

Bijlage 16 Implementatieplan locatiegebruik

1. Doel

Dit protocol beschrijft de afspraken rondom de beschikbaarstelling van het pand, de huurverplichtingen, de inrichting van de locatie en de opstart van de dienstverlening ten behoeve van begeleid wonen voor jeugd en Wmo op de locatie Waarlamke in Bolsward.

2. Beschikbaarstelling pand

De overeenkomst treedt in werking op 1 januari 2027.

Opdrachtnemer ontvangt uiterlijk 1 januari 2027 de sleutels van het pand. De periode van 1 januari 2027 tot 1 maart 2027 geldt als voorbereidings- en opstartfase.

Gedurende deze periode kan opdrachtnemer:

- De locatie inrichten;
- Personeel werven en inwerken;
- Werkprocessen inrichten;
- Samenwerkingsafspraken maken met ketenpartners;
- Voorbereidingen treffen voor de instroom van bewoners.

3. Huurvergoeding

De gemeente verhuurt het pand aan opdrachtnemer tegen de volgende huurprijs

Omschrijving	Bedrag per jaar	Toelichting
Huur overige ruimten	€ 35.000	Betreft kantoor, gemeenschappelijke ruimten, slaapruijnte personeel, gemeenschappelijke keuken etc. Oppervlakte bedraagt ca 250m2. Kosten per m2 bedraagt € 140 euro
Huurinkomsten verhuur	€ 59.400	Uitgaande van gemiddeld 10 appartementen die verhuurd worden aan 18 jaar en ouder tegen een maximale huurprijs van € 495 per maand
Huur per 12 maanden	€ 89.400	Verschuldigde huur per jaar
Huurprijs per maand	€ 2.500 € 7.450	Periode 1 januari tot 1 maart 2027 Vanaf 1 maart 2027

3.1 Opstartfase

Vanaf 1 januari 2027 tot en met 28 februari 2027 bedraagt de huurvergoeding € 2.500 per maand. Deze vergoeding heeft uitsluitend betrekking op het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten gedurende de opstartfase.

3.2 Reguliere exploitatie

Met ingang van 1 maart 2027 is de volledige huurvergoeding verschuldigd. De huur bedraagt vanaf dat moment € 89.400 per jaar en heeft betrekking op zowel de gemeenschappelijke ruimten als de appartementen.

4. Ingroeimodel bewoners

Vanaf 1 maart 2027 wordt gestart met de gefaseerde instroom van bewoners. Opdrachtnemer dient rekening te houden met een ingroeimodel waarbij de bezetting niet direct vanaf de start op volledige capaciteit zal zijn. De daadwerkelijke instroom is afhankelijk van de beschikbare kandidaten en de benodigde indicaties en plaatsingen. Het dit ingroeimodel wordt vormgegeven wordt in gezamenlijkheid (opdrachtnemer en gemeente) bepaalt.

5. Beheer en verhuur

Opdrachtnemer huurt het pand van de gemeente en is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de woonvoorziening.

Onder deze verantwoordelijkheid vallen in ieder geval:

- Het aangaan van huurovereenkomsten met bewoners;
- De verhuur van de appartementen;
- Het beheer van de woonvoorziening;
- Het bevorderen van een veilige en leefbare woonomgeving;
- Het functioneren als aanspreekpunt voor bewoners met betrekking tot hun woonsituatie.

De woonomgeving dient ondersteunend te zijn aan het doel van de voorziening: het vergroten van de zelfstandigheid van jongeren en hun voorbereiding op een vervolgstap naar zelfstandig wonen of een andere passende woonvorm.

6. Huurprijs appartementen

De aanbieder verhuurt de appartementen tegen een maximale kale huurprijs van € 495 per maand, exclusief kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten.

De woningen vallen binnen het gereguleerde huursegment en komen in aanmerking voor huurtoeslag. De aanbieder draagt zorg voor toewijzing en verhuur conform de geldende regels voor passend toewijzen, waarbij rekening wordt gehouden met de toepasselijke inkomens- en huurgrenzen zoals vastgesteld in wet- en regelgeving.

Aanbieder mag servicekosten in rekening brengen voor het dekken van de kosten van gas/water/licht. Deze mag niet winstgevend zijn en aanbieder moet laten zien hoe deze is opgebouwd. Tevens moeten de servicekosten in verhouding staan met de inkomsten van de jongere. Een aanbieder mag er niet voor kiezen om een deel van de servicekosten op te nemen in de huur en hiermee de huur verhogen.

Bij het bepalen van de hoogte van de huur is rekening gehouden met de huurprijscheck. De gevraagde huur voldoet ruim aan de huurprijscheck en ligt hier ruim onder.