

# Voorwaarden Zorgwoningen – Denekamp Oost 2B

## 1. Paragraaf Wonen en zorg

### 1.1 Inleiding:

Onderdeel van deze aanbesteding betreft de realisatie van woonruimte ten behoeve van een specifieke zorgdoelgroep. De gemeente streeft ernaar met deze ontwikkeling bij te dragen aan een oplossing voor inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Het gaat daarbij met name om jongvolwassenen met een Wmo-indicatie voor beschermd wonen (BW), eventueel aangevuld met ouderen met een WLZ-zorgvraag. Laatst genoemde doelgroep is ondergeschikt in deze uitvraag. De woonfunctie maakt integraal onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling op de locatie.

In dit hoofdstuk zijn de kaders, eisen en wensen opgenomen die specifiek gelden voor de zorgdoelgroep en de bijbehorende woningen.

### 1.2 Beleidsmatige inbedding

Gezien de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg is het van belang te kijken hoe middelen zo effectief mogelijk ingezet kunnen worden en waar de behoefte het grootst is. Vanwege de complexiteit van deze ontwikkelingen heeft de Rijksoverheid verschillende beleidskaders opgesteld:

- Het Integraal Zorgakkoord (IZA): Dit akkoord streeft naar toegankelijke, hoogwaardige en betaalbare zorg en ondersteuning.
- Het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA): GALA legt extra nadruk op groepen waar de grootste gezondheidswinst te behalen is, met als doel een gezonde generatie in 2040.
- Wonen, Zorg en Ondersteuning (WOZO): WOZO richt zich op de integratie van zorg en ondersteuning in de woonomgeving, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

In lijn met deze landelijke kaders heeft de gemeente Dinkelland in 2024 in haar woonzorgvisie opgenomen dat zij wil faciliteren in de ontwikkeling van specifieke (woonzorg)initiatieven. Deze visie sluit aan op de regionale visie op beschermd wonen en maatschappelijke opvang (Wmo), zoals afgestemd met centrumgemeente Enschede. De ontwikkeling draagt bij aan de regionale opgave om voldoende BW-plekken (beschermd wonen) te realiseren, in het bijzonder voor jongvolwassenen met een begeleidingsvraag in de leeftijdsgroep 18-27 jaar (maar niet gelimiteerd tot die leeftijdsgroep) in een kwetsbare situatie. Door deze plekken te realiseren binnen gemeente Dinkelland krijgen jongeren de kans om in hun eigen omgeving te blijven. Daarnaast kunnen de plekken ook beschikbaar zijn voor aanbod vanuit centrum gemeente Enschede.

### 1.3 Doelgroepen en programma

De beoogde woon-zorgontwikkeling richt zich op de volgende doelgroep(en):

1. **Jongvolwassenen** Wmo Beschermd Wonen (BW) all inclusive, met een focus op (maar niet gelimiteerd tot) jongvolwassenen in de leeftijdscategorie 18 tot 27 jaar, al dan niet in combinatie met WLZ-GGZ wonen.

2. **Ouderen** met een WLZ-indicatie voor verpleging en verzorging (VV) en een behoefte aan zorggeschikte woningen met zorg nabij (24-uurs beschikbaarheid).

In het programma binnen het plan moet ruimte worden geboden aan één van voorgestelde programma's (a t/m c):

#### **Programma a:**

- **Minimaal 24 eenheden** voor jongvolwassenen met een Wmo Beschermd Wonen all inclusive indicatie al dan niet gecombineerd met WLZ-GGZ wonen.

Of:

#### **Programma b:**

- **12 tot 15 eenheden** voor jongvolwassenen met een Wmo Beschermd Wonen all inclusive indicatie al dan niet gecombineerd met WLZ-GGZ wonen.
- **12 tot 15 eenheden** voor ouderen met een WLZ-zorgvraag voor verpleging en verzorging;

Of:

#### **Programma c:**

- **Minimaal 24 eenheden** voor jongvolwassenen met een Wmo Beschermd Wonen all inclusive indicatie al dan niet gecombineerd met WLZ-GGZ wonen.
- **Aanvullend 6 reguliere eenheden** voor jongeren zonder- of met een lichte (ambulante) ondersteuningsvraag (ten behoeve van integratie en diversiteit).

De keuze voor de doelgroep en de mix in het programma is afhankelijk van de uiteindelijke invulling die de ontwikkelaar (inschrijver) met belegger/investeerder en zorgpartij overeenkomt, mits passend binnen de beleidsdoelstellingen en zorgstructuur. Beschrijf in uw inschrijving hoe u invulling geeft aan het programma en met welke partners u dit doet.

### **1.4 Functionele en technische invulling van de zorgwoningen**

De gemeente stelt geen gedetailleerde functionele of technische eisen aan de invulling van de woonvormen of individuele wooneenheden voor de zorgdoelgroep. Gezien de aard van de doelgroep en de benodigde zorg- en ondersteuningsstructuur, is het van belang dat de ontwikkelende partij (inschrijver) in overleg met een zorgaanbieder en – indien van toepassing – een belegger of investeerder, komt tot een passend woonconcept.

De verwachting is dat de inschrijver in samenwerking met de betrokken zorgpartij zorgdraagt voor een ontwerp en uitwerking dat aansluit op de specifieke behoeften van de doelgroep, zowel in functionele zin (bijvoorbeeld: mate van zelfstandigheid, aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen) als in kwalitatieve zin (zoals veiligheid, toezicht, gebruikscomfort en woonkwaliteit).

Beschrijf in uw inschrijving in hoeverre het voorgestelde woonconcept aansluit bij de zorgbehoefte van de doelgroep, en op welke wijze dit zorgvuldig tot stand is gekomen in samenwerking met betrokken partners (een erkende zorgpartij en/of belegger/investeerder).

## **1.5 Eisen aan zorgpartijen en exploitatie**

Een belangrijke randvoorwaarde in deze uitvraag is dat de uitvoerende zorgpartij een erkende aanbieder is die valt onder de subsidieregeling van de centrumgemeente Enschede voor Wmo beschermd wonen. De volgende partijen komen in aanmerking:

- RIBW
- JP van de Bent stichting
- De Weerde
- WBJV
- Tactus
- Leger des Heils
- Humanitas Onder Dak
- Zekere Basis
- Zorggroep Manna

Ten behoeve van de zorgpartij voor de ouderenzorg, stelt de gemeente geen aanvullende voorwaarden. Op dit moment zijn de volgende VVT-aanbieders (verpleeg-, verzorging en thuiszorg aanbieders) actief in de gemeente Dinkelland voor de doelgroep ouderen:

- Zorggroep Sint Maarten
- Carint Reggeland
- Amanshoeve
- Welstee
- Buurtzorg
- Zorghuis

Combinaties van aanbieders zijn mogelijk, mits een sluitende zorgstructuur en samenwerking kan worden gegarandeerd. Beschrijf in uw inschrijving hoe hier invulling aan wordt gegeven.

Lever in uw inschrijving tevens een bewijs van intentieovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst met zorgpartij(en) aan.

### **1.5.1 Exploitatie**

Bij gemeente is bekend dat de woningbouwcorporatie geen interesse heeft in het afnemen en exploiteren van zorgvastgoed. Derhalve zal door inschrijver een andere afnemer gezocht moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door een belegger/investeerder die het zorgvastgoed afneemt en exploiteert. Beschrijf in uw inschrijving hoe u dit borgt.

Lever in uw inschrijving een bewijs van intentieovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst met investeerder en/of belegger aan.

Koper verplicht zich het zorgvastgoed gedurende minimaal 15 jaar na ingebruikname te (doen) exploiteren ten behoeve van de in deze uitvraag benoemde zorgdoelgroepen en conform het gekozen programma. Afwijking of functiewijziging is uitsluitend toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Deze verplichting wordt als kettingbeding opgelegd.

## **1.6 Sociale en functionele inpassing**

Gemeente wenst dat het zorgvastgoed is geïntegreerd in de wijk waardoor menging en inclusie wordt bevorderd. Hierdoor wordt het zorgvastgoed niet afgezonderd van de rest van de wijk. Beschrijf in uw inschrijving hoe u hier zorg voor draagt.