

Verslag Algemene Ledenvergadering vereniging Noaberhof Groningen van 09 september 2021

| | |
|------------------|--|
| Aanwezig: | 30 leden |
| Bestuur | Ger Koenen, voorzitter Klaaske van Barneveld-Krol, penningmeester Ingrid van Rijn, secretaris (verslag) Klaas Sybrandy, lid |
| Sprekers | Peter Prak, stichting Knarrenhof Jelle Dijkstra, directeur Meerstad |
| Plaats | Emmaüskerk, Ra 4, 9733HS Groningen |
| Aanvang | 19.30 uur |

Ad 1 Opening

De voorzitter opent de vergadering en geeft aan dat er aanzienlijk minder mensen aanwezig zijn dan bij voorgaande vergaderingen. Er volgt een kort voorstelrondje van de bestuursleden, een speciaal welkom voor Peter Prak en Jelle Dijkstra en een toelichting op de agenda.

Ad 2 Verslag ALV van 26 september 2019 (bijlage 1)

Geen vragen en opmerkingen bij het ALV-verslag.

Ad 3 Activiteitenverslag september 2019 tot en met augustus 2021 (bijlage 2)

Geen vragen en opmerkingen bij het Activiteitenverslag.

Ad 4 Financiële jaaroverzichten (bijlage 3)

Geen vragen en opmerkingen bij de Financiële jaaroverzichten.

→ Aan het eind van de vergadering wordt besloten dat, als de vereniging ophoudt te bestaan, het resterende geld overgemaakt wordt aan de stichting Knarrenhof[®], die enorm investeert om in een groot aantal plaatsen een Knarrenhof[®] van de grond te krijgen.

Ad 5 Schets huidige situatie Knarrenhof[®] in Groningen

Ger Koenen, voorzitter van de vereniging Noaberhof Groningen schetst in het kort de stand van zaken m.b.t. het realiseren van een Knarrenhof[®] in Groningen.

Nadat bekend was geworden dat er in eerste instantie voor een Knarrenhof slechts 14 wooneenheden waren gepland, hebben we de druk opgevoerd:

- gemeenteraad ingeschakeld
- publiciteit gezocht
- manifestatie georganiseerd

Na de manifestatie heeft de gemeente Groningen te kennen gegeven niet verder in zee te willen gaan met de stichting Knarrenhof[®]. We hebben er niet echt de vinger op kunnen leggen, maar er is een aantal redenen denkbaar:

- Als CPO (collectief particulier ondernemerschap) heeft de Knarrenhof recht op relatief goedkope grond en is daarmee voor de gemeente minder aantrekkelijk dan de verkoop aan particulieren of projectontwikkelaars
- We eisen te veel wat betreft de grootte van het terrein. Dit punt is steeds expliciet door wethouder Wonen, van der Schaaf genoemd

→ (Zie hiervoor verder agendapunt 6 Toelichting: Peter Prak)

De gemeente Groningen is nog wel van plan om op de eerder toegewezen plek in Meerstad voor senioren te gaan bouwen.

→ (Zie hiervoor verder agendapunt 7 Mogelijkheden seniorenhof in Meerstad: Jelle Dijkstra)

Ad 6 Toelichting over Knarrenhof[®] in het algemeen en het ontstaan van de huidige situatie in Groningen: Peter Prak (presentatie bijgevoegd bij het verslag)

Peter Prak licht de ontstane situatie in Groningen toe aan de hand van een Powerpoint-presentatie.

De centrale vraag voor Peter Prak is nu: zijn er nog vervolgstappen mogelijk in Groningen?

→ Wordt het Boeg'n of Box'n?

Allereerst geeft hij een korte terugblik over de ontwikkelingen van Knarrenhof[®] vanaf 2012 tot heden. Daarnaast schets hij ook nog de situatie in Garmerwolde, die ontstaan is sinds de samenvoeging van de gemeente Ten Boer en Groningen.

Belangrijke vraag die Peter daarbij stelt: wordt er geluisterd naar de ambtenaren of naar de bewoners.

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen kun je de vraag stellen of het altijd zo moeilijk gaat. Peter geeft aan dat dat in een enkel geval inderdaad zo is (voorbeeld Alkmaar), maar dat het in het overgrote deel van de gemeentes erg goed gaat. Er is al gebouwd (bijv. Zwolle), er wordt momenteel gebouwd, of er zijn ver ontwikkelde plannen voor de bouw van een Knarrenhof[®]. Daarnaast steunen de Provinciale Staten van Groningen, Friesland en Drenthe de stichting Knarrenhof[®].

De gemeente Groningen is een voorbeeld van hoe het helaas niet goed gaat.

Vraag: Is er contact geweest met de politieke partijen.

Ja (zie ook activiteitenverslag Noaberhof Groningen), er is veelvuldig contact geweest met alle politieke partijen in de gemeenteraad in Groningen.

Er is een aantal vragen bij Peter binnengekomen n.a.v. de ontstane situatie:

Vraag 1: Als Noaberhof Groningen wordt opgeheven, kun je dan de inschrijfduur overhevelen naar een andere gemeente?

Antwoord Peter Prak: Dat kan helaas niet, je komt dus onderaan de rij. De reden is dat vroege inschrijvers in Groningen de bewoners van een andere gemeente zouden verdringen.

Vraag 2: Wat moet er gebeuren als je de vereniging Noaberhof Groningen opheft?

Antwoord Peter Prak: De meerderheid van de ALV moet daartoe besluiten: opheffingsbesluit moet per e-mail voorgelegd worden aan de leden. Ook moet de vereniging statutair toestemming vragen aan de Stichting Knarrenhof en aan de Coöperatie Onz'Hof. Financieel moet het goed afgewikkeld worden.

Peter geeft aan dat de stichting en coöperatie die toestemming uiteraard geven.

Vraag 3: Wat moet een nieuw bestuur gaan doen?

Antwoord Peter Prak: Politieke lobby (gericht op de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022). Het voorstel zou zijn om dit najaar een bijeenkomst te organiseren waar alle politieke partijen

worden uitgenodigd en die ALLES mogen vragen. Er kan ook expliciet worden gevraagd Knarrenhof® op te nemen in het verkiezingsprogramma.

Na de presentatie van Peter worden nog de volgende vragen gesteld:

Vraag: Kan er net over de grens met Groningen gebouwd worden?

Antwoord Peter Prak: Er zijn al plannen in omliggende gemeentes en daarvoor zijn al mensen ingeschreven. Je kunt je daar ook inschrijven, maar komt dan achteraan in de rij.

Vraag: Als de gemeente Groningen niet doorgaat, kun je je dan inschrijven voor een andere gemeente?

Antwoord Peter Prak: Je kunt je bij maximaal drie gemeentes inschrijven voor een Knarrenhof®.

Ad 7 Mogelijkheden seniorenhof in Meerstad: Jelle Dijkstra (presentatie bijgevoegd bij het verslag)

Jelle Dijkstra schets aan de hand van een Powerpoint-presentatie de situatie in Meerstad en de mogelijkheden voor de realisatie van een seniorenhof aldaar.

In 2005 zijn de eerste plannen voor Meerstad gepresenteerd. Het hele plan behelst ongeveer een oppervlakte van 25 x de binnenstad van Groningen en de verdeling zal ongeveer 1/3 water, 1/3 groen en 1/3 bebouwing zijn. Er is nu 100 ha wateroppervlak en dat wordt in de toekomst 350 ha en is dan groter dan het Paterswoldsemeer. Het al bestaande bos, de Harksteder Broeklanden, blijft bestaan. Er zullen uiteindelijk 7 á 10.000 woningen komen.

De wijk is in ontwikkeling. Pas de afgelopen jaren zijn er flinke aantallen bijgebouwd.

In de hele wijk wordt er voor gezorgd dat er mooie uitzichten zijn, dan wel op het water, het bos of de landerijen.

Meerstad moet een diverse wijk worden. In eerste instantie vonden vooral dure grondaankopen plaats, nu komt er ruimte voor sociale huur en andere ontwikkelingen.

Voorzieningen zijn in ontwikkeling, zoals:

- bouw supermarkt en medisch centrum
- 2^{de} basisschool
- strand en schoon zwemwater
- nieuwe weg van ringweg Groningen naar Meerstad

In de nieuwe wijk de Zijlen II ligt de beoogde locatie voor een seniorenhof in de 'bospercelen'. Er zijn daar twee kavels gescheiden door een fietspad. Er is plaats voor ongeveer 14 en 12 woningen, maar de uiteindelijke aantallen zijn afhankelijk van de wijze van bouwen.

Dat is nog vrij: laagbouw, gestapeld, groot, klein, collectieve ruimte, binnentuin, enz.

Er wordt na de presentatie een groot aantal vragen gesteld, die (deels samengevoegd) onderstaand worden weergegeven:

Vraag: Is er door het fietspad wel ruimte voor een binnentuin?

Antwoord Jelle Dijkstra: Het fietspad ligt vast. Je zou dan kunnen denken aan twee hofjes met binnentuinen.

Peter Prak: Dat is ook de reden waarom de plek niet geschikt is voor de realisatie van een Knarrenhof®.

Vraag: Waarom is er van te voren géén overleg geweest met Knarrenhof®?

Antwoord Jelle Dijkstra: Er is wel gedacht aan de doelgroep, maar er is van te voren géén overleg geweest. Dat is wel een les die de gemeente moet leren: van te voren praten met collectieven die willen bouwen.

Vraag: Is er nog een mogelijkheid om mee te praten?

Antwoord Jelle Dijkstra: Er zijn spelregels vastgelegd in het bestemmingsplan, maar daarbinnen is nog heel wat mogelijk. De plek van het fietspad ligt echter vast.

Vraag: Heeft de gemeente belang bij het verkopen van dure grond?

Antwoord Jelle Dijkstra: In het begin was het inderdaad nodig om de grond duur te verkopen.

Antwoord Peter Prak: De grondaankopen vormen niet het grootste probleem, maar de cultuur in Groningen is, dat alles van te voren wordt bedacht en niet gericht is op het vroegtijdig meedenken van coöperaties.

Vraag: Ik hoor alleen over koop. Is er ook een mogelijkheid tot huren?

Antwoord Jelle Dijkstra: 10% sociale huur is afgesproken. Nu is er de druk om meer sociale huur te bouwen, ook in Meerstad op een aantal plekken. Er komt dus sociale huur, maar het is nog niet veel.

Vraag: Komt er een winkelcentrum?

Antwoord Jelle Dijkstra: Dat is nog niet duidelijk. Wel komt er een supermarkt en gezondheidscentrum.

Vraag: Gaat het dan om 14 woningen?

Antwoord Jelle Dijkstra: Nee, het gaat niet om 14 woningen. De plek is bekend en het aantal woningen hangt af van hoe er gebouwd gaat worden, waar zet je de auto's neer, enz.

Vraag: Moet je alléén kopen of als c.p.o.?

Antwoord Jelle Dijkstra: Dat kan in principe allebei.

Vraag: Ik vind het bouwen voor senioren vaak een 'benepen' concept.

Antwoord Peter Prak: ook binnen het Knarrenhof-concept is er verschil mogelijk: van 60 m² – 180 m².

Vraag: Wat moet ik doen om als privépersoon in het seniorenhof te komen.

Antwoord Jelle Dijkstra: Normaal praten we met individuen óf met projectontwikkelaars die grond aankopen (wij zijn in de kern een grondverkoopbedrijf).

→ Maar nu willen we praten met de potentiële bewoners.

Vraag: kunnen we nog meepraten over de invulling of moeten we afwachten wat er komt en daar dan op intekenen?

Antwoord Jelle Dijkstra: een seniorenhof staat in het plan. Er is veel belangstelling van senioren waarvan de kinderen al in de wijk wonen. Er is nog géén invulling. Normaal vindt het gesprek plaats met de projectontwikkelaar, maar zou nu dus met de groep toekomstige bewoners kunnen, die samen met een projectontwikkelaar iets ontwikkelt. Meerstad gaat dat niet doen. Zoals gezegd is Meerstad primair verkoper van grond, maar dit kan wel in samenwerking met een ontwikkelaar.

De gemeente wil de groep toekomstige bewoners hierin begeleiden.

Vraag: Kan er divers gebouwd worden?

Antwoord Jelle Dijkstra: Dat kan. Er is verandering in ideeën over bouwen. Niet alleen gezinshuizen, maar ook voor andere groepen en andere wensen.

Vraag: Is er een speciale prijs voor seniorenwoningen?

Antwoord Jelle Dijkstra: Het zijn marktconforme prijzen voor project-ontwikkelde bouw. De grondprijs is een percentage van de waarde van het huis.

Peter Prak: er is echter wel een enorm verschil in grondprijzen.

Peter Prak en Jelle Dijkstra krijgen bloemen aangeboden en worden heel hartelijk bedankt voor hun bijdrage aan deze ledenvergadering.

Ad 8 en 9 Toekomstscenario's (bijlage 4) en keuze voor toekomstscenario's

In bijlage 4 is een aantal scenario's geschetst. De centrale vraag is: wordt de vereniging opgeheven of gaat de vereniging door en komt er een nieuw bestuur?

Peter Prak licht toe dat als er nog een kans is voor een Knarrenhof® in Groningen, deze ligt in de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022.

→ Ineke van Dijk meldt zich aan om in het nieuwe bestuur plaats te nemen.

Daarnaast is statutair nog één bestuurslid nodig, maar een bestuur van minimaal drie lijkt wenselijk om de activiteiten te kunnen voortzetten.

→ Besloten wordt een oproep te doen aan alle leden en belangstellenden om een nieuw bestuur mogelijk te maken.

→ t.a.v. overleg met de gemeente over de bouw van een seniorenhof wordt besloten de leden en belangstellenden op te roepen zich aan te melden bij Meerstad: → info@meerstad.eu onder vermelding van: 'seniorenhof Meerstad'.

Ad 10, 11 en 12.

Peter Prak wordt bedankt voor zijn totale inzet voor een Knarrenhof® in Groningen, met appels van de Groninger Kroon.

"Al zou morgen de wereld vergaan, plant ik vandaag nog een appelboom", naar de woorden van Maarten Luther.

Na 1 november kan deze boom geplant worden.

Na afloop van de vergadering wordt nog nagepraat met een hapje en drankje.