

UITWERKING BIJEENKOMST KLOOSTERHOF BERGEN 14 FEBRUARI 2013

Doelstelling

serieus onderzoeken of woongroepen een plek kunnen krijgen in de Kloosterhof

Aanwezigen

Janna Arjaans, Arthur van Leeuwen, Obe Bootsma, Will Verhoef, Ronald Provoost, Berthe Stevenhagen, Nel den Ouden, Mariëtte de Wit, Lucas Delfgaauw, Michiel van Hoof, Suzanne Witteman(vz)

1. Uitleg 'Droom' Michiel van Hoof voor Landgoed

Merici wordt een landgoed waar je comfortabel kunt worden. Waar verschillende mensen samen wonen in een buurtje. Op Landgoed Merici Bergen is straks volop ruimte voor samendoen en samen leven als mensen dat willen. De pluk- en kruidentuin onderhouden, een leesclub, eten in een restaurant, een B&B, een hobbyruimte. Maar ook zorgen voor elkaar, zorg aan huis. Elkaar in de gaten houden als dat nodig is. De waarden van zorgen voor een ander staan bij de huidige bewoners van het landgoed hoog in het vaandel, en als het aan ons ligt blijft dit in de toekomst ook zo. De waarden die bij wonen in een woongroep horen (samen leven, zorg delen, etcetera) passen hier perfect bij. Niet in één gebouw, wel op meerdere plekken. Iedereen is bewoner. Vanuit dat principe groeit een nieuw collectief.

2. Reactie van anderen op verhaal van AM en wat zij het liefste willen + gezamenlijk gevoel waar het met het gebied naar toe moet

Alle aanwezigen herkennen zich in de droom. Essentiële punten voor het gebied:

- Zorg voor en omkijken naar elkaar;
- Respect voor iedereen;
- Het is een combinatie van wonen/zorgen/leven;
- Zorg zal een mix zijn van professioneel en meer mantelzorg vanuit compassie en talent;
- Voldoende ruimte om activiteiten te ondernemen;
- Individualiteit mogelijk;
- Iedereen is bewoner, je woont op het Landgoed;
- Iedereen woont in andere gebouwen/woningen, maar kan wel samen leven;
- De ingroei in de Kloosterhof moet met respect en zorgvuldigheid georganiseerd worden;
- Het Landgoed maakt het mogelijk om gezamenlijke activiteiten te doen;
- Voor aanvullende activiteiten moet worden betaald;
- Gemeente noemt het positief te zien dat bij de ontwikkeling van het landgoed de trend van combinaties van wonen en zorg wordt meegenomen.

3. Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn er benoemd:

- Bij de instroom in het Kloosterhof belangrijk dat er rekening wordt gehouden met de leefwijze van de zusters. Vooral bij de eerste instroom is zorgvuldigheid essentieel.
- Welke zorgbehoefte/-indicatie moeten 'instromers' in Kloosterhof hebben?
- Essentieel dat het financieel mogelijk blijft om zorg te leveren?
- Hoe blijft de totale groep bewoners vitaal genoeg om voor de 'ouderen' te blijven (mantel)zorgen?

- Restaurant , receptie en andere diensten indien mogelijk behouden. Kosten zullen echter niet ten laste van huurprijs of servicekosten komen.
- De leden van de Zonnewijzer willen op een bepaalde wijze wel meefinancieren in gemeenschappelijke ruimtes. Ze denken aan een Coöperatieve vereniging.
- Tijdsdruk is hoog voor Sint Joseph Stichting/Zusters Ursulinen van Bergen
- Uitbreiding van het aantal appartementen in het kloosterhof
- Mogelijke concurrentie van de Nieuwe Marke (nb er staan daar nu 400 mensen op de geïnteresseerdenlijst)
- Toewijzing van nieuwe bewoners in Kloosterhof moet volgens huisvestingsverordening. Hoe werkt het straks met voorrang, toewijzen, etc.
- Hoe kun je het mogelijk maken dat straks de nieuwe bewoners van de vrije sector woningen (koop en huur) die ouder worden en zorg nodig hebben, dat zij ook op termijn in het landgoed zorg kunnen krijgen. Ook zonder sociale huurindicatie?
- Straks woont iedereen op het landgoed, en niet meer in de woongroep. Een zorgpunt is dat er 2 of 3 verschillende (zorg)gemeenschappen zijn. Kunnen/willen de woongroepen zichzelf opheffen? Fusen? Nieuwe vorm voor alle bewoners? En welke rol kan de congregatie hierin spelen?
- Zijn er basis principes 'zo leven we samen op Merici' vast te leggen. Daarbij geldt: handelen vanuit de geest en niet vanuit een verplichting.

4. Vervolgstappen; hoe nu verder en wie doet wat

- Allen
 - In de volgende vergadering aangeven of er intentie is om verder te gaan.
 - Aangeven welke punten van belang zijn om in de volgende vergadering te bespreken.
- AM
 - Plannen vervolgspraak.
- De Zonnewijzer
 - Overzicht van leden naar leeftijd en zorgbehoefte.
 - Wensen leden (hoeveel huishouden/personen geïnteresseerd in sociale huursector, vrije huursector en koop), let ook op scheefwonen.
 - Voor de sociale huursector geldt inschrijvingstermijn en het daadwerkelijk behoren tot de doelgroep en voldoen aan de voorwaarden voor inschrijving bij het SVNK.
 - Uitzoeken op welke wijze de leden van de Zonnewijzer denken mee te financieren in gemeenschappelijke ruimtes.
- De Heerlijkheid:
 - Overzicht van leden naar leeftijd en zorgbehoefte
 - Terugkoppeling van huidige plannen en achterhalen wat de leden hiervan vinden
 - Wensen leden (hoeveel huishouden/personen geïnteresseerd in sociale huursector, vrije huursector en koop), let ook op scheefwonen.
 - Voor de sociale huursector geldt inschrijvingstermijn en het daadwerkelijk behoren tot de doelgroep en voldoen aan de voorwaarden voor inschrijving bij het SVNK.
- De Gemeente Bergen
 - Welke (on-)mogelijkheden in toewijzing, uitwerken mogelijke systematiek

- Uitzoeken in hoeverre 'beschut wonen' en 'wonen met zorgteam' samengevoegd kunnen worden, dit voor doorstroom van landgoedbewoners naar Kloosterhof
- Hoe de Nieuwe Marke en Kloosterhof beiden een rol kunnen hebben in Gemeente Bergen in relatie tot wetgeving waarin concurrentie uitgangspunt is
- Sint Joseph Stichting/Zusters Ursulinen van Bergen
 - Prijsstelling woningen en servicekosten
 - Foto's + Plattegronden woningen

5. De volgende vraagstukken staan nog open (worden in een latere fase beantwoord)

5a. De Woning

- Hoe om te gaan met de aanvullende voorwaarden huisvestingsverordening
- Op welke wijze de appartementen voldoen aan de wettelijke verplichting van een woning
- Wat is er in de berekende puntenwaardering meegenomen.
- Hoe is de verhouding M2 netto/bruto opgebouwd. Wat behelst de 39 m2 tbv de woonvoorzieningen
- Wat gaat er gebeuren met de kantoorruimten e.d.
- Hoe zijn de woonvoorzieningen gelegen
- Ligging van kleine appartementen en mogelijkheden gezamenlijke keuken. (idee van de sixpack woningen)
- De sociale huurwoningen in het Kloosterhof
 - Om hoeveel m2 bvo of gaat het precies?
 - Worden de woningen voor de woongroepen geclusterd aangeboden, qua locatie en qua tijdstip?
 - hoe is verhouding netto opp. van appartementen in m2 bvo.
 - De appartementen komen qua huurprijs in de sociale sector. Dat wil zeggen dat de huren en onder de € 681 (prijsspeil 2013) komen, ook als de huren volgens het woningwaarderdersysteem (zoals de 2-kamer appartementen) hoger zouden kunnen zijn.
- De vrije-sector huurappartementen in de zuid-westhoek
 - Hoeveel vrije-sector huurwoningen zijn er gepland naast de koopappartementen?
 - Is er sprake van 2 of van 3 gebouwen? De tekening van plan 7 voorziet in 3 vleugels, op de website van Merici is er sprake van 2 gebouwen.
 - Uitgaande van de wens om de huur te beperken tot onder de €1000 per maand, is die maximale huur inclusief parkeer-, tuin- en servicekosten?
- De koopwoningen
 - Wanneer zijn de prijzen bekend?
 - Welk percentage woningen moet verkocht zijn voor de bouw start? Hoeveel serieuze belangstellenden zijn er nu?
 - Op welke termijn verwacht men de bouw te starten?

5b. De voorzieningen

- Welke mogelijkheden zijn er voor Multifunctioneel ruimtegebruik
- Wat wordt de hoogte van de servicekosten en hoe zijn die samengesteld

- Welke plannen zijn er ten aanzien van onderhoudsdienst / restaurant
- Wat zijn de plannen ten aanzien van Beheer en onderhoud / verduurzaming
- Wijze waarop woonideeën meegenomen worden bij de verder uitwerking. (keuken, kitchenette, lo-geerruimte, centrale wasmachine e.d.)
- De gemeenschappelijke ruimtes
 - Welke functie hebben de buitendeurse bvo's nu?
 - Hoe zouden ze in de nabije toekomst, dus in de overgangssituatie, kunnen gaan functioneren?
 - Een deel van de kantoren en voorzieningen zal ook naar appartementen worden omgebouwd. Over de totale gemeenschappelijke ruimte en kantoren (nu nog bijna 1800 m2) op langere termijn is afhankelijk van te maken keuzen (
 - Een deel van die ruimte kan dienst doen als gemeenschappelijke ruimte voor de woongroep. Welke functie zou de overige ruimte kunnen krijgen, b.v. voor de overige Mericibewoners of zelfs voor de hele wijk?
 - Wordt er in het bestemmingsplan rekening gehouden met openbaar gebruik, b.v. een restaurant of zorgfaciliteiten, zoals de vestiging van een fysiotherapeut?
 - Is er een globale berekening te maken voor de kosten van gemeenschappelijk gebruik per woning bij behoud van de bestaande faciliteiten of delen daarvan?
 - Kun je een structuur bedenken om ook de woongroepleden uit de vrije huur- en de koopwoningen te laten participeren in gebruik en kosten van de gemeenschappelijke ruimtes?

5c. De organisatie

- Onderzoek naar de mogelijk verkoop van het kloosterhof loopt nog. Gezien de belangen kunnen geen namen genoemd worden. Mogelijke verkoop zal vermoedelijk niet voor 2014 plaatsvinden. Overigens voor het exploiteren van sociale sector woningen is de huurprijs bepalend, niet het eigendom.. De Sint Joseph Stichting is de komende maanden als de eigenaar betrokken in het proces. Mogelijkheden van een Coöperatieve Vereniging
- Gebruik woonvoorzieningen in eerste jaren
- Hoe gaat het proces Van naast elkaar naar met elkaar zich ontwikkelen

5d. De verdere procesgang

- Leden van woongroepen individueel en wat is dan de rol van de woongroep in het proces
- Hoe ziet het realisatieproces van het haalbaarheidsonderzoek er uit?
- Welke stappen ziet u om vervolgens om een breed draagvlak voor het haalbaarheidsonderzoek te krijgen.
- Op welke wijze wordt daarin recht gedaan aan wederzijdse wensen. Ook daar waar het gaat om wonen, leven, zorg en welzijn?
- Op welke wijze wordt de zorgaanbieder in / bij dit haalbaarheidsproces betrokken?

5e. Toewijzing en voorrang

- Is de gemeente voor de toewijzing van de sociale huurwoningen bereid gebruik te maken van haar recht voorrang te verlenen aan leden van de woongroep, ook op de langere termijn?

- Kan er met de verhuurder van de vrije-sector woningen een vergelijkbare afspraak gemaakt worden?
- Krijgen de leden van de woongroepen voorrang bij het kopen van een woning?
- Is het voor vrije huur en koop mogelijk de woningen voor de leden van de woongroep te clusteren?
- Wanneer is er zicht dat het onderscheid tussen beschut en verzorgd wonen in de huisvestingsverordening verval?

5f. Financiering

- Wordt een wooncorporatie(s) gevraagd voor de bouw van de vrije-sector huurwoningen?
- Er is een kans dat de kloosterhof wordt verkocht. De mogelijke huisvesting van de woongroepen moet hierin niet belemmerend werken.
- Is de bereidheid van de financiers mee te werken aan een voorrangbeleid voor de woongroep een hard criterium?
- Mogelijkheden en financiële consequenties om zorg door Magenta Zorg in de toekomst te kunnen handhaven
- Mogelijkheden en financiële consequenties om voorzieningen in de toekomst (ook zonder de congregatie) in stand te kunnen houden.
- Kan gemeente financiële of ambtelijke ondersteuning geven voor de ontwikkeling van dit project?