

Memo

Aan Janna Arjaans
Arthur van Leeuwen
Van Michiel van Hoof
Project Landgoed Merici Bergen, Koosterhof
Datum 3 mei 2013
Referentie 130503-Memo-voorwaarden kloosterhof.docx
CC Mariette de Wit

Verantwoording invulling randvoorwaarden besluit 11 december 2012**1. Inleiding**

Het college van B&W van de gemeente Bergen heeft op 11 december een besluit genomen inzake het project Landgoed Merici. Het besluit is gericht op het mogelijk maken van sociale woningbouw in het Kloosterhof aan de Nesdijk. Dit memo geeft invulling aan de voorwaarden die zijn gesteld. Dit kan zijn middels achterliggende stukken of door garanties.

2. Voorwaarden

Het besluit beschrijft een aantal voorwaarden. Deze zijn onderstaand opgenomen.

Het college besluit in te stemmen met het opnemen van de Kloosterhof als sociale woningbouw in de planvorming van het Kloosterlandgoed Ursulinen onder de volgende voorwaarden:

- ✓ - Sociale huurwoningen dienen ten minste 10 jaar als sociale huurwoningen beschikbaar te zijn;
- Verhuur vindt plaats volgens de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011, optie 'beschut wonen';
- Verantwoording huidige bezetting en wachtlijst met 10 zusters, zodat vanaf 1 januari 2014 vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden volgens de Huisvestingsverordening;
- Serieus onderzoeken of de woongroepen De Zonnewijzer en De Heerlijkheid een plek kunnen krijgen in de Kloosterhof.;
- De woningen dienen zelfstandige woningen te zijn zonder dat de huurders gebruik hoeven te maken van gemeenschappelijke voorzieningen (dus inclusief kookgelegenheid en wasmachineaansluiting);
- Redelijke servicekosten voor de primaire doelgroep, eventueel te toetsen bij de huurcommissie.
- De verdeling over de woningbouwcategorieën voor het gehele Kloosterlandgoed Ursulinen dient te voldoen aan het volkshuisvestingsbeleid;
- De in de vrije sector omgezette huurwoningen in de zuidwesthoek dienen in de prijsklasse € 700,- tot € 1000,- te worden verhuurd.

AM en Congregatie zijn akkoord met alle voorwaarden, met enkele nuanceringen of toelichtingen die feitelijk niets afdoen aan de kern van de afspraak. Dit betreft de optie 'beschut wonen' omdat deze beleidsmatig onder druk staat en zal samengaan met wonen met een zorgteam. In relatie tot het besluit is deze optie ook niet meer relevant, omdat de woongroepen ene plek kunnen krijgen. Voor de Congregatie is de zorginfrastructuur ook essentieel voor de huidige zusters. Sociale huurwoningen worden alleen gerealiseerd als er ook verkopen in de vrije sector worden gereali-

seerd. Het belang van het efficiënt doorlopen van het bestemmingsplan is daarom des te groter. De datum van 1 januari 2014 en het überhaupt beschikbaar komen van woningen is daarbij bepalen. Een wasmachineaansluiting, ondanks dat die prima mogelijk is, is geen verplichting in een zelfstandige woning. Als er geen belegger kan worden gevonden voor het middensegment willen we de vrijheid hebben om in categorie 3 woningen in verkoop te brengen en of een gedeelte aan een belegger te verkopen. Doel is dan nog steeds gerealiseerd, maar in een andere koop/huur mix.

3. Proces en verantwoording

Om invulling te geven aan de voorwaarden zijn er op 14 februari en 12 maart 2013 gesprekken gevoerd met de woongroepen en in aanwezigheid van de gemeente. De Congregatie en AM waren hier uiteraard ook bij aanwezig. (verslagen zijn als bijlagen beschikbaar). Deze gesprekken omvatten eigenlijk alle voorwaarden die een relatie hebben met de invulling van de sociale woningbouwopgave in het kloosterhof.

Om te beginnen hebben we middels de intensieve gesprekken serieus onderzocht of de woongroepen de Zonnewijzer en de Heerlijkheid een plek kunnen krijgen in de Kloosterhof. Het onderzoek heeft een positief resultaat, te weten dat de Congregatie en de woongroepen van mening zijn dat er voldoende draagvlak is om met in acht name van elkaars normen waarden te een gezamenlijk gebruik van het kloosterhof te komen. Partijen hebben uitgebreid gesproken over het transformatieproces van het gebouw. Welke rol beschut wonen versus wonen met een zorgteam heeft in deze transformatie. Hoe toewijzing plaatsvindt. En hoe de woongroepen zelf aan het stuur zitten om vrijkomende 'maatschappelijke ruimtes' te financieren. Indien dit niet lukt worden het alsnog woningen. Het reeds bestaande aantal van 46 kan dan naar maximaal 56 groeien.

Met elkaar zijn issues beschreven die ook in een samenwerkingsbrief zijn bevestigd. We hebben ze hier nog aangevuld met de voorwaarden die ook gesteld zijn in het collegebesluit. Waar onderstreept komen ze rechtstreeks uit het besluit.

Landgoed

1. Het gaat om individuele huisvesting van woongroepleden: zij worden hiermee bewoners van het landgoed, wáár ze ook wonen;
2. Woongroepleden die geïnteresseerd zijn in de vrije sector koop komen, bewandelen dezelfde weg als alle andere geïnteresseerden, er is geen voorrang of speciale behandeling. Woongroepleden kunnen een voorkeursformulier invullen voor een specifieke woning als die nog vrij is. De volgende stap is het aangaan van reserveringsovereenkomsten en daarna koop- en aanneemovereenkomsten;
3. Op het terrein komen vrije sector huurwoningen in het middensegment vanaf € 700, tot € 1000,- (prijspeil 2012). Deze dienen wel aan een belegger te kunnen worden verkocht. Gesprekken daartoe worden nu al gevoerd;

4. De gemeente en AM spannen zich maximaal in om de bestemmingsplanprocedure zo efficiënt en effectief mogelijk op te starten en te doorlopen;
5. De verdeling van de woningbouwcategorieën voldoet aan de woningbouwcategorieën uit het volkshuisvestingsbeleid, waarbij de mix in het kloosterhof aansluit bij het transformatieproces. In het totaal komen er 127 woningen op het terrein, waarvan 40% in het kloosterhof kunnen worden gerealiseerd. Het is aan het college om hierin de huisvesting van de woongroepen te betrekken. Dit omdat het volledig voldoen aan dit percentage op voorhand het ombouwen van maatschappelijke ruimten naar woningen betekent. Dit terwijl de woongroepen juist inzetten op deze algemene ruimten. In het stedenbouwkundig plan zijn de specifieke onderverdelingen opgenomen.

Kloosterhof

6. Sociale huurwoningen zijn voor tenminste 10 jaar beschikbaar als sociale huurwoning;
7. Partijen zijn zich bewust van de landelijke ontwikkelingen op het gebied van het scheiden van wonen en zorg en de gemeentelijke ontwikkelingen over het samenvoegen van de opties beschut wonen en wonen met een zorgteam.
8. De woningen in het kloosterhof zijn zelfstandige woningen;
9. De huurprijs van de zelfstandige sociale woningen bevindt zich onder de liberalisatiegrens en zijn uitgerekend op maximaal 109 en 140 punten. De Congregatie is hiervoor verantwoordelijk. 30% van het totaal aantal woningen in categorie 1 (tot € 535,91) en 10% van het totaal aantal woningen in categorie 2 (tot € 681,02) worden gerealiseerd in het Kloosterhof. Omdat er een discussie loopt over het samenvoegen van categorie 1 en categorie 2, is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat we kunnen inspelen op beleidsontwikkelingen in deze als dit positief is. Dit ook ten aanzien van het maximale percentage van 40%;
10. De servicekosten, van de zelfstandige sociale woningen, zijn redelijk en passend bij de doelgroep. Dit is ook verantwoord in een bijlage, hoe hoog deze zijn;
11. Verhuur vindt plaats conform de huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011. Voor de sociale huurders geldt dat zij ingeschreven moeten staan bij het SVNK waar de woningen ook worden aangeboden. De in aanmerking komende personen staan op een lijst die op korte termijn sluit, maar uiterlijk bij het in procedure gaan van het bestemmingsplan. Het woongroep lid met de langste inschrijvingsduur staat boven aan, maar kan de beschikbare woning 'laten lopen';
12. Zodra er een appartement in de Kloosterhof beschikbaar komt, kunnen woongroep leden op de samengestelde lijst dan individueel instromen. De Congregatie garandeert dat er nu 44 zusters in het kloosterhof wonen en er 11 op de wachtlijst staan om in te stromen. Totaal zijn er dus 55 Zusters voor op dit moment 46 woningen;

13. Voor de ruimtes die gemeenschappelijk gebruikt zouden kunnen worden (zoals de recreatiezaal), moeten op termijn kostendragers worden gezocht. Lukt dit niet, dan worden deze ook in appartementen omgezet;
14. Gemeente neemt indien nodig besluit over toewijzingsprocedure.