

Inhoudelijk eindverslag
Verlening subsidie voor het project 'zorgclusterwoningen
Klimmen'

Zaaknummer: 2020/1171

Holikiday B.V.
Sittard, 18 februari '22

INHOUD

1. Inleiding

2. Het project

- 2.1 Doelen en doelgroep
- 2.2 Bouwplan
- 2.3 Planning
- 2.4 Onrendabele Top

3. De inhoudelijke verantwoording

- 3.1 Doelen en doelgroep
- 3.2 Bouwproject

4. De financiële verantwoording

Bijlagen:

- 1. Tekeningen woon-zorg gebouw Klimmenderstraat 44 te Klimmen
- 2. Fotoreeks
- 3. Factuur aannemer en betalingsbewijs Rabobank Holikiday

1. Inleiding

Op 3 november 2020 heeft Holikiday B.V. een subsidieaanvraag voor de realisatiefase ingediend bij de Provincie Limburg voor de Subsidieregeling Stimulering Wonen 2020-2023 voor het project 'zorgclusterwoningen Klimmen'.

Het doel van de "nadere Subsidieregels Stimulering Wonen 2020-2023" is het stimuleren van projecten die tegemoet komen aan de vraag naar voldoende woningaanbod in het sociale huur en middeldure huursegment in de Nederlandse provincie Limburg waarbij rekening wordt gehouden met de plankwaliteit en de behoefte van de verschillende specifieke doelgroepen.

Het project betreft een zorgcluster-woongebouw met 12 sociale, 5 middenhuur zorgwoningen en 1 woning voor de zorgondernemer, gesitueerd in een nieuwbouwsituatie in Klimmen, in de gemeente Voerendaal. Tevens wordt er een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners gerealiseerd en een extra gemeenschappelijke ruimte waar ook de buurtbewoners welkom zijn.

De doelgroep dementerenden inwoners van Klimmen met een WLZ-indicatie kunnen hierdoor zelfstandig wonen, ondersteund door een franchise-zorgorganisatie voor 24 uren zorg, waarbij de bewoners de sociale contacten in de vertrouwde omgeving kunnen blijven voortzetten.

Op 11 februari 2021 heeft de Provincie Limburg het project 'zorgcluster-woningen Klimmen' van Holikiday B.V. positief beoordeeld middels een beschikking, met zaaknummer 2020/1171.

Op 29 september 2021 heeft Holikiday een voortgangsverslag inzake het project 'zorgcluster-woningen Klimmen', conform de beschikking verstuurd naar de Provincie Limburg en dit verslag is per brief door de Provincie Limburg d.d. 19 november '21 positief beoordeeld.

Inmiddels is het project 'zorgclusterwoningen Klimmen' op 18 februari 2022 opgeleverd. Conform de beschikking wordt in de volgende hoofdstukken een inhoudelijke en financiële verantwoording van het project gepresenteerd. In hoofdstuk 1 wordt het project op hoofdlijnen gepresenteerd. In hoofdstuk 2 wordt de inhoudelijke verantwoording weergegeven en in hoofdstuk 3 wordt het project financieel verantwoord. In de bijlage worden tekeningen en foto's gepresenteerd om het project te visualiseren en financieel verantwoord middels factuur en betalingsbewijs van Holikiday.

2. Het project

Het projectplan voor de Zorgclusterwoningen Klimmen wordt op hoofdlijnen geschetst in de volgende paragrafen. In paragraaf 1 worden de doelgroep en doelen beschreven en in de tweede paragraaf wordt het bouwplan toegelicht. In de derde paragraaf wordt de planning gepresenteerd en in de laatste paragraaf wordt de onrendabele top van het project toegelicht.

2.1 Doelgroep en Doelen

Holikiday biedt in 2022 een alternatief voor kwetsbare ouderen met een WLZ-indicatie (ZZP VV 4, 5 en 6) met een kleine portemonnee die hun leven lang in Klimmen hebben gewoond, daar leven en daar hun sociale netwerken aan:

1. Door het aanbieden van kwalitatief en betaalbare sociale huur (12) en middenhuur (5) zorgwoningen aan de Klimmenderstraat 44 t/m S te klimmen. Een plek waar de kwetsbare ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen.
2. Door het aanbieden van professionele zorg en persoonlijke services, uitgevoerd door een lokale zorgondernemer, woonachtig in de locatie en ondersteund door een franchise-zorgorganisatie. Een plek waar de eigen regie van de kwetsbare ouderen en het verlenen van 24-uurszorg door zorgprofessionals hand in hand gaan.
3. Door het aanbieden van een gastvrije ontmoetingsruimte en evenementen. Een plek waar de kwetsbare ouderen hun dierbare sociale contacten in de vertrouwde omgeving voort kunnen zetten en elke dag van kunnen genieten.

2.2 Het bouwplan

Het gebouw bevindt zich aan de Klimmenderstraat 44 in Klimmen in de gemeente Voerendaal.

Op de huidige locatie was een woonhuis en een buurtsuper gesitueerd, welke al geruime tijd leegstond. Het project betreft de realisatie en exploitatie van 17 zorgwoningen, 1 woningen voor de zorgondernemer en gemeenschappelijke ruimten voor de kwetsbare ouderen. De 18 woningen worden gebouwd in de vorm van een herenhuis in een gesloten bouwblok. Het gebouw heeft één centrale entree, die ook gebruikt wordt voor toegang tot de gemeenschappelijke ruimten.

In overleg met de gemeente is gekozen voor een uitstraling van het gebouw met een hoogwaardige buitengevelafwerking, die past in het straatbeeld van de Klimmenderstraat. Het gebouw heeft 3 zichtbare bouwlagen aan de straatzijde en 4 bouwlagen aan de achterzijde.

Het gebouw is traditioneel samengesteld en bestaat uit 14 driekamerwoningen van circa 62-80 m² en 3 tweekamerwoningen van circa 43-55 m². De woning van de zorgondernemer is circa 160 m² groot. Alle 18 woningen zijn zelfstandige woningen met een eigen voordeur, badkamer, keuken en woonkamer en 1 of 2 slaapkamers en een gastentoilet. De woningen hebben afzonderlijke woonfuncties bestemd voor het gebruik van een huishouden. Binnen die woonfunctie kunnen alle voor de dagelijkse huishouding noodzakelijke activiteiten uitgevoerd worden. Alle woningen voldoen aan het Bouwbesluit "zelfstandige woning".

De gemeenschappelijke ruimten, die zich bevinden in het souterrain, zijn beschikbaar voor de kwetsbare ouderen van de zorgwoningen. In de gemeenschappelijk ruimte op de begane grond wordt de mogelijkheid geboden voor een verbinding tussen de buurt, de vrijwilligers, de familie van de kwetsbare ouderen.

2.3 Planning

In onderstaande tabel wordt de planning van het project samenvattend gepresenteerd.

Tabel 1: Planning van het project zorgclusterwoningen Klimmen voor de periode 2017-2022

	2017				2018				2019				2020				2021				2022
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Initiatiefase																					
Haalbaarheidsonderzoek																					
Financiële haalbaarheid																					
Massastudie																					
Definitiefase																					
Onderzoek Bestemmingsplan																					
Indienen principeverzoek																					
Selectie samenwerkingspartijen																					
Bouwkostenberekeningen																					
Ontwerpfase																					
Planontwikkeling																					
Ontwerp																					
Advies constructie, brand, EPC																					
Omgevingsvergunning																					
Contractfase																					
Huurder																					
Aannemer																					
Grondeigenaar																					
Ontwikkelaar																					
Realisatiefase																					
Bouwen																					
Opleveren																					
Exploiteren																					

2.4. Onrendabele top

De Onrendabele Top in het project Zorgclusterwoningen Klimmen groot € 157.024 exc. btw wordt veroorzaakt door de doelgroep kwetsbare ouderen van de huurder vanwege het onvoldoende optimaliseren van de huurinkomsten en door aanvullende investeringskosten van de huurder en de initiatiefnemer, noodzakelijk voor de doelgroep kwetsbare ouderen.

Momenteel is er voor de investering van de ontmoetingsruimte en daarbij behorende toiletten gesitueerd op de begane grond geen dekking uit huurinkomsten.

Steeds meer is duidelijk geworden dat een ongezond binnenklimaat leidt tot een klachten zoals allergieën, chronische luchtaandoeningen, hoofdpijn. Zeker voor kwetsbare doelgroepen zoals ouderen kan dit gevaarlijk zijn. Zeker ouderen met dementie hebben een specifieke behoefte wat betreft het binnenklimaat.

Positief afwijkend van het bouwbesluit is er bewust door Holikiday B.V. voor gekozen om meer te investeren in het binnenklimaat voor de kwetsbare ouderen op het gebied van verwarmen en koelen en ventileren. Elke zorgwoning is voorzien van een moderne warmtepomp voor het verwarmen en passief koelen. Tevens heeft elke zorgwoning een eigen gebalanceerde WTW-installatie voor de ventilatie van lucht. In de huidige coronatijd is overduidelijk geworden dat een goed binnenklimaat ertoe doet.

Conform het bouwbesluit voldeed een gasgestookte cv-installatie ook.

Vanwege de specifieke eisen van de doelgroep kwetsbare ouderen met een WLZ-indicatie is er extra geïnvesteerd in de bouwkundige voorzieningen en installaties ten behoeve van de toe te passen zorgdomotica, zoals toegangscontrole, verpleegoproepsysteem, cameramonitoring en leefcirkels.

3. De inhoudelijke verantwoording

In dit hoofdstuk wordt de inhoudelijke verantwoording van het project 'zorgclusterwoningen Klimmen' gepresenteerd. In paragraaf 1 wordt verslag gedaan van de zorgondernemer, de professionals en de bewoners. In de tweede paragraaf worden de resultaatverplichtingen zoals vermeld in de beschikking verantwoord.

3.1 Doelen en doelgroep

Inmiddels heeft de franchise-zorgorganisatie Het Andere Wonen B.V. een franchise-zorgondernemer geselecteerd en deze is opgeleid en voorbereid op de toekomstige zorg- en dienstverlening en zorgexploitatie. Het Andere Wonen Klimmen B.V. wordt vormgegeven door Theo en Kitty Heuts.

Uit de vele aanmeldingen binnengekomen via de belangstellingsregistratie van Holikiday en de website van de zorgondernemer hebben er gesprekken plaatsgevonden met de toekomstige bewoners voor de locatie Klimmen. De eerste bewoners verhuizen vanaf 7 maart 2022.

Er bleek ook veel belangstelling van zorgprofessionals om een plek te verwerven voor een dienstverband. De selectiegesprekken met de toekomstige zorgprofessionals voor het samenstellen van het vereiste formatieplaatsenplan zijn in december 2021 afgerond. De zorgprofessionals starten per 1 maart '22.

We constateren dat in maart '22 de zorgwoningen verhuurd zijn en de zorg- en dienstverlening is opgestart, voor de kwetsbare ouderen van Klimmen met een WLZ-indicatie, zoals verwoord in paragraaf 2.1. Het Andere Wonen B.V. zal de zorgondernemer vanuit de franchise-organisatie verder ondersteunen in deze.

De zorgondernemer zal in de komende maanden ook een invulling geven in het concreet organiseren van activiteiten voor de ontmoetingsruimte, waar de (buurt)bewoners elkaar kunnen treffen. De Seniorenraad Voerendaal heeft meerdere malen aangegeven om hier een bijdrage aan te leveren. Holikiday B.V. heeft de afgelopen jaren de contacten onderhouden met de Seniorenraad Voerendaal en Holikiday zal zich inspannen om de betrokken partijen verder met elkaar te verbinden.

3.2 Het bouwproject

Op 11 februari 2021 heeft de Provincie Limburg het project 'zorgcluster-woningen Klimmen' van Holikiday B.V. positief beoordeeld en een beschikking, met zaaknummer 2020/1171 verstuurd. In deze beschikking worden een aantal resultaatverplichtingen vermeld, welke gekoppeld zijn aan het toekennen van de subsidie direct gerelateerd zijn aan het bouwproject;

- Een zorgcluster-woongebouw voor dementerenden met een WLZ-indicatie met
 - 12 sociale huurwoningen
 - 5 middenhuur woningen
 - 1 woning voor de zorgondernemer
 - gemeenschappelijke ruimten
 - een ontmoetingsruimte en bijbehorende toiletten op de begane grond
 - een zorgdomotica-systeem dat toegepast wordt
- De duurzame bovenwettelijke maatregelen bestaan uit:
 - Individuele warmtepompen en gebalanceerd WTW-installatie voor verwarmen en koelen voor elke woning
 - zonnepanelen

De aannemer, Hartman Bouwbedrijf heeft op 18 februari 2022 het gebouw opgeleverd aan de eindbelegger, Welzano B.V. conform de aannemingsovereenkomst. De eindbelegger heeft het gebouw met de zorgwoningen en gemeenschappelijke ruimten en de parkeerplaatsen en terreininrichting verhuurd per opleveringsdatum aan Het Andere Wonen B.V., conform de huurovereenkomst. De zorgondernemer van Het Andere Wonen Klimmen B.V. woont sinds de oplevering reeds in zijn ondernemingswoning in het souterrain van het gebouw.

De resultaatverplichtingen voor het woon-zorggebouw, zoals verwoord in de beschikking van de provincie Limburg zijn volledig gerealiseerd.

In bijlage 1 worden tekeningen gepresenteerd waar per kleurcode is aangegeven welke ruimten betrekking hebben op de sociale en middenhuur woningen, de woning van de zorgondernemer de gemeenschappelijke ruimte in het souterrain voorzien van toiletten en de ontmoetingsruimte op de begane grond voorzien van toiletten.

Afbeelding 1: voorzijde van het gebouw



Ook de duurzame bovenwettelijke maatregelen zijn gerealiseerd.

Elke zorgwoning is voorzien van een Daikin warmtepomp en een Brinck Flair WTW-installatie.

Het dak is voorzien van 27 zonnepanelen en bijpassende montagematerialen (FlatFix Fusion) en een omvormer (Solax).

De extra investeringen in de bouwkundige voorzieningen en installaties ten behoeve van de toe te passen zorgdomotica zijn gerealiseerd voor het verpleegoproepsysteem, cameramonitoring, leefcirkels, elektronische deurklink. In het souterrain is een patchkast geplaatst voorzien van

benodigde componenten voor het zorgdomotica systeem. Bij de entree is een extra voorziening gemaakt voor de video-deurcommunicatie gekoppeld aan het zorgdomotica-systeem. In bijlage 2 wordt dit geconcretiseerd aan de hand van een fotoreeks.

Afbeelding 2: achterzijde van het gebouw



4. De financiële verantwoording

In dit hoofdstuk wordt de financiële verantwoording van het project 'zorgclusterwoningen Klimmen' gepresenteerd.

In de aanvraag voor de subsidie is een overzicht gepresenteerd van de geprognoseerde investeringskosten van de Onrendabele Top, weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Overzicht van de investeringskosten van de Onrendabele Top

	excl BTW	incl. BTW
bijdrage in de bouwkosten voor de ontmoetingsruimte en toiletgroep	€ 50.675	€ 61.317
Bouwkundige voorzieningen en installatiekosten t.b.v. toegangscontrole verpleegproepsysteem cameramonitoring leefcirkels	€ 106.349	€ 128.682
Totaal	€ 157.024	€ 189.999

In de beschikking , met zaaknummer 2020/1171 wordt een overzicht van de gerealiseerde fysieke investeringskosten/voorzieningen gerelateerd aan de onrendabel top , groot € 157.024 excl. btw vereist voor de aanvraag tot vaststelling, bestaande uit:

- De investering van de ontmoetingsruimte en daarbij behorende toiletten gesitueerd op de begane grond.
- Investerings in iedere zorgwoning(een moderne warmtepomp voor het verwarmen en passief koelen en een eigen gebalanceerde WTW installatie voor de ventilatie van lucht.
- Zonnepanelen
- Extra investeringen in de bouwkundige voorzieningen en installaties ten behoeve van de toe te passen zorgdomotica.

De gerealiseerde investeringskosten/ voorzieningen gerelateerd aan de onrendabele top bedragen excl. btw:

a. Ontmoetingsruimte	€ 50.675,00
b. Warmtepompen en WTW-installatie zorgwoningen	€ 51.048,00
c. Zonnepanelen	€ 2.764,00
d. Bouwkundige voorzieningen en installaties zorgdomotica	€ 52.966,82

TOTAAL	€ 157.453,82

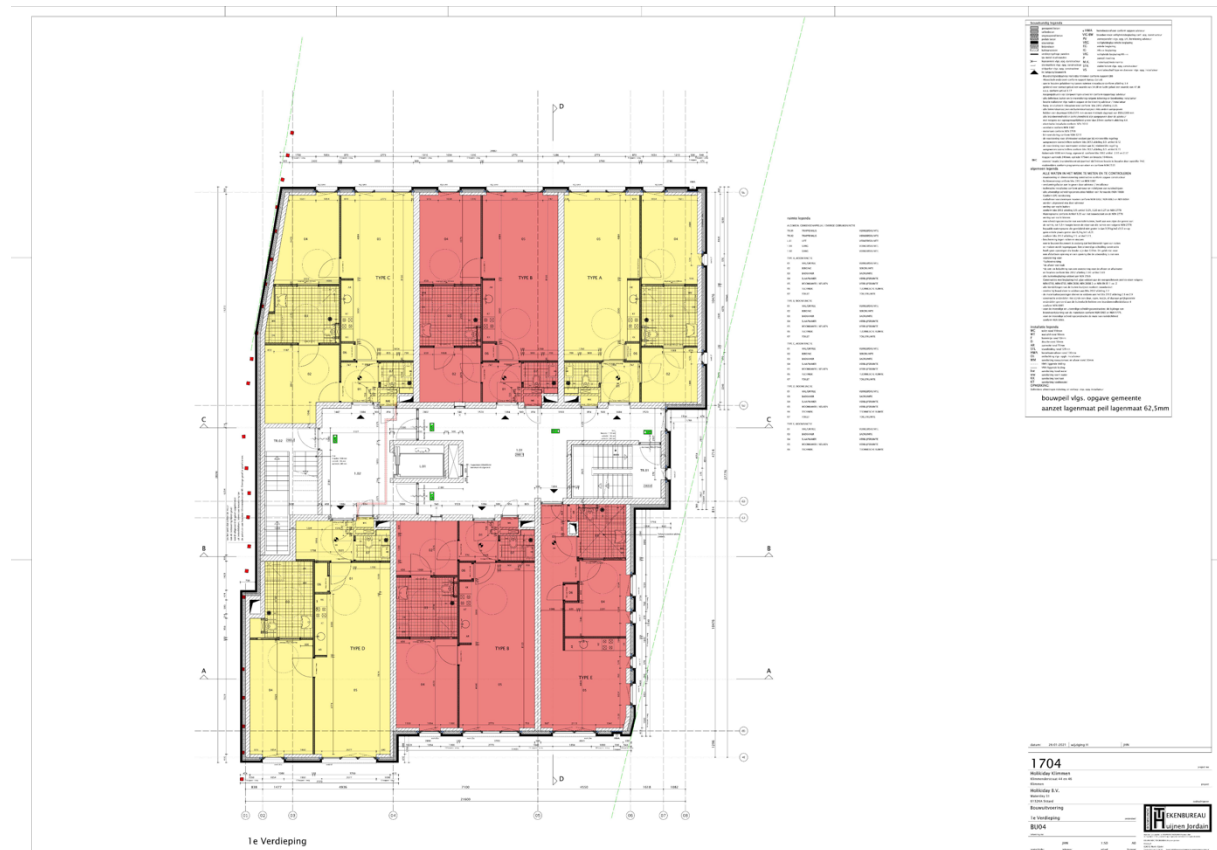
In bijlage 3 wordt de factuur van Hartman Bouwbedrijf B.V. en het betalingsoverzicht van de Rabobank van Holikiday B.V. weergegeven.



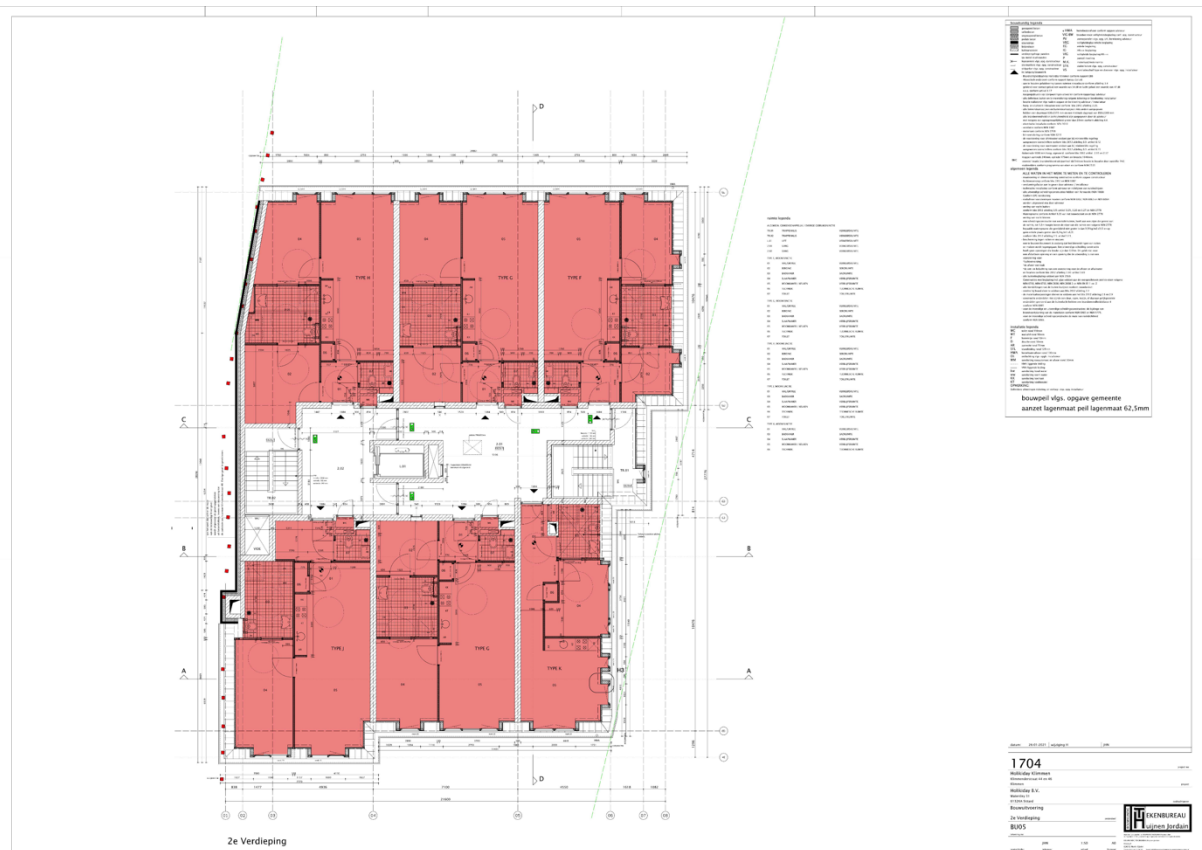
2. tekening begane grond



3. tekening 1^e etage



4. tekening 2^e etage



BIJLAGE 2 Fotoreeks

1. afbeelding ontmoetingsruimte bg



2. afbeelding toiletten ontmoetingsruimte bg



3. afbeelding zonnepanelen en buitenunits warmtepompen dak





5. afbeelding warmtepomp binnen unit zorgwoning



6. afbeelding WTW zorgwoning



7. afbeelding WTW kleine zorgwoning



8. afbeelding meterkast zorgwoning zorgdomotica



9. afbeelding camerapositie zorgwoning; woonkamer en slaapkamer





10. afbeelding patchkast souterrain



11. afbeelding video-deurcommunicatie systeem entree deur gebouw



12. afbeelding camera buitenzijde gebouw



BIJLAGE 3 Factuur van Hartman Bouwbedrijf B.V. en betalingsbewijs Rabobank Holikiday B.V.



Meijelseweg 23C, 5725 BA Heusden (Gem. Asten) Tel. 0493-691593 email: info@hartmanbouwbedrijf.nl
internet: www.hartmanbouwbedrijf.nl

Holikiday B.V.
Watersley 31
6132 KA SITTARD

Heusden, 21 januari 2022

FACTUUR: no. 22010

Betreft: Uitgevoerde werkzaamheden voor de zorgclusterwoningen te Klimmen

a. Ontmoetingsruimte	€ 50.675,00
b. Warmtepompen en WTW-installatie zorgwoningen	€ 51.048,00
c. Zonnepanelen	€ 2.764,00
d. Bouwkundige voorzieningen en installatie zorgdomotica	€ 52.966,82
TOTAAL	€ 157.453,82

B.T.W. 21% verlegd

Uw BTW nr. NL8581.44.840.B01

Gelieve bovenstaand bedrag, onder vermelding van factuurnummer, binnen
14 dagen over te maken op:

G-rekening	€ 15.743,00
en bankrekening	€ 141.710,82

Bij voorbaat dank.

IBAN NL77ABNA0458 8864 83
K.v.K. Eindhoven 17083118
BTW nr. NL8030.99.113.B01
SFB nr. 10-288523-3

Op deze prijsopgave c.q. overeenkomst zijn van toepassing als waren zij daarin letterlijk opgenomen, de Algemene Voorwaarden voor aannemingen in het bouwbedrijf 2013 (KvA 2013),
zoals zij liden op de dag van de prijsopgave c.q. overeenkomst.

Transactiedetails

Rabo Business Banking



Rekeninghouder: Holikiday B.V.

Adres Croeselaan 18
3521 CB Utrecht, Nederland

Postbus P.O. Box 17100
3500 HG Utrecht, Nederland

Website www.rabobank.com

IBAN/BBAN	
Valuta	EUR
BIC	RABONL2UXXX
Datum	15-02-2022
Valuta datum	15-02-2022
Bedrag	-141.710,82
Tegenpartij IBAN/BBAN	
Naam tegenpartij	Hartman bouwbedrijf b.v.
BIC tegenpartij	ABNANL2AXXX
Transactie soort	bg
Naam rekeninghouder	Holikiday B.V.
Omschrijving	Factuur no. 22010, zorgclusterwoningen Klimmen

Transactiedetails

Rabo Business Banking



Rekeninghouder: Holikiday B.V.

Adres Croeselaan 18
3521 CB Utrecht, Nederland

Postbus P.O. Box 17100
3500 HG Utrecht, Nederland

Website www.rabobank.com

IBAN/BBAN	
Valuta	EUR
BIC	RABONL2UXXX
Datum	15-02-2022
Valuta datum	15-02-2022
Bedrag	-15.743,00
Tegenpartij IBAN/BBAN	
Naam tegenpartij	Hartman bouwbedrijf BV
BIC tegenpartij	ABNANL2AXXX
Transactie soort	bg
Naam rekeninghouder	Holikiday B.V.
Omschrijving	Factuur no. 22010, zorgclusterwoningen Klimmen