



DENIEUWEBATEN

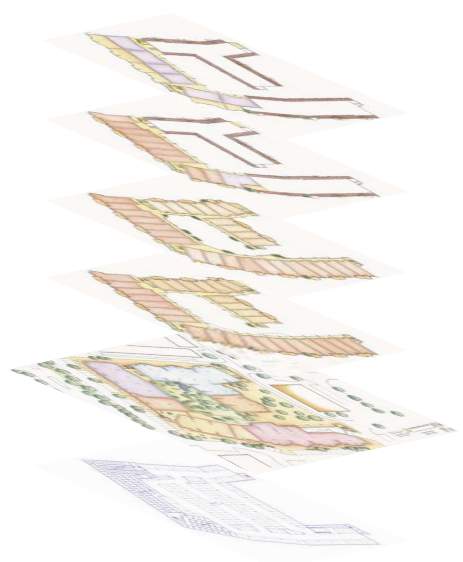
Inhoudelijk jaarverslag 2006 Stichting De Baten

Inleiding

Stichting De Baten is een organisatie zonder winstoogmerk. Doelstelling van de stichting is 'welzijnsbevordering' in Nieuwegein Noord. Dit doel wil Stichting De Baten bereiken door het realiseren en exploiteren van een ontmoetings- en servicecentrum voor de bewoners van Nieuwegein Noord.

Ruim vier jaar geleden ging het activiteitscentrum De Baten, kort voor het 25-jarig bestaan, in vlammen op. Sindsdien ligt het terrein braak. Op dit terrein wil Stichting De Baten voor de inwoners van Nieuwegein Noord De Nieuwe Baten laten bouwen. De Nieuwe Baten zal veel kenmerken gaan vertonen van een woon-zorgcomplex en een wijkservicepunt op het gebied van zorg, welzijn, sport en cultuur. Dit maakt het mogelijk dat inwoners van Nieuwegein Noord langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en de bewoners in de wijk gebruik kunnen maken van de faciliteiten die De Nieuwe Baten biedt. De Nieuwe Baten zal dan ook bijdragen aan een prettiger leefklimaat in Nieuwegein Noord. Als particuliere organisatie draagt Stichting De Baten zo bij aan het algemene beleid van de Rijks- en lokale overheid.

Sinds eind 2002 houdt Stichting De Baten zich bezig met de realisatie van De Nieuwe Baten. Hoewel er op het braakliggende terrein nog weinig te zien is, zijn de voorbereidingen in volle gang. Dit inhoudelijk jaarverslag bevat een overzicht van de activiteiten van Stichting De Baten in 2006.



De Nieuwe Baten realiseert een centrum voor wonen, sport, welzijn en gezondheid(-szorg) voor de inwoners van Nieuwegein noord.



Visie Stichting De Baten

Het bestuur van Stichting De Baten wil op de locatie in Batau Noord een nieuw centrum realiseren dat toekomstbestendig is. De toekomstbestendigheid zit er niet alleen in dat het gebouw kwalitatief goed is en een ruimtelijke en sociale bijdrage levert aan de buurt, maar ook dat de functies die in het centrum worden aangeboden over 25 jaar nog relevant zijn. Voor Nieuwegein is de fase van het groeikern zijn voorbij. Daarnaast wordt de bevolking van Nieuwegein Noord ouder. Dat vraagt om een ander pakket voorzieningen dan voorheen: er zal een groter accent moeten worden gelegd op zorg en dienstverlening die ruimtelijk goed bereikbaar is. Het nieuwe stadscentrum zal voor veel (oudere) bewoners van Nieuwegein Noord in het dagelijks leven te ver zijn voor boodschappen, de huisarts, sport en welzijnsvoorzieningen. Voor het aanbod van dergelijke voorzieningen kan De Nieuwe Baten een uitstekende rol gaan spelen. De stichting doet dit zonder winst oogmerk maar vanuit een maatschappelijke doelstelling. Een doelstelling gericht op leefbaarheid, sociale ontmoeting en welzijn in Nieuwegein.



Beleid en activiteiten van Stichting De Baten


Net als in 2005 lag in 2006 het accent op de voorbereidingen om te komen tot realisatie van het complex De Nieuwe Baten. De onderdelen die hierbij in 2006 een belangrijke rol hebben gespeeld, worden hieronder kort toegelicht.

Overzicht van activiteiten in 2006

1 • Woningen

De Nieuwe Baten zal geven de uiteengezette visie op de toekomstige functie van de stichting in het nieuwe complex woningen voor senioren gaan realiseren. De bedoeling van deze woningen is dat zij geschikt zijn voor senioren en dat er zondig altijd zorgverlening in de buurt aanwezig is. Dit wil niet zeggen dat we het hier over een klassiek verzorgingshuis hebben. Wij richten ons op de nieuwe generatie van 55-plussers: zij die zelf bepalen hoe ze willen leven en hoe eventuele zorg moet worden geleverd. Uitgangspunt is dat er een gedifferentieerd woningaanbod wordt gerealiseerd. Dit betekent: woningen van diverse omvang, duurder en goedkoper, koop en huur. Door een gemixt aanbod te realiseren zal ook de toekomstige bewonersgroep gemêleerd kunnen zijn, wat de leefbaarheid van de wijk ten goede komt. In 2006 is bekend geworden dat er 100 woningen komen in het nieuwe complex. Tweederde koop en eenderde huurwoningen.





In september 2006 deed Stichting De Baten een oproep aan inwoners van Nieuwegein van 55 jaar of ouder om zich als belangstellende op te geven voor een woning in De Nieuwe Baten. Deze oproep werd gedaan in de nieuwsbrief van De Nieuwe Baten en in diverse media. Dat dit initiatief van Stichting De Baten een schot in de roos was, blijkt uit het aantal reacties dat binnenkwam. Zo'n 150 belangstellenden meldden zich aan. Op volgorde van binnenkomst zijn deze op de 'belangstellendenlijst' gezet. Tijdens het gehele proces worden deze belangstellenden op de hoogte gehouden van de vorderingen met betrekking tot de bouw van De Nieuwe Baten. Zij krijgen zodra het zover is de eerste keus bij het kiezen van een koopappartement in De Nieuwe Baten. Mocht u als lezer van dit jaarverslag deze oproep hebben gemist: ook in dit verslag treft u een aanmeldingskaart aan.

2 • Samenwerkingspartners

Stichting De Baten is noch woningcorporatie, noch projectontwikkelaar. Binnen de visie van de stichting past de woningbouw voor senioren, maar de daadwerkelijke uitvoering alsmede de risico's die kunnen optreden in een dergelijk bouwtraject horen niet bij de stichting thuis. Vandaar dat wij voor dit aspect een samenwerkingspartner hebben gevonden in het bedrijf Florie en van der Heuvel uit Nieuwegein. Zowel voor wat betreft de projectontwikkeling als de bouw van het complex werken we met hen samen. In 2006 is de samenwerkingsovereenkomst door beide partijen ondertekend zodat gemeenschappelijke en zakelijke belangen goed gedefinieerd zijn. In de overeenkomst is vastgelegd dat Florie het risico neemt van het ontwikkelen en de verkoop van de woningen. Stichting De Baten zal de benedenverdieping exploiteren en neemt de niet exploitabele kosten van de parkeergarage op zich.

Met woningcorporatie Mitros werd in 2006 nog regelmatig gesproken. Deze gesprekken betroffen de realisatie van een groep huurwoningen binnen het complex. Mitros heeft zich echter teruggetrokken uit deze samenwerking daar zij het risico van het kopen van de huurwoningen op dat moment te groot vonden. Mitros blijft echter geïnteresseerd in de locatie en wacht op een nieuw aanbod op basis van meer informatie.

In 2006 zijn weinig gesprekken gevoerd met de gemeente. De enige gesprekken die gevoerd zijn, betroffen het project inzake het Muntplein. Stichting De Baten heeft eind 2006 aangeboden de parkeergarage te vergroten zodat er meer parkeergelegenheid zou ontstaan in de buurt. De gemeente is echter niet op dit aanbod ingegaan in verband met de afstand van de woningen van het Muntplein tot de parkeergarage. Zie ook het stuk over de activiteiten rond het Muntplein.

3 • Gebruikers wijkactiviteitencentrum

Het wijkactiviteitencentrum heeft een belangrijke functie voor de bewoners van de wijk en de bewoners van De Nieuwe Baten. Conform onze visie dient de invulling van het centrum binnen het terrein van gezondheidszorg, welzijn, sport, cultuur en educatie liggen. Net als in 2005 zijn in 2006 gesprekken gevoerd met mogelijke huurders. Deze zijn overwegend positief geweest en er meldden zich nieuwe belangstellenden aan. In 2006 zijn echter nog geen definitieve contracten gesloten met huurders. De reden daarvoor is dat veel potentiële huurders door de overheid gefinancierd worden. Ze vinden het een drempel zich vast te leggen zonder garantie van de overheid. De Baten is hierin geen partij. Binnen de doelstellingen van de stichting zullen de ruimten worden verhuurd.

4 • Voorlopig Ontwerp

Op 25 september 2006 is het concept Voorlopig Ontwerp, getekend door Alberts & van Huut, gepresenteerd aan de gemeente Nieuwegein. Hierna is opdracht gegeven tot het tekenen van het definitieve Voorlopig Ontwerp. Uiterlijk januari 2007 zal dit Voorlopig Ontwerp vastgesteld worden. Uit het Voorlopig Ontwerp blijkt dat er zeven verschillende type woningen zullen worden gebouwd. Deze woningen verschillen in grootte, in het aantal kamers en het hebben van een balkon of terras. Al deze woningen zullen geschikt zijn voor senioren en gehandicapten.

Architectenbureau Alberts & van Huut is bekend om de 'organische' bouwstijl. Bij organische bouw is de menselijke maat en het welbevinden van de mens in en rondom het gebouw het voornaamste uitgangspunt. De organische kenmerken van het bouwwerk komen tot uitdrukking in vormen en kleuren van de objecten, het interieur en het exterieur. Er zijn in de gebouwen van Alberts & van Huut bijvoorbeeld weinig rechthoeken te vinden en er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke kleuren.

Gevelaanzicht,
plattegrond
en doorsnede.



5 • Muntplein

Parallel aan de realisatie van het complex De Nieuwe Baten wilde Stichting De Baten in 2006 een trekkersrol nemen in de verbetering van de directe omgeving i.c. de aansluiting bij het Muntplein. Samen met de winkeliers van het Muntplein en woningbouwvereniging Mitros verkende Stichting De Baten de mogelijkheden om de omgeving rond het Muntplein en De Nieuwe Baten te verbeteren. De plannen richtten zich erop het voorzieningencentrum van De Nieuwe Baten te verbinden met het winkelcentrum. Zo zou er meer samenhang in de wijk komen en de omgeving een meer open karakter krijgen. Het winkelcentrum zou als het ware 'binnenste buiten gekeerd' worden om het herkenbaarder en aantrekkelijker te maken. Daarnaast was het plan een van de parkeerpleinen van het Muntplein te verbouwen tot een verblijfsplein. Hiermee zou tevens de wijk worden 'vergroend' door het parkachtige karakter van het plein.



In vogelvlucht.

Dit bleek geen haalbaar plan in verband met het gebrek aan parkeerplaatsen dat volgens de gemeente zou ontstaan. Stichting De Baten heeft in 2006 een onderzoek gedaan op het gebied van parkeergelegenheid rondom het muntplein. Uit dit onderzoek bleek dat er op dat moment voldoende parkeergelegenheid was. In de toekomst zou echter met het verdwijnen van het parkeerplein een parkeerprobleem kunnen ontstaan te meer omdat het aanbod van Stichting De Baten om de parkeergarage te vergroten is afgeslagen. De Vereniging van Eigenaren Muntplein en Waardijnburg zijn nu een eventuele samenwerking aan het verkennen met een projectontwikkelaar om tot een plan voor het revitaliseren van het Muntplein en omgeving te komen. Voor Stichting De Baten ligt de actieve samenwerking nu minder voor de hand aangezien de visie en de belangen van Stichting De Baten niet op voorhand overeenkomen met die van een projectontwikkelaar. De samenwerking met de Vereniging van Eigenaren en Mitros is in dit project dan ook beëindigd.

6 • Sportvoorziening

In het jaarverslag van 2005 werd vermeld dat Stichting De Baten heeft besloten geen sportzaal te gaan bouwen in het nieuwe complex. Dit besluit is genomen omdat het gemeentebestuur geen garantie kan geven de sportzaal voor langere tijd te huren in De Nieuwe Baten. Het gemeentebestuur heeft besloten de bouw van een sportvoorziening over te nemen en verzocht Stichting De Baten om een financiële bijdrage voor dit initiatief. Stichting De Baten staat in de startblokken om de gemeente te financieren maar stelde hieraan twee voorwaarden: de verzekering van een bouwvergunning en het rond maken van de benodigde zakelijke grondtransacties. In 2006 is dit nog niet gerealiseerd.

7 • Loket voor zorg, wonen en welzijn

Stichting De Baten streeft er nadrukkelijk naar dat De Nieuwe Baten voor de inwoners van Nieuwegein Noord een functie gaat krijgen bij iedere vraag die zij hebben over wonen, welzijn en zorg. Wij hebben voorgesteld hiervoor een loket in De Nieuwe Baten te realiseren. Daarmee wordt aangesloten op de ontwikkelingen binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Voor een dergelijk loket zijn uiteraard partners nodig. Deze hebben zich in 2006 nog niet aangediend.

Communicatie

In een nieuwbouw traject is het belangrijk betrokkenen zo goed mogelijk op de hoogte te houden. Vooral omdat van de voorbereidingen naar de bouw toe weinig concreets te zien is. Wij hechten daarom veel waarde aan een goede communicatie met betrokkenen over het traject van de nieuwbouw. We vinden het daarnaast belangrijk de buurt te betrekken bij het project door middel van bijvoorbeeld het houden van buurtbijeenkomsten.

In 2006 verscheen het jaarverslag van 2005 en een nieuwsbrief waarin de laatste stand van zaken met betrekking tot de nieuwbouw beschreven is. Daarnaast werden de belangstellenden voor een woning en potentiële huurders schriftelijk op de hoogte gehouden. De Nieuwe Baten heeft een website waarop de nieuwsbrieven geplaatst worden, persberichten worden vermeld en het laatste nieuws is weergegeven. Tenslotte kunnen wijkbewoners rechtstreeks met vragen bij ons terecht. Elke vraag wordt door ons beantwoord.

Financiën

Naast dit inhoudelijk jaarverslag verschijnt een financieel jaarverslag met daarin de financiële stand van zaken van Stichting De Baten.

Plannen voor 2007

Ok in 2007 zullen de voorbereidingen voor de bouw van De Nieuwe Baten onverminderd door gaan. In 2007 zullen naar alle waarschijnlijkheid de contracten met de huurders worden getekend, zal het definitieve ontwerp worden gepresenteerd aan de betrokkenen en zal de bouwvergunning worden aangevraagd. Belangrijk hierbij vinden we dat de buurt met onze plannen instemt. Hier zal dan ook in 2007 onze aandacht naar uit gaan. Dit alles ter realisatie van de maatschappelijke doelstelling van de stichting om voor de bewoners van Nieuwegein een fijne woon- en leefomgeving te creëren en het welzijn van de bewoners te bevorderen.

We hopen eind 2007/begin 2008 de eerste paal van De Nieuwe Baten te kunnen slaan!



Bestuur

Als dagelijks bestuur/directie treden namens de stichting op de heren Philip van Anraad en Ad van Elzakker. Zij doen dit vanaf 1 januari 2003 vanuit VOF De Verbinding. Philip van Anraad is hiernaast directeur van en pensioenadviseur bij Van Anraad Assurantiën & Hypotheken. Ad van Elzakker is directeur van Publicarea, adviesbureau in het publiek domein.

Als Raad van Toezicht traden in 2006 op de heren :

- Aart van Tellingen • *Bestuurslid sedert 1994. Bekleedt de functie van voorzitter* • Is in het dagelijkse leven directeur/eigenaar van Van Tellingen Holding bv. Heeft hiernaast de volgende nevenfuncties: Bestuurslid Vereniging Van Eigenaren Muntplein; bestuurslid Winkeliersvereniging de Batau; bestuurslid Stichting Middenstands Centrale (SMC), en bestuurslid Les Parfumeries.
- Wil Sluis • *Bestuurslid sedert 1-1-2003* • Is in het dagelijks leven organisatieadviseur en interim-manager. Heeft hiernaast de volgende nevenfuncties: Lid RvT de Stichtse Waranda, lid RvT Stichting Huisvesting voor Ouderen, inkomend voorzitter Rotaryclub Vianen-Vreeswijk, adviseur KBO Nieuwegein en voorzitter ingezetenenraad WMO Nieuwegein. Is bovendien kerkelijk en politiek actief.
- Bert Lubbinge • *Bestuurslid van 1-1-2003 tot 1-4-2006* • Was tot 1-4-2006 organisatieadviseur en interim-manager. Daarnaast lid van de gemeenteraad van Nieuwegein, lid Algemeen bestuur Regio Utrecht en voorzitter stichting 'Steun scholen Rundu'. In de periode 1998-2002 was hij wethouder in de gemeente Nieuwegein. In 2006 nam Bert Lubbinge afstand van zijn bestuurslidmaatschap in verband met zijn nieuwe functie als wethouder bij de gemeente Nieuwegein.
- Ron Koobs • *Bestuurslid sedert 1-2-2006* • Was in het dagelijks leven algemeen directeur bij Verpleeghuis Wittenberg te Amsterdam. Daarna lid van de raad van bestuur en vanaf 2000 voorzitter van de raad van bestuur bij Stichting Tabitha te Amsterdam. Daarnaast heeft hij bestuurlijke ervaring opgedaan in veel functies van zorg en onderwijs.
- Leo Burger • *Bestuurslid sedert 1-5-2006* • Was tot januari 2006 partner en registeraccountant bij Crop Registeraccountants & Belastingadviseurs te Nieuwegein.

De Raad van Toezicht kwam in 2006 vijfmaal in vergadering bijeen. In deze vergaderingen wordt het gevoerde beleid van de bestuurders/directeuren getoetst, vindt besluitvorming op hoofdonderwerpen plaats en wordt het langere termijnbeleid bepaald.

Jaarverslag 2006

COLOFON

Dit is een uitgave
van De Nieuwe Baten,

Nieuwegein, februari 2007.

Voor informatie kunt u
terecht bij Ad van Elzakker :
020 - 638 64 25 of
advanelzakker@publicarea.nl



Inschrijfkaart **wonen**

Naam

geboortedatum

adres

telefoonnummer

e-mailadres

• Bent u in het bezit van een auto?

ja | nee



DENIEUWEBATEN
Inschrijving
2007



Inschrijfkaart wonen



Z.O.Z.



DENIEUWEBATEN

*hier Uw
postzegel
plakken*

Aan
De Nieuwe Baten

Karmelietenhof 16
3512 XR Utrecht

