichting GewoonWonen Alphen aan den Rijn
Autonoom wonen met autisme

Over ZORG

Beste allemaal

De vorige nieuwsbrief dateert alweer van een jaar geleden al is er tussendoor wel het één en ander aan info op onze website geplaatst. Alles (en geloof mij dat is heel erg veel) rondom huisvesting kost veel tijd, bergen aan doorzettingsvermogen en engelen geduld.....en is allemaal voorliggend op wat te maken heeft met het organiseren en regelen van de zorg.

Fred zal in zijn artikel elders in deze nieuwsbrief een update geven over huisvesting.

Ondertussen hebben we vanuit segment zorg het moment bereikt waarin gestart zijn met het proces ten aanzien van het organiseren van de zorg. Als start daarvoor hebben Aad, Marjolein en Marleen op 10 okt. een overleg gehad met Karin Verbaarschot, Marja van Duijn en Astrid Woltering-Bosshaart van Woondroomzorg (WDZ). Van deze collega's -waar wij mee samenwerken in het proces om te komen tot het organiseren en realiseren van de zorg op maat voor onze bewoners- zullen jullie vaker gaan horen komende tijd.

Er zal voldaan moeten worden een aantal voorwaarden van het **zorgkantoor** om bestempeld te kunnen worden als zorgaanbieder voor onze 12 bewoners. Een van de voorwaarden waar SGW aan moet voldoen zijn het voldoen aan kwaliteitseisen, een kwaliteitssysteem en handboek. WDZ heeft beschikt hierover en dat scheelt ons alvast het nodige werk. 😊

1. Er zullen **zorgovereenkomsten** ingevuld en ondertekend moeten worden door de bewoners. De formats daarvoor liggen al klaar.
2. In het eerste kwartaal van 2024 zullen er door 2 medewerkers van **WDZ gesprekken** gevoerd gaan worden **met iedere bewoner** om op basis van de zorgvraag een **individueel zorgplan** op te kunnen stellen. Het heeft de voorkeur om deze gesprekken bij de bewoner thuis te laten plaatsvinden.
3. WDZ voorziet ons van een **stappenplan met tijdpad**. WDZ is zeer ervaren in samenwerking, het ondersteunen bij het opstarten en bieden van passende ondersteuning/ zorg bij 37 ouder-/wooninitiatieven in het land (bekijk ook eens hun website) . Wij hoeven dus niet zelf het wiel uit te vinden en dat is helpend. Zo weten wij welke acties we in gang kunnen zetten en wanneer. Mooi toch?
4. Uiteraard moet er door SGW in samenwerking met WDZ **personeel aangenomen** gaan worden.

Voor de bewoners die momenteel een indicatie vanuit de WMO "ondersteuning met wonen (OMW), voorheen beschermd wonen hebben, is het belangrijk om tijdig de indicatie vanuit zorg in natura (ZIN) of overbruggings- PGB, om te laten zetten in een PGB vanuit OMW .

Daarvoor kan contact worden opgenomen met **TOM in de buurt** mail: omw@tomindebuurt.nl of bij direct bij de contactpersoon die jullie al hebben om je PGB verlenging te behandelen. Bij TOM in de buurt kun je overigens ook terecht voor andere vragen aangaande dit onderwerp.

Mocht er door ouders en/of jongere getwijfeld worden of een WLZ-indicatie wellicht passender zal zijn dan een WMO-indicatie, dan is ons advies om deze WLZ-aanvraag liefst nog dit jaar online bij het CIZ aan te vragen. Een van de voordelen van een WLZ indicatie is in ieder geval dat je af bent van het jaarlijkse opnieuw aanvragen van PGB verlenging bij Tom in de buurt. Momenteel hebben trouwens 6 van onze geselecteerde bewoners een WLZ-indicatie en 6 bewoners een WMO- indicatie.

Eind januari staat ons volgende overleg met WDZ gepland. Waarschijnlijk in februari zullen we weer een bijeenkomst organiseren voor jullie allemaal. Er zal ongetwijfeld nieuwe informatie te delen zijn en het zal gezellig zijn om elkaar weer te ontmoeten. Data en tijden horen jullie tijdig.

Wij als ouders/ bestuursleden gaan er nog steeds volop voor, want we weten namelijk maar la te goed voor wie en waarom we dit allemaal aan het doen zijn. Voor jullie als onze kinderen en toekomstige bewoners, maar ook onszelf als zo onvoorstelbaar betrokken ouders.

Groetjes Aad, Marjolein & Marleen

Namens het segment Zorg.

Stichting Gewoon Wonen Alphen aan den Rijn

Over Communicatie

Momenteel zijn we wat communicatie betreft steeds verder aan het ontwikkelen op de sociale media.

Onze Facebook pagina wordt ook steeds meer gevonden door mensen en daar zijn we heel blij mee. Dit geeft toch meer bekendheid aan ons wooninitiatief. Mochten jullie leuke berichten hebben die passen op deze groep laat het dan weten of deel zelf een berichtje.

Mochten jullie Facebook hebben en ons willen volgen hierbij deze [link](#)

Onlangs verscheen dit mooie bericht ook op Facebook (wethouder Gerard van As, 21/11/2023):

Alphen aan den Rijn heeft bijna 4 miljoen euro van het rijk ontvangen om de bouw van betaalbare woningen mogelijk te maken. Het gaat om vier bouwprojecten met in totaal 344 woningen. Wethouder Gerard van As is blij met deze bijdragen. 'We werken hard aan de realisatie van woningen, maar we merken ook dat onze inspanningen in de weg worden gestaan door o.a. stijgende bouwkosten, en rentestijging. Met versoering van plannen, herprogramming, lagere parkeernormen, enzovoorts valt niet ieder tekort weg te werken. Om de realisatie van een aantal van deze projecten mogelijk te maken, hebben we via de Startbouwimpuls steun aangevraagd. Deze bijdrage betekent net dat laatste zetje om een project met betaalbare woningen mogelijk te maken.'

De volgende projecten hebben een bijdrage ontvangen:

- 1. Woonzorgconcept Magnolia krijgt een bijdrage van 1.687.000 euro. Hier kunnen toekomstige bewoners zelfstandig wonen en groeit de zorg mee met de behoefte.*
- 2. Hetzelfde geldt voor het woonzorgconcept Bospark. Dit project krijgt een bijdrage van 968.000 euro.*
- 3. Westvaartpark ontvangt een bijdrage van 775.000 euro voor de bouw van 62 sociale huurwoningen.*
- 4. Bouwen voor gewoon wonen krijgt een bijdrage van 337.000 euro. Dit is een ouderinitiatief voor jongeren met autisme die de wens hebben op eigen benen te staan. Het liefst in een eigen appartement, in een veilige omgeving en met begeleiding op maat daar waar nodig.*



Dat is toch geweldig.

Zodra er in 2024 de sleutel van het pand er is en daardoor meer gerichte informatie gedeeld kan worden zullen we ook een WhatsApp groep aan maken.

Kortom we zijn lekker bezig met communicatie 😊

Over Huisvesting

Zoals al gemeld hebben we de afgelopen maanden zeker niet stilgezeten.

We hebben al eerder verteld over het projectteam met Bloemen Architecten als de architect, M3E als installatie adviseur en Van der Werf & Partners als de constructeur.

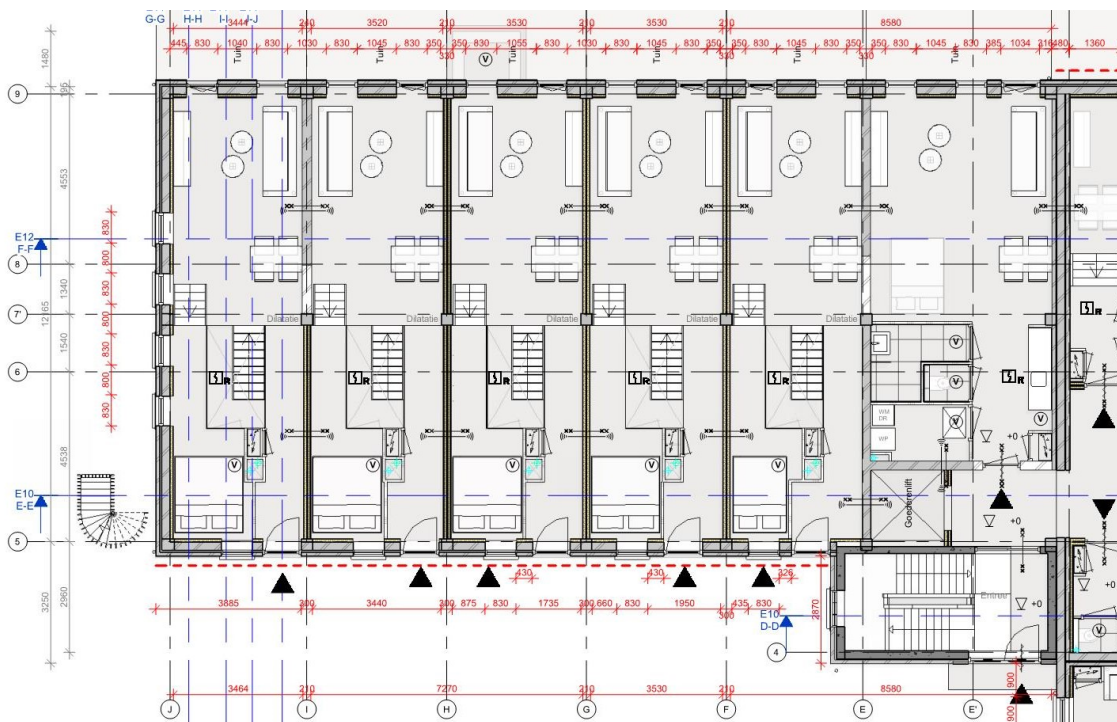
Hieronder zullen we de laatste stand van zaken melden.

Het ontwerp

Het zal niemand verbazen maar we zijn de afgelopen periode druk bezig geweest met de haalbaarheid van het plan. Enerzijds zijn de bouwkosten enorm gestegen, anderzijds is de rente omhoog gegaan. En dat zijn een tweetal factoren waardoor we het ontwerp hebben moeten optimaliseren. Zo handhaven we de kozijnen die kwalitatief nog goed zijn, passen we houten kozijnen toe in plaats van aluminium, slopen we intern minder waardoor het constructief allemaal wat makkelijker wordt etc.. En dat heeft geresulteerd in het ontwerp wat er nu ligt.

Daarnaast hebben we een bezuiniging moeten doorvoeren in de installaties. Uiteraard voldoen deze nog steeds aan de vereisten voor de aanvraag van de vergunning maar zijn wel iets soberder waardoor een en ander beter betaalbaar is geworden.

De begane grond ziet er als volgt uit:



Afbeelding 1, Begane grond van het Gewoon Wonen gedeelte

Aanvragen vergunning

Het tekenwerk is op dit moment (bijna) zover dat we de omgevingsvergunning (de nieuwe benaming voor de bouwvergunning) gaan aanvragen. Dat zal in de eerste of tweede week van december gebeuren.

De tekeningen van de architect voldoen aan de vereisten.

En dat is enerzijds de aanvraag voor het bouwen en anderzijds de aanvraag voor het slopen. Na het indienen gaat de gemeente de vergunning technisch beoordelen maar ook qua Welstand.

De architect en wij hebben inmiddels enkele keren met de gedelegeerden van de Welstand gesproken en we denken dat het huidige ontwerp voldoet aan de door hen geformuleerde uitgangspunten. Los van Welstand hebben we ook nog te

maken met de Erfgoedcommissie aangezien dit gebouw door de gemeente Alphen aan den Rijn als Erfgoed gezien wordt. Dat betekent soms nog iets strengere eisen en voorwaarden maar ook die denken we getackeld te hebben.

Een ander kritisch punt voor ons gebouw en onze locatie is het parkeren. We kunnen namelijk een beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Echter doordat we een aantal keren parkeertellingen hebben uitgevoerd weten we dat er in de omgeving van de Wilhelminalaan op straat ruimte is om te parkeren en zodoende aan de eisen van de gemeente kunnen voldoen. Ook hier hebben we commitment over met de gemeente.



Afbeelding 2, voorgevel gezien vanuit de Wilhelminalaan

Nieuwe projectteamleden

Om zeker te weten dat het qua brandveiligheid goed gaat hebben we een adviesbureau (Peutz) in de arm genomen die zogenaamde brandoverslagberekeringen gemaakt heeft. Daarbij is uit de berekeningen naar voren gekomen dat we op een aantal plaatsen brandwerend glas moeten toepassen. Iets wat nu in het ontwerp is meegenomen.

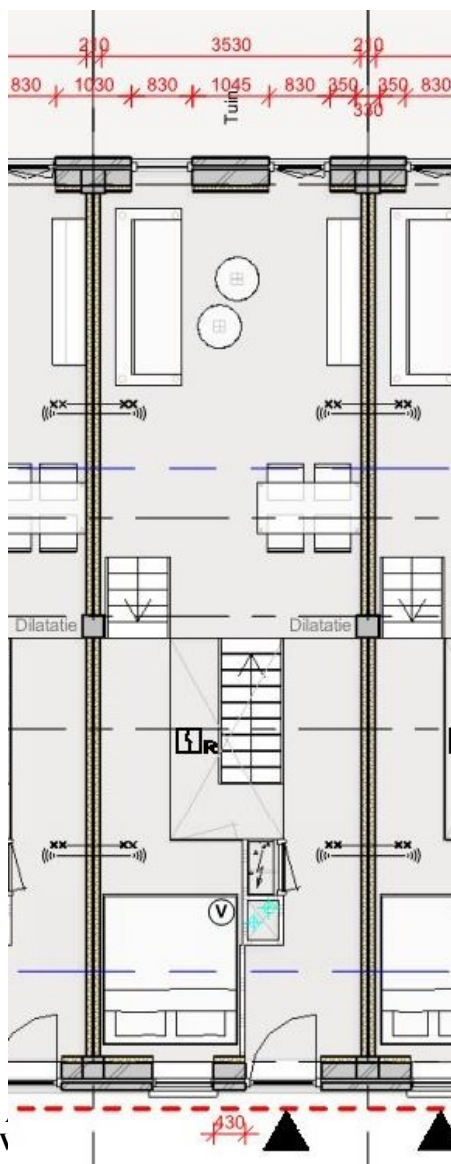


Afbeelding 3, gevel gezien vanuit de van Velzenstraat (kijkend naar het te verkopen deel)

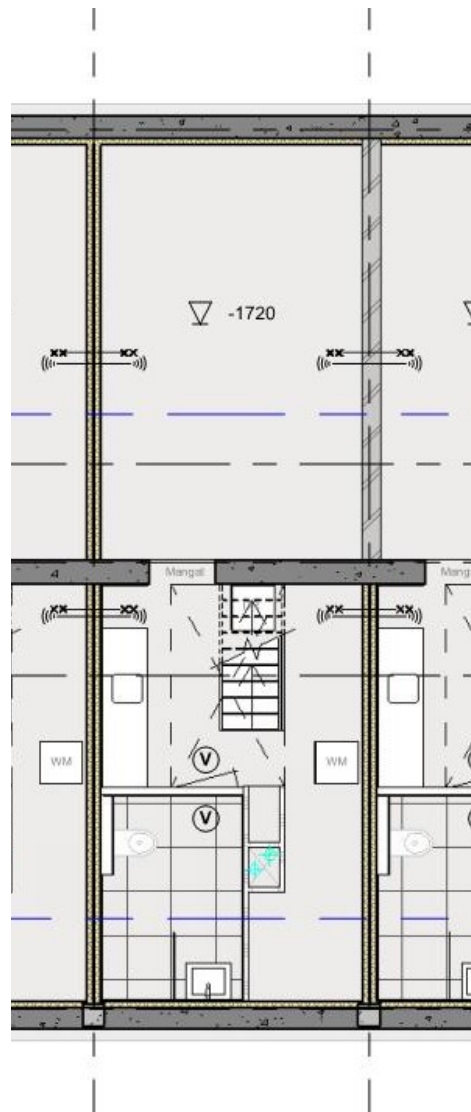
Aannemer

Ook is de afgelopen periode met een bouwteampartner gesproken: Blanksma Bouwbedrijf uit Alphen aan den Rijn. Samen met hen en de architect hebben we ook gekeken naar optimalisaties. Op basis van het teken- en rekenwerk heeft Blanksma een begroting gemaakt, zijn daar diverse aanpassingen op doorgevoerd en hebben we commitment over de maximale bouw- en installatiekosten.

Er zijn echter nog wel tal van zaken die verder uitgewerkt en beter gedetailleerd moeten worden maar afgesproken is een bouwteamovereenkomst met elkaar te sluiten zodat de uitwerking door Blanksma verder opgepakt kan worden. Dit uiteraard met de bedoeling het met elkaar eens te worden.



Gewoon W



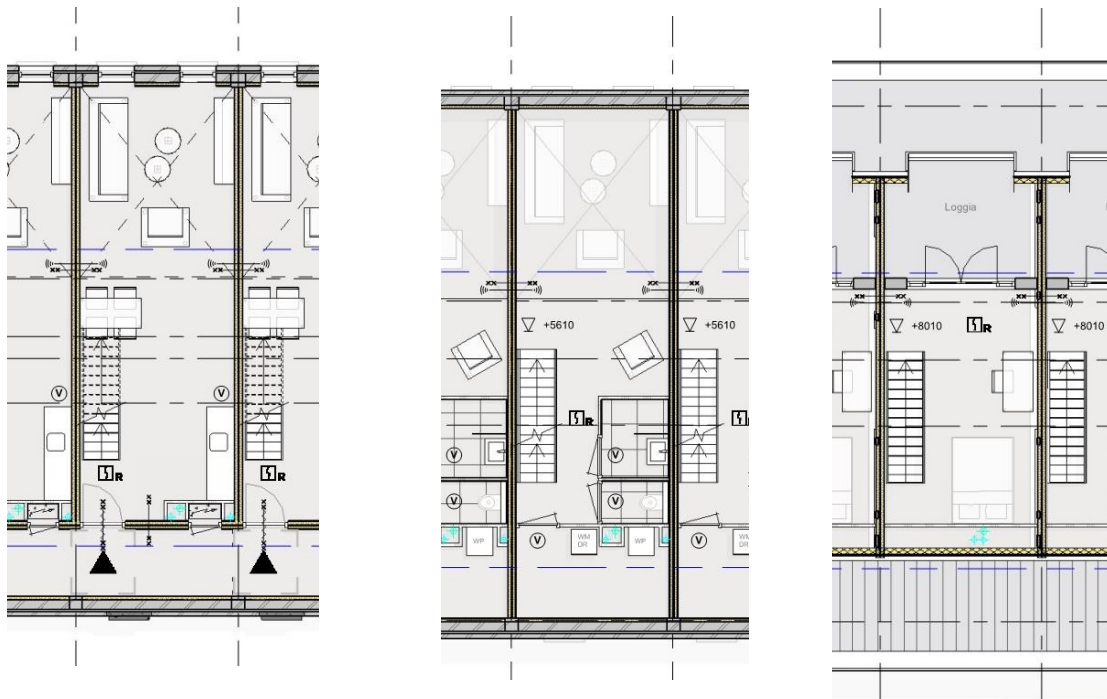
Planning

Door de perikelen met de bouwkosten hebben we helaas wel wat tijd verloren ten opzichte van onze originele planning. Zoals gezegd, we focussen ons nu op indienen van de omgevingsvergunning 1^e of 2^e week van december

Als alles volgens plan verloopt ontvangen we binnen 3 maanden de vergunning.

De voorbereiding met de bouwteamaannemer is gestart.

En start bouw is, afhankelijk voor hoe een en ander loopt gepland voor 2^e kwartaal 2024.



Afbeelding 5, Appartement van Gewoon Wonen op de verdiepingen (appartement loopt over 3 lagen)



Afbeelding 6, achtergevel nieuw (westgevel) waarbij het rechter deel het deel van Gewoon Wonen

is

Over Geldzaken

De projectkosten zijn inmiddels veel duidelijker geworden mede dankzij intensieve sessies met de beoogde aannemer en de architect de afgelopen maanden. Momenteel liggen er twee opties op tafel:

- Ontwikkeling in eigen beheer. De initiatiefnemers ontwikkelen 27 woningen en 1 gezamenlijke ruimte in eigen beheer en sluiten de contracten met de aannemer af. Er worden 15 woningen verkocht en de resterende (12+1) worden gehuurd door de Stichting Gewoon Wonen die deze vervolgens doorverhuurd aan de bewoners. Deze optie vereist dat er een geldlening wordt afgesloten door de ontwikkelaars met een bank welke gedurende de looptijd wordt afgelost.
- Verkoop van het project aan Woonforte. In dat geval gaat Woonforte hetzelfde proces volgen met als eindresultaat dat de Stichting 12+1 woningen huurt van de woningbouwvereniging en de bewoners hure dan weer van de Stichting

Natuurlijk zijn er tussenvormen mogelijk met als ultiem doel dat de bewoners een fijne woonplek krijgen voor een zo laag mogelijke huurprijs.

Tot vandaag hebben de initiatiefnemers de kosten zelf gedragen met prachtige ondersteuning van de Gemeente Alphen aan den Rijn maar dit zal de komende maanden gaan veranderen.

Recent hebben we van het ministerie de toezegging gekregen dat ons project een SBI subsidie krijgt van ruim €300.000. Deze subsidie is er om de gestegen bouw en rentekosten te verminderen en is buitengewoon welkom.

In het jaar 2023 hebben we ook een grote bijdrage ontvangen van twee sponsors waarvoor verwezen wordt naar de website. Fantastisch natuurlijk.

Ook heeft de Gemeente Alphen een subsidie voor dit jaar verstrekt van ruim €16.000 en we hopen dat dit ook voor 2024 gaat gelden; de aanvraag is ingediend!