

Programma van eisen vastgoed Het Ouden Huis

- blad 1/6 -

Doelgroep

Senioren alleen of samen met een laag tot middeninkomen (AOW tot 1,5 a 2 keer modaal), en al dan niet een zorgbehoefte. De zorgbehoefte hoeft er niet te zijn.

Het Ouden Huis biedt diensten, huishoudelijke hulp, verzorging, begeleiding en verpleging die kan oplopen tot aan terminale zorg. De bewoners kunnen daar 24/7/365 dagen gepland en ongepland op terug vallen. Het Ouden Huis biedt zorg vanuit de WMO, ZVW en/of WLZ op basis van PGB.

Alle bewoners hebben in het kader van het scheiden van wonen en zorg, een huurovereenkomst en een dienstverleningsovereenkomst. De bewoners die zorg ontvangen op grond van de WMO, de ZVW of de WLZ hebben een aanvullende zorgovereenkomst.

Mensen die in Het Ouden Huis wonen hoeven niet meer te verhuizen wanneer de behoefte aan zorg toe neemt.

Het Ouden Huis heeft een omvang van minimaal 30 woningen voor senioren en 4 tot 12 kamers/studio's voor jongeren en/of studenten. Bij de verhuur van woningen wordt gestuurd op 12 tot 13 bewoners met een WLZ indicatie. De overige bewoners mogen wel een indicatie hebben vanuit de WMO of de ZVW. Dat is echter geen noodzaak. Ook mensen zonder indicatie kunnen wonen in Het Ouden Huis. Er wordt bij de verhuur een minimale leeftijdsgrens van 55 jaar aangehouden. De praktijk laat zien dat de doelgroep vooral 75 plussers zijn.

In Het Ouden Huis wonen 4 tot 12 studenten en/of jongeren. Zij worden ingezet op welzijnswerk binnen Het Ouden Huis. Daar staat voor hen een korting op de huurprijs tegenover.

Sfeer

In Het Ouden Huis ontvangen bewoners met trots hun familie en vrienden. Het oogt als een normaal woongebouw waar gewoond wordt. Het Ouden Huis is vriendelijk ogend en uitnodigend, is met aandacht ontworpen, gedetailleerd en uitgevoerd. Dat is in alles zicht- en voelbaar. Het Ouden Huis heeft geen sfeer van een zorginstelling. Het Ouden Huis kent bijvoorbeeld geen systeemplafonds, geen "bedrijfs"vlag in de tuin en geen groot bord met "Het Ouden Huis" op de gevel.

- Vervolg blad 2/6 -

Programma van eisen vastgoed Het Ouden Huis

Context omgeving

Het Ouden Huis heeft niet meer etages dan passend in de context van de omgeving waar het staat. Bewoners kunnen zich identificeren met hun oorspronkelijke omgeving. In een klein dorp met voornamelijk eengezinswoningen zal dat bijvoorbeeld twee of drie bouwlagen zijn. In een stad zal dat op veel plaatsen hoger kunnen zijn. Bij de planontwikkeling sluit Het Ouden Huis programmatisch graag aan op wat lokaal aanwezig is. Waar mogelijk werken we mee aan het creëren van meerwaarde voor de omgeving en de burens.

Ontwerp

Het Ouden Huis kan een bestaand gebouw, nieuwbouw of combinatie daarvan zijn. Het Ouden Huis is mogelijk in gestapelde bouw of in de vorm van een hofje. De ontsluiting van de woningen kan via portiek of overdekte galerij. De woningen zijn geschikt voor zowel alleenstaanden als stellen. Het ontwerp stimuleert bewoners elkaar te ontmoeten. Alle woningen hebben een eigen balkon of terras dat bij voorkeur wordt gecombineerd met de ontsluiting (bijvoorbeeld de galerij). Er is een gemeenschappelijke tuin met veel groen en een groot terras. Per twee woningen is één parkeerplaats voldoende. Van het totaal aantal parkeerplaatsen zijn er twee ingericht als mindervaliden plaatsen.

Ruimtes

Binnen het gebouw zijn de volgende ruimten geprogrammeerd:

- minimaal circa 30 woningen maar bij voorkeur iets meer en maximaal ongeveer 40 woningen
- een gemeenschappelijke zitkamer en eetkeuken met in de nabijheid een berging, een kantoortje, een kamer voor de slaapwacht en een invalidentoilet.
- 4 tot 12 kamers/studio's voor jongeren/studenten
- gemeenschappelijke stalling voor fietsen en scootmobielen en indien nodig afvalcontainers
- berging voor buitenmeubilair en tuingereedschap
- technische ruimten voor installaties
- entree met voorportaal en brievenbussen in het voorportaal

Flexibiliteit

De gemeenschappelijke ruimten zijn makkelijk om te bouwen tot reguliere woningen.

- Vervolg blad 3/6 -

Programma van eisen vastgoed Het Ouden Huis

De gemeenschappelijke ruimten

De eetkeuken en zitkamer ademen in alles huiselijkheid. In de zitkamer bevindt zich een houtkachel. In de eetkeuken een groot keukenblok met reguliere huishoudelijke apparatuur waar dagelijks kan worden gekookt. Zitkamer en eetkeuken zijn twee verschillende ruimten.

In de nabijheid een regulier en een invalidentoilet, een klein kantoor, een personeelstoilet en een slaapwachtruimte van minimale afmetingen met douche.

Een totaal GO van de gemeenschappelijke ruimten van circa 200-250 m² afhankelijk van het aantal wooneenheden.

Ruimtelijk programma individuele woningen

- De plattegronden voldoen aan de eisen van het handboek woonkeur Wonen met Zorg (module 4).
- Woonkamer inclusief keuken met inbouwapparatuur
- Minimaal één slaapkamer. Wanneer het kostentechnisch verantwoord en de plattegronden het mogelijk maken zijn twee slaapkamers ook mogelijk.
- Badkamer met toilet. Deze wordt zodanig ingedeeld dat zorg geboden kan worden. Er is een aansluiting voor wasmachine/droger. Hulpmiddelen kunnen gemakkelijk en uit het zicht worden opgeborgen. Het sanitair en accessoires zijn qua vormgeving op elkaar afgestemd.
- Separaat toilet met fontein.
- Hal.
- Wel of geen meterkast. Het streven is via een Esco de woningen te voorzien van energie. Dan kan de meterkast vervallen. Er worden wel tussenmeters geplaatst voor elektra warmte en water.
- Inpandige berging en installatieruimte voor woninginstallaties met voldoende ruimte voor een stellingkast, stofzuiger, grote spullen en dergelijke.
- GO incl. bergruimte conform NEN2580 woningen variërend in maat van minimaal circa 50 m² tot maximaal circa 70 m². Onze voorkeur gaat uit naar minimaal drie woningtypes. Naar keuze investeerder kunnen woningen groter en/of kleiner zijn. De huurprijs is niet meer dan 1,5 keer de liberalisatiegrens.
- Privé buitenruimte minimaal 6 m². Wanneer mogelijk in combinatie met een galerij met voldoende aandacht voor inrichting/afstemming privaat en semiopenbaar.

- Vervolg blad 4/6 -

Programma van eisen vastgoed Het Ouden Huis

Kamers of studio's voor jongeren/studenten

Het Ouden Huis heeft vier tot vijftien onzelfstandige kamers of zelfstandige studio's (mag ook onder een schuine kap) voor studenten/stagiaires/jongeren. Zij dragen bij aan welzijnsactiviteiten. De onzelfstandige kamers hebben een GO van circa 12-18 m² en een eigen wastafel op de kamer. De studio's hebben een GO van circa 25-40 m². Kamers delen met maximaal 5 personen algemene voorzieningen zoals een keuken, douche en toilet. In vestigingen op grote afstand van een HBO of Universiteit worden geen onzelfstandige kamers toegepast.

Installaties

Het Ouden Huis is bij voorkeur energie neutraal (nul op de meter).

Stroom

Energie wordt bij voorkeur via een Esco geleverd achter een collectieve grootverbruikaansluiting. Dit is enerzijds bedoeld om op pieken en dalen in verbruik te kunnen middelen en maximaal in te zetten op gebruik van zonne-energie. Anderzijds draagt het bij aan het reduceren van woonlasten van de bewoners.

Water

Voor het water een collectieve aansluiting met daarachter een ontkalker met als doel waterinstallaties langer te beschermen tegen verkalking.

Duurzaamheid

Het Ouden Huis wordt bij voorkeur dampopen gebouwd met bio based materialen in Hout Skelet Bouw. Dit draagt bij aan het beperken van de footprint en CO₂ uitstoot en zorgt voor een aangener binnenklimaat in de woningen en minder opwarming in de warme zomermaanden.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan het bouwbesluit en wordt ingediend onder de titel zorgcluster woningen in een woongebouw met 24 uren zorg. Er zijn onder deze titel verzwarende brandveiligheidseisen die afhankelijk zullen zijn van het bouwkundig ontwerp.

- Vervolg blad 5/6 -

Programma van eisen vastgoed Het Ouden Huis

Opleverniveau

Voor de verschillende ruimten gelden verschillende opleverniveaus:

- Woningen en zelfstandige studio's inclusief keuken, behangklaar en bezemschoon
 - Keukens en sanitair: in alle ruimten worden dezelfde keukens, sanitair en tegels toegepast. Alle keukens hebben de volgende inbouwapparatuur:
 - Koel- en vriescombinatie
 - Oven
 - Inductiekookplaat
 - Afzuigkap
 - Circa 10-15 woningen worden voorzien van vloerafwerking en behang. Drie maanden voor oplevering maken bouwer en Het Ouden Huis afspraken over welke woningen dat moeten zijn.
- Kamers indien aan de orde met gemeenschappelijk gebruik van keuken douche en toilet.
- Algemene ruimten en verkeersruimten schoongemaakt en inclusief onderstaande afwerkingen:
 - Wanden: Vescom behang (keuzes NTB)
 - Vloeren: Tegelwerk, marmoleum of PVC (keuzes NTB)
 - Verlichting algemene ruimten: (biodynamische verlichting Waldmann)
 - Verlichting verkeersruimten; (Walmann dimbaar in de nacht)
 - Plafonds: spuitwerk of gesausd (geen systeemplafonds)
 - Keuken: een uitgebreide woonhuiskeuken met inbouwapparatuur
- Hang en sluitwerk op basis van een sleutelplan waarbij bewoners en Het Ouden Huis ieder met één sleutel uit de voeten kunnen.
- Installaties: gebruiksklaar met handleiding (in Jip en Janneke taal) voor gebruikers.

- Vervolg blad 6/6 -

Programma van eisen vastgoed Het Ouden Huis

Huurprijs niveau woningen

Het Ouden Huis kent twee varianten voor de invulling van de huurprijs (exclusief servicekosten). Eén voor corporaties die zijn gehouden aan regelgeving omtrent sociale verhuur en één voor private investeerders.

Variant corporaties:

- minimaal 1/4^e onder de eerste aftoppingsgrens
- minimaal 1/2^e onder de huurtoeslaggrens
- bij voorkeur 1/4^e boven de huurtoeslaggrens
- beleidsmatige keuzes van de corporatie worden gerespecteerd

Variant private investeerders:

- bij voorkeur 1/3^e maar als uiterste ondergrens minimaal 1/4^e onder de liberalisatiegrens
- 1/3^e tot 1/2^e tussen de liberalisatiegrens en €900
- maximaal 1/3^e boven de €900 maar niet duurder dan anderhalf keer de liberalisatiegrens.

De huurprijs wordt jaarlijks op 1 juli inflatievolgend verhoogd.

Begeleiding door Het Ouden Huis

Tijdens het ontwikkeltraject wordt Het Ouden Huis betrokken bij het ontwerp waarbij Het Ouden Huis het project toetst op haar PvE. Het Ouden Huis doet tijdig opgave van de gewenste binnen afwerking van wanden, vloeren, plafonds en de verlichting.

Het Ouden Huis kiest voor het volgende opleverproces. Voor oplevering woningen beoordeelt Het Ouden Huis elke woning aan de hand van een vooraf met eigenaar en bouwer overeengekomen opleverprotocol. Na beoordeling door Het Ouden Huis worden de woningen opgeleverd aan de eigenaar die de woningen vervolgens oplevert aan Het Ouden Huis.

Voor de afstemming van het PvE met de ontwikkelaar, bouwer en of eindbelegger, het opleveren van de woningen, het tot stand brengen van huurovereenkomsten bij eerste bewoning, acquisitie en algemene Kosten, brengt Het Ouden Huis een vergoeding in rekening van € 2.000,= excl. BTW per woning. Deze vergoeding wordt in twee termijnen in rekening gebracht. Bij het ondertekenen van een bindende overeenkomst met Het Ouden Huis 50% en bij het opleveren van de woningen 50%.