



Transformatie *Park Boswijk* mei 2015

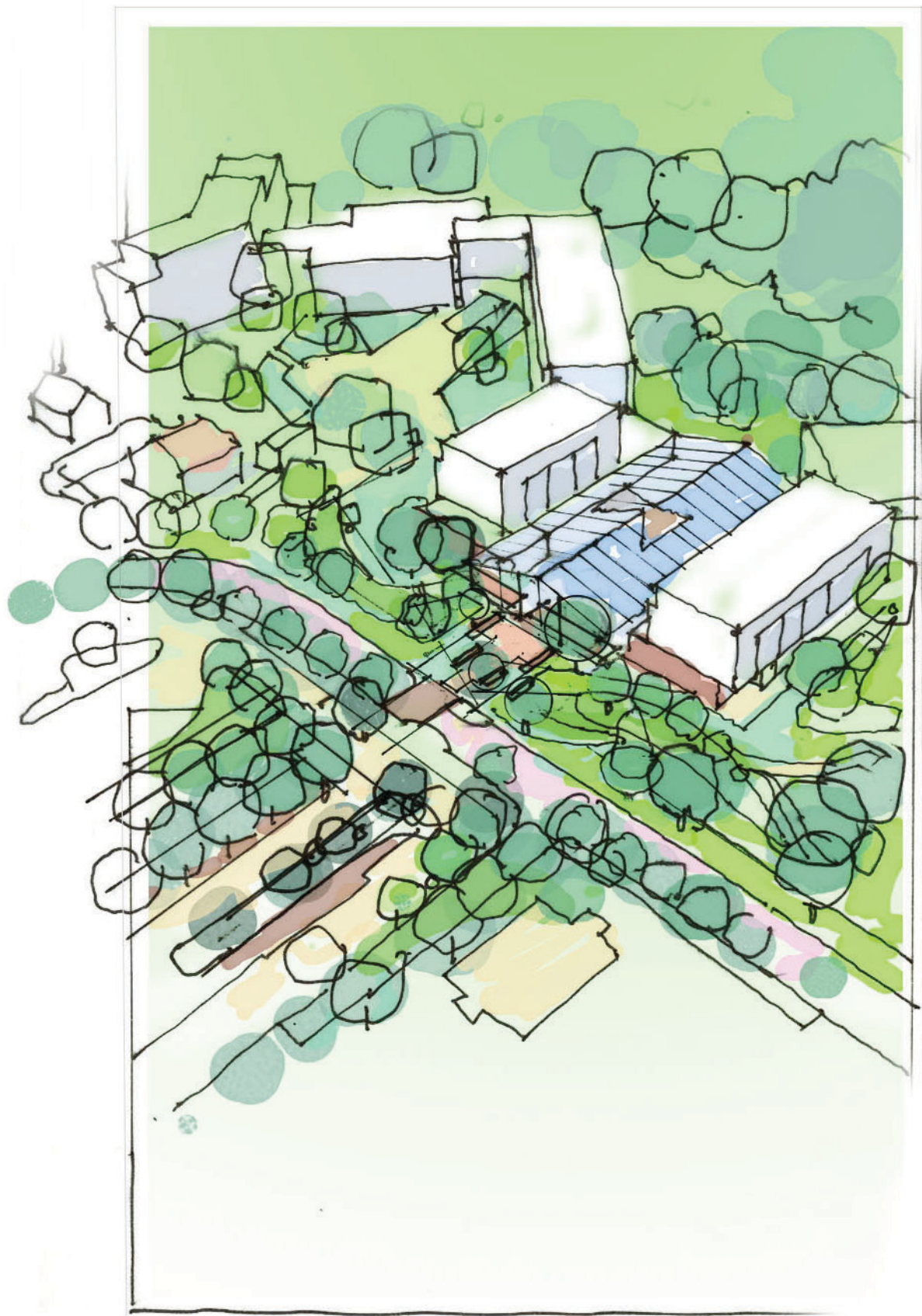


PARK BOSWIJK

VanEgmondTotaalArchitectuur



sinds 1949



Inhoud

<i>Inleiding</i>	5
<i>Partijen</i>	6
<i>Planvisie: Een nieuwe toekomst voor Park Boswijk</i>	8
<i>Ruimtelijke en Fysieke Transformatie</i>	13
<i>Plan van aanpak renovatiewerkzaamheden</i>	22
<i>Servicepakket en voorzieningenniveau</i>	24
<i>Het financiële voorstel naar particuliere eigenaren</i>	26



Inleiding

Park Boswijk is prachtig gelegen op de Utrechtse Heuvelrug tussen Doorn en Driebergen onder de rook van de culturele Domstad Utrecht. Park Boswijk is een woon-/zorgcomplex uit de jaren 70, gerealiseerd volgens de inzichten van toen. Het Utrechts Nieuwsblad beschreef op 10 februari 1972 paginagroot het nieuwbouwplan van Park Boswijk als “het grootste en modernste bejaardencentrum van Nederland”, volgens “nieuwe opvattingen over zelfstandig wonen met tal van voorzieningen binnen handbereik”. De destijds gekozen opzet kenmerkt zich onder meer door – particulier eigendom, – vaste en verplichte servicekosten (aan de woningen gekoppeld), – een vorm van erfpacht (opstalretributies) en – (wat nu blijkt) het risico van oplopende exploitatie tekorten voor de particuliere eigenaren. Thans wordt vanuit de markt niet langer voor deze structuur gekozen en is, naar de maatstaven van nu, in Park Boswijk sprake van een gedateerde inrichting, uitstraling, bouwfysische eigenschappen en voorzieningen. Resultaat is een door de jaren heen opgelopen lastenniveau en leegstand, zaken die elkaar onderling versterken. De nieuwe senioren uit de naoorlogse babyboom generatie kennen een ander behoeft patroon. Het laatste is geen bedreiging voor Park Boswijk, maar een kans. Tussen nu en 2030 zal de 65-plus populatie in aantal van 2,4 miljoen naar 4 miljoen groeien als gevolg van wat wordt genoemd ‘de dubbele vergrijzing’. Hiermee wordt bedoeld een toenemend aantal senioren zowel per leeftijdscategorie (horizontaal in de bevolkingspiramide) als de hogere levensverwachting van vitale senioren (verticaal naar de steeds ouder wordende mens).

De grootste eigenaar van Park Boswijk, de woningbouwcorporatie Seyster Veste, ziet het huisvesten van senioren in vrije sector huurwoningen, niet langer als haar kerntaak. Dit is mede ingegeven door richtlijnen vanuit Den Haag. De erven krijgen de appartementen niet verkocht, terwijl VVE-, service- en grondkosten blijvend worden doorbelast. Huidige bewoner-eigenaren zien toenemende leegstand, hoge kosten en afname van services. Dit fenomeen speelt in bijna alle serviceflats uit de jaren 70 in Nederland.

De VVE van Park Boswijk heeft om die reden begin 2013 een werkgroep Toekomst Park Boswijk (waarin alle belangengroepen zijn vertegenwoordigd) aangesteld voor een selectieprocedure naar marktpartijen, die bereid en in staat zijn Park Boswijk over te nemen, om vervolgens de vereiste investeringen voor eigen rekening/risico te plegen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het goede te behouden en het woongenot van de bestaande bewoners te handhaven.

De werkgroep heeft, ondersteund door diverse adviseurs, en opgevolgd door besluitvorming binnen het VVE bestuur en de directie van Seyster Veste, haar keuze laten vallen op de planvisie en financiële onderleggers van ABC Vastgoed (en achterliggende bedrijven). In deze planvisie van ABC wordt uiteengezet op welke wijze en met welke middelen Park Boswijk geschikt is te maken voor een duurzame toekomst.

ABC Vastgoed, mei 2014



Partijen

De transformatie van Park Boswijk naar een duurzame toekomstig vraagt verschillende disciplines op het gebied van vastgoedontwikkeling, bouwrealisatie, dienstverlening (van zorg, comfort en veiligheid) en financiële exploitatie. Doel is om Park Boswijk binnen 5 jaar als nieuw vervaardigd vastgoed met een gezonde financiële exploitatie onder te brengen bij een institutionele belegger (pensioenfonds).

ABC Vastgoed

Coördinerend projectontwikkelaar en penvoerder is ABC Concept (zie ook www.abconcept.nl), onderdeel van ABC Vastgoed. ABC bestaat verder uit ABC Nova voor bouw/projectmanagement en ABC Capital. ABC beschikt sinds haar oprichting in 1949 over ruime ervaring in integrale gebiedsontwikkeling, projectmanagement, vastgoedtransacties en vastgoedbeheer. Dit zowel op het gebied van wonen, bedrijfs-onroerend goed als maatschappelijk vastgoed. De ontwikkelfilosofie van ABC (met name in seniorenhuisvesting) is mede gebaseerd op ervaringen uit het buitenland en laat zich goed samenvatten in het begrip 'community development'. Kenmerkend is de invulling van een ruimtelijke beleving, dienstverlening, 'hospitality', personele bezetting, etc. rondom het vastgoed. ABC beschikt over mensen en ervaring op het gebied van park- en facilitymanagement. ABC maakt geen onderdeel uit van (of is gelieerd aan) een bouwbedrijf en kan onafhankelijk ontwerpen, aanbesteden en inkopen. Projecten zijn niet bouwproductie gestuurd, maar kennen meer een 'software' benadering. ABC heeft verschillende prijzen gewonnen, waaronder een nominatie voor de Gouden Piramide, Rijksprijs voor Inspirerend Opdrachtgeverschap in 2007. Belangrijk criterium in deze selectie is passie, bezieling en de menselijke maat in de planvorming. *Voor ABC is Projectontwikkeling niet de reductie tot een bouwopgave, evenmin een verheffing naar abstracte kunst in architectuur, maar in essentie de "enscenering van het dagelijks leven".*

Woningbouwcorporatie Seyster Veste

Seyster Veste (SV) heeft 4.000 woningen in bezit in Zeist

en directe omgeving. In Park Boswijk bezit SV momenteel 197 appartementsrechten en alle gronden onder en rond het complex.. Naar de particuliere eigenaren brengt zij grondretributie in rekening. Aanvankelijk, als bedoeld in de uitvraag, zou SV haar hele bezit verkopen aan ABC. In overleg met ABC is besloten dat SV mee gaat in de renovatie en daarvoor een samenwerkingsovereenkomst aangaat met ABC binnen de financiële randvoorwaarden als oorspronkelijk uit-onderhandeld met ABC. SV financiert haar eigendom, de gronden, de renovatie van haar eigen appartementen en naar rato van haar bezit de renovatie van algemene ruimtes. De blijvende betrokkenheid van de woningbouwcorporatie biedt voordelen naar buiten en qua financiering.



Financiers achter ABC

Zodra er overeenstemming bestaat over de financiële randvoorwaarden van de overname en renovatiekosten zal Westplan ingeschakeld worden om voldoende eigen vermogen aan te trekken. Westplan is een investering maatschappij gespecialiseerd in verhuurd onroerend goed, w.o seniorenhuisvesting. Sinds 1996 heeft Westplan geïnvesteerd in circa 15.000 appartementen en bijna 100.000 m2 winkelloppervlak, hoofdzakelijk in de VS. De fondsen van Westplan bestaan zowel uit particuliere investeerders als institutionele beleggers. Westplan beschikt over vergunningen (en valt onder toezicht) van de Nederlandse Bank en AFM. Op het gebied van plan-economische exploitaties en relatienetwerk bij pensioenfondsen werken ABC en Westplan al geruime tijd samen. Ervaringen van Westplan in de VS op het gebied van seniorenhuisvesting en de werkelijke betekenis van "hospitality" zijn een belangrijke inbreng in de planvisie en uitvoering van de beoogde revitalisatie van Park Boswijk. Zodra het nieuwe planconcept van Park Boswijk geïmplementeerd is en een gezonde exploitatie laat zien, zullen ABC en Westplan een solide (institutionele) eindbelegger betrekken.

Uitvoerende en dienstverlenende partijen

- ABC werkt al jaren met Van Egmond Totaal Architectuur uit Noordwijk, die veel ervaring hebben in het ontwerpen van seniorenhuisvesting en zorginstellingen.
- ABC zal de bouwkundige renovatiewerkzaamheden laten uitvoeren door bouw, infra en installatie bedrijven die ervaring hebben met renovaties van bewoond vastgoed en daarmee hun procedures/systemen hebben ingesteld op minimale overlast naar bewoners. In deze aanbestedingen biedt ABC volledige transparantie naar de VVE, naar SV en naar investeerders.
- Services en zorg zullen uitbesteed worden naar hierin gespecialiseerde partijen. Waar mogelijk zal de samenwerking met de huidige dienstverleners en zorgpartijen in Park Boswijk in de nieuwe structuur gecontinueerd worden.



Planvisie: Een nieuwe toekomst voor Park Boswijk

De planvisie laat zich samenvatten in twee elementen: Marktconforme huur voor een aantrekkelijke woonomgeving en betaalbare variabele kosten voor goede kwaliteit services. Opgeteld geeft dit lagere woonlasten dan men nu gewend is, voor een betere ruimtelijke kwaliteit en meer vraag-gestuurde services.

Een hogere kwaliteit in zorg, dienstverlening en comfort zal aangeboden worden tegen betaalbare kosten, die niet langer vast maar variabel in rekening worden gebracht op basis van werkelijk gebruik van de services. In vergelijking met de huidige opbouw van - Grondretributie, - VVE bijdrage en - Servicelasten, zal in de nieuwe opzet, de optelsom van huur en enkel woongebonden servicekosten lager uitvallen. De variabele servicekosten (van kopje koffie tot intensieve zorg) zullen een goede prijs-kwaliteit laten zien.

Het pakket van maatregelen betreft:

- De herinrichting van de weg naar Park Boswijk in de vorm van een uitnodigende entree.
- Het behoud van de bestaande diensten, die men gewend is en waar men prijs op stelt.
- Zorgvoorzieningen en dienstverleningen op maat en variabel naar gebruik.
- Services krijgen een eigen exploitatie en zullen niet langer als vaste verplichting (of sluitpost) ten laste van de appartementen gebracht worden.
- Toevoeging van nieuwe diensten en voorzieningen naar behoefte en via initiatieven uit bewonersparticipatie.
- De realisering van een centrale Plaza, voor ontmoeting en services.
- De verbetering van de entrees van de woonblokken met aandacht voor veiligheid.
- De renovatie van appartementen met nieuwe badkamer, keuken en duurzame installaties.
- Versterking van de landschapsarchitectuur van het park, inclusief de parkeervoorzieningen.

De planvisie zal primair in de behoefte van de huidige bewoners blijven voorzien. Dit is van belang voor Park Boswijk omdat de huidige bewoners de ambassadeurs van Park Boswijk zijn. Als de huidige bewoners, die nog steeds groot in aantal zijn, tevreden zijn, is dat de beste waarborg voor continuïteit. Het totale dienstenpakket zal in de toekomst aangevuld worden en zich blijven aanpassen aan veranderende behoeften, trends en maatschappelijke ontwikkelingen in seniorenhuisvesting.

Met de demografische ontwikkelingen van de grijze (ook wel genoemd zilveren) golf voor ogen, is een groeimarkt te bedienen. Deze doelgroep is zelfredzaam, fysiek en geestelijk vitaal, goed geïnformeerd (geadviseerd), sociaal-cultureel geëngageerd, relatief vermogend en kent een proactieve houding. Toekomstige seniorenhuisvesting is niet meer alleen (passief) vóór senioren, maar vooral ook (actief) dóór senioren. Het planconcept heeft een vitale woongemeenschap voor ogen op basis van participatie in tal van activiteiten. Overigens kent Park Boswijk een geschiedenis van zelfredzame, hoog opgeleide en relatief vermogende bewoners. Bij hedendaagse senioren ontstaat in toenemende mate het besef dat aan het einde van een wooncarrière, huren de verstandigste optie is. Dit vergroot de markt voor huurwoningen in seniorenhuisvesting.





Park Boswijk zal haar naam waarmaken door een verrijking van de groene parkachtige omgeving. Met name de weg er naar toe zal deze uitstraling krijgen. Het huidige parkeerterrein voor de hoofdingang zal een uitnodigende oprijlaan worden met bomen naar het nieuwe Plaza.



massastudie

Ruimtelijke en Fysieke Transformatie

De Bouwkundige renovatie richt zich op de centrale voorzieningen, de individuele appartementen, de interne verkeersruimten, nieuwbouw van aanvullende woningen en de herinrichting van de omgeving.

A | Een centrale Plaza als kloppend hart van Park Boswijk.

Vanaf een nieuw aan te leggen oprijlaan zal men een centraal Plazagebouw binnen komen. Hier zal meteen het nieuwe elan van gastvrijheid, vitaliteit en gezelligheid ervaren worden. Deze onderdelen met de direct aangrenzende verbouwde appartementen van de gebouwen Ceder en Den aan weerszijde zullen als eerste gerealiseerd worden. Dit is fase 1 in de planrealisatie. De concentratie van voorzieningen en dienstverlening leiden tot laagdrempelig gebruik, ontmoetingen en welbehagen. Deze gemeenschappelijke ruimte dient als verlengstuk van de eigen huiskamer en toevoeging van woongenot aan het eigen appartement. Een doelmatige opzet biedt exploitatievoordelen met lagere kosten (en dus betaalbare services) als gevolg.

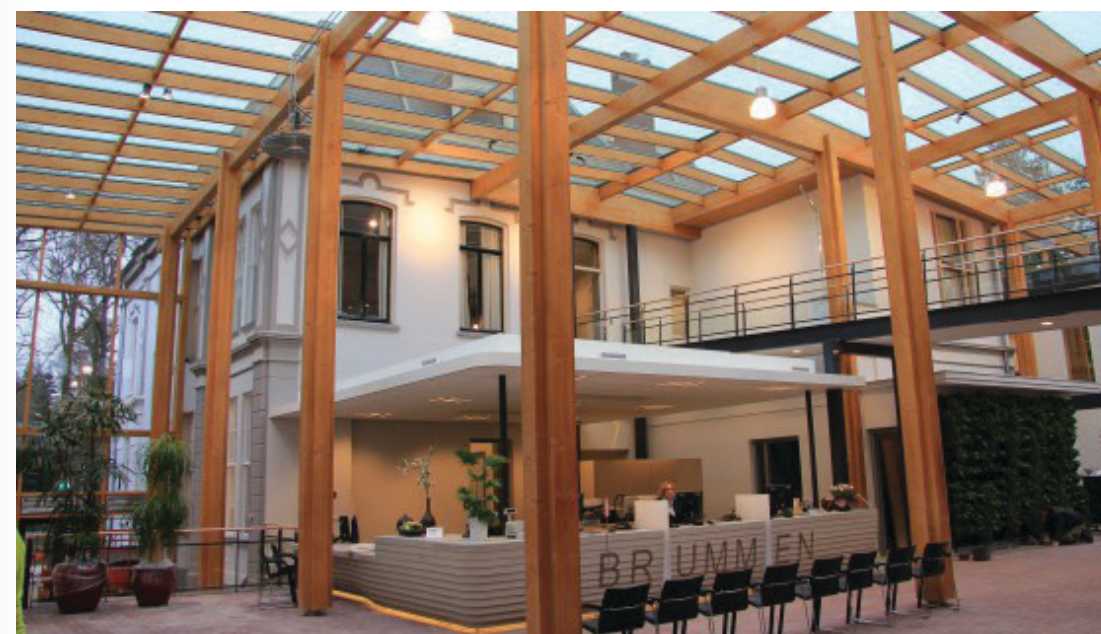
Het ontwerp van de Plaza zal in glas, staal en hout uitgevoerd worden. De kantoren voor de administratieve functies worden op een ander (minder centrale) plaats in het Park Boswijk complex gesitueerd. Hierdoor ontstaat er veel ruimte voor nieuwbouw op de begane grond en het souterrain. Op de Begane Grond ontstaat een receptieruimte waaraan een lounge (met open haard), restaurant (met open keuken), coffee corner (met terras en leestafel), supermarkt, wellness (fysio, fitness, kapper, schoonheidsspecialist) en huisartsen/apotheek functie gesitueerd worden. Plaats is er ook voor dienstverlening op het gebied van thuiszorg, huishoudelijke hulp, klussenhulp, financieel administratieve hulp, beveiliging en verhuur van appartementen. In het reeds bestaande Souterrain kunnen eventueel een kegelbaan, biljarttafel, bruin café en andere activiteitenruimten gecreëerd worden. Ruimtes zullen zoveel mogelijk multifunctioneel zijn voor culturele manifestaties, etc. (Nagel)vaste voorzieningen, zoals biljart,

kegelbaan, computer etc., zullen in het souterrain als speciale ruimtes ingericht worden.

Het open en lichte Plaza entreegebouw zal via een nieuw in te richten oprijlaan (waar nu de parkeerplaats is) ontsloten worden. Aan de tuinzijde zal de aansluiting met het park en de vijver meer accent krijgen. De openheid geeft vanuit de Plaza en de ontmoetingsruimten een directe beleving van de groene omgeving en jaargetijden. Het glazen gebouw vormt ook een zichttas van de oprijlaan met bomen naar de achtertuin. Ondanks het open en lichte ontwerp zullen diverse ruimtes, zoals een coffeecorner, restaurant, leestafel en bruincafé een intiem karakter krijgen. Het interieur van het Plaza zal ontworpen worden op voldoende gezellige hoekjes en verblijfsruimten. Kleur, licht en akoestiek zullen met zorg bepaald worden, evenals dat tocht en kou buiten de deur wordt gehouden. De opdrachtgever ABC Vastgoed en de (jongere generatie) ontwerpers hebben kennis - en zien het belang - van enige nostalgie naar een tijd, waarin de bewoners de kracht van hun leven hervinden.



uitnodigend - toegankelijk - plaza - ontvangst - vide - groen - binnen & buiten - verbinden



kas - hout - glas - staal - licht - ontmoeten - terras - levendig - transparant - activiteiten - uitzicht



impressie dubbel corridor appartement
begane grond, 1^{ste} en 2^e verdieping
schaal 1:100



impressie dubbel corridor appartement
3^e verdieping
schaal 1:100

Ruimtelijke en Fysieke Transformatie

B | De Appartementen

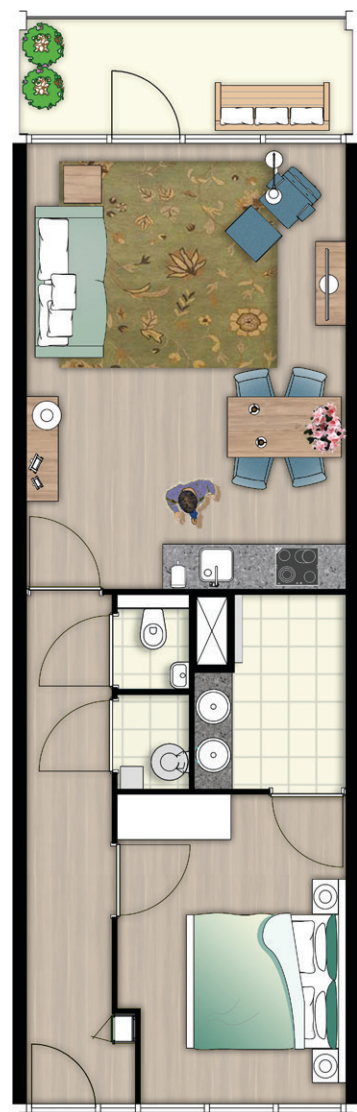
De appartementen worden, waar dat mogelijk is, vergroot door samenvoeging. Voldoende enkele (ca. 55 m²) appartementen blijven beschikbaar voor alleenstaanden en/of bewoners met een bescheiden woonwens. De indeling, het afwerkingsniveau en de installaties van de appartementen zullen verbeterd en verduurzaamd worden. Keuken en sanitair zullen geheel vernieuwd worden, hierbij wordt ook in alle woningen een wasmachineaansluiting gemaakt. Op de onderstaande plattegronden zijn de uitgewerkte varianten van de diverse types te zien. Voor individuele wensen is nog voldoende gelegenheid en overleg mogelijk.

C | De woonblokken

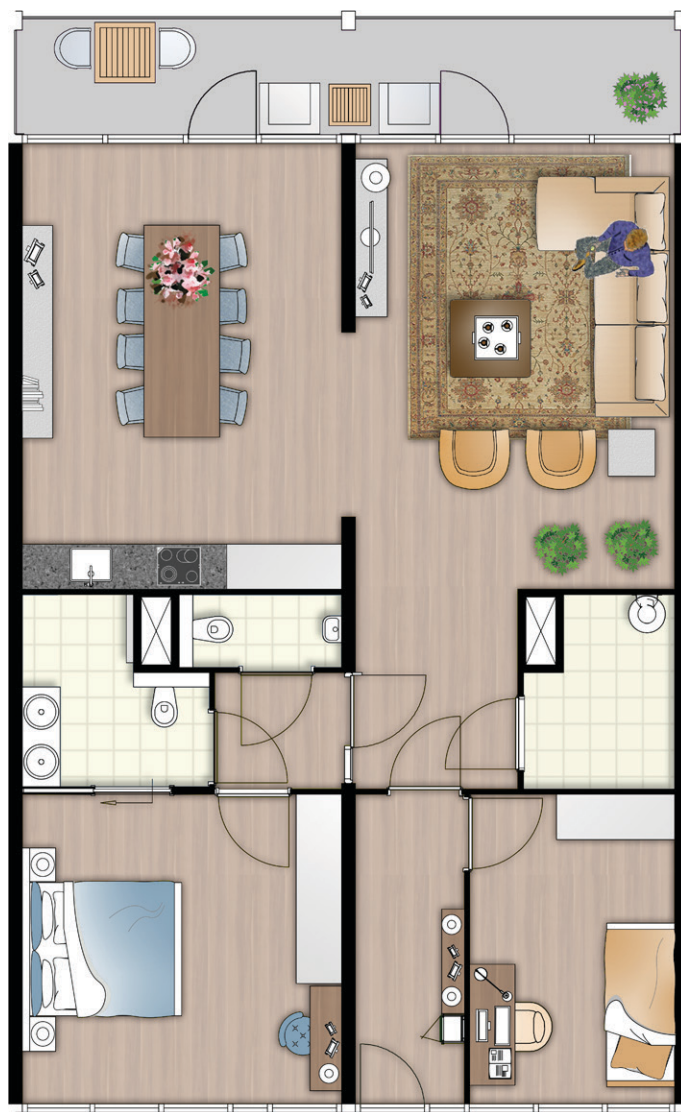
De huidige borstweringen van de balkons zullen vernieuwd worden. De entrees van de woongebouwen zullen verbeterd worden en voorzien worden van moderne veiligheidssystemen en een stallingsruimte voor scootermobiles met oplaadpunten. Energetisch en qua comfort zal het complex beter geïsoleerd worden. Tijdens het vervangen van de dakbedekking wordt er extra isolatie op het dak aangebracht. Zo worden de te grote temperatuurschommelingen (te warm in de zomer en te koud in de winter) bij de bewoners op de bovenste etages opgelost.



Nieuwe balkonhekken met glas, verhoogd volgens huidige norm ten opzichte van nieuwe vloer.



impressie enkel gallerij appartement
begane grond, 1^{ste} en 2^e verdieping
schaal 1:100



impressie dubbel gallerij appartement
begane grond, 1^{ste} en 2^e verdieping
schaal 1:100



impressie dubbel gallerij appartement
3^e verdieping
schaal 1:100



D | Extra woningen op Park Boswijk

Omdat er voldoende grote appartementen zullen ontstaan door samenvoegen, verdwijnen er ca. 30 kleine appartementen. Tegelijkertijd dienen er voldoende bewoners op Boswijk te zijn om de diensten en services betaalbaar te kunnen handhaven. Er zullen daarom, waar mogelijk extra appartementen toegevoegd worden. Daarnaast bestaat er toenemende behoefte bij senioren om in zogenaamde kangoeroe-woningen of in bescheiden groepen met elkaar te kunnen wonen. Deze bewoners zullen dan eveneens gebruik willen maken van de beschikbare diensten op Park Boswijk. Voor deze betrekkelijk nieuwe doelgroep is zeer weinig beschikbaar in Nederland. Om deze senioren goed te kunnen bedienen zullen enkele grondgebonden woningen op Park Boswijk toegevoegd worden. Op de onderstaande schetsen is een summiere massastudie van de locaties waar we deze extra woningen gerealiseerd kunnen worden.



E | Omgeving en landschapsarchitectuur

Park Boswijk zal haar naam waarmaken door een verrijking van de groene parkachtige omgeving. Met name de weg er naar toe zal deze uitstraling krijgen. Het huidige parkeerterrein voor de hoofdingang zal een uitnodigende oprijlaan worden met bomen naar het nieuwe Plaza. Parkeren wordt opgelost langs de woonblokken, dicht bij de appartementen. Bezoekers-parkeren kan plaatsvinden langs de oprijlaan tussen het groen. Parkeercapaciteit zal afgestemd worden op het aantal bewoners, bezoekers en personeel. Openbaar vervoer en aanbod van gemeenschappelijk autogebruik (w.o. Greenwheels) zal bevorderd worden. Nieuwbouw zal landschappelijk en architectonisch fraai geïntegreerd worden met de kwaliteiten van (nieuw) Park Boswijk.

Plan van aanpak renovatiewerkzaamheden

De renovatiewerkzaamheden zullen zeer klantvriendelijk en met minimale overlast geïmplementeerd worden. De Plaza zal met de naast gelegen woonblokken als eerste gerenoveerd worden. Renovatie per woonblok minimaliseert de overlast naar de ‘met rust gelaten’ woonblokken. Dit is een groot voordeel van de bestaande structuur van gebouwblokken. Gestart wordt met de appartementen in Ceder en Den, gelegen aan de Plaza. Nadat deze appartementen gerenoveerd en verhuurd zijn wordt gestart met Acacia. Nadat deze gereed en verhuurd zijn wordt begonnen met Beuk. Zo zal vervolgens tot aan Hazelaar gerenoveerd worden.

Bepaalde methode van werken, zoals optimale werkvoorbereiding, stille technieken en van bewoners gescheiden stromen van mens en materieel zal de overlast verder minimaliseren. De hoge leegstand heeft als voordeel dat er snel begonnen kan worden en dat gerenoveerde appartementen als wisselwoning aangeboden kunnen

worden. Verhuizingen zullen professioneel en geruisloos georganiseerd worden. De kosten hiervan zijn voor ABC. Als persoonlijke omstandigheden het niet toelaten zal geen verhuizing plaats vinden. ABC zal hierover met huisarts en familie overleg hebben. Mensen kunnen dus vrij kiezen om (al of niet tijdelijk) te verhuizen. Tijdens de bouw van de Plaza zullen de bestaande voorzieningen in een tijdelijk paviljoen op het huidige parkeerterrein onder gebracht worden.

Klantgerichtheid, comfort en dienstbaarheid tegen minimale kosten zal vanaf het begin het credo zijn. Toekomstige bewoners komen pas als het voor de bestaande bewoners goed geregeld is. Tijdens de verbouwing zal er permanente bouwcoördinatie en bewonersbegeleiding beschikbaar zijn. Goede communicatie, persoonlijke begeleiding en een bewonerscommissie zullen zowel voor het renovatieproces als de verdere exploitatie van Park Boswijk onderdeel zijn van het plan van aanpak.

planning	2015							2016							2017							2018											
	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb
koop/huur voorlichting																																	
eigenaar /bewoners	x	x																															
overeenkomsten	x	x	x	x	x	x																											
Besluit VVE stap 1 voorbereiding		x																															
onderzoek																																	
bouwplan uitwerken			x	x	x																												
begroting					x	x																											
Besluit VVE stap 2 uitvoering							x																										
besteksgereed maken en vergunningen								x	x	x																							
transformatie van de organisatie			x	x	x	x		x	x	x																							
uitvoering																																	
tijdelijke voorzieningen										x	x																						
plaza											x	x	x	x	x	x	x																
appartementen en algemene voorzieningen																																	
Ceder + Den	boven plaza													x	x	x																	
Acacia + Beuk																	x	x	x														
Ceder + Den																		x	x	x													
Eik + Fijnspar																							x	x	x								
Gouden regen + Hazelaar																											x	x	x				
Nieuwbouw																																	
vergunningen								x	x	x	x	x	x	x	x																		
uitvoering																		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
infra structuur																																	
oprijlaan																		x	x	x													
tuinen																					x			x			x			x			
verkoop aan fonds																															x	x	

Daaraan voorafgaand zullen mensen van ABC in alle rust met alle betrokkenen (bewoners, erven) individuele gesprekken aangaan om de plannen, alternatieve mogelijkheden en financiële consequenties door te spreken. Breed draagvlak en voldoende overeenstemming is een randvoorwaarde voor ABC om dit project ter hand te nemen.

Voor de verhuur zal vanuit ABC een verhuurorganisatie in Park Boswijk opgezet worden met een marketing budget. Rond Park Boswijk zullen zodoende continu promotionele activiteiten ontplooid worden.

Bewonersparticipatie voor en na de renovatie zijn onderdeel van het planconcept. Bewonersbelangen, inspraak en participatie zullen in de nieuwe situatie in een huurdersvereniging gestructureerd worden. Deze wordt opgericht in plaats van de huidige bewonerscommissie. De VVE zal gedurende de transformatie blijven functioneren en langzaam opgaan in de huurdersvereniging. Invulling van de Plaza en het servicepakket zal tot stand komen in overleg met de huurdersvereniging.



Servicepakket en voorzieningenniveau

Om klanttevredenheid bij de bestaande bewoners te bevorderen en nieuwe generaties senioren aan te trekken zal een breed pakket van dienstverlening en voorzieningen aangeboden worden. De kosten voor deze services zullen (zoals reeds vaker genoemd) lager en variabel (op basis van werkelijk gebruik) moeten zijn. Servicekosten zullen niet langer vast en financieel gekoppeld zijn aan de woning. Niet langer zullen tekorten doorbelast kunnen worden aan bewoners, die huren. Deze risico's zijn voor de nieuwe eigenaar ABC Vastgoed en eventuele andere eigenaren (die niet verkopen). Bewoners zullen in de toekomst geheel vrij zijn of zij op Park Boswijk willen (blijven) wonen en of (en in welke mate) zij gebruik willen maken van voorzieningen. Park Boswijk zal in de nieuwe opzet de bewoners altijd 'waar voor hun geld' moeten bieden. Naar het oordeel van ABC is dit mechanisme de beste garantie voor de behoud van services en continuïteit van Park Boswijk.

Park Boswijk zal een nieuwe generatie vitale senioren aantrekken, die niet de verplichting, maar wel de geruststelling van (toekomstige) zorg op maat verlangen. Een delicate balans tussen zelfbeschikking en geborgenheid. Veiligheid, goede sfeer, flexibiliteit, klantgerichtheid, betaalbaarheid, participatie en sociale cohesie zullen Park Boswijk (blijvend) kenmerken.

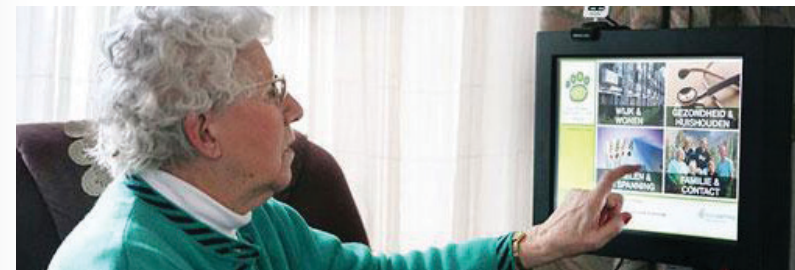


Het huidige niveau van dienstverlening zal gehandhaafd worden. Deze betreffen minimaal de eisen die in de uitvraag vanuit de huidige VVE zijn gesteld, te weten:

- Het restaurant (wij voegen daar een koffiecorner met bediening aan toe)
- De maaltijdservice aan huis.
- Supermarkt (met boodschappendienst en contant geld service)
- Huishoudelijke dienst
- Technische dienst (voor technisch beheer en klussendienst)
- Tuindienst (door een hovenier)
- Receptie (in combinatie met gastheer/vrouw en verhuurorganisatie)
- Postloket
- Wasserette (afhankelijk van de behoefte zal dit via een loket extern plaats kunnen vinden, nieuwe indeling van appartementen voorziet in een wasmachine aansluiting)
- Ouderenadviseur (met een ruimere invulling naar Estate Planning, preventieve zorg, etc.)
- Wellness met o.a. kapsalon nagelstudio en schoonheidssalon (als onderdeel van een bredere wellness invulling).

Gespecialiseerde zorgorganisaties, zullen, net als voorheen, de kwaliteit van zorg blijven bieden. Dit zal thuiszorg op maat zijn met een 'menukaart' van geïndividualiseerde keuzemogelijkheden. Naar gelang de behoefte zal het zorgpakket aangevuld worden met Psycho-Geriatrische zorg. Doel is om mensen zolang mogelijk in hun vertrouwde omgeving te laten wonen en tegelijkertijd mogelijk overlast van psycho-geriatrische klachten naar andere bewoners te minimaliseren. Efficiënte zorgondersteuning zal gefaciliteerd worden door moderne domotica, voor zorgalarm, communicatie, monitoring en snelle online consultatie. Moderne interactieve communicatiemiddelen worden ook ingezet voor activiteitenprogramma's, inschrijven voor deelnemingen, etc. Zorg zal uitgebreid worden naar lifestyle en gezondheidsprogramma's (preventieve zorg) met voorlichting, fitness, fysiotherapie, voedingsleer, etc.

Huidig pakket van voorzieningen en dienstverlening kan naar behoefte uitgebreid worden met wellness, fitness, kegelbaan, biljart, etc. Multifunctionele ruimtes zullen ingericht worden voor activiteiten zoals de bridgeclub, zang en theater, computers, etc. Initiatieven van bewoners zal gestimuleerd worden, ondersteund door parkmanagement. Vanuit de keuken kan in een separaat zaaltje een kookclub ontstaan, als daar animo voor is.



Met de dienstverleners op het gebied van zorg, horeca en wellness en de door ABC op te zetten hospitality organisatie (receptie, parkmanagement en verhuur), zal vervolgens onderzocht worden welke mensen waar emplooi op Park Boswijk kunnen vinden. De revitalisatie van Park Boswijk zal



moeten leiden tot een doelmatige organisatie om tot een goede prijs-kwaliteit te komen van diensten. Doelstelling is om de vertrouwde gezichten en goed functionerende dienstverleners aan boord te houden. ABC heeft in haar financiële exploitatie van Park Boswijk een budget voor reorganisatie, training en outplacement opgenomen.



Het financiële voorstel naar particuliere eigenaren

Doelstelling is om in Park Boswijk tot nieuw vervaardigd, onderhoudsvrij en volledig verhuurd vastgoed met een sluitende exploitatie van de voorzieningen (Plaza) te komen. ABC Vastgoed is bereid het eigendom van de huidige eigenaren over te nemen. Dit kan zij doen voor de “plan-economisch berekende residuele waarde van het vastgoed in de huidige staat”. Deze berekeningen zijn geëvalueerd door de werkgroep, haar financiële adviseurs, Seyster Veste en ten slotte (als second option) door een extern adviesbureau.

Naast de geboden kwaliteit is een belangrijk onderdeel van het (financiële) voorstel een verlaging van de totale woonlasten, zoals in onderstaande tabel is weergegeven. De overname som is als gevolg van alle noodzakelijke investeringen, om tot het beoogde woonconcept te komen, weliswaar gering, maar de woonlasten, die doorwerken naar de toekomst, zijn daarentegen aanzienlijk gunstiger.

Park Boswijk	eigenaar -bewoners						huidige huurders			
	enkele			dubbele			enkele		dubbele	
	nu	na	na	nu	na	na	nu	na	nu	na
	eigenaar	eigenaar	huurder	eigenaar	eigenaar	huurder	huurder	huurder	huurder	huurder
huur			600			1.000	600	600	1.200	1.000
OZB	15	15		30	30					
opstalretributie	192	192		384	384					
VVE bijdrage	115	90		230	135					
Servicekosten	254	110	110	508	165	165	254	110	508	165
exploitatie tekort *		139			333					
Elektra	66	60	60	132	90	90	66	60	132	90
abonnement dienst		5	5		10	10		5		10
bijdrage investering **		200			400					
opbrengst koopsom ***			100 -			200 -				
Totaal	642	811	675	1.284	1.547	1.065	920	775	1.840	1.265
huurtoeslag			150 -					150 -		
Totaal	642	811	525	1.284	1.547	1.065	920	625	1.840	1.265

Elke eigenaar is uiteraard vrij om op dit voorstel in te gaan. Blijft men eigenaar en bestaat er binnen de VVE voldoende draagvlak voor de investeringsplannen, dan investeert men naar rato mee. De verdere exploitatie is ook voor de eigenaren, deze zijn immers niet meer gekoppeld aan de huren.

In separate bijlagen worden alle stukken betreffende het financiële voorstel en de juridische afwikkeling aan alle eigenaren voorgelegd. ABC kan het hier beschreven plan uitvoeren zodra hier voldoende belangstelling voor is. ABC streeft naar draagvlak voor het plan en instemming van de overname bij een overgrote meerderheid van de populatie. De instemming van Seyster Veste met 197 appartementsrechten en de volledige grondpositie is daarbij een belangrijke eerste stap.

Colofon

In opdracht van

ABC planontwikkeling BV
ontwikkelaar

De Wetstraat 26
Postbus 645
6800 AP Arnhem

t +31 (0) 26 3523334
f +31 (0) 26 3523330
www.abcplanontwikkeling.nl



sinds 1949

Opgesteld door

Van Egmond Totaal Architectuur
architectuur & stedenbouw

Gooweg 5
Postbus 147
2200 AC Noordwijk

t +31(0)71 361 97 00
f +31(0)71 361 13 66
info@vanegmondarchitecten.nl
www.vanegmondarchitecten.nl

VanEgmondTotaalArchitectuur

Woonlasten tabel:
* Eigenaren (belegger en particulieren) zullen in de toekomst, op de zelfde wijze als in het verleden, de exploitatietekorten op de services dragen. Voor het rekenvoorbeeld zijn de oude opgegeven exploitatietekorten minus de woongebonden servicekosten opgenomen. Risico’s zijn voor de toekomstige eigenaar(en). Huurders zijn hiervoor gevrijwaard.
** De ‘bijdrage investering’ is gebaseerd op een begrote investering van € 20.000 per appartementsrecht voor de algemene ruimten en de schil (dus niet het appartement zelf). Deze kosten zijn in de tabel opgenomen op basis van een annuïteit van 10 jaar met 4,5 % rente. Ook hier geldt dat de risico’s van overschrijding van de begroting voor de eigenaren zijn.
*** De ‘opbrengst koopsom’ is gebaseerd op een gemiddelde koopsom van € 10.000 per appartementsrecht en is bepaald op basis van annuïteit (10 jaar, 4,5% rente).

