



Aan
College van B&W
E.J. Roest, burgemeester
Wethouder H. Wijkhuisen
Wethouder S de Roy van Zuidewijn-Rive
Wethouder: N Heijink

Kopie: gemeenteraad

Betreft : zorg ontwikkelingen op Nieuw Boekenrode in relatie tot uitkomsten onderzoek van Casper Maas onder oudere inwoners met een eigen woning

Aanleiding:

Een van de leden van de adviesraad WMO Sociaal Domein heeft een aantal weken geleden een oriënterend bezoek gebracht aan het project Nieuw Boekenrode ter gelegenheid van een open verkoopdag. Tijdens dat bezoek is gebleken dat op het terrein met een maatschappelijke bestemming een vijftiental villa's worden ontwikkeld die niet in overeenstemming zijn met de bestemming maatschappelijk.

De betrokken medewerker van het makelaarskantoor heeft desgevraagd medegedeeld dat ieder geïnteresseerde ongeacht eventuele zorgbehoefte, een villa kan kopen en diensten inkopen die hij/zij nodig heeft. B.v. een strijkservice. Een bijkomend probleem is dat de hostess voorziening maar voor vijf jaar gegarandeerd is, omdat het onderdeel is van de koopprijs. Indien na ommekomst van vijf jaar de meerderheid van de leden van de vereniging van eigenaren beslist dat er geen voorziening meer nodig is dan is er geen enkele voorziening meer aanwezig en wordt het gewone woonvoorziening.

In het onderzoek van Casper Maas (juli 2019) "Needs for ageing i place in small and wealthy municipalities: a case study in the Dutch municipality of Bloemendaal" is een van de uitkomsten dat er behoefte is aan kleine, betaalbare appartementen met zorgvoorziening.*

Afgelopen zomer (2019) heeft Casper Maas, masterstudent van de vakgroep 'Aging and vitality' aan de universiteit van Leiden een kwalitatief onderzoek uitgevoerd in de gemeente Bloemendaal .

Hoofdvraag van het onderzoek was welke eisen/wensen/behoefte oudere inwoners (70 jaar en ouder) met een eigen woning hebben om het door de overheid gewenste 'zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen' te kunnen realiseren.

De belangrijkste voorwaarde om dit gewenste beleid te realiseren is volgens de respondenten **een ruime(re) beschikbaarheid van betaalbare kleine appartementen.** *)

In Bloemendaal zijn onvoldoende toegankelijke/levensloopbestendige – en betaalbare - appartementen met een bescheiden omvang. Eén van de oorzaken hiervan is naar de mening van de Wmo-raad sociaal domein de lokale 'Verordening landgoederen'. Daarin is namelijk vastgesteld dat landgoederen niet mogen worden opgesplitst in meerdere woningen/appartementen. En dat terwijl er objectief gezien veel ruimte is om woningen in grotere landhuizen te realiseren.

In samenhang met de hiervoor genoemde lokale verordening is het opmerkelijk dat er in mei 2019 een omgevingsvergunning is verleend voor de ontwikkeling van het landgoed Boekenrodeweg 41 te Aerdenhout, "Nieuw Boekenrode". Dit landgoed heeft een maatschappelijke bestemming hetgeen betekent dat voor ontwikkeling van het landgoed slechts bebouwing mag plaats vinden met een maatschappelijke bestemming. Vlg vaste rechtspraak van de Raad van State (201405264 zijn zorgwoningen binnen een maatschappelijke bestemming toegestaan indien er een kenmerkend zorgaspect is. Zorgaspect dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- woningen zijn bedoeld voor hulpbehoevende ouderen en hun eventueel niet hulpbehoevende partners;
- de hoofdbewoners dienen minimaal veertien uur zorg per week af te nemen;
- de woningen hebben allemaal eigen woonvoorzieningen en een eigen voordeur;
- er is een verpleegpost aanwezig met 24- uurs zorg;
- er is een speciale kamer voor personen die moeten herstellen van een ziekenhuisopname

Uit het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2013" is maatschappelijk als volgt omschreven:

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Maatschappelijke voorzieningen
- b. Intramurale zorginstellingen
- c. Zorghotels
- d. Een begraafplaats etc.
- e. Een clubhuis voor scouting.....
- f. Een sportveld
- g. Een zorgboerderij
- h. **Een** bedrijfswoning

Met betrekking tot de actuele ontwikkeling van Boekenrodeweg 41 te Aerdenhout, is er geen sprake van een maatschappelijke bestemming. Lezing van de verkoopbrochure leerde dat het een aantal van vijftien vrijstaande villa's betreft. Er is een gezamenlijke zorgruimte waar b.v. een verpleging kan blijven overnachten, de andere ruimte kunnen naar wens van de eigenaren worden gebruikt voor b.v. vitaliteitscoaching of fysiotherapie, aldus de brochure. Het zorgaanbod is volgens het Mylivi model hetgeen inhoudt dat een hostess die 4 dagdelen per week aanwezig is, de hostess kan pakketjes aannemen, een praatje te maken, activiteiten organiseren zoals musea bezoek. Via een app applicatie kan gecommuniceerd worden met de hostess, de medebewoners of een zorgmedewerker. Er is ook een 24uurs hulpknop. De hiervoor genoemde voorzieningen zijn algemene voorzieningen die via de WMO, zorgbalans betrokken kunnen worden. Met andere woorden er wordt niet voldaan aan de eis van maatschappelijke bestemming nu voor een maatschappelijke bestemming de voorzieningen op locatie 24 uur aanwezig dienen te zijn.

Het behoeft geen betoog dat de voorgenomen en reeds in gang gezette ontwikkeling van Boekenrodeweg 41 niet strookt met de verleende omgevingsvergunning nu de actuele ontwikkeling niet in overeenstemming is met de bestemming maatschappelijk.

Nu ontwikkeling van landgoederen met een maatschappelijke bestemming ook als zodanig ontwikkeld moeten worden gelet op het belang van de behoefte aan appartementen met een zorgvoorziening, acht de Adviesraad WMO -Sociaal Domein het van groot belang dat het College van B&W erop toeziet dat de landgoederen die een dergelijke bestemming hebben als zodanig ook beschikbaar blijven voor uitvoering van beleid erop gericht om te voorzien in huisvesting met zorgaanbod.

Wij vertrouwen erop met deze suggestie een positieve bijdrage te leveren aan de verbetering van het grootste knelpunt dat uit de studie van Casper Maas naar voren is gekomen.

Met vriendelijke groet,

E.A.J. Verschuur- van der Voort

Voorzitter Wmo-raad sociaal domein Bloemendaal

**) citaat:*

The results of this study indicate that the needs of older individuals in small and wealthy municipalities to enhance ageing-in-place include:

- 1) a greater supply of affordable small apartments*
- 2) more availability of cultural and intellectual social activities*
- 3) more awareness for loneliness and the need for social support,*
- 4) better affordability of housing and general living*
- 5) a greater variety of information systems*

- 6) *more informal municipal contact*
- 7) *better transportation services*
- 8) *sufficient supply of home care services*
- 9) *closeness to supermarkets and nature*
- 10) *more public toilets*