
**BEANTWOORDING
SCHRIFTELIJKE VRAGEN**

ZAAKNUMMER	623402
Datum indiening vragen	15 februari 2024
Van	De fractie van CDA
Onderwerp	Zorgcentra Leimuiden

Wij zijn verheugd te vernemen dat er 2 (dementie)zorgcomplexen komen in het dorp Leimuiden.

Wel maken wij ons enige zorgen over de bereikbaarheid van deze zorg voor de lage en middeninkomens, daar beide complexen door commerciële partijen worden geëxploiteerd (De Herbergier en Dagelijks Leven).

De kale huur van een dergelijke zorgvoorziening is vaak conform de norm c.q. de wet en lijkt bereikbaar voor alle inkomens; echter door de zorg- en servicepakketten (=schoonmaak, eten en drinken, wasserij e.d.) die men vaak verplicht is af te nemen is deze zorg regelmatig niet bereikbaar voor het lage en/of middensegment.. In de wandelgangen noemen we de zorg- en servicepakketten de 'Stapelkosten' van en in de zorg.

Daarnaast gaan de kosten vaak een aantal jaar (+/- 2 jaar) na de eerste exploitatie flink omhoog, waardoor de eerdere mogelijkheden voor het lage- en/of middensegment alsnog verdwijnen.

Vragen

1. Herkent het college zich in bovenstaand geschetst beeld?

Voor wat betreft Dagelijks Leven herkent het college dit beeld niet. Dagelijks Leven heeft meer dan 90 voorzieningen in Nederland, zo ook in Roelofarendsveen en straks in Leimuiden. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat Dagelijks Leven haar doelstelling om bereikbaar te zijn voor mensen met alleen AOW los zal laten. Zij onderscheiden zich daarin juist van veel andere zorgverlenende instanties die inzetten op een hoger segment.

De Herbergier is een franchiseconcept van de Drie Notenboomen. Zij geven op hun website het volgende aan: Voor een gezonde bedrijfsvoering is het wenselijk om aan de huurverplichtingen te kunnen voldoen vanuit de totale opbrengsten die de bewoners aan de Herbergier betalen voor het gebruik van de eigen kamer, exclusief de service- en hotelmatige kosten. De zorgondernemers bepalen zelf de hoogte van de te factureren kosten en zorgen

er daarbij voor dat het jaarresultaat binnen maatschappelijk aanvaardbare perken blijft. Voor het borgen van betaalbaar wonen en maatschappelijk verantwoorde huisvestingskosten, wordt voor deze opbrengsten een bandbreedte tussen de 15% en 45% boven op de kale huur gehanteerd.

Er lijkt daarmee bij de Herbergier iets meer ruimte te zitten in het variëren met service- en hotelmatige kosten ('stapelkosten'). Zij geven op hun website wel aan dat iedere Herbergier drie kamers bestemt voor mensen met een laag inkomen (bijvoorbeeld enkel AOW). Door middel van een kortingsregeling wordt het voor hen mogelijk gemaakt om bij een Herbergier te wonen. Daarnaast zijn er appartementen in verschillende prijsklassen. De Herbergier verschilt hierin van Dagelijks Leven, waar alle onzelfstandige woningen gelijk zijn.

2. Zijn er in de vergunningen duidelijke afspraken gemaakt en vastgelegd (dus niet alleen beloofd) omtrent de bewonerssegmenten, zowel op inkomen (laag-, midden en/of hoog inkomen) als op zorgindicatie? Graag aangeven in % of aantallen per zorgcomplex per inkomenssegment **en** per zorgindicatie.

De gemeente verkoopt gronden aan de Tuinderij t.b.v. de realisatie van de woonzorgvoorziening van Dagelijks Leven en heeft daarin dus een andere positie dan bij de planontwikkeling De Herbergier. Dagelijks Leven heeft een vast concept en staat daarbij voor betaalbare zorg voor iedereen en daarmee ook voor mensen met alleen een AOW. Zij bepalen uiteindelijk zelf de hoogte van de huurkosten en daarover zijn geen specifieke afspraken tussen gemeente en Dagelijks Leven vastgelegd. Echter omdat Dagelijks Leven pretendeert in het sociale segment te opereren en iemand met alleen AOW er moeten kunnen wonen, hebben zij er alle belang bij om de kale huurprijs onder de liberalisatiegrens te houden.

Mensen met een laag, midden en/of hoog inkomen krijgen geen exclusiviteit. Om die reden zijn er ook geen percentages te benoemen. Er mag en er wordt door Dagelijks Leven niet geselecteerd op inkomen.

Ter verduidelijking:

De kale huur voor de studio in 2024 bedraagt € 716,17 per maand. De woon- en verblijfservice kosten bedragen € 207,78 per maand. In totaal komt dit neer op € 923,95 per maand. Dit is dan dus voor de studio, gebruik algemene ruimten, energie en wassen en strijken. Vanuit Dagelijks Leven komen hier geen kosten meer bovenop. Ter vergelijking: deze kosten zijn ten opzichte van 2023 1,65% gestegen. De zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) in de vorm van een Volledig Pakket Thuis (VPT) van waaruit de zorgverlening en maaltijden worden bekostigd.

De gemeente is geen partij bij de ontwikkeling voor De Herbergier en ziet hierin ook geen directe mogelijkheden te sturen. Woondiensten Aarwoude bouwt het complex en verhuurt aan de uitbater van het concept de Herbergier (de zorgondernemer). Voor zover wij weten zit het concept van de Herbergier in een iets hoger segment dan Dagelijks Leven, maar wellicht dat daarover andere afspraken worden gemaakt tussen Woondiensten Aarwoude en de eigenaren van het plan de Herbergier. Woondiensten Aarwoude kon zich daar op dit moment nog niet over uitlaten en verwees daarvoor naar De Herbergier.

3. Voor hoe lang is bovenstaande verdeling vastgelegd? Vanaf wanneer mag een exploitant zelf gaan bepalen?

Zoals aangegeven is een dergelijke verdeling niet vastgelegd tussen gemeente en Dagelijks Leven. Dagelijks Leven heeft een concept wat aanspreekt en wat de basis is geweest om te zoeken naar een geschikte locatie om een dergelijke woonzorgvoorziening te realiseren. Die is eerder ook gevonden en gerealiseerd aan de Schoolbaan in Roelofarendsveen.

In de koopovereenkomst met Amvest Development Real Estate B.V. is een aantal zaken vastgelegd.

- Dagelijks Leven wordt de huurder van de te realiseren woonzorgvoorziening met de verplichting om de woonzorgvoorziening inclusief dagbesteding voor mensen met geheugenproblemen voor minimaal 20 jaar als zodanig te huren en exploiteren;
- Kettingbeding: De woonzorgvoorziening moet minimaal voor 20 jaar in stand gehouden worden en beschikbaar blijven voor de doelgroep.
- Kettingbeding: Een meerwaardeclausule: Indien binnen 20 jaar de bestemming toch wordt gewijzigd en het verkochte hierdoor een meerwaarde verkrijgt, wordt de meerwaarde aan de gemeente vergoed.

In het bestemmingsplan is het volgende vastgelegd:

- De bestemming 'Maatschappelijk' bestemd voor wonen in een woonzorgvoorziening en dagbesteding. Een woonzorgvoorziening is omschreven als een complex van woonzorgeenheden, bestemd voor verzorgd wonen, waarbij verzorging, verpleging, begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten vanuit een professionele zorgverlenende organisatie wordt geboden.

De gemeente heeft geen invloed op afspraken die gemaakt worden tussen De Herbergier en Woondiensten Aarwoude omtrent inkomen en zorgindicatie.

4. Is duidelijk vastgelegd met welke Wlz indicatie iemand in dit zorgcomplex kan en mag wonen? Graag de laatste en de hoogste indicatie aangeven in uw antwoord

Om in een huis van Dagelijks Leven te kunnen wonen heeft een bewoner een WLZ-indicatie VV05 of hoger nodig. Bij de Herbergier hebben de meester bewoners een WLZ-indicatie VV05, maar lijkt dit geen harde eis. Er moet sprake zijn van dementie.

5. Zijn de zorgcomplexen alleen voor de inwoners van Kaag en Braassem dan wel op welke wijze wordt bepaald wie er mag verblijven op basis van welke indicatoren? (Enkele voorbeelden; woonplaatsbeginsel, zorgindicatie, regionale samenwerking, de (commerciële) exploitant bepaald)

De ervaring leert dat het overgrote gedeelte uit de eigen plaats of de directe omgeving van het huis komt. Het kan echter voorkomen dat familie van inwoners van Leimuiden naar Het Westeinderhuis (Dagelijks Leven) verhuizen of een bewoner uit de omgeving met urgentie een plaats nodig heeft. Er mag niet geselecteerd worden en exclusief toegewezen worden aan inwoners van Kaag en Braassem.

6. Op welke wijze vindt controle/naleving van de gemaakte afspraken plaats? Er zijn geen afspraken over bewonerssegmenten of zorgindicatie en een eventuele controle daarop. Gelet op het gestelde hiervoor, ziet het college daarin ook geen noodzaak.

Indien omtrent bovenstaande geen afspraken op welke wijze dan ook zijn gemaakt;

7. Waarom niet?

Het college is van mening dat er voldoende is vastgelegd in de koopovereenkomst en in het bestemmingsplan. De woonzorgvoorziening in Roelofarendsveen is nu 2 jaar operationeel en geeft geen aanleiding dit standpunt te herzien. Wij zien het functioneren van de aanstaande woonzorgvoorzieningen in Leimuiden dan ook met vertrouwen tegemoet.

-
8. Welke mogelijkheden heeft de gemeente om de doelstelling die de raad voor ogen heeft, zorg voor alle segmenten van onze samenleving in de eigen gemeente, alsnog te borgen?

Met de komst van Dagelijks Leven en de Herbergier wordt voorzien in een grote behoefte aan huisvesting voor mensen met een geheugenprobleem. Tenminste Dagelijks Leven is daarbij ook bereikbaar voor de laagste inkomensgroepen. Wij zijn van mening dat hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van de raad.
