

Herbestemmingsplan Wijkorganisaties Maliskamp



Bernadettehuis

6 Oktober 2017

Herbestemming Bernadetteklooster

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
2 UITGANGSPUNTEN HERBESTEMMING EN HUIDIGE SITUATIE	3
3 TOEKOMSTIGE FUNCTIES	4
WONEN	4
ZORG	5
ONDERWIJS	6
ONTMOETEN	6
4 FUNCTIES REALISEREN	8
5 FINANCIËN	10
INVESTERINGSKOSTEN	10
EXPLOITATIEKOSTEN	11
OPBRENGSTEN: HUUR, ZORGBIJDRAGEN EN OVERIG	12
FINANCIERING: VERSCHILLENDE OPTIES	13
6 BETROKKEN PARTIJEN EN TOEKOMST	15
7 HERBESTEMMING EN ERFDIENSTBAARHEID	16
8 COMMUNICATIE EN GLOBALE PLANNING	17
BIJLAGE 1 UITKOMSTEN ENQUÊTE	19
BIJLAGE 2 AANTAL WOONEENHEDEN MET BIJBEHORENDE VIERKANTE METERS	20



1 Inleiding

Op 8 augustus 2017 hebben de wijkorganisaties een brief ontvangen van de Zusters van het H. Hart, met het verzoek te komen met een voorstel voor de herbestemming van het Bernadetteklooster in Rosmalen/Maliskamp. Vertegenwoordigers van de wijkorganisaties hebben met betrokken bewoners een werkgroep gevormd, die een plan hebben opgesteld. Graag dienen wij hierbij dit plan in, het "Plan Bernadettehuis". Deze naam geeft goed aan wat wij beogen dat het Bernadetteklooster wordt: een huis dat de naam Bernadette draagt als ode aan de geschiedenis en de benaming "huis" om aan te geven dat wij een plek willen realiseren die ruimte biedt aan verschillende bewoners. Bewoners van zowel binnen als buiten de wijk die een gezamenlijk huis kunnen gaan bewonen en er zorg voor dragen.

Bij het opstellen van het plan hebben de drie wijkorganisaties samengewerkt en de bewoners van de wijk aan het woord gelaten over hun voorkeuren. Dat is al gebeurd bij het opstellen van de bewonersvisie Maliskamp van 9 september 2013, die een basis vormt voor ons handelen voor de gehele wijk. Ten aanzien van de herbestemming van het Bernadetteklooster hebben twee openbare wijkvergaderingen plaatsgevonden (20 juni en 21 september jl.) en is een enquête uitgezet onder bewoners (zie bijlage 1). Wij zijn ervan overtuigd daarmee te kunnen rekenen op breed draagvlak voor ons plan.



2 Uitgangspunten herbestemming en huidige situatie

In de huidige situatie wordt het Bernadetteklooster nog bewoond door de zusters. In de loop van 2018 zullen de laatste zusters richting Nijmegen vertrekken.

In algemene zin willen wij onderstaande uitgangspunten in acht nemen gedurende het hele proces:

- Het geestelijk en maatschappelijk werk van de zusters bewaren voor de toekomst: een bestemming waar welzijn en ontwikkeling van mensen een rol speelt.
- Inpassing in karakter van het 'Hart van Maliskamp': passend bij open en groen karakter, waar voorzieningen zijn gevestigd die ten goede komen aan de gemeenschap.
- Eigen karakter van het complex behouden: respect voor bestaande gebouwen in nieuwe bestemming, met nadruk op renovatie.
- Naast maatschappelijke/publieke waarden oog voor zakelijke waarde van het complex. Er zal een financieel haalbare en duurzame bestemming gerealiseerd moeten worden.



3 Toekomstige functies

Voor de toekomst van het klooster zien wij graag een combinatie van functies terug. De functies van wonen, zorg, onderwijs en ontmoeten. We zijn ervan overtuigd dat een combinatie van deze functies ervoor kan zorgen dat het klooster een echt “Bernadettehuis” zal worden. Een plek waar mensen graag wonen en samenkomen. Voor mensen van binnen de wijk, maar ook voor mensen van buitenaf.

Bovengenoemde functies passen binnen de wensen van wijkbewoners die tijdens een openbare wijkvergadering van 20 juni jl. in kaart zijn gebracht en binnen de resultaten van de bewonersenquête die is uitgevoerd in juli 2017 (zie bijlage 1).

Wonen

De functie wonen past goed binnen de wens van vele wijkbewoners. Een deel van hen zou graag de kans hebben de oude dag in het Bernadettehuis door te brengen. Daarnaast zijn er ook mensen van buiten de wijk die graag willen wonen in Maliskamp, enerzijds vanwege het groene en rustige karakter, anderzijds heeft het voldoende eigen voorzieningen en dynamiek. Demografische cijfers van 's-Hertogenbosch bevestigen de behoefte aan seniorenwoningen. Om in te spelen op deze behoefte, willen we een deel van het Bernadetteklooster ombouwen tot appartementen variërend tussen de 58m² en 110m² (twee tot drie van de huidige kamers).

Naast woningen voor senioren willen wij ook wooneenheden voor jongeren met een vorm van autisme realiseren. Voor deze groep is er op dit moment vraag naar woonruimte en eerdere ervaringen van een werkgroeplid bij De Hooghe Clock laten zien dat deze groep zich goed laat combineren met woningen voor senioren. De nadruk in ons plan ligt wel op de woningen voor senioren. De wooneenheden voor de jongeren zullen in ons plan ongeveer 30m² bedragen, overeenkomend met veel van de huidige kamers. Dat is voor die doelgroep voldoende.

Op basis van de tekeningen en informatie die we tot nu toe hebben verkregen van de congregatie, kan de volgende verdeling van woonruimten worden gemaakt:

- Op de begane grond passen 13 appartementen, waarvan de meeste 2 slaapkamers krijgen. De appartementen variëren van 66m² tot 110 m². De refter aan de tuinzijde behouden we voor de functie ontmoeten, inclusief de mogelijkheid om gezamenlijk te eten.
- De refter aan de entreezijde (ongeveer 120m²) kan worden verdeeld in 2 appartementen van ieder ongeveer 60m².
- Daarnaast zien we in het complex ruimte voor een gastenverblijf. Een kamer van 30m², ingericht om logees te ontvangen. Bewoners kunnen deze kamer tegen betaling reserveren. Ook willen we een ruimte van ongeveer 20m² inrichten voor persoonlijke verzorging en behandeling (denk aan kapsalon). Rondom het complex zullen in ons plan ongeveer 50 parkeerplaatsen komen voor de toekomstige bewoners.
- Op de eerste etage willen we 8 wooneenheden van 30m² voor jongeren met een vorm van autisme realiseren. Deze worden gesitueerd aan de linkerzijde van het complex.

Jongeren met een vorm van autisme zullen baat hebben bij deze prikkelarme omgeving. Ook zal er in deze vleugel een ruimte worden ingericht voor de begeleiding.

- De andere ruimtes worden samengevoegd zodat er 12 appartementen voor senioren ontstaan. Waarvan de kleinste 58 m² bedraagt en de grootste 102m².
- De tweede etage biedt ook nog ruimte voor wooneenheden voor senioren, 3 ruime appartementen zijn hier te realiseren, van gemiddeld 102m². Overige ruimte is verder nader in te vullen (gedacht wordt aan functies als een yoga studio of ruimte voor fysiotherapie of lichte verpleegzorg).

Concluderend willen we de woningen voor senioren renoveren conform onze indeling (zie bijlage 2) en zo ontwerpen dat de toekomstige bewoners gelukkig en trots zullen zijn op hun nieuwe thuis. De renovatie zal in combinatie met de andere functies van het Bernadettehuis een positieve invloed hebben op de buurt. Wij geven er de voorkeur aan om de appartementen te verhuren in plaats van te verkopen. Zo kunnen we beter waarborgen dat de functies en de daarbij behorende doelgroepen ook voor de komende decennia aanwezig zullen zijn in het Bernadettehuis.

Zorg

De tweede functie die we willen realiseren in het Bernadettehuis is zorg. We richten de appartementen in voor senioren. Mensen die (nog) geen zorg nodig hebben of mensen die al wel zorg nodig hebben passen binnen de doelgroep. Zorg kan op maat geleverd worden door Vivent. En een dag per week zal er een wijkverpleegkundige aanwezig zijn. Toekomstige bewoners kunnen hier oud worden. De jongeren met een vorm van autisme kunnen onder begeleiding ervaring opdoen met het zelfstandig wonen om daarna door te kunnen stromen naar een plek met minder (of zonder) begeleiding. De jongeren kunnen ook een rol vervullen in de zorg, de keuken, de tuin, en algemeen onderhoud.



Onderwijs

Ten derde de functie onderwijs. Het klooster in haar huidige vorm beschikt over een professionele keuken. Deze willen wij graag in stand houden en laten exploiteren door het Koning Willem 1 College te 's-Hertogenbosch. Een mooie kans voor jongeren om te leren en werken.

Het bestuurscentrum wordt momenteel gebruikt door de basisschool Misha de Vries. Een bestemming die qua achtergrond en ruimte goed past op deze locatie. In onze brief van 17 juli hebben wij daarom in eerste instantie ook aangegeven dat in een multifunctionele bestemming voor de basisschool ruimte zou moeten zijn. Op basis van nadere uitwerking en gedachtenvorming binnen de werkgroep, zijn wij echter tot het inzicht gekomen dat de Misha de Vries school niet goed past in het concept van het "Bernadettehuis":

- De school heeft voor de lange termijn de ambitie uitgesproken om te groeien naar een gewone school van 250 leerlingen. Bij een dergelijk aantal is een groot deel van het complex nodig, met weinig ruimte voor de andere functies die wij belangrijk vinden.
- De school heeft een regionale oriëntatie, niet op de wijk Maliskamp. In het nog prille bestaan van de school is er onder wijkbewoners in het algemeen en ouders van jonge kinderen in het bijzonder nog geen enthousiasme ontstaan voor de school. Hierbij heeft Maliskamp al een basisschool enkele honderden meters verderop, waarbij een werkgroep van de wijk zich inzet om die te laten groeien in capaciteit.
- De verdere ontwikkeling van de school is volgens ons voorlopig nog erg onzeker, zowel qua groei in leerlingaantal als in financiële draagkracht. Daartegenover staat dat er meer zekerheid is over de vraag naar (en bijkomende financieringsmogelijkheden van) seniorenwoningen en woningen voor jongeren met autisme. Dit is ons gebleken uit gesprekken met andere partijen, waaronder experts op het gebied van de woningmarkt als de gemeente 's-Hertogenbosch.

Om bovenliggende redenen voorzien wij in ons plan daarom niet in ruimte voor de Misha de Vries school op de lange termijn. Wel kan de school wat ons betreft nog een aantal jaren gebruik maken van het bestuurscentrum, voor zover het past binnen de opbouwfase naar de andere functies. Bij een sterke groei van het aantal leerlingen lijkt ons een verhuizing naar een ander complex beter. In deze situatie biedt ook het bestuurscentrum mogelijkheden voor de functies die centraal staan in ons plan.

Ontmoeten

Voor de functie ontmoeten hebben we een combinatie van voorstellen:

- Maaltijdservice voor bewoners Bernadettehuis en de wijk
- Centrum van ontmoeting voor de wijk
- Toegankelijk maken van het perceel rond het klooster
- Inrichten van een ruimte in de kapel voor expositie en bezinning
- Fysiotherapie-en/of praktijk voor lichte verpleegzorg
- Spelothek

We trachten de maaltijdservice te bereiken door in de keuken bereide maaltijden aan te bieden aan bewoners van het Bernadettehuis maar ook aan mensen van buitenaf. Daarnaast

willen we een inloop- en ontmoetingsruimte gaan inrichten. Het Bernadettehuis als buurthuis. We zijn ervan overtuigd dat dit in het kloostercomplex goed te realiseren is: volgens de plattegrond (begane grond) is dat mogelijk binnen de ruimten met nummers 134, 133 en 132. Een mooie, lichte ruimte waar het prettig is om samen te zijn. Met uitzicht op het groen. Om te ontmoeten, ruimte voor een kop koffie, vergaderen (wijkorganisaties of andere groepen) en de mogelijkheid om deel te nemen aan dagactiviteiten. Een belangrijke kanttekening bij dit onderdeel is dat de mogelijkheden en randvoorwaarden voor invulling van het buurthuis nader zullen moeten uitgewerkt met oog voor het huidige Trefpunt. Het huidige Trefpunt is te weinig buurthuis en kent te weinig inloop en gezelligheid, maar is nu wel de centrale plek voor veel wijkbijeenkomsten. Het in de afgelopen jaren opgebouwde exploitatiemodel mag niet worden ondermijnd, omdat dit ook effect heeft op aanpalende voorzieningen als dierenpark en speeltuin. In abstracte zin is in de afgelopen periode de steun voor een mogelijke verhuizing van Ons Trefpunt wel gegroeid, omdat hiermee ook meer ruimte kan ontstaan voor uitbreiding van de basisschool De Masten. Deze school zit nu aan zijn capaciteitsgrenzen. De Stichting Wijkbelangen Maliskamp, die Ons Trefpunt exploiteert, heeft het onderzoeken van opties voor de toekomst op de agenda staan voor 2018.

Naast het gebouw vinden wij het van belang dat het mooie, parkachtige perceel rond het kloostercomplex meer toegankelijk en open wordt voor de bewoners en bezoekers van de wijk. Wanneer we kijken naar de kloostertuin (het zogenaamde lijdend erf) dan zijn we van mening dat buurtbewoners maar ook de nieuwe bewoners van het Bernadettehuis hier in breder verband van moeten kunnen genieten. De monumentale bomen, de beplanting, de eekhoorns en vleermuizen staan aan de basis van unieke natuurwaarden en rust in de wijk. Tussen dierenpark en begraafplaats is al een pad aanwezig, welke leidt naar het dierenpark en speeltuin. In de speeltuin vervolgt het schelpenpad tot aan het hekwerk van het Bernadetteklooster. Om de gebiedsdelen goed met elkaar te verbinden zou hier een opening kunnen worden gemaakt welke op bepaalde tijden ook toegang geeft tot de Kloostertuin.

Als een levende herinnering aan de zusters willen we een deel van de kapel benutten om een ruimte in te richten voor expositie en bezinning. We denken daarbij concreet aan het tentoonstellen van beelden uit de collectie van de Zusters en tentoonstellen van religieuze kunst van buiten. Voor dit laatste hebben we een concreet aanbod van wijkbewoner Ignace Schretlen, voormalig arts en kunstenaar, om een deel van zijn waardevolle collectie met als thema kruisweg te mogen gebruiken.

4 Functies realiseren

Voor het realiseren van de herbestemming met combinatie van functies, hebben de wijkorganisaties een netwerk van personen bereid gevonden mee te denken in de verdere planvorming. Zo is een werkgroep ontstaan met een kring deskundige adviseurs daaromheen. Het gaat om de volgende personen en organisaties (op alfabetische volgorde van naam), die ook bereid zijn bij de verdere uitwerking van het plan en de realisatie een rol te spelen:

Wergroep

Jurjen Bottema – Wijkbewoner
Cees Free – Wijkbewoner, oud-voorzitter wijkraad
Thera van Gerven – Wijkbewoner
René van Gerven – Ondernemer, Voormalig wijkbewoner
Pam van der Graaf - Vivent
Erik Hordijk – Stichting Behoud Bernadettekerk
Hans Krosse – Vereniging Behoud Bernadettekerk
Ard Schilder – Wijkraad Maliskamp
Han Thijssen – Wijkbewoner/architect

Adviseurs van de werkgroep

Frans Brouwers - Expert op het gebied van onderhoud & renovatie
Joost Hartman – Directeur technologie 3D meettechnieken, aankomend wijkbewoner
Pieter Heeringa – Notaris, adviseur voor oprichten rechtsvorm en begeleiding proces
Desiree Vriens – Verpleegkundige en wijkbewoner
Kasper Vermeulen, makelaar van Komwonen uit Rosmalen

Naast deze expertise hebben vertegenwoordigers van de werkgroep meerdere malen gesproken met wethouders Van Son en Kagie van de gemeente 's-Hertogenbosch, die enthousiast hebben gereageerd op eerste uitwerkingen van het plan. Op 23 oktober zijn er nog gesprekken met het Willem I College over de exploitatie van de keuken en op 13 oktober met Natuurmonumenten over het beheer van de parkachtige tuin.



Met betrekking tot de parkachtige tuin hebben wij dus ook nagedacht over de toekomstige bestemming. Dit hoort niet tot de functies voor het complex zelf, maar vraagt wel aandacht. Het gaat immers om een belangrijk deel van het complex. Graag zouden wij in de gelegenheid worden gesteld om in samenwerking met Brabants Landschap en Natuurmonumenten dit terrein aan te kopen zodat het behouden blijft voor de toekomst en toegankelijk kan worden gemaakt voor buurtbewoners en bewoners van het Bernadettehuis. De monumentale bomen, de beplanting, de eekhoorns, de egels en vele andere beschermde diersoorten staan aan de basis van unieke natuurwaarden en rust in de wijk.

De kloostertuin zou toegankelijk gemaakt kunnen worden door een kloosterpad te realiseren vanaf de kerk, langs het dierenpark en via de speeltuin naar de kloostertuin. Hiermee wordt fysiek invulling gegeven aan het integrale karakter van het gebied waarbij alle onderdelen met elkaar gaan samenhangen.

Inmiddels is er een goed contact met Toine Cooijmans, projectleider van Natuurmonumenten. De heer Cooijmans heeft ervaring met burgerinitiatieven en crowd funding welke leiden tot het verwerven van gebieden met unieke natuurwaarden. Hij weet als geen ander ons te helpen bij het vinden van de weg naar de gemeentelijke en provinciale overheid, het creëren van een enthousiaste omgeving die mee doet, het aanboren van gelden en borging van de continuïteit. Het sterke van de wijk Maliskamp is dat we veel ervaring hebben in het aanboren van fondsen en donateurs en dat er een sterke binding is met de natuur. Concreet voorbeeld voor ons is de Dommelbimd in Boxtel. Het Brabants Landschap is bereid gevonden om de aankoop daarvan voor te financieren. Drie bewoners hebben de stichting Dommelbimd opgericht en die kreeg van het Brabants Landschap tot begin 2015 om het aankoopbedrag bij elkaar te krijgen. Dat is gelukt met de verkoop aan honderden particulieren van certificaten à € 1000,--, aangevuld met bijdragen van Nationaal Landschap Het Groene Woud en provincie Noord-Brabant en een gift van Natuurmonumenten. Buurtbewoners naast de nieuwe bewoners van het Bernadettehuis zou je de verantwoordelijkheid kunnen geven tot klein en groot onderhoud (afgestemd op een ieders capaciteiten) van dit bosperceel net zoals dit gebeurt met speeltuin en dierenpark.

5 Financiën

Aan de kostenkant van ons plan houden we rekening met twee typen kosten:

- De kosten van investeringen die nodig zijn om het complex geschikt te maken voor de combinatie van functies die wij voorstellen
- Reguliere exploitatiekosten als het complex eenmaal in gebruik wordt genomen na de benodigde investeringen.

Investeringskosten

Tijdens een bezichtiging van het Bernadetteklooster hebben wij met experts naar het pand gekeken. De staat van het complex en onze wensen zijn mede beoordeeld door een calculator (Frans Brouwers, adviseur van de werkgroep). Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat we voor de renovatie in totaal een bedrag van ongeveer € 3.000.000,00 nodig zullen hebben, dat als volgt is opgebouwd:

Renovatiekosten:	
	Kosten
Vloerverwarming aanleggen:	€ 225,000.00
Aanpassing energievoorziening:	€ 100,000.00
Lussen aardwarmte (warmtepomp):	€ 125,000.00
Tapwater aanpassingen:	€ 50,000.00
Luchtbehandeling:	€ 150,000.00
Dubbelglas:	€ 50,000.00
Stucwerk:	€ 50,000.00
Schilderwerk:	€ 40,000.00
BMI (brandmelding):	€ 55,000.00
Aanpassing/renovatie units app's:	€ 1,500,000.00
Aanpassing/renovatie units studio's:	€ 100,000.00
Vloeren overige ruimte:	€ 50,000.00
Start up/proces kosten:	€ 150,000.00
Tuin/parkeerplaatsen:	€ 100,000.00
Onvoorzien kosten	€ 150,000.00
Sloop/stripkosten	€ 50,000.00
Asbest saneren:	Nader te bepalen ivm tijd
Totaal:	€ 2,945,000.00

Voor het genoemde totaalbedrag kunnen alle appartementen worden ingedeeld, wordt het systeem/verlaagd plafond verwijderd zodat er op zoveel mogelijk plaatsen een hoogte van 2.60 m wordt bereikt. Verder kunnen de appartementen worden voorzien van een 4 pits kookplaat, een koel-en vriescombinatie, combimagnetron en een vaatwasser. In de badkamer

een inloopdouche, twee wastafels en afhankelijk van de indeling en het aantal vierkante meters krijgen de meeste appartementen een bad.

- De algemene ruimtes willen we laten stukadoeren en wit maken. Dit oogt fris en ruimtelijk. Waar nodig wordt asbest verwijderd (deze kostenpost is nog niet opgenomen in de renovatiekosten, afhankelijk van definitieve rapport).
- Binnen wordt het schilderwerk gedaan en alle kozijnen zullen worden vervangen. Evenals de vloerbedekking in de algemene ruimtes.
- De huidige warmte installatie is bijna 20 jaar oud. We hebben er in ons financieel overzicht rekening meer gehouden dat deze zal worden vervangen.

Voor het mogelijk verplaatsen van de voorzieningen in Ons Trefpunt, zullen recent gemaakte investeringen van de Stichting Wijkbelangen Maliskamp in het huidige gebouw moeten worden gecompenseerd. Die post zal nog nader moeten worden gespecificeerd. Dat geldt ook voor de mogelijke kosten van bodemreiniging.

Exploitatiekosten

Voor de exploitatie gaan we voorlopig uit van de kosten die het klooster de afgelopen jaren heeft gehad:

	2016	2015
	€	€
Exploitatiekosten onroerend goed	118.952	107.666
<u>Specificatie:</u>		
Onderhoudskosten onroerend goed	92.492	81.510
Belastingen en overigen	14.179	11.423
Verzekeringen onroerend goed	9.064	9.724
Kleine investeringen onroerend goed	3.217	5.009
	118.952	107.666

n.b. onderhoudskosten o.g. is incl. tuinonderhoud van € 21.000 resp. € 34.000.

Specificatie kosten Bernadetteklooster				Bijlage VII
	2016	2016	2015	2015
	€	€	€	€
4011 Energiekosten		68.897		95.206

Naast de kosten in het overzicht hierboven zijn er nog de volgende reguliere kosten voor de realisatie van ons plan:

- De kosten van begeleiding/zorg in het gebouw, die met Vivent en andere partijen nader kunnen worden uitgewerkt.
- De kosten van het exploiteren van de keuken/serveren van maaltijden. Deze willen we met het Willem I College nader in beeld brengen.

We verwachten dat de energiekosten in de toekomst verder zullen dalen door de door ons voorgestelde aanpassingen aan het gebouw en de technische installaties.

Opbrengsten: huur, zorgbijdragen en overig

Ter dekking van de eerdergenoemde kosten, zien wij de volgende opbrengsten als meest belangrijk:

- Opbrengsten van huur van de seniorenappartementen. Zoals eerder aangegeven geven wij een voorkeur aan huur boven verkoop, omdat daarmee meer sturing kan worden gegeven aan de woonfunctie. Voor enkele wijkbewoners die al interesse hebben getoond (op basis van een eerste inventarisatie hebben we 4 namen mogen noteren, meer interesse wordt verwacht) maakt huur of koop niet uit: ze zouden graag in het complex wonen.
- Zorgbijdragen. Afhankelijk van het type zorg zijn voor de door ons genoemde zorgfuncties bijdragen mogelijk vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), Wet langdurige zorg (Wlz) en de Zorgverzekeringswet (ZvW). Verder zijn bijdragen mogelijk uit de particuliere zorgverkeringen die mensen hebben.

Overige opbrengsten die raken aan de andere functies zijn:

- Opbrengsten van maaltijden en bijdragen van het Willem I College in de bezetting van de keuken (personeel)
- Gemeentelijke subsidies voor welzijn en buurtwerk (voor ontmoetingsfuncties)
- Provinciale subsidies voor herbestemming van kerkelijk erfgoed en cultuur (voor procesgelden en inrichten permanente expositie)

Alleen voor de huuropbrengsten hebben we een aantal snelle calculaties gemaakt:

- Er is ruimte voor 28 appartementen, van gemiddeld ongeveer 90m². Rekening houdend met de nu geldende prijzen in de lokale woningmarkt kan daarvoor een huur van € 1.100,- per maand worden gevraagd. Dat is afgerond € 370.000,- per jaar. Daarmee kunnen de jaarlijkse exploitatie- en energie kosten van ongeveer € 190.000,- ruimschoots worden betaald.
- De resterende € 180.000,- per jaar kunnen worden gebruikt voor de financiering van de investeringen. Uitgaande van de eerdergenoemde € 3.000.000,- kan hiermee een jaarlijkse annuïteit worden betaald die uitgaat van een lening voor 30 jaar tegen 4% rente (jaarlijkse lasten ongeveer € 174.000,-).

Tegenover de overige bijdragen voor zorg, onderwijs e.a. staan naar verwachting vergelijkbare kosten. Hoewel deze eerste berekeningen noodzakelijkerwijs grofmazig zijn, tonen ze volgens ons wel aan dat de *business case* rond te krijgen is. Dat gezegd hebbende, blijft er in deze grove berekening per saldo maar een beperkte opbrengst voor de congregatie over. Afhankelijk van het belang dat de congregatie daaraan hecht, zijn wel andere verdienmodellen denkbaar, al hebben die niet onze voorkeur. Te denken valt aan gehele of gedeeltelijke verkoop van seniorenappartementen. Weer rekening houdend met de huidige lokale woningmarkt is dan opbrengst van ongeveer € 2.500,- per m² reëel, wat tot een maximale opbrengst voor 28 appartementen zou opleveren van $28 \times 90 \times 2.500 =$ € 6.300.000,-. In dit scenario blijft per saldo een opbrengst voor de congregatie over van ruim € 3 miljoen (opbrengst minus renovatiekosten). Dit is echter het 'commerciële' scenario, dat

spanning oplevert met de maatschappelijke bestemming die rust op het gebied en de mogelijkheid om te sturen op de maatschappelijke functies die de wijk graag ziet. Helemaal onmogelijk is het niet, bijvoorbeeld via voorwaarden die kunnen worden gesteld in de koopakten en/of het werken met een Vereniging van Eigenaren die een rol krijgt bij het behoud van het maatschappelijk karakter van het “Bernadettehuis” en de daarin opgenomen ‘wijkfuncties’.

Bovenstaande leidt tot een bandbreedte van € 0 - € 3.000.000,- aan netto-opbrengst voor de congregatie, waarbij de afweging voor de congregatie is hoe de financiële opbrengst en maatschappelijk invulling tegen elkaar worden afgewogen. De wijk gaat in haar plan met name voor de maatschappelijke invulling.

Financiering: verschillende opties

Voor de financiering die nodig is om het eigendom van het complex over te kunnen nemen van de congregatie, zien we de volgende opties:

- Zolang de *business case* kloppend is, is in principe hypotheekfinanciering mogelijk. Te denken valt aan een financiering via een bank met interesse en expertise in maatschappelijke herbestemming, zoals Triodos Bank. Het beheer van het complex zou in deze optie kunnen worden uitgevoerd door bijvoorbeeld een beheerstichting (“Stichting Bernadettehuis”).
- Bundeling met een andere partij die de woon- en/of zorgfuncties kan verzorgen en financieren. Mogelijk dat een van de andere partijen die door de congregatie zijn gevraagd een plan in te dienen hiervoor in aanmerking komt.
- Financiering door maatschappelijk betrokken private investeerders. We hebben al een aantal investeerders met mogelijke interesse gesproken en ook de gemeente heeft signalen gegeven dat mogelijk maatschappelijk betrokken investeerders zouden willen/kunnen instappen. Ook in dit geval kan het beheer door bijvoorbeeld een stichting worden uitgevoerd.
- De hierboven al genoemde optie van verkoop in plaats van verhuur van seniorenappartementen, geheel of gedeeltelijk. Zoals aangegeven heeft dit echter niet onze voorkeur, omdat sturing op het maatschappelijk karakter naar onze inschatting beter mogelijk is via verhuur.
- Als de *business case* kloppend is, kan het ook voor een ontwikkelaar interessant zijn de herontwikkeling, financiering en exploitatie op zich te nemen. Wij zijn hier terughoudend in en geen voorstander van, maar een ontwikkelaar met hart voor en expertise in maatschappelijke herbestemming sluiten we niet uit. Dit zien we als terugvaloptie als alle andere opties of een combinatie daarvan niet werken en onder de voorwaarde dat met de ontwikkelaar duidelijk afspraken kunnen worden gemaakt over het waarborgen van het maatschappelijk karakter van het “Bernadettehuis”. Mogelijk dat een van de andere partijen die door de congregatie zijn gevraagd een plan in te dienen hiervoor in aanmerking komt.

In de korte termijn die beschikbaar was voor de indiening van dit plan, is nog geen definitieve optie naar boven gekomen. Wij zijn echter overtuigd van de haalbaarheid van een van deze opties, waarbij zoals gezegd mogelijk ook nog een combinatie te bedenken is.

Een overname van het huidige Bernadetteklooster naar het door ons beoogde plan “Bernadettehuis” brengt een grote verantwoordelijkheid met zich mee. Wij zijn ons hier van bewust. Het aangaan van een intentieovereenkomst is in onze ogen een logische stap om zaken verder uit te werken en te concretiseren. Ook zou dit ruimte bieden om een rechtsvorm op te richten en investeerders zekerheid te bieden in de bereidheid van alle partijen om de komende decennia voor ons plan te gaan.



6 Betrokken partijen en toekomst

Voor het realiseren van de herbestemming en de exploitatie voor daarna hebben we al contact met verschillende partijen.

Zoals eerder beschreven hebben verschillende wijkbewoners al concrete interesse getoond en zich gemeld voor een woonruimte. Daarnaast hebben we al een organisatie in de zorg die jongeren begeleidt met een vorm van autisme die woonruimtes zoekt voor deze jongeren. Deze organisatie huurt nu ook al een etage in een complex met ouderen. Hier is al positieve ervaring opgedaan.

Voor wat betreft de zorg, zal Vivent zorg op maat kunnen leveren. Vivent biedt deze zorg in de vorm van hulp, verpleging en verzorging aan in de thuissituatie. In alle wijken, zo ook in de wijk Maliskamp, is er een vast wijkteam dat de zorg verleent. Dit maakt zorg persoonlijk.

Om de functie onderwijs vorm te geven is er contact met het Koning Willem 1 College om werk-en leerplekken te creëren. De directie staat open om dit verder te onderzoeken. Op 23 oktober hebben we een afspraak met hen ingepland. Met Natuurmonumenten is een gesprek op 13 oktober.



Voor ons voorstel hebben we een logo laten ontwerpen. Een logo waarin de bladeren van de bomen het dak van het Bernadettehuis vormen. Bomen met verschillende kleuren blad die staan voor de verschillende functies.

In ons voorstel is rekening gehouden met de toekomst. Het complex willen we laten renoveren zodat deze ruim voldoet aan de huidige standaard. Waar nodig laten we de asbest nauwkeurig verwijderen en op de langere termijn willen we naar een zo energie zuinig complex. Dit willen we bereiken door het gebruik van een warmtepompen en/of zonnepanelen.

7 Herbestemming en erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid zien veel bewoners en de wijkorganisaties als waardevolle erfenis, een erfenis die in het verleden bescherming heeft geboden en dat tot op de dag van vandaag nog biedt. Een bescherming die ervoor heeft gezorgd dat het 'Hart van Maliskamp' is ontstaan en niet zomaar voor andere functies en nieuwe bebouwing kan worden ingewisseld.

Naar onze overtuiging is veel mogelijk op het gebied van renovatie en herinrichting van het klooster voor toekomstig multifunctioneel gebruik, zonder dat de erfdienstbaarheid in het geding hoeft te komen of erfdienstgerechtigden zich in hun rechten getroffen hoeven te voelen. De erfdienstbaarheid gaat over het 'stichten' van gebouwen, wat wij interpreteren als nieuwbouw. Renovatie en herinrichting zijn wat dat betreft geen probleem.

Wat echter naar onze overtuiging het allerbelangrijkste is voor het vinden van oplossingen rond de erfdienstbaarheid, is dat er een inhoudelijk aantrekkelijk plan voor de wijk ligt dat op draagvlak kan rekenen. De wijkorganisaties zien het in dat geval ook als hun verantwoordelijkheid om oplossingen rond de erfdienstbaarheid tot stand te brengen.

8 Communicatie en globale planning

Een belangrijke opgave in dit project is dat we draagvlak creëren, bij zowel de toekomstige bewoners/gebruikers als de erfdienstbaarheidsgerechtigden. Hierbij hanteren wij als uitgangspunt dat persoonlijke aandacht werkt. Mensen willen graag gehoord worden en inspraak hebben. Tijdens de ingelaste wijkraadsvergadering van 21 september 2017 zijn onze plannen kenbaar gemaakt en daar kwamen dezelfde avond al veel positieve reacties op. Ook de weken erna hebben zich al geïnteresseerden gemeld voor een appartement. Mocht het ons gegund worden om onze plannen te realiseren dan zullen wij persoonlijk contact met alle betrokkenen houden. Denk hierbij aan informatie rondom het renovatie proces, de geplande werkzaamheden, de te verwachten hinder (vooral voor omwonenden), planning-doorloop-tijd, etc.

In de onderstaande tabel is een eerste planning opgenomen van de belangrijkste activiteiten en de ingeschatte uitvoering. Uitgegaan is van een indeling in kwartalen, startend met het laatste kwartaal van 2017 tot en met het eerste kwartaal van 2019. Mogelijk is er voor ons voorstel een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk, wanneer nodig zullen wij alles in het werk stellen om deze zo goed en spoedig mogelijk te doorlopen. In overleg met de congregatie en/of andere partijen kan deze planning wijzigen.

Activiteit	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019
Besluit congregatie over voorkeurspartij							
Vorming procesorganisatie Bernadettehuis							
Intentieovereenkomst over traject tot exploitatie en verkoop							
Verdere uitwerking en bespreking plan Bernadettehuis							
Vaststellen definitieve plan en indienen congregatie, gemeente							
Exploitatie overeenkomst met congregatie							
Verhuizing zusters congregatie H.Hart							
Bestemmingsplanprocedure (indien nodig)							
Aanvraag en besluit noodzakelijke vergunningen							

Opruimen materialen uit het klooster							
Voorbereiden ingrijpende renovatiewerkzaamheden							
Start renovatie volgens 'groeimodel'							
Overeenkomst tot verkoop							

Bijlage 1 Uitkomsten enquête

Respons

Metingen

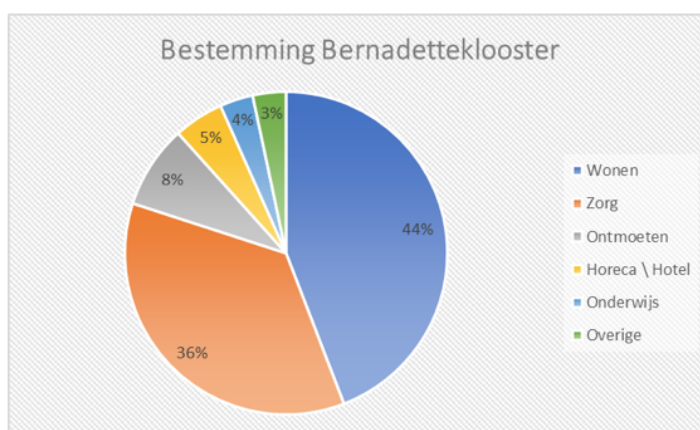
n = 120.

profiel geënquêteerden	n=	percentage
Maliskamp		
man	63	52%
vrouw	57	48%
20-49 jaar	26	22%
50-64 Jaar	49	41%
65 jaar en ouder	32	27%
onbekend	13	11%
Alleenwonend	12	10%
Samenwonend zonder kinderen	58	48%
Samenwonend met kinderen	47	39%
Overig	3	3%

Resultaten zijn betrouwbaar en representatief

Belangrijkste bevinding

Er is met 44% een voorkeur voor een **woonbestemming** voor het klooster, met als tweede een **zorgbestemming** (36%).



Bijlage 2 Aantal wooneenheden met bijbehorende vierkante meters

De indeling voor de woningen voor senioren zoals ingekleurd op de plattegronden (apart bijgevoegd).

Begane grond	Appartement 1	95 m2 bruto
Begane grond	Appartement 2	83 m2 bruto
Begane grond	Appartement 3	69 m2 bruto
Begane grond	Appartement 4	83 m2 bruto
Begane grond	Appartement 5	78 m2 bruto
Begane grond	Appartement 6	82 m2 bruto
Begane grond	Appartement 7	73 m2 bruto
Begane grond	Appartement 8	66 m2 bruto
Begane grond	Appartement 9	70 m2 bruto
Begane grond	Appartement 10	83 m2 bruto
Begane grond	Appartement 11	83 m2 bruto
Begane grond	Appartement 12	108 m2 bruto
Begane grond	Appartement 13	110 m2 bruto
Eerste etage	Appartement 14	95 m2 bruto
Eerste etage	Appartement 15	83 m2 bruto
Eerste etage	Appartement 16	69 m2 bruto
Eerste etage	Appartement 17	95 m2 bruto
Eerste etage	Appartement 18	60 m2 bruto
Eerste etage	Appartement 19	85 m2 bruto
Eerste etage	Appartement 20	88 m2 bruto

Eerste etage	Appartement 21	58 m2 bruto
Eerste etage	Appartement 22	73 m2 bruto
Eerste etage	Appartement 23	66 m2 bruto
Eerste etage	Appartement 24	70 m2 bruto
Eerste etage	Appartement 25	102 m2 bruto
Tweede etage	Appartement 26	102 m2 bruto
Tweede etage	Appartement 27	102 m2 bruto
Tweede etage	Appartement 28	109 m2 bruto