

MEMO

Aan Dhr. C. Hendrix, gemeente Beekdaelen
Van Dhr. H. Verheesen, Holikiday BV
Datum 12 april 2023
Betreft Bestemmingsplan Woonzorgcomplex Valkenburgerweg 69 Nuth

Vragen naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de Commissie FLO:

1. Het afnemen van de beoogde zorg ter plaatse van Holikiday: dient dit plaats te vinden via het 'andere wonen' of mogen dit ook andere aanbieders zijn?

De Holikiday locatie is een geclusterde kleinschalige woonzorgvoorziening voor kwetsbare ouderen met een Wlz indicatie. Wonen Limburg wordt de eigenaar van de locatie en verhuurd de totale locatie voor 15 jaar aan Het Andere Wonen BV. De toekomstige bewoners huren een appartement van Het Andere Wonen en de zorg/diensteverlening wordt door Het Andere Wonen exclusief geleverd.

De zorg kan niet geleverd worden door andere zorgaanbieders.

2. In het concept van het andere wonen staat vermeld: 'het ondernemers echtpaar'. Vanuit de commissie bestond de vraag of dit een echtpaar moet zijn of dat dit eventueel ook anders geformuleerd kan worden? (ouderwetse term).

Terechte opmerking; De zorgondernemers zijn twee partners of een echtpaar.

3. Een van de partners van het echtpaar overlijdt: wat gebeurt er met de beheerderswoning?

De beheerderwoning is gekoppeld aan de exploitatie van de locatie. Indien de ondernemer om welke reden dan ook de onderneming niet kan continueren, dan moet hij verhuizen, hetgeen contractueel is vastgelegd door Het Andere Wonen. Zij dragen dan zorg voor een nieuwe zorgondernemer.

4. Vragen over parkeren en parkeernorm; (is al onderbouwd in bestemmingsplan). Vanuit commissie opmerking dat het niet nog drukker mag worden in omgeving op straatniveau.

Ervaring bij alle andere locaties van Het Andere Wonen is dat er meer dan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn. En er geen parkeerdrukte door het woonzorgcomplex in de directe omgeving is.

5. Waar ligt vast dat sociale woningen gerealiseerd dienen te worden; vanuit PVDA de wens om dit vast te leggen in anterieure overeenkomst.

In de huurovereenkomst tussen Wonen Limburg en Het Andere Wonen is vastgelegd dat er alleen sociale huurwoningen worden verhuurd. In de overige huurovereenkomsten tussen Wonen Limburg en Het Andere Wonen in de Holikiday locaties van Brunssum en Landgraaf is dit eveneens contractueel vastgelegd. (zie Bijlage)

Bijlage:

Passage uit de Huurovereenkomst Wonen Limburg – Het Andere Wonen
Woonzorgcomplex Valkenburgerweg 69 te Nuth

“Toewijzingseisen en eisen huurprijs

- 6.6 Wonen Limburg is als toegelaten instelling volgens de Woningwet verplicht om haar woningen passend toe te wijzen. Van de toewijzingen door de corporatie aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens dient minstens 95% een woning te betreffen met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Wonen Limburg dient zich over deze verplichtingen bij de toezichthouder nauwkeurig te verantwoorden en bij het overtreden hiervan loopt zij het risico om staatssteun te verliezen.
- 6.7 De in artikel 6.6. genoemde verplichtingen gelden ook in geval corporaties zorgvastgoed verhuren aan zorgorganisaties, die wooneenheden in dit vastgoed op basis van een huurovereenkomst onderverhuren aan natuurlijke personen.
- 6.8 Huurder zal geen woningen met een huurprijs van de maximale huurgrens voor het betreffende jaar of lager verhuren aan huishoudens met een hoger belastbaar inkomen dan € 40.024,- (prijspeil 2022), behalve indien dit huishouden aantoonbaar beschikt over een indicatie voor verblijf of ADL-assistentie (beide op grond van de Wlz).
- 6.9 **Huurder zal geen woningen (onder)verhuren met een huurprijs boven de liberalisatiegrens voor het betreffende jaar.**
- 6.10 Huurder is verplicht bij onderhuur aan Huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag, een huurprijs te berekenen die valt op of onder de aftoppingsgrens voor het betreffende jaar.
- 6.11 Huurder zal de inkomenstoetsing zelf uitvoeren, voorafgaand aan het sluiten van de (onder)huurovereenkomst.
- 6.12 Huurder zal bij het aangaan van een onderhuurovereenkomst alle handelingen verrichten en aan Verhuurder alle informatie verstrekken die voor Verhuurder noodzakelijk zijn om te voldoen aan artikel 46, lid 2 en artikel 48, lid 1 van de Woningwet. “