

Van: Stef Walter

Verzonden: maandag 30 januari 2023 17:25

Aan: Jan den Braber; Karin Hoekstra

Onderwerp: RE: Reactie op vooroverleg het renoveren van de villa tbv zorgwoningen Wilhelminalaan 1 te Hillegom

Geachte heer Den Braber en mevrouw Hoekstra,

Wij hebben uw afwijzing op het door ons ingediende principeverzoek ontvangen.

Onze reactie kunt u in bijgesloten brief vinden.

Vanwege het toekomstbelang van deze ontwikkeling voor Hillegom nemen wij ter kennisneming het college en de raadgriffie mee in deze communicatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Stef Walter



Stef Walter
Real Estate Developer
walter@bre.nl

Arkerpoort 2
3861 PS Nijkerk
www.bre.nl
033 246 40 10

GAUDIUM

real estate

Gemeente Hillegom
t.a.v. Karin Hoekstra

Ons kenmerk: Wilhelminalaan 1 te Hillegom
Telefoon : 06-45380568
Email : stef@gaudiumrealestate.nl

Nijkerk, 27 januari 2023

Onderwerp: Reactie op afwijzing van het principeverzoek ten behoeve van herontwikkeling aan de Wilhelminalaan 1 te Hillegom.

Geachte mevrouw Hoekstra,

Wij hebben de door u geïnitieerde afwijzing dd. 29-09-22 op het ingediende principeverzoek voor de Wilhelminalaan 1 te Hillegom met teleurstelling ontvangen. Het langdurige traject na indiening van het principeverzoek roept vragen en onbegrip op, welke wij schriftelijk met u willen delen.

De locatie

Wilhelminalaan 1 te Hillegom, kadastraal bekend als Hillegom, sectie A 8679. De locatie ligt in de buurt 'Om de Zanderij' en hoort bij de wijk Hillegom West en is gelegen tussen woonhuizen en een kantoorpand.

Aankoop van de locatie door Gaudium

Begin 2020 is Gaudium in gesprek getreden met de vorige eigenaren over de locatie aan de Wilhelminalaan 1 te Hillegom. Een voorwaarde van Gaudium voor de aankoop was een bevestiging van de gemeente Hillegom dat de door ons voorgestelde zorgdoelgroep denkbaar was op deze locatie. Wij hebben deze bevestiging gehad tijdens een overleg op 11 Maart 2020 met Dirk Schaap en collega in het gemeentehuis van Hillegom en in een e-mail van Dirk Schaap op 28-04-2020 met daarin de toevoeging dat er aangetoond moest worden dat er voldoende zorgbehoefte was in de gemeente Hillegom. Dat was voor ons acceptabel, gezien de nadrukkelijke zorgbehoefte in Hillegom, hetgeen voor Gaudium de enige reden was om de locatie te willen kopen en ontwikkelen.

Ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden in het kader van ontsluitingsmogelijkheden hebben wij ook een aantal aangrenzende percelen van de toenmalige buurman Rabobank verworven.

Principeverzoek

De percelen van de Rabobank maakte de ontwikkeling mogelijk waarna wij na diverse plezierige gesprekken met de gemeente Hillegom in juni 2021 een principeverzoek hebben ingediend. Vertrouwende in een voor ons positieve beoordeling hebben wij geduldig gewacht op de reactie van de gemeente en zijn we inmiddels ruim 2,5 jaar verder.

In november 2022 hebben wij een reactie op ons principeverzoek ontvangen waarin naast een aantal inhoudelijke opmerkingen over het ontwerp, voor het eerst de extramurale woonzorg voorziening ter discussie werd gesteld. Wij waren hierdoor verrast, juist omdat jullie ten tijde van de aankoop de mogelijkheid voor deze doelgroep hebben bevestigd. Als gemeente geven jullie echter in reactie op het principeverzoek als argument dat de woonzorg voorziening die wij voor ogen hadden onvoldoende onderbouwd zou zijn en dat er in Hillegom voldoende capaciteit voor de beoogde doelgroep is. Wij kunnen deze uitspraak niet plaatsen. Wij hebben meermaals op verschillende wijzen aangetoond dat er vraag is naar extramuraal wonen met zorg waarvoor wij de ontwikkeling zouden willen realiseren. De stelling dat er voldoende capaciteit zou zijn is ook niet onderbouwd door de gemeenten, nog is er inhoudelijk gereageerd op onze onderbouwing van de vraag.

Zo hebben wij een onafhankelijk rapport laten opstellen dat de genoemde extramurale woonzorg behoefte ondubbelzinnig heeft aangetoond. Daarnaast hebben wij helder gecommuniceerd over de zorg exploitanten

GAUDIUM

real estate

die concreet interesse hebben in langjarige huur van de door ons gepresenteerde plannen. In een mondelinge reactie op 7 september 2022 gaf u aan dat de reguliere zorginstelling HOZO geen extra ruimte zag voor particuliere zorgaanbieders, hetgeen uiteraard een tamelijk discutabel tegenargument is. De gemeente Hillegom kampt al jaren met lange wachtlijsten bij VVT-instellingen en heeft momenteel nog geen enkele particuliere woonzorg voorziening, waardoor de inwoners met een aanvullend pensioen en/of enig vermogen aangewezen zijn op reguliere zorginitiatieven waardoor men altijd de hoge eigen bijdrage €2.652,40 in plaats van €966,70 dienen te voldoen. Daarnaast hebben inwoners van de gemeente Hillegom hierdoor geen keuzevrijheid in woon- en zorgaanbod. Dit lijkt ons voor de inwoners van Hillegom een volstrekt onacceptabel RO-beleid, maar in ieder geval is het contrair aan het rijksoverheidsbeleid. Landelijk geldt namelijk stimulering van extramurale woonzorgvoorzieningen en ontmoediging (althans, geen capaciteitsuitbreiding) van intramurale woonzorgvoorzieningen.

Andere zorginitiatieven in Hillegom

Wij hebben verder kennisgenomen van de twee andere aangehaalde extramurale woonzorg initiatieven, die blijkbaar wel voldoende bestuurlijk draagvlak hebben gekregen voor een vervolg. Beide initiatieven liggen echter al langere tijd stil door onderlinge geschillen en verslechterde marktomstandigheden. Oplossingen blijven, bij navraag door Gaudium, voorlopig uit. Hetgeen resulteert in langere VVT-wachttijden, geen vrije zorgkeuze en aanzienlijke (toenemende) druk op thuiszorgorganisaties en gemeentelijke WMO budgetten.

Uiteraard vinden wij het erg vervelend dat de gemeente Hillegom een moeizame ervaring heeft met ontwikkelaars of initiatiefnemers die plannen ontwikkelen voor dezelfde zorgdoelgroep. Gaudium Real Estate is echter al jaren gespecialiseerd in het ontwikkelen en transformeren van bijzondere woonzorglocaties. Dat doen wij met eigen financiële middelen. Gaudium is namelijk onderdeel van Borghese Real Estate, de grootste ontwikkelaar van commercieel vastgoed in Nederland. Wij willen graag benadrukken dat wij voor een goede verstandhouding met de gemeente Hillegom staan en de kennis en kunde in huis hebben om een succesvolle ontwikkeling te realiseren.

Behouden Villa Santwijck

In lijn met bovenstaande hebben wij ons bereidwillig getoond om de klassieke Villa Santwijck te behouden en te integreren in onze plannen. Aanvullend hebben wij ook onze bereidheid getoond om medewerking te verlenen aan de monumentale status van de Villa na de realisatie van het gehele plan. De afwijzing op het principeverzoek heeft ons recent doen besluiten om deze medewerking vooralsnog in te trekken.

Zorgexploitanten

Naar aanleiding van uw afwijzing van het principeverzoek hebben wij de zorgexploitanten, waarmee wij vergevorderde gesprekken voerde, ingelicht. Dat heeft erin geresulteerd dat één van deze zorgexploitanten, zijnde Kloek Wonen en Zorg, geprobeerd heeft om rechtstreek een afspraak te maken om de situatie te kunnen bespreken. Helaas hebben wij vernomen dat u niet bereid was Kloek te woord te staan over uw besluit.

Vervolg

Wij begrijpen dat u door de vervelende ervaring met twee andere initiatieven in Hillegom terughoudend bent voor de ontwikkelingsplannen op de locatie aan de Wilhelminalaan 1. Wij vinden het echter een ongewenste situatie dat ons project hierdoor geen vervolg krijgt. Het lijkt ons ook voor de gemeente onwenselijk dat er straks onvoldoende woonzorg keuze kan worden geboden aan haar inwoners. Wij zijn van mening dat wij alle input en onderbouwing aangeleverd hebben en dat is aangetoond dat er vanuit de gemeente Hillegom vraag is naar de door ons beoogde extramurale zorgwoningen voor mensen met een 24-uurs zorgbehoefte. We hebben de door u aangedragen alternatieve invullingen en alle andere denkbare invulling op deze locatie beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat deze opties niet haalbaar zijn.

Mochten er nog twijfels bestaan over de doelgroep dan stellen wij voor dat u een gesprek aangaat met de door onze beoogde zorgexploitant Kloek Wonen met Zorg (zie ook www.kloek.nu) die zich bij jullie heeft gemeld. Daarnaast hopen wij als Gaudium nog steeds op een positieve grondhouding van de gemeente Hillegom. Immers, op basis van die positieve grondhouding hebben wij onderhavige locatie gekocht en in ontwikkeling gebracht.

In afwachting van jullie reactie,

Met vriendelijke groet,
Gaudium Real Estate B.V.