



## Informatie van de Stuurgroep Almenum



Naar een Toekomstig Almenum – *alle zaken op een rij*

## Tekening huidig Almenum



## 01.

## Verantwoording

De Stuurgroep Almenum heeft, zoals de naam al zegt, sturing gegeven aan het maken van plannen voor een toekomstig Almenum. In de stuurgroep zitten De Bouwvereniging, de gemeente Harlingen, Huurdersvereniging Harlingen en de stichting Huurdersbelangen Almenum.

In het voorjaar van 2018 is er begonnen met het proces rond de toekomst van Almenum. Samen met Adviesbureau KAW is er gestart met het inventariseren van ideeën bij bewoners, omwonenden, toekomstige bewoners en de ondernemers die in Almenum actief zijn. Er zijn door de stuurgroep werkbezoeken afgelegd bij woonzorgcentrum Nij Bethanië in Tzummarum en woonzorgcentrum De Vleugels in Alkmaar. En de mensen van Huurdersbelangen Almenum zijn ook nog op bezoek geweest bij Wijkzorg-centrum Greunshiem in Leeuwarden.

Er zijn veel onderzoeken gedaan die te maken hadden met de technische staat van het huidige Almenum, naar de veiligheid in Almenum en naar nieuwe eisen aan wonen voor senioren.

Na vele onderzoeken door specialisten, na vele vergaderingen van werkgroepen, de Klankbordgroep Almenum en de stuurgroep is er een afweging gemaakt wat het beste is voor Almenum en haar bewoners. Het maken van een goede keuze was niet gemakkelijk; het gaat immers niet alleen om het wonen van de toekomstige bewoners maar vooral ook om de huidige bewoners van Almenum.

Na lang wikken en wegen zijn de plannen voor een toekomstig Almenum vastgesteld. Alle vier de partijen die deel uit maken van de Stuurgroep Almenum steunen deze plannen. In deze brochure wordt uitgelegd welke afwegingen er zijn gemaakt en hoe de plannen er uit zien.

De leden van de Stuurgroep Almenum:

Petra van der Wier, *directeur De Bouwvereniging*

Hein Kuiken, *wethouder van de gemeente Harlingen*

Simone Teuben, *dagelijks bestuur Huurdersvereniging Harlingen*

Jan Tuininga, *voorzitter stichting Huurdersbelangen Almenum*

Harlingen/Almenum; juli 2020

## 02.

## Onderzoeken naar de huidige gebouwen en woningen van Almenum

Vele bewoners van Almenum hebben de afgelopen jaren ervaren dat er steeds meer problemen zijn om een goede kwaliteit van Almenum te kunnen garanderen. Er doen zich steeds vaker knelpunten voor die moeilijk zijn op te lossen. Een aantal van die knelpunten zijn:

- leidingen en bedrading die verouderd zijn en vervangen moeten worden;
- het verwarmingssysteem dat steeds vaker kapot gaat en eigenlijk vervangen zou moeten worden;
- een slechte isolatie van de woningen en de gebouwen waardoor er veel energie verloren gaat en de energiekosten voor de bewoner hoog zijn;
- onderdelen die niet meer verkrijgbaar zijn zoals van de aluminium raamkozijnen in de woontoren;
- de deuropeningen die eigenlijk te smal zijn voor rolstoelen, scootmobiel en rollators;

- onhandige plekken van stopcontacten en lichtknopjes en het niet goed kunnen regelen van de kamertemperatuur;
- een gevoel van onveiligheid doordat alle gebouwen voor iedereen vrij toegankelijk zijn en er weinig goede vluchtmogelijkheden zijn bij bijvoorbeeld brand.

Deze knelpunten en nog vele andere punten zijn de afgelopen anderhalf jaar onderzocht. Er is naar oplossingen gezocht om al deze problemen weg te nemen. Er is uitgerekend wat de kosten zouden zijn die een uitgebreide renovatie met zich meebrengt. Er is ingeschat voor welke periode een renovatie weer voldoende kwaliteit kan garanderen.



## Conclusie

Daarna zijn al deze gegevens op een rij gezet en is de volgende conclusie getrokken:

*Het huidige Almenum is, zelfs met de meest uitgebreide renovatie, niet gereed voor een zorgeloze toekomst en een lange levensduur. Een renovatie van Almenum kan niet alle technische problemen oplossen en kan de hoge energielasten niet verlagen. Bovendien blijkt dat een uitgebreide renovatie veel investeringen vragen, waar heel grote bedragen mee gemoeid zijn.*

*Daarom is het niet langer verantwoord om het huidige Almenum nog langer te behouden.*

*De stuurgroep heeft daarom besloten om de woningen en gebouwen van Almenum gefaseerd te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Dit is een verantwoorde keuze die gericht is op veilig en comfortabel wonen in een nieuw Almenum voor een lange termijn. Almenum blijft op de huidige locatie aan het Van Harinxmakanaal maar de huidige bebouwing zal op termijn worden vervangen door nieuwbouw.*

Voor veel van de huidige bewoners is dit een harde boodschap. Het betekent dat u nog een keer moet verhuizen. Daar zit niemand op te wachten. Maar het kan niet anders. Nieuwbouw zonder sloop is niet mogelijk. Wat dat allemaal voor u als bewoner betekent wordt uitgelegd in de volgende pagina's.

## 03.

## Van ‘woonzorgcentrum’ naar een wooncentrum voor zelfstandig wonen

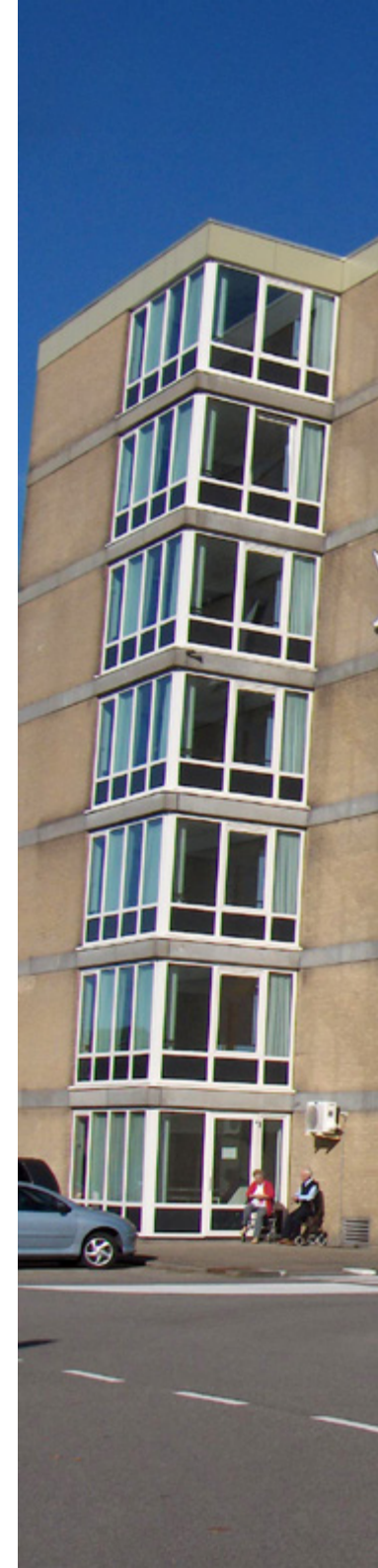
De zorg die er nu wordt verleend in het huidige Almenum hinkt gevoelsmatig voor u als bewoner op verschillende gedachten. Het is een centrum waar senioren zelfstandig wonen maar waar ook verschillende vormen van zorg worden verleend. Toen Almenum in 1975 werd gebouwd zagen de zorgvoorzieningen er heel anders uit dan in het jaar 2020.

Tegenwoordig is het (wettelijke) uitgangspunt dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen. Om dat te kunnen realiseren zijn er allerlei, technische, voorzieningen beschikbaar waardoor dat mogelijk is. De zorg is de afgelopen tientallen jaren ook veranderd. In 1975 was er nog geen thuiszorg beschikbaar, terwijl er tegenwoordig veel organisaties zijn die thuiszorg kunnen bieden. Ook grote zorgverleners gaan nu heel anders te werk en verlenen steeds meer zorg op afstand. Vaak ook om organisatorische en financiële redenen.

### **Wat betekent dat verder voor het wonen in een vernieuwd Almenum?**

Het toekomstige Almenum is een wooncentrum waar senioren zelfstandig wonen. De zorg die u nodig heeft om nog zelfstandig te kunnen blijven wonen kan op individuele (thuiszorg) basis worden ingehuurd.

Bewoners die te maken krijgen met een afnemende lichamelijke of verstandelijke gezondheid moeten zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen. Als voorbeeld noemen we senioren die te maken krijgen met dementie. Zolang er sprake is van dementie in beperkte mate en/of in een beginstadium blijft de mogelijkheid om in Almenum te kunnen wonen. Maar als er meer specialistische zorg nodig is, is het nodig om te verhuizen naar een voorziening waar die zorg op een veilige wijze kan worden verleend. In feite is dat nu ook al het geval.





Het is nog niet zeker van welke vormen van diensten en voorzieningen de bewoners van Almenum straks nog gebruik kunnen maken. Zeker is dat er een multifunctionele ruimte komt in de nieuwbouw. Komt er weer een voorziening voor dagbesteding? Komt er een restaurant terug en voorzieningen als een winkel? Het komend jaar zal dit met alle partijen besproken worden en wel of niet in de plannen een plek krijgen.

*“Sloop en nieuwbouw van Almenum is, hoe vervelend ook, uiteindelijk de beste keuze voor de huidige en toekomstige bewoners van Almenum.”*

Simone Teuben, huurdersvereniging Harlingen



## 04.

## Nieuwbouw geeft nieuwe mogelijkheden

Tot het jaar 2040 neemt het aantal senioren dat in Nederland gehuisvest moet worden nog flink toe (in 2040 zijn er ongeveer 2,5 miljoen 70-plussers). Na 2040 is er minder behoefte aan seniorenwoningen en daarom moeten nieuwe woningen ook geschikt zijn voor andere bewoners dan senioren (dat heet levensloopgeschikt). Daarmee wordt bij nieuwbouw van Almenum ook rekening gehouden. De eisen die er worden gesteld aan moderne huurwoningen en aan woningen voor senioren, zijn door de regering duidelijk vastgelegd. Maar ook de bewoners van Almenum hebben duidelijke wensen naar voren gebracht. Het huidige karakter van Almenum moet behouden blijven maar veiligheid staat voorop.

Voor de nieuwbouwwoningen van Almenum zijn daarom de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- om de veiligheid te waarborgen zijn gangen en galerijen niet vrij toegankelijk voor buitenstaanders;
- de woningen hebben geen gasaansluitingen meer maar elektrische voorzieningen;
- door energiebesparende maatregelen worden de kosten voor energie teruggedrongen;
- de woningen die niet op de begane grond zitten krijgen allemaal eigen balkons;
- de woningen krijgen vloerverwarming, radiatoren komen niet in de nieuwe woningen terug;
- alle deuren worden breder (minimaal 90 centimeter) en zijn veilig voor het gebruik met een rolstoel; daar waar mogelijk worden er schuifdeuren geplaatst, in ieder geval bij de badkamer;





# Voorbeelden woningen



- de woningen krijgen in ieder geval twee slaapkamers waarvan er eentje ook als hobby en/of opslagruimte gebruikt kan worden;
- alle woningen krijgen een inpandige berging voor o.a. het parkeren van een scooter;
- de woningen krijgen een deurbel met beeld om te kunnen zien wie er voor de buiten- of voordeur staat
- er komen drie types woningen: een basiswoning van ca. 71 m<sup>2</sup>, een ruimere woning van 87m<sup>2</sup> en een woning met een kap met ca. 83m<sup>2</sup> woonoppervlak; alle drie met een toilet;
- alle woningen krijgen rookmelders;
- alle woningen op etages kunnen gebruik maken van één of meerdere liften;
- er komen voldoende parkeerplaatsen voor het parkeren van een auto, bij voorkeur dicht bij de woning.

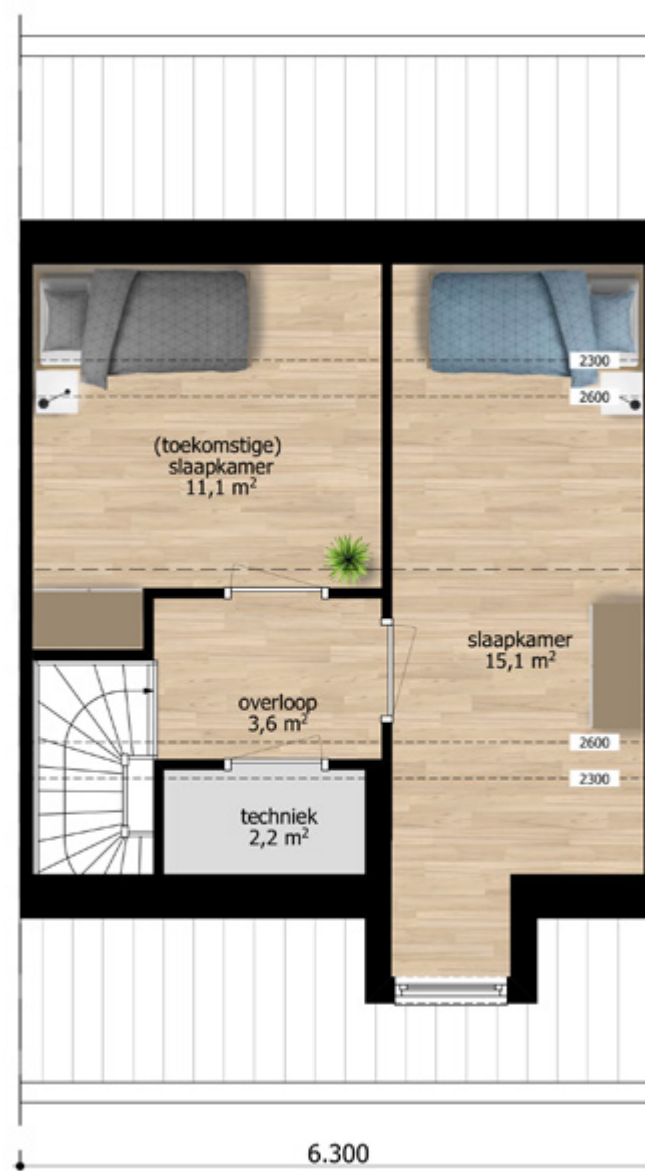
Alle eisen voor het toekomstige Almenum, ook de voorgaande punten zijn vastgelegd in een PvE (Programma van Eisen en wensen) dat in maart 2020 door de Stuurgroep Almenum is vastgesteld.

Zie ook de voorbeelden van de drie plattegronden.

**Let wel:** dit is nog niet de definitieve tekening maar een voorbeeld van wat zou kunnen.

De huur van de woningen bedraagt maximaal € 619,- exclusief servicekosten (prijsspeil 1-1-2020) en blijft daardoor onder de grens voor huurtoeslag. Door de aangepaste inkomensgrenzen per 1 januari 2020 kunnen meer mensen dan nu een beroep doen op huurtoeslag.

## Voorbeeld woning met een kap

woonoppervlak ca. 83 m<sup>2</sup>

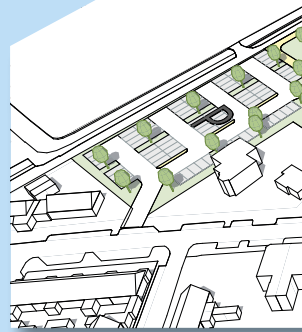
## 05.

## Welke stappen moeten er nog gezet worden voordat er begonnen wordt met de sloop en nieuwbouw?

Zoals onder punt 04. genoemd zijn het uitgangspunten voor een toekomstig Almenum vastgelegd in de Programma van Eisen en wensen. Dit PvE geldt als basis voor verdere uitwerkingen. Nu het PvE is vastgesteld moeten de volgende stappen in het proces worden doorlopen.

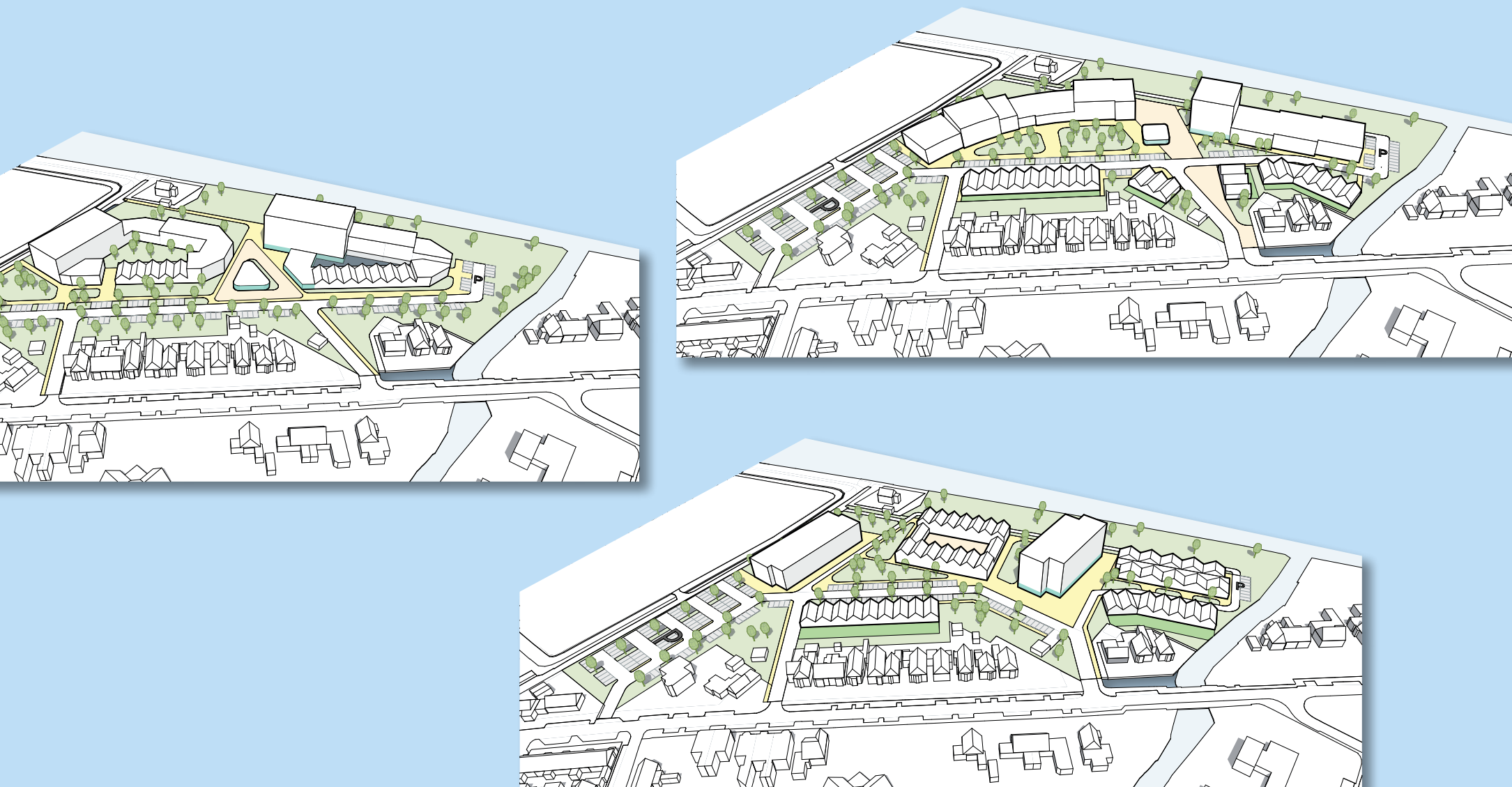
### a. Opstellen stedenbouwkundig plan

In een stedenbouwkundig plan komt te staan hoe de 'plattegrond' van het wooncentrum er uit komt te zien. Waar komen de gebouwen en/of woningen te staan? Hoe hoog worden de gebouwen? Komt er weer een woontoren met uitzicht over de Waddenzee? Waar komen de parkeerplekken? Waar worden wegen en paden aangelegd? Waar ligt het openbare groen en wat worden de tuinen? Hoe is de stand van de zon ten opzichte van de woningen? En zo zijn er vast meer vragen. Om deze plannen te maken, is een stedenbouwkundige van Adviesbureau KAW ingeschakeld. Tijdens en na de zomer van 2020 worden (toekomstige) bewoners en omwonenden uitgenodigd om mee te praten over het stedenbouwkundig plan. De wens is om het stedenbouwkundig plan nog in 2020 vast te stellen. Voorbeelden van stedenbouwkundige plannen voor Almenum ziet u hiernaast afgebeeld. Het zijn voorbeeldschetsen van hoe het er uit zou kunnen zien maar het kan uiteindelijk nog heel anders worden.





## Voorbeelden van stedenbouwkundige plannen



## **b. Maken van woningplan**

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan gaat er een architect aan het werk om plannen te maken voor de buiten en de binnenkanten van de verschillende woningen. Daarbij gaat het om de vormen van de woningen, het gebruik van de materialen, het aanzicht van de woningen, de kleuren die gebruik gaan worden enzovoort. Voor de architect zijn de punten zoals genoemd in het Programma van Eisen en wensen het uitgangspunt. Het is nog niet bekend welke architect dit deel van de plannen uit gaat werken. Het is de bedoeling om het plan van de architect in het voorjaar/zomer van 2021 vast te gaan stellen. Ook bij dit gedeelte van de plannenmakerij wordt u gevraagd om uw mening te geven.

## **c. Wijziging bestemmingsplan**

Voordat er gesloopt en gebouwd kan worden, is het ook nodig dat er een nieuw bestemmingsplan door de gemeente Harlingen wordt vastgesteld. In een bestemmingsplan wordt alles vastgelegd qua afmetingen van gebouwen, de plek en afmetingen van wegen en paden, waar de groenvoorzieningen komen enzovoorts. Met het opstellen van een bestemmingsplan kan door de gemeente worden begonnen op het moment dat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld. Een bestemmingsplan wordt in verschillende stappen behandeld en vastgesteld door de gemeenteraad van Harlingen. Tijdens die stappen zijn er voor bewoners/omwonenden en anderen, wettelijk bepaalde, inspraak en reactie mogelijkheden vastgesteld. Omdat er veel stappen doorlopen moeten worden, duurt een bestemmingsplanprocedure minimaal een jaar. Dit betekent waarschijnlijk dat er een goedgekeurd bestemmingsplan ligt voor het einde van 2021.

*“ We willen als gemeente veilige en comfortabele woningen bieden. Het nieuwe Almenum voorziet hierin voor de oudere medemens. En niet alleen voor de ouderen van nu, maar ook voor de ouderen van de toekomst. ”*

Hein Kuiken, wethouder van de gemeente Harlingen

#### **d. Opstellen bestek materialen**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan gaat De Bouwvereniging aan de slag met het opstellen van verschillende bestekken. In bestekken staan de constructies, afmetingen en tekeningen van gebouwen en woningen. Een bestek kan ook het spoorboekje voor een bouwbedrijf worden genoemd. In een bestek is alles beschreven waaraan een bouwbedrijf zich moet houden. Het is de bedoeling dat de bestekken halverwege 2022 klaar zijn. Hierna kan er een aanbesteding plaats gaan vinden en wordt er een bouwbedrijf (of een combinatie van bouwbedrijven) geselecteerd om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

#### **e. Aanvraag omgevingsvergunning**

Voordat er gesloopt en gebouwd gaat worden moet er ook nog een omgevingsvergunning door de gemeente Harlingen worden verleend. Binnen deze omgevingsvergunning valt ook de vergunning voor sloop. Ook bij een omgevingsvergunning is het mogelijk om bezwaren in te dienen.

Al met al duurt het gehele proces van plannen maken waarschijnlijk nog tot het einde van 2021. Er zal niet eerder dan na de zomer van 2022 gebouwd worden. Dat betekent dat u in ieder geval tot de zomer van 2022 in uw huidige woning kan blijven.

## 06.

## Gefaseerde sloop en nieuwbouw; gebruik maken van een wisselwoning

De sloop van de oude woningen en het bouwen van de nieuwe woningen zal in stappen worden uitgevoerd. In totaal worden er 162 woningen gesloopt. Daarvoor in de plaats komen minimaal 130 nieuwe woningen. Tijdens het proces van sloop en nieuwbouw wordt geprobeerd om de overlast voor zowel de bewoners als de omwonenden zo klein mogelijk te houden.

Er is gekozen om de sloop en de vervangende nieuwbouw in stappen uit te voeren. Hierdoor wordt het mogelijk dat de huidige bewoners tijdelijk kunnen verhuizen naar een wisselwoning. Als er een gedeelte van het huidige Almenum gesloopt is, kan er worden begonnen met nieuwbouw. En als de nieuwbouw klaar is, kan de bewoner weer verhuizen van de wisselwoning naar de nieuwe woning. Er wordt van uit gegaan dat die wisselwoning op het huidige terrein van Almenum staat.

En dan kan een volgend gedeelte worden gesloopt waarna er gebouwd gaat worden. Dat is een hele puzzel maar De Bouwvereniging heeft veel ervaring met dit soort van processen.

De wisselwoningen zijn al gestoffeerd met vloerbedekking en gordijnen. Ook is er energie en water geregeld. Tevens worden er afspraken gemaakt over een tv aansluiting, internet en WiFi. Hierdoor hoeven er voor de verhuizende bewoners geen extra kosten te worden gemaakt. Voor een verhuizing naar een wisselwoning is het dus alleen nodig om huisraad over te brengen.

Het is waarschijnlijk ook zo dat een klein gedeelte van de bewoners niet terug zal keren in een woning van het nieuwe Almenum, maar dat bewoners kiezen voor een verhuizing naar een plek in een verpleeginstelling.



## 07.

# Welke kosten zijn er te verwachten en welke vergoedingen

Verhuizen en ook nog twee keer verhuizen is geen leuk vooruitzicht. Verhuizen geeft veel gedoe en regel. Het vooruitzicht om te moeten verhuizen maakt mensen zenuwachtig. Hoe komt het allemaal, wie gaat dit allemaal regelen, wat gaat het kosten en kan ik het wel betalen, zorgt voor onrust in de hoofden van mensen. Voor bewoners met familieleden in de nabijheid die kunnen helpen om alles te regelen, is het misschien minder een probleem. Maar voor de mensen die geen familie hebben of familie ver weg, is dit wel een probleem.

Om problemen en onnodige spanningen te vermijden is het volgende bedacht:

Als bewoners gedwongen door plannen voor sloop en nieuwbouw moeten verhuizen, is er een wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding. Deze verhuiskostenvergoeding wordt ieder jaar door de regering vastgesteld. Voor het jaar 2020 is die vergoeding vastgesteld (prijsspeil 29 februari 2020) op een bedrag van € 6.253,-. Met dit bedrag kunnen twee dingen worden gedaan.

### Mogelijkheid A

U krijgt de verhuiskostenvergoeding, in gedeelten, op uw bankrekening op het moment dat u gaat verhuizen. Als u het bedrag zelf ontvangt, dan bent u zelf verantwoordelijk voor het maken van afspraken met een verhuisbedrijf. U regelt uw verhuizing zelf, zorgt dat alle spullen worden ingepakt, worden opgeslagen en weer worden uitgepakt enz. Ook bent u zelf verantwoordelijk voor het uitzoeken en het laten leggen van vloerbedekking, het uitzoeken en het op laten hangen van vitrage en gordijnen enz.

### Mogelijkheid B

De verhuiskostenvergoeding wordt niet overgemaakt naar uw bankrekening, maar blijft bij De Bouwvereniging. De Bouwvereniging regelt vervolgens alles voor u wat met verhuizen te maken heeft. Dat zijn de volgende zaken:

1. Het maken van afspraken met de verhuizer wanneer er wordt ingepakt, er wordt verhuisd en weer wordt uitgepakt in de wisselwoning en later weer naar de nieuwe woning. Zonder uw spullen zelf aan te raken

*“ Wij begrijpen dat er nu heel veel op bewoners afkomt. Verhuizen is stressvol. De Bouwvereniging wil bewoners hierin zoveel mogelijk ontzorgen. Door maatwerk te bieden en een luisterend oor. ”*

Petra van der Wier, directeur De Bouwvereniging

worden ze keurig verhuisd en weer netjes op hun plek neergezet. Dit wordt ontzorgd verhuizen genoemd.

2. Andere zaken zoals het laten leggen van nieuwe vloerbedekking en het laten ophangen van vitrage/gordijnen kan ook door De Bouwvereniging geregeld worden. U krijgt dan de keuze uit verschillende soorten vloerbedekking en vitrage/gordijnen.

U hoeft nu natuurlijk nog geen keuze te maken, want dat gebeurt pas als bekend is welke woningen het eerste aan de beurt zijn. De Klankbordgroep van Huurdersbelangen Almenum heeft een voorlichting gekregen van een verhuisbedrijf dat ontzorgd verhuist. Op basis van die voorlichting is er voor gekozen om u ook mogelijkheid B aan te bieden.

Bij mogelijkheid B bent u nooit extra geld kwijt. De Bouwvereniging staat er garant voor dat alles gebeurt binnen de beschikbare verhuiskostenvergoeding. Komen er kosten die de vergoeding te boven gaan dan neemt De Bouwvereniging die kosten voor haar rekening. Wel is het natuurlijk zo dat hoe meer mensen er meedoen aan

mogelijkheid B des te beter de voorwaarden voor u allemaal kunnen worden ingeregeld bij verhuizen en inrichten.

Alle verdere afspraken omtrent uw rechten en de verplichtingen van De Bouwvereniging bij het slopen van uw woning zijn opgenomen in het zogenaamde Sociaal Plan. Dit is een document getekend door vertegenwoordigers van Stichting Huurdersbelangen Almenum, Huurdersvereniging Harlingen en De Bouwvereniging. Het is de bedoeling dat dit document na de zomervakantie officieel wordt.

## 08.

## Meer informatie verkrijgbaar in de veilige informatiewoning op nummer 748

Wij kunnen ons goed voorstellen dat u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft. Daarom hebben we van woning nummer 748 een informatiewoning gemaakt. Bij deze woning komen lijsten te liggen waarop u kunt intekenen voor een informatiegesprek.

Deze gesprekken kunt u hebben met Hilda Koster (De Bouwvereniging) of met Jan Tuininga (Stichting Huurdersbelangen Almenum).

Om u in de gelegenheid te stellen om met uw familie langs te komen, is het ook mogelijk om op zaterdag af te spreken. Voor het maken van een afspraak kunt u bellen met Hilda Koster op telefoonnummer 06 822 232 16 of met Jan Tuininga op telefoonnummer 06 533 162 55 of op 0517 - 490 825.

De informatie in deze brochure is ook beschikbaar in de vorm van een film. In deze film worden de plannen voor een nieuw Almenum verteld en uitgebeeld. De film is ook te bekijken in de informatiewoning. Een kamer is ingericht om rustig de film te bekijken. Ook is de film te bekijken op de website van De Bouwvereniging.

Als laatste willen we u nog attenderen op de mogelijkheid om de brochure te beluisteren. De teksten zijn volledig ingesproken. De gesproken brochure is te beluisteren via de website van De Bouwvereniging.

De informatiewoning is Corona-veilig gemaakt door het gebruik van plexiglas afscheidingen. We zorgen er voor dat de ruimte steeds goed wordt schoongemaakt. Daardoor hebben we al het mogelijke gedaan om problemen met Corona te voorkomen.

We zullen er voor zorgen dat actuele informatie over spreekuren, data en tijden op zichtbare en logische plekken in Almenum worden opgehangen.

*“ Almenum blijft dus definitief aan het Van Harinxmakanaal. Een prachtig resultaat. Er komt nog even een onrustige periode en dan is alles weer klaar voor de toekomst. ”*

Jan Tuininga, stichting Huurdersbelangen Almenum





[www.debouwvereniging.nl](http://www.debouwvereniging.nl)