

A photograph of a lush green garden with several trees and a building in the background. The trees are in various stages of growth, with some showing signs of being recently planted or pruned. The ground is covered in tall grass and weeds. The building in the background is a multi-story structure with a brick facade and a chimney. The sky is bright and overcast.

DE BOOMGAARD

PROJECTOPROEP AGSL COLLECTIEF WOONPROJECT, WILSESESTEENWEG 70 + GENADEWEG, 3010 LEUVEN
KANDIDATUUR VAN ZORGINITIATIEF LIVEZ (DE WISSEL, DE WINGERD, OOSTREM, ZORG LEUVEN EN
STADSMAKERSFONDS) ONDERSTEUND DOOR MISS MIYAGI 30/09/2021



LUIK 1 MISSIE EN VISIE KANDIDAAT-ERFPACHTER

MISSIE EN VISIE

KANDIDAAT ERFPACHTER

De nog op te richten coöperatie 'De Boomgaard' (werknaam Livez) in deze kandidaatstelling via de letters of intent, vertegenwoordigd door Miss Miyagi.

PARTNERS

MISS MIYAGI BV

Coördineert vastgoed-projecten met maatschappelijke meerwaarde

DE WISSEL VZW

Bouwt aan een warme samenleving, met focus op jongeren en jonge gezinnen

OOSTREM VZW

Leven met een beperking

DE WINGERD VZW

Leven met dementie

ZORG LEUVEN

Thuiszorg, residentiële ouderen zorg, buurtzorg

STADSMAKERSFONDS CV

Investeert in projecten met maatschappelijke meerwaarde

**Hospiscore: De mate waarin een buurt een bepaalde ondersteuning of zorg kan absorberen. Buurten met een erg hoge hospiscore kunnen diverse en zware gezondheidsproblematieken het hoofd bieden en verzekeren daardoor een grote wooncontinuïteit in hun buurt.*

LEUVENS INITIATIEF VOOR EERLIJKE ZORG

Het collectief van Leuvense Zorgorganisaties en Stadsmakersfonds: 'De Boomgaard' werkte in samenwerking met Miss Miyagi, expert in vastgoed met maatschappelijke meerwaarde, dit projectvoorstel uit voor een Collectief Woonproject op de site van De Boomgaard in Kessel-Lo.

De Boomgaard is een collectief van professionals in de residentiële zorg die vinden dat een zorgen ondersteuningsbehoefte niet mag leiden tot institutionalisering en het verlies van integratie en participatie in de maatschappij. Inclusieve woningen creëren en het zorgbestendiger maken van klassieke woonbuurten zijn de twee fundamenteën van ons collectief. De Boomgaard probeert een rol te vervullen van facilitator en niet die van regisseur. De buurten zelf dienen zoveel mogelijk de regie van de projecten te hanteren. De Boomgaard staat klaar met expertise rond residentiële zorg en biedt zich aan als een betrouwbare partner van de buurt. Op deze wijze willen we een hoge hospiscore* genereren voor de buurt Genadedal Wilselsesteenweg. De bouw van zorgkamers, duo-woningen, gezinswoningen en studio's zijn een eerste stap naar een meer zorgzame buurt.

Ons collectief van Leuvense Zorgorganisaties en Stadsmakersfonds wil graag het project in Kessel-Lo opstarten maar onze focus gaat evenwel verder dan de grenzen van dit perceel. De hele buurt van Genadedal en de Wilselsesteenweg komen in de scope van ons gedurfd, maar niet onbezonnen samenwerkingsproject.

Einddoel is dat de buurt een zorgzame buurt wordt, waar men levenslang kan wonen en de zorg zich aanpast aan de behoeften van haar bewoners, zonder dat zij hun leefomgeving moeten verlaten vanwege een ontbrekende ondersteuning.

INTERSECTORALE SAMENWERKING

De ambitie van de zorgpartners is om een uniek sectoroverschrijdend woonproject op te zetten. De zorgvragers die terechtkomen bij De Boomgaard zijn divers en krijgen zorg op maat. Hiervoor biedt ons collectief een breed spectrum aan expertise in de zorg: De Wissel begeleidt zelfstandig wonen van kwetsbare jongeren, Oostrem biedt woonmogelijkheden aan mensen met een beperking, De Wingerd huisvest mensen met dementie, Zorg Leuven biedt thuis- en buurtzorg. Met deze mix bouwen we aan een collectief zorgconcept en zetten we ons achter het decreet lokaal sociaal beleid en het Geïntegreerd Breed Onthaal. Zo kunnen we de zorgnoden van personen met een verhoogde kwetsbaarheid zoveel mogelijk in hun eigen omgeving of via kleinschalige initiatieven beantwoorden. In deze synergie die sectoren overschrijdt, zien wij momentum. In dit project is het niet de zorgbehoevende die zich moet aanpassen aan de (locatie van de) beschikbare infrastructuur, maar zorgt een aanpasbare infrastructuur voor een lokaal zorgaanbod. Het is deze bijzondere ambitie die wij willen vertalen naar een even bijzonder vastgoedproject.

ROL MISS MIYAGI

Om dit uitdagend vastgoedproject van A tot Z in goede banen te leiden, stapt Miss Miyagi graag mee in dit verhaal.

Miss Miyagi heeft ervaring met het faciliteren van een gefaseerd proces, zoals de aanleg van de wegenis aan de Genadeweg. De ontwikkeling van De Hoorn aan het Sluispark werd 14 jaar lang begeleid.

Een zorgzame buurt vraagt om co-creatie, bij het project Hal 5, geïnitieerd door de oprichters van Miss Miyagi, werd de buurt nauw betrokken.

Eerdere samenwerkingen met partners in de zorg (o.a. Pleegzorg, De Wissel, COCON, CGG Andante...) leverden al succesvolle projecten op.

PARTNERS

MISS MIYAGI

Miss Miyagi gelooft dat de wereld rondom ons, en specifiek hoe we die vormgeven, een grote impact heeft op wie we zijn en hoe we samen leven. Bouwen wordt echter steeds complexer. We wonen en werken met steeds meer mensen, op steeds minder beschikbare ruimte, binnen steeds strengere normen. Hierdoor is het opdrachtgeverschap steeds professioneler geworden, maar helaas ook commerciëler. Vandaag wordt daarom voornamelijk gebouwd wat geld opbrengt, niet noodzakelijk wat de maatschappij nodig heeft.

Miss Miyagi specialiseert zich daarom al langer in de ontwikkeling van exemplarische vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijke impact. Ze ondersteunt diverse partijen met gelijkaardige ambities (zorginstellingen, steden en gemeenten, co-housers, kloosterordes, creatieve ondernemers...) bij de ontwikkeling van hun vastgoed. Dat doet ze van concept en businessplan tot en met de werfopvolging en dat doet ze steeds als dienstverlener, niet als investeerder.

Op korte tijd is Miss Miyagi in Vlaanderen uitgegroeid tot een belangrijke referentie op het gebied van maatschappelijke vastgoedprojecten, met verschillende nationale en internationale prijzen voor haar praktijk én haar projecten. In die projecten botst Miss Miyagi regelmatig op financieringsuitdagingen. Daarom ontwikkelde Miss Miyagi tussen 2018 en eind 2020, met de financiële steun van Vlaanderen Circulair (EUR 100.000) en de ondersteuning van projectpartners zoals CERA, de erfgoeddienst van de stad Leuven, Bart Vanhaeren (medeoprichter Bolero crowdfunding) een alternatief financieringsvehikel dat buurtbewoners, gebruikers en impact investeerders toelaat om te investeren in maatschappelijke projecten.



MISS MIYAGI STADSMAKERSFONDS

Het Miss Miyagi Stadsmakersfonds is een coöperatief ontwikkelingsfonds dat investeerders toelaat bij te dragen aan de ontwikkeling van exemplarische vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijke impact. Zo geeft Stadsmakersfonds ruimte aan betekenisvolle initiatieven die de stad ziel geven, maar het vaak moeten afleggen tegen eenzijdige commerciële belangen. In ruil daarvoor krijgt de investeerder een drievoudig rendement: een financieel rendement, een persoonlijk inhoudelijk rendement en een maatschappelijk rendement. Daarbij wordt er expliciet gekozen voor een doelmaximalisatie (de realisatie van exemplarische projecten met een positieve maatschappelijke impact) boven een winstmaximalisatie. Dit is, samen met het democratisch bestuur van het fonds, ook verankerd in de statuten van het fonds. Het fonds streeft naar een lange termijn financieel rendement voor investeerders van 3%.

Het fonds werd opgericht op 21/12/2020. Het was de ambitie om binnen het eigen netwerk één miljoen euro op te halen vóór de eerste algemene vergadering op 12 juni 2021 (vooraleer het fonds publiek bekend en

toegankelijk te maken). Dit is gelukt. Vandaag werd reeds ingeschreven voor 1.2 miljoen euro door een 70 tal coöperanten die elk tussen de EUR 5.000 en 75.000 investeren om deze missie mee waar te maken.

Het kapitaal wordt opgehaald via drie verschillende doelgroepen:

1. Burgers, bedrijven en organisaties uit het Miss Miyagi netwerk die geloven in de missie.
2. Professionele beleggers op zoek naar maatschappelijke investeringen.
3. Project gerelateerde doelgroepen.



Het coöperatieve fonds laat huurders, buurtbewoners, sympathisanten, leveranciers, ... namelijk toe om (via het fonds, niet rechtstreeks) mee te investeren in 'hun' projecten. Dit zorgt voor een financiële en inhoudelijke verankering van het project bij de buurt, projectpartners en de eindgebruikers. Miss Miyagi organiseerde op een gelijkaardige manier de financiering van Ha5 in Leuven. Het Miss Miyagi fonds zou een rol kunnen spelen in de financiering van Livez. Specifiek voor het project De Boomgaard kan ook onderzocht worden welke partijen (naast de projectpartners) rechtstreeks in het project kunnen investeren.

DE WISSEL



De Wissel vzw is een netwerk van initiatieven in de Jeugd- en Gezinszorg en de samenleving. Jaarlijks zijn we, soms kort, soms lang en intensief, in contact met een 350 jongeren en/of gezinnen in het Leuvense en het Hageland.

Specifiek voor jongeren en jonge gezinnen bieden we ook verblijf aan en financiële ondersteuning. Voor dit verblijf, of in opvolging van het verblijf in voorzieningen de Wissel betrachten we passende vervolgverblijfsvormen te vinden. We geloven sterk in de meerwaarde van divers wonen, ingebed in een wijk of gemeente, waar diverse mensen, vrijwillig en professioneel, elkaar vinden en kunnen helpen.

DE WINGERD

De Wingerd biedt een thuis voor personen met dementie. Volgens de principes van kleinschalig genormaliseerd wonen werken we aan 'kwaliteit van leven'. Het zorgtraject en de woonomgeving sluiten naadloos aan bij onze belevingsgerichte aanpak. Bij ons woon en leef je in een herkenbare, huiselijke en vertrouwde leefomgeving met 'zorg op maat'.

Als onderdeel van Woonzorgnet-Dijleland vzw zijn we nauw verbonden met het Dijlehof in Leuven, Ter Meeren in Neerijse en Keyhof in Huldenberg. Met een aangepaste woning voor jonge mensen met dementie participeren we in de Zorgcirkels Jongdementie.



OOSTREM

Oostrem vzw is een gedecentraliseerde en inclusieve voorziening voor volwassenen met meervoudige beperkingen en volwassen met multiple sclerose of niet aangeboren hersenletsel.

Oostrem heeft kleinschalige woonentiteiten in Leuven, Herent en Wespelaar. Daarnaast zijn er dagbestedingsinitiatieven in Leuven en Herent. Oostrem is tevens initiatiefnemer van het Werkburo Vlaanderen waarbij personen met een zeer grote afstand tot de arbeidsmarkt begeleid worden naar een (on)bezoldigde activiteit in het reguliere economische circuit. Daarnaast ondersteunt Oostrem verschillende dagbestedings- en woonprojecten die ouders in eigen regie opstarten.



ZORG LEUVEN

Zorg Leuven is een welzijnsorganisatie waarin kinderopvang, thuiszorg en ouderenzorg samengebracht zijn. We zijn gegroeid uit de schoot van OCMW Leuven en Stad Leuven. Sinds 1 januari 2017 werd het zorgaanbod gebundeld in een overkoepelende structuur.

We bieden een ruim gamma aan dienstverlening binnen de hogervermelde zorg -en welzijnsclusters (zie website van Zorg Leuven).

Ouderenzorg: 4 WZC 's (waaronder één WZC voor kleinschalig genormaliseerd wonen voor personen met dementie), 3 GAW 's en 4 LDC 's

Kinderopvang: 4 kinderdagverblijven, een dienst onthaalouders en teledienst voor zieke kinderen

Thuiszorg: gezinszorg, poetsdienst (en dienstencheques), klusjesdienst, kraamzorg en maaltijden aan huis.





LUIK 2 INHOUDELIJKE VISIE OP HET PROJECT

BEWONERS VAN DE BOOMGAARD

We beogen een gemixte bewonersgroep waarin zowel bewoners met of zonder zorgvraag (van autonoom tot zwaar zorgbehoevend), kwetsbare jonvolwassenen, gezinnen, eenoudergezinnen, ouderen, een hoogbejaarde ouder een kind met beperking... een plaats kunnen krijgen.

A Anna is een 82 jarige weduwe. Voor haar leeftijd is ze in relatief goede gezondheid. Ze kan nog erg veel zelfstandig, maar haar huis in Kessel-Lo wordt haar te groot. Ze mist geborgenheid en sociaal contact. Dit zijn eigenlijk de enige redenen waarom ze niet meer goed functioneert. Ze wil absoluut niet naar een woonzorgcentrum.

B Boris is 89 jaar hij heeft dementie. Zijn echtgenote Bertha is 83 jaar en kan de mantelzorg thuis niet meer aan. Zij hebben al maximale hulp van de thuiszorg maar de situatie wordt kritisch. Residentiële zorg dringt zich op. Ze zijn nog erg verliefd op elkaar en houden van hun zelfstandigheid. Voor Bertha zou het nochtans goed zijn als ze soms eens een momentje voor haar zelf had.

C Clementine heeft altijd een kruidenierszaak gehad in het Genadedal. Iedereen uit de buurt kent haar. Ze heeft een vergevorderde dementie en heeft nood aan zware fysieke zorg.

D Diane is 52 jaar, is gescheiden en heeft 2 kinderen van 18 en 21 jaar. Ze heeft frontotemporale dementie, vertoont hierdoor ontremd gedrag en heeft geen ziekte-inzicht. Het gezin bevindt zich in een moeilijke financiële situatie. Na enkele crisissituaties thuis werd er een bewindvoerder voor persoon en voor goederen

aangesteld. Alleen thuis wonen lukt niet meer en vormde een grote belasting voor de kinderen. Diane is graag in gezelschap en mits aansturing, begrenzing en stimulatie kan ze nog veel zelfstandig.

E Eric is 56 jaar en heeft sinds enkele jaren de diagnose Alzheimerdementie. Hij is bijzonder sportief, sociaal en leidt een heel actief leven. Dit wil hij graag zo lang mogelijk verder zetten doorheen zijn ziekte. Ook inzake levenseinde wil hij zelf kunnen beslissen, hij wilt geen aftakelingsproces doormaken. Hierover heeft hij gesprekken met zijn huisarts. Met het oog op de toekomst, vervulde hij een schriftelijk verzoek voor euthanasie. Eric en zijn familie zijn op zoek naar een woonvorm waar hij praktische hulp en begeleiding krijgt en waarbij zijn zelfstandigheid maximaal tot zijn recht komt.

F Francine is een 79 jarige weduwe. Met haar lichamelijke gezondheid gaat het niet goed. Ze heeft zware zorgen nodig. Ze kan alleen in een rolstoel verplaatst worden en ze heeft een groot incontinentie probleem. Cognitief is ze nog heel fit. Ze geniet van sociaal contact en ze is heel zorgzaam naar anderen.

G Geert is 55 en een jong gepensioneerde militair. Hij woont op de Wilselsesteenweg. Hij is heel actief en erg geëngageerd. Hij wil graag zijn steentje bijdragen aan de gemeenschap. Vrijwilliger noemt hij zichzelf niet graag. Eerder een actieve buurman.

H Herman verblijft sinds zes maanden in De Wingerd in Leuven. Hij is 81 en lijdt aan Alzheimer dementie. Herman is afkomstig uit de buurt van De Boomgaard waar hij vroeger een druk sociaal leven had.

I Ida heeft altijd in de horeca gewerkt. Ze wil graag een andere richting aan haar carrière geven en heeft besloten zorgkundige in het volwassenonderwijs te studeren. De Boomgaard ijkt voor haar een ideale werkplek.

J Jean en Liske zijn beiden recent gepensioneerd en wonen in Kessel-Lo. Liske heeft de ziekte van Huntington. Jean zorgt heel goed voor haar, maar dreigt er onder door te gaan. Oostrem springt bij. Liske wordt drie dagen en twee nachten opgevangen, zodat Jean op adem kan komen. Als zij beiden in De Boomgaard gaan wonen, weet Jean zich verzekerd dat Liske goed opgevangen wordt als hij een dagje weg is, boodschappen gaat doen of zelfs even een korte vakantie wil inlassen. Hun dochters wonen in de buurt en helpen graag mee in het weekend.

K Kris liep een ernstig hersenletsel op, verbleef een jaar in UZ Pellenberg en werd nadien gehuisvest in het nursinghome Oostrem. Daar klaarde hij op onverklaarbare wijze op en werd hij zelfs te goed voor een nursingsetting. De Boomgaard biedt een antwoord om terug wat zelfstandiger te leven, met hulp van eerstelijnsdiensten en persoonlijke assistenten. Hij weet zich verzekerd van nabijheid.

L Linda is een vrouw van vooraan in de veertig. Ze heeft een ernstige depressie en is al een tijdje niet meer aan het werk. Ze heeft nu terug voldoende energie om haar leven stillaan terug in handen te nemen. Ze hoopt in De Boomgaard steun te vinden maar ook wil ze graag een zinvolle bijdrage aan de werking leveren. Ze wil graag mee maaltijden ondersteunen bij bewoners waar dit moeilijk loopt.

M Marie is de mama van Ann. Marie is ongeveer 80 jaar en moeder van een meervoudig gehandicapte dochter. Beiden zijn zeer sterk aan elkaar gehecht en willen graag samen blijven. Ook zij wonen in Kessel-Lo en kijken samen uit naar een aangepaste woonvorm. Hun huis wordt immers veel te groot.

N Nadine is een zelfstandige vrouw van 75 jaar en kwam alleen te staan. Zij dreigt te vereenzamen en droomt van een collectieve woonvorm waar ontmoetingskansen zijn, maar waar zij toch haar zelfstandigheid kan behouden. Nadine woont momenteel op 300 m van De Boomgaard.

O Ophelia verblijft al verschillende jaren in Oostrem, maar dementeert. Oostrem biedt aan alle bewoners de kans om tot hun laatste dag in de voorziening te blijven wonen. Misschien is een opvang met andere personen met dementie meer aangewezen. Iedere organisatie heeft immers haar eigen specialiteit.

P Patrick en Leen zijn jonge veertigers ze hebben twee kinderen van 8 en 11 jaar oud. Leen is opgegroeid in Kessel-Lo. Ze willen graag in Kessel-Lo wonen en zijn op zoek naar een bruisende buurt.

Q Qwinten is 20 en studeert voor kinesist. Hij wil van kot veranderen en De Boomgaard lijkt hem wel wat. In de scouts was hij leider bij de Akabe. Zorg zit hem in het bloed.

R Ricardo is gevlucht uit El Salvador. Zijn Nederlands is nog niet top maar het vordert snel. Ricardo heeft altijd als kok gewerkt en wil zich snel nuttig maken.

S Sandra is psychologe en werkt deeltijds voor een GGZ. Daarnaast wil ze graag voor 65-plussers consult houden elke donderdagnamiddag in het gemeenschapslokaal van De Boomgaard.

T Tania is 19, haar zus Sybiel is 16 jaar. Ze werden geplaatst in twee verschillende woningen en zouden graag samenwonen. De begeleiding denkt dat dit best zou moeten kunnen. Mits een intensieve begeleiding er rond te zetten en een vorm van informeel sociale controle.

U Ursula is 17 jaar. Ze is sinds haar 3 jaar verblijvend in Bijzondere Jeugdzorg. Ze is het groepsleven in een leefgroep beu en klaar voor een volgende stap. Gezien haar leeftijd vraagt de jeugdrechter dat ze niet in een studio ergens in de stad gaat wonen, maar in een beschermende omgeving.

V Viviane is verpleegkundige. Na jaren als gespecialiseerde verpleegkundige in het ziekenhuis te werken heeft ze behoefte aan meer holistische zorg. Ze wil heel graag ondersteuning bieden aan een diverse groep. Hier wil ze maatwerk voor elk individu bieden. Dat ze kan terugvallen op de expertise van De Wingerd, Oostrem en De Wissel boeit haar zeker. Dat ze vlakbij De Boomgaard woont is mooi meegenomen.

W Winnie is 20 en alleenstaande mama van Vic. Vic is inmiddels 4 maanden oud. Ze verbleven 6 maanden in de Shelter en zoeken nu naar een veilige warme plek waar zij en Vic kunnen verblijven en af en toe kunnen beroep doen op mensen om in te springen, boodschappen, babysit. Winnie zorgt zelf ook graag voor mensen.

X Xenia is 21. Ze wil CVO gaan doen, jeugd- en gehandicaptenzorg. Door een accident is ze zelf moeilijk te been en heeft ze voor een aantal taken hulp nodig.

Y Yvonne is 19 jaar. De papa van haar kindje en kindje wonen samen in een tijdelijk verblijf van de Shelter. Normaal duurt dit 6 maanden, maar er kon niet onmiddellijk een passend en betaalbaar verblijf gevonden worden. Ze zullen ambulante begeleiding blijven.

Z Zita is 18 jaar. Ze woont in een studio in de stad. Na een aanvankelijk "vrij" gevoel, eindelijk die residentiële opvang in een leefgroep achter zich te hebben kunnen laten, gaat het niet goed met haar. De praktische dingen krijgt ze wel op een rijtje, maar het anonieme wonen in een grote blok geeft een moeilijk te dragen eenzaamheid.

LEZING VAN DE SITE EN CONTEXT

LIGGING

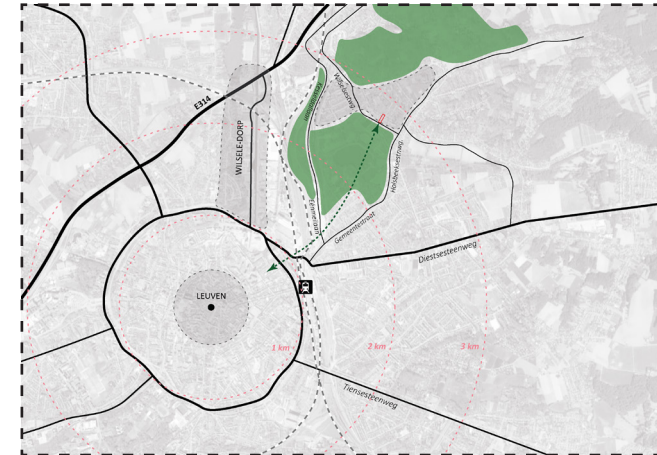
De site bevindt zich in de nabijheid van Leuven centrum. Via een fietspad in het groen sta je op 15 min in het centrum. Met de E314, N2 snelwegen, treinstation Leuven vlakbij en een bushalte voor de deur is de site zowel lokaal als bovenlokaal zeer goed ontsloten. De wijk ligt tussen enkele grote groenzones aan het Provinciedomein van Kessel-Lo waardoor deze makkelijk te voet of met de fiets bereikbaar zijn.

LEZING WIJK

Karakteristiek voor de wijk zijn de vele kleine paadjes tussen de huizen. De Genadeweg maakt deel uit van dit netwerk aan trage wegen voor fietsers en voetgangers. De site heeft dan ook een strategische ligging binnen de wijk als schakel tussen het binnengebied aan de Genadeweg en de ontsluiting aan de Wilselsesteenweg. Daarnaast is de breedte en schaal van het perceel een uitzonderlijke kwaliteit binnen dit bouwblok met zeer lange smalle percelen. De Boomgaard vormt ook een groot stuk kwalitatief groen in dit binnengebied.

Vanuit deze kwaliteiten zien we kansen voor een inclusief, buurtversterkend project.

Het woonlandschap in de wijk is gevarieerd. Er is sociale woningbouw aanwezig aan o.a. de Eénmeilaan, daarnaast wonen er veel hulpverleners in de wijk. Veel gebouwen dateren uit de jaren '60 en zijn onaangepast naar huidige normen of woonnoden van de bewoners (te groot/klein).





LEZING THEMATISCH RUP

Het thematisch RUP, opgemaakt in 2012, voorziet de mogelijkheid tot ontwikkeling van woningen aan de Genadeweg. De gekoppelde voorwaarde, de heraanleg van de Genadeweg tot autoweg, maakt dat het woonproject op De Boomgaard gefaseerd en deels op lange termijn verloopt.

Het Boomgaard-perceel sluit aan de zijde van het Genadeweg fietspad aan op de Wilderbos weg. Door de nabijheid van deze volledig aangelegde weg, zien we mogelijkheden voor een gefaseerde ontwikkeling van de Genadeweg. Zo zou de ontsluiting van de nieuwe wooncluster op het Boomgaard-perceel een katalysator kunnen worden in de aanleg van de volledige Genadeweg.

Miss Miyagi onderzoekt graag samen met Stad Leuven, maar ook met de aanpalende eigenaars hoe zij hierin mee kan faciliteren, vanuit haar opgebouwde ervaring omtrent perceelsoverschrijdend ontwikkelen.

PROGRAMMACONCEPT EN BUURTINTEGRATIE / KATALYSATOR

INCLUSIEF WOONPROJECT IN EEN ZORG-ZAME BUURT

Het projectvoorstel voor de Boomgaard wil een van de meest vooruitstrevende woonprojecten van Vlaanderen worden waarin de ambities en ervaringen van diverse hoog aangeschreven én innovatieve Leuvense zorg- en vastgoedpartners een uniek antwoord bieden op de ambities van de projectoproep. Als inclusief woonproject mikt De Boomgaard op een gemengde bewonersgroep waarin mensen met diverse zorgprofielen (jongdementie, kwetsbare jongvolwassenen en gezinnen, mensen met fysieke beperking, ouderen met zorgbehoefte...) samenwonen met niet zorgbehoevenden en buurtbewoners vanuit het geloof dat zij elkaar iets waardevols te bieden hebben. Centraal in dit verhaal staat een kwalitatieve en levensloopbestendige woonomgeving die mensen met elkaar en met de buurt verbindt en op die manier waardevolle (zorg-)relaties creëert die aangevuld worden met het zorgaanbod van de professionele partners. Dit voorstel is daarmee een sterk doorgedreven vertaling van de actuele projectoproep van de Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding rond zorgzame buurten.

DE BOOMGAARD ALS CENTRUM

Concreet geloven we dat de unieke buitenruimte van de boomgaard, aangevuld met enkele kleinschalige en strategische gemeenschappelijke faciliteiten, de motor van dit verhaal moet zijn. De boomgaard wordt terug in ere hersteld, aangevuld met een kleinschalig ecologisch tuinbouw- en moestuinproject en misschien zelfs een (buurt-)zwemvijver. Het project kiest er namelijk

resoluut voor om eerst te verbinden om pas daarna een zorgverhaal te schrijven. Bovendien zet dit project (in tegenstelling tot een klassieke cohousing) veel sterker in op de uitwisseling met de buurt. Daarnaast wordt er gekozen voor een mix van woningtypologieën met een gradiënt van meer zorgbehoevende tot volledige autonome units, elk met hun eigen specifieke eigenschappen (private buitenruimte, integrale toegankelijkheid, clusterwoningen, gedeelde leefruimte ...), doch maximaal volgens de principes van universal design en inwisselbaarheid. Aanvullend wordt een huiselijke, laagdrempelige ontmoetingsplek geïntegreerd gekoppeld aan de wooncluster aan de Wilselsesteenweg. Deze ruimte kan worden opengesteld voor een breder publiek bij buurtactiviteiten maar is ook de plek waar bewoners die geen voltijdse zorgondersteuning nodig hebben terecht kunnen wanneer zij daar nood aan hebben.

COÖPERATIE ALS BINDMIDDEL EN KATALYSATOR VAN DE BUURT

Zoals verder meer in detail uitgelegd zal worden, zorgt de coöperatieve projectstructuur ervoor dat dit project (fysiek) in de buurt kan groeien. Daarvoor wordt niet alleen gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden langs de Genadeweg, maar ook naar meer alternatieve ontwikkelingsmodellen waarbij bijvoorbeeld (oudere) buurtbewoners via de coöperatie hun minder aangepaste woning beschikbaar stellen voor jonge gezinnen in ruil voor een aangepaste plek op de Boomgaardsite. De impact van het project overstijgt daardoor opnieuw de (beperkte) schaal van de site. Hoewel we via de coöperatieve structuur (indirect) aan

de blijvende betaalbaarheid van de woningen kunnen en zullen werken, leert onze ervaring (en bevestigen de cijfers) dat het creëren van een betaalbaar woonaanbod op korte termijn geen evidentie is zonder bijkomende subsidies. Naast het zoeken van deze subsidies via de gespecialiseerde projectpartners, was het daarom van in het begin een bewuste keuze om ook in te zetten op woonkwaliteit en een zorgaanbod als extra incentive om een waardevol én succesvol collectief woonproject te kunnen realiseren.

DE COÖPERATIE ALS INSTRUMENT VOOR BETAALBAARHEID

AGSL wenst met dit project vooral op betaalbaarheid voor het 'middensegment' te willen inzetten met focus op groepen met een bijzondere woonvraag. Binnen de coöperatie De Boomgaard wordt als doel gesteld om betaalbaarheid op lange termijn te garanderen.

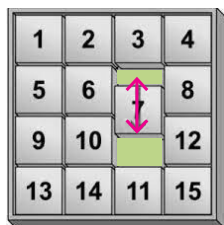
“Het coöperatieve woonmodel beoogt steeds om betaalbaarheid te garanderen, op lange termijn. Ten eerste huren de bewoners aan quasi-kostprijs, die eens de kosten afbetaald zijn vaak lager ligt dan het gemiddelde op de huurmarkt. Daarnaast hebben bewoners bij uitstap niet de mogelijkheid om een speculatieve waarde van een woning van de coöperatie op te eisen. Ze krijgen enkel de waarde van hun initiële inbreng terug, met eventueel indexatie of beperkte meerwaarde. Zo wordt wonen ook niet duurder voor de toekomstige bewoner.” (bron: Miss Miyagi voerde i.s.m. Cera, Ndvr en Architectuurwijzer een studie uit naar coöperatief wonen in Vlaanderen.)

HET LEGE VAK IN DE PUZZEL

In het ontwerp wijzen we geen specifieke woonegelegenheden toe aan bepaalde zorgprofielen of organisaties. De aanpak is er een van “universal design” waarbij de infrastructuur zich moet kunnen aanpassen aan de behoeften van de bewoner en niet omgekeerd.

Hoofddoel is comfortabel wonen realiseren binnen de vertrouwde buurt ongeacht de zorgondersteuning die iemand nodig heeft. De facto wil dit zeggen dat elk type bewoner in principe in elke woonelegenheden kan terecht komen. De verschillende oppervlakten en indelingen laten maatwerk toe indien er zich een specifieke woonvraag stelt.

Het Boomgaardperceel kan daarin als het ‘lege vak’ in de puzzel gezien worden. Door hier op toegankelijke, aangepaste woningen in te zetten kan er binnen in de buurt geschoven worden. Bijvoorbeeld: Mehmet en Sophie zijn een koppel waarvan de kinderen het huis al uit zijn. Ze wonen in een gezinswoning die te groot is voor hen maar ook onaangepast aan het feit dat ze moeilijker trappen kunnen doen. Voor hen kan een aangepast appartement in de Boomgaard de ideale schakel zijn om toch in de buurt te blijven wonen waar hun sociaal netwerk is.



GEPAST EN GEÏNTEGREERD ZORGAANBOD

INTEGRATIE EN PARTICIPATIE

Dit principe is het centrale uitgangspunt van het Boomgaardproject. Zorg van/door en in de buurt. We zetten de expertise van de zorgpartners in om mensen met een ondersteuningsbehoefte te integreren in de samenleving en nog belangrijker, om de samenleving voor te bereiden zodat ze verschillende doelgroepen kunnen insluiten in de maatschappij.

TUSSEN AUTONOMIE EN GEBORGENHEID

De architectuur wordt zo ontwikkeld dat er een zachte verschuiving mogelijk is tussen autonoom zelfstandig wonen en ondersteund geborgen wonen. De collectieve ruimte biedt een mogelijkheid tot samenleven naast de privacy van de eigen studio of kamer. Zo kunnen bewoners zelf het niveau van samenleven bepalen.

Bewoners hebben een keuze tussen een ingang langs de collectieve ruimte of een rechtstreekse ingang via hun kamer of studio. De expertise van de thuiszorg begeleidt mee deze zachte transitie die transitie van professionals worden in plaats van transitie van bewoners.

KWALITEIT VAN RELATIES

Een hecht sociaal weefsel is een van de fundamenten van dit project. Nadat in een initiële fase initiatiefnemers een katalysator van een zorgzame buurt bouwen, neemt het sociaal weefsel stap voor stap deze rol over. Relaties overstijgen dan de zorgbehoefte van de buurtbewoners.

SOLIDARITEIT

Wonen in de omgeving van De Boomgaard moet voor iedereen toegankelijk zijn. We zetten in op de meerwaarde van een diverse buurt waar iedereen zijn rol kan vervullen. We zetten in op zorg solidariteit maar eveneens op financiële solidariteit. We gaan uit van een gemiddelde huurprijs per vierkante meter maar in de praktijk zal elke bewoner een huurprijs betalen in functie van zijn financiële mogelijkheden. Zo trachten we wonen in Kessel-Lo voor iedereen mogelijk te maken.

MEDISCH EXCELLENT

Buurtzorg staat of valt met de kwaliteit van de medische begeleiding. Hier willen we geen compromissen sluiten. De expertise van Oostrem, De Wingerd en Zorg Leuven staan hier samen met de lokale gezondheidswerkers garant voor. De zorgverlening volgt de noden van de buurt, daarom willen we ook de expertise voor andere doelgroepen (in een later stadium) betrekken bv een psychiater, kinesist voor motorische beperking, maar ook tandarts, apothekers, ...

“Er is ruimte voor scootmobiel en de woningen zijn drempelloos. De ligging is ideaal: vlakbij het station, winkelcentrum en beneden in het gebouw zit een huisartsenpraktijk, apotheek, fysiotherapie en logopediste.”

(bron: Gestippeld wonen , website ZorgSaamWonen)

RUIMTELIJK KADER

AANPAK

REFERENTIEONTWERP

Het referentieontwerp dat voorligt is geen finaal ontwerp. We zien dit als een 'sneuveldscenario' waarin we een aantal ontwerpprincipes samenbrengen en dat ons toelaat om een gezamenlijk programma te bepalen en de (financiële) haalbaarheid te onderzoeken. Aan de hand van dit voorstel zullen wij verder met AGSL en de bouwdienst overleggen om tot een gedragen visie te komen.

We willen dan ook meteen na toewijzing van de offerte via een open procedure (overheidsopdracht) een architect aanstellen om dit proces in goede banen te leiden. Miss Miyagi blijft hierin haar rol als project coördinator opnemen.

FASERING

We hebben een totaalvisie voor een meerfasig traject opgemaakt maar merken op dat er grote winsten geboekt kunnen worden indien de twee fases samen ontwikkeld worden. Wat ook de vraag van AGSL naar betaalbare woningen tegemoet komt aangezien de ontwikkelingskosten (studie- & bouwkosten) lager liggen door schaalwinst. Ook op vlak van duurzaamheid biedt een totaalontwikkeling voordelen voor bijvoorbeeld kansen op gemeenschappelijke energievoorzieningen.

Gezien de nabijheid van de Wilderbosweg zien we de mogelijkheid om de ontsluiting van deze wooncluster op te starten alvorens de Genadeweg volledig wordt heraangelegd. Daarnaast heeft Miss Miyagi ervaring in perceeloverschrijdende projecten als facilitator voor onderhandelingen met eigenaars, waarbij zij de rol van neutrale tussenfiguur opneemt (die soms

moeilijker door een overheid op te nemen valt). Zo kunnen mogelijk een aantal aanliggende percelen ook mee worden geïntegreerd zodat een totaalproject ontstaat.

Vanwege het onzekere karakter van de aanleg van de Genadeweg en de mogelijk lange termijn tot de ingebruikname van fase 2, hebben we een scenario voor tijdelijk gebruik van het schoolgebouw aan de Genadeweg opgemaakt. (zie verder)

ALTERNATIEF SCENARIO

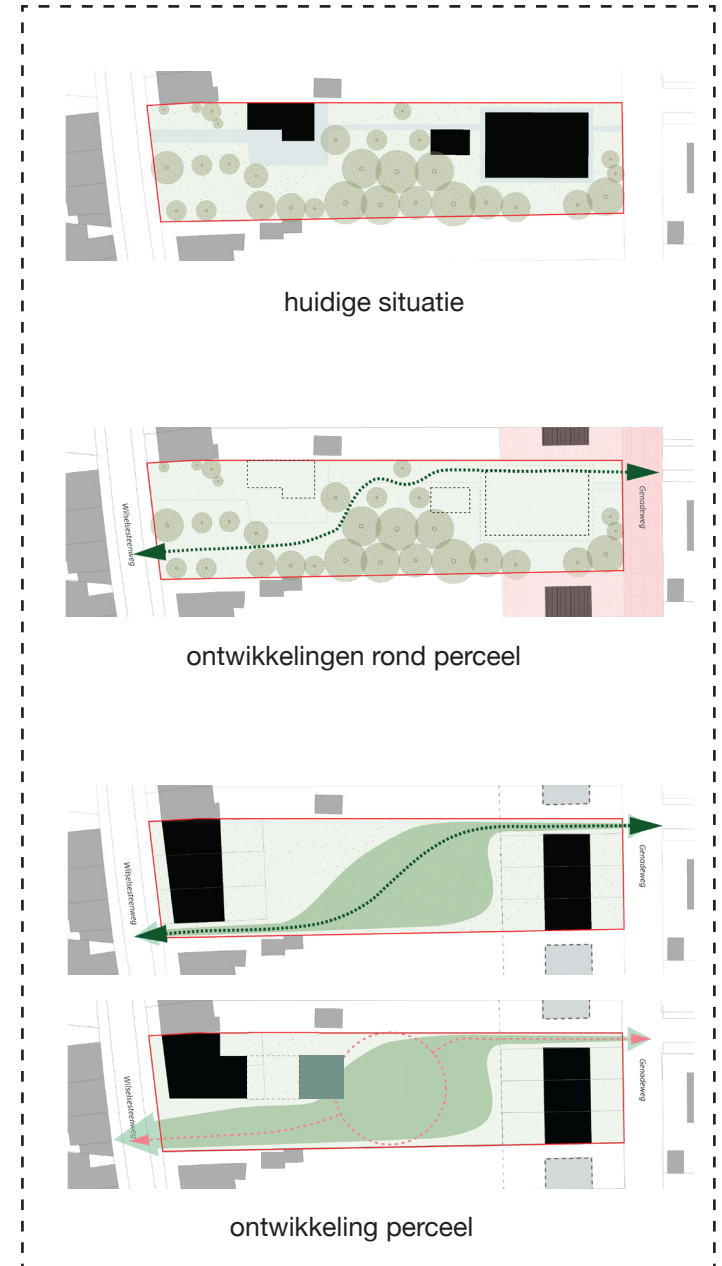
Uit ons overleg met de bouwdienst van Leuven volgt dat vanuit het programmaconcept met zorgwoningen een alternatief scenario mogelijk is - mits integratie van naburig perceel. (zie verder)

LEZING SITE

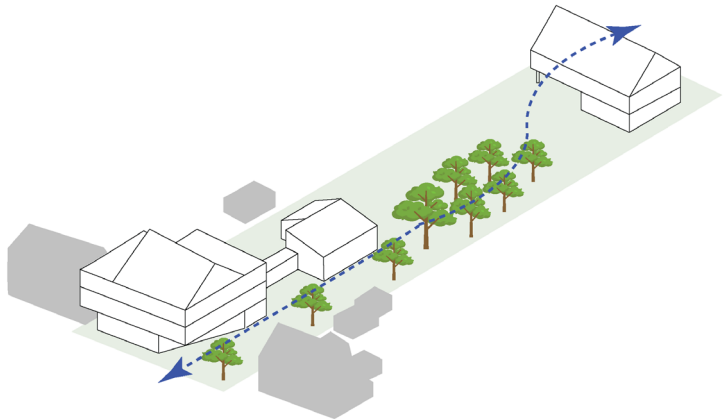
Waar de bestaande bebouwing en verhardingen voornamelijk op de linkerhelft van de site zijn geconcentreerd, bestaat de rechterhelft van de site uit kwalitatieve groene ruimte met waardevolle bomen.

In het thematisch RUP wordt mogelijkheid tot een kruiwagenpad voorzien aan de achterzijkdes van de woningen aan de Genadeweg. Daarnaast, sluit het perceel aan bij de Wilderbos weg en de steenweg waardoor voor ons een informele doorsteek een sterke aanvulling vormt op het bestaande trage wegennetwerk.

De breedte (ca 27m) en diepte van het perceel (ca 110m) biedt kansen om niet enkel de twee woonclusters in lijn met de bestaande huizen te ontwikkelen. Het middenstuk kan voor collectief gebruik ontwikkeld worden waarbij de kwalitatieve groene ruimte van de boomgaard centraal staat.



ONTWERPPRINCIPES



1. BESTAANDE KWALITEIT VAN HET GROENE BINNENGEBIED BEHOUDEN

- Volgroeide bomen zo veel mogelijk laten staan/ Vrijwaren van bebouwing
- Inzetten op duurzaamheid door bebouwing voornamelijk in zone met bestaande verharding te plaatsen

2. KWALITEIT VAN HET BINNENGEBIED WORDT NIET GEÏNTERNALISEERD maar opengesteld voor de buurt. De middenruimte van de boomgaard is de groene aantrekkingspool voor het collectief verhaal tussen bewoners en burens.

3. GEVOEL OPEN RUIMTE AAN DE TOEGANGEN VAN DE SITE VERSTERKEN. Het nieuwe volume aan de steenweg, sluit aan op de wachtgevel van de linkerbuur en laat 9 meter afstand tussen de perceelsgrens aan de andere zijde. Daardoor blijft er een grote open ruimte met zicht op de boomgaard. Het nieuwe volume

aan de Genadeweg blijft aan beide zijden op afstand van de perceelsgrens. Ter hoogte van de Wilderbos weg is er ook een bredere open ruimte met zicht op het collectieve middendeel van De Boomgaard.

4. BESTAANDE TRAGE WEGENNETWERK VERSTERKEN DOOR INFORMELE DOORSTEEK

doorheen het perceel te maken.

5. ONTMOETINGSGERICHT BOUWEN OM HET CONCEPT VAN ZORGZAME BUURT TE ONDERSCHRIJVEN

Op niveau van het perceel: De plint van het woonblok wordt opengewerkt door een overdekte plek aan de steenweg en een doorzicht langs de parkeerluifel aan de Genadeweg. In het midden van het terrein is de (moes)tuin en boomgaard voorzien van schaduwrijke plekken en banken. *Op niveau van de woningen:* De brede overdekte toegang tot de woningen en zorgpaviljoen aan de steenweg, stimuleert toevallige ontmoetingen tussen bewoners en burens. Het zorgpaviljoen werkt als laagdrempelige ontmoetingsplek.

6. KWALITEITEN SCHAAL PERCEEL BENUTTEN,

dat omwille van zijn breedte en oppervlakte een uitzondering vormt langs de Wilselsesteenweg.

- Gezien de aard van het project, de publieke toegankelijkheid die gecreëerd wordt naar het binnengebied (waardoor de voetafdruk van het gebouw dus beperkt wordt) is de bouwdiepte groter dan binnen de standaardregels aanvaardbaar.
- Voor het organiseren van een inclusief zorgproject is een zeker volume en oppervlakte nodig, zowel voor financiële als praktisch haalbaarheid. Ook het voorzien van een oppervlakte op één verdieping die 6 (zorg)kamers én bijhorende leefruimte toelaat.

7. GEMEENSCHAPPELIJK LEEFPAVILJOEN CENTRAAL OP DE SITE 'IN' DE BOOMGAARD. Hier zoeken bewoners nabijheid op en kunnen burens langskomen. Het paviljoen wordt verbonden met de wooncluster aan de steenweg door een overdekte luifel.

• EEN ZORGPROJECT ALS DIT VEREIST EEN PARKEEROPLLOSSING OP MAAT

a) Door de REËLE NOOD AAN PARKEERPLAATSEN in kaart te brengen (bij dit soort woonprogramma hebben bewoners simpelweg geen eigen wagens) willen we aantonen dat volgende capaciteit ruimschoots volstaat:

Fase 1: 2 zelfstandige gezinnen/bewoners: 2 plaatsen / 3 zorgverleners / 2 bezoekers = 7
Fase 2: 5 zelfstandige gezinnen/bewoners: 5 plaatsen / 1 bezoekersplaats = 6

b) BOVEN VS ONDERGRONDSE PARKING

- Fasering maakt de schaal van de ondergrondse parking te klein, op risico een grotere parking bouwen is een speculatieve stap die de organisaties niet kunnen en willen zetten.
- De schaal van het perceel en de beperkte parkeerdruk maakt bovengronds parkeren ruimtelijk aanvaardbaar.
- De parking wordt voornamelijk gebruikt door een grote diversiteit aan gebruikers, de exploitatie van een dergelijke parking, indien ondergronds, is nodeloos complex.
- Indien het ondergronds parkeren een breekpunt is, kan daar tijdens onderhandelingen over gesproken worden maar de kans dat dit financieel haalbaar is eerder klein gezien de schaal van het project.

REFERENTIEONTWERP

wooncluster fase 1

Op gelijkvloers wordt een duowoning voor max. drie personen en een studio voor één persoon voorzien. De duowoning heeft een eigen voortuin.

collectief paviljoen

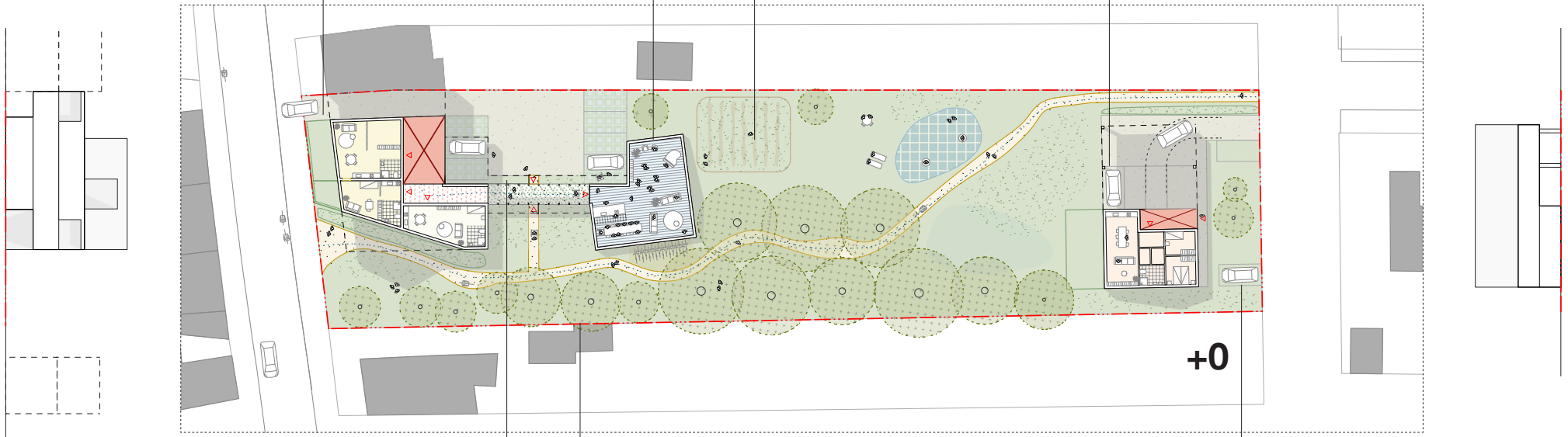
Deze laagdrempelige ontmoetingsplek is er voor bewoners wanneer zij daar nood aan hebben. Bij buurtactiviteiten wordt een breder publiek uitgenodigd. (zie referentieprojecten)

de buurt-boomgaard

In de boomgaard wordt een kleinschalig ecologisch tuinbouw en moestuinproject, en misschien zelfs een (buurt-)zwemvijver aangelegd waaraan de buurt kan deelnemen.

wooncluster fase 2

Op gelijkvloers wordt een toegankelijk tweekamer-appartement voor drie personen voorzien met private tuin.



parking fase 1

Er zijn zeven plaatsen voorzien op maat van de reële parkeernoden.

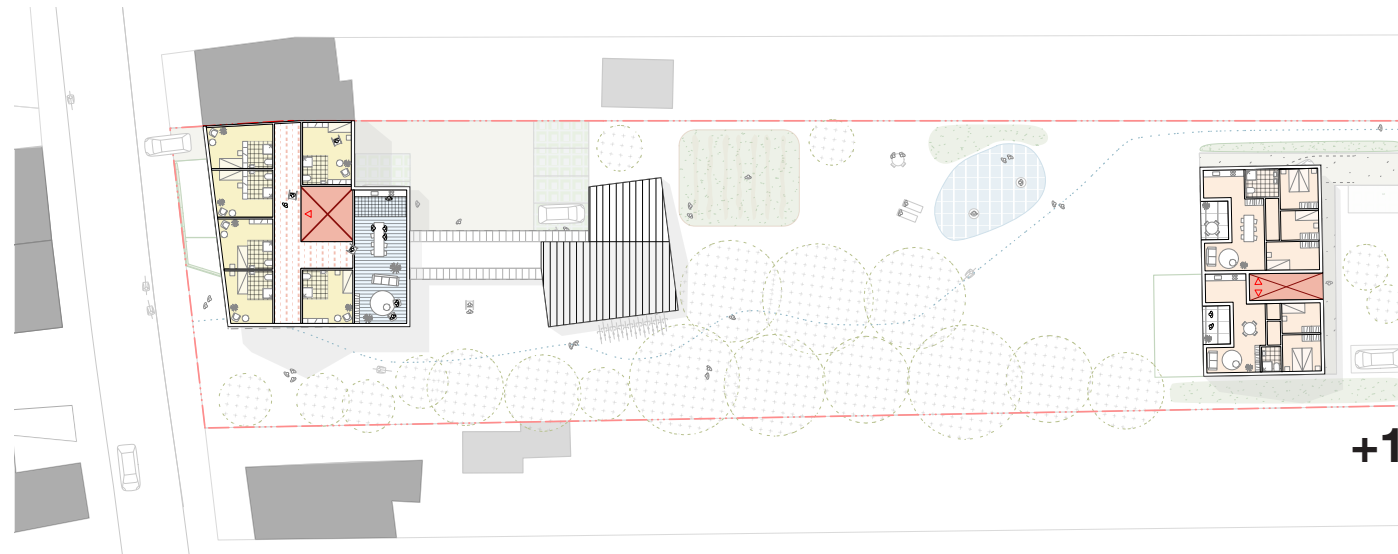
trage weg

Bezoekers en buurtbewoners kunnen naar het collectieve stuk wandelen via een informeel pad.

parking fase 2

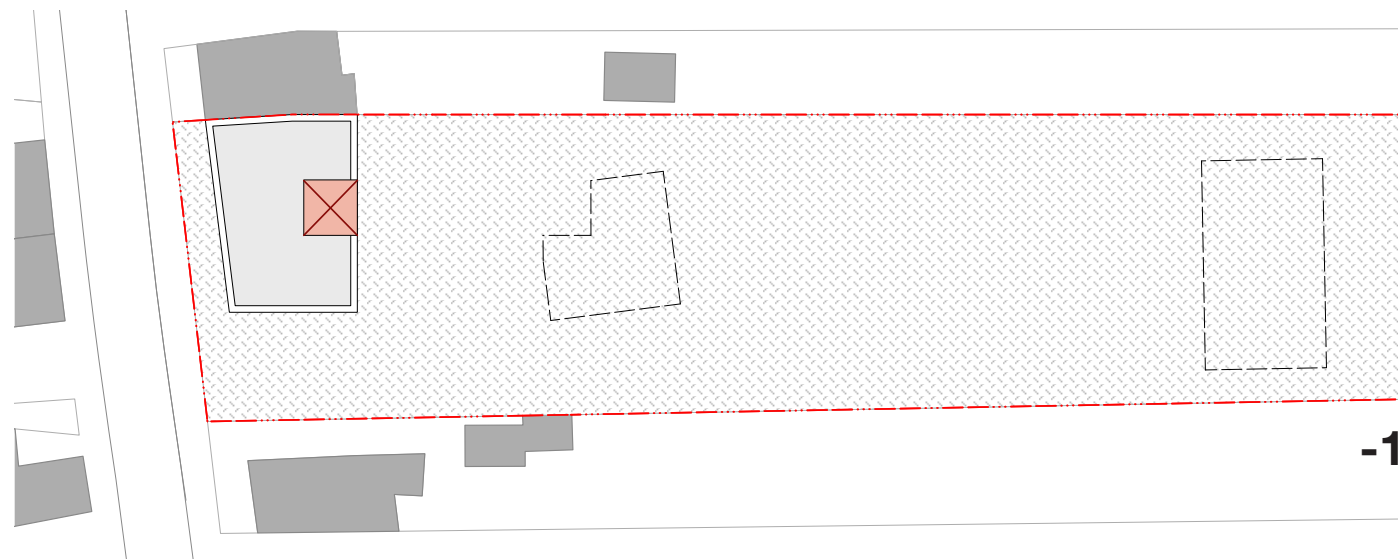
Er zijn zes parkeerplaatsen voorzien waarvan één aangepaste.

- Studio
- Duowoning
- Zorgkamer
- Appartement
- Collectief
- Circulatie

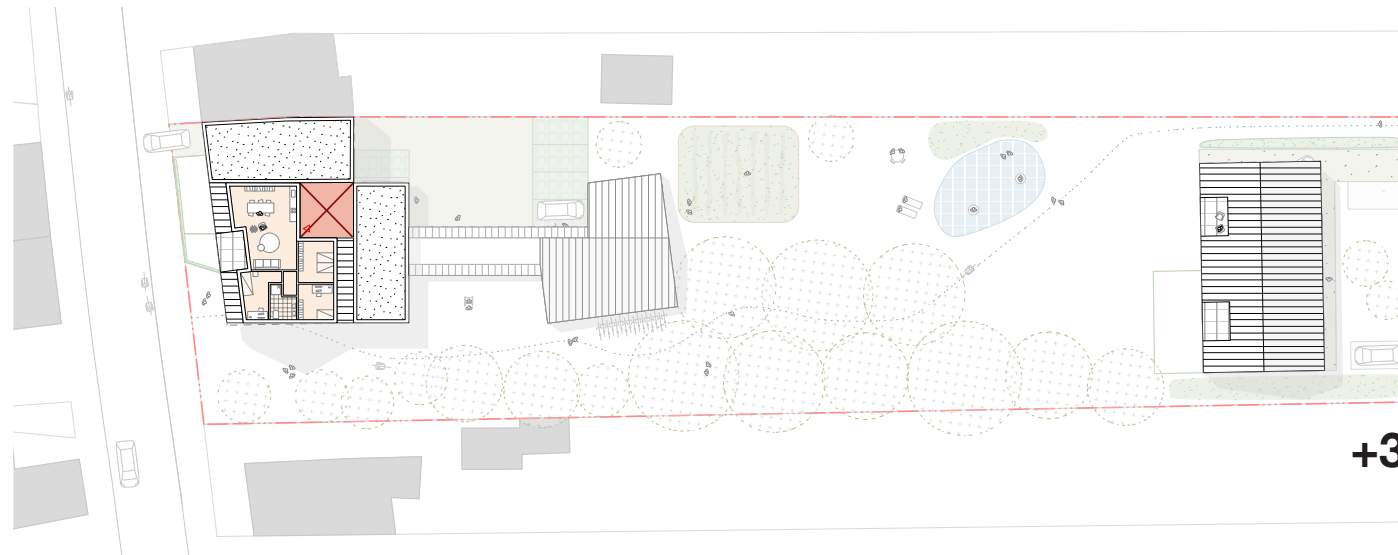


Op de eerste verdieping zijn zes zorgkamers voor telkens één persoon met elk eigen sanitair voorzien. De kamers zijn verbonden via een brede gang met hun gemeenschappelijke leef- en kookruimte.

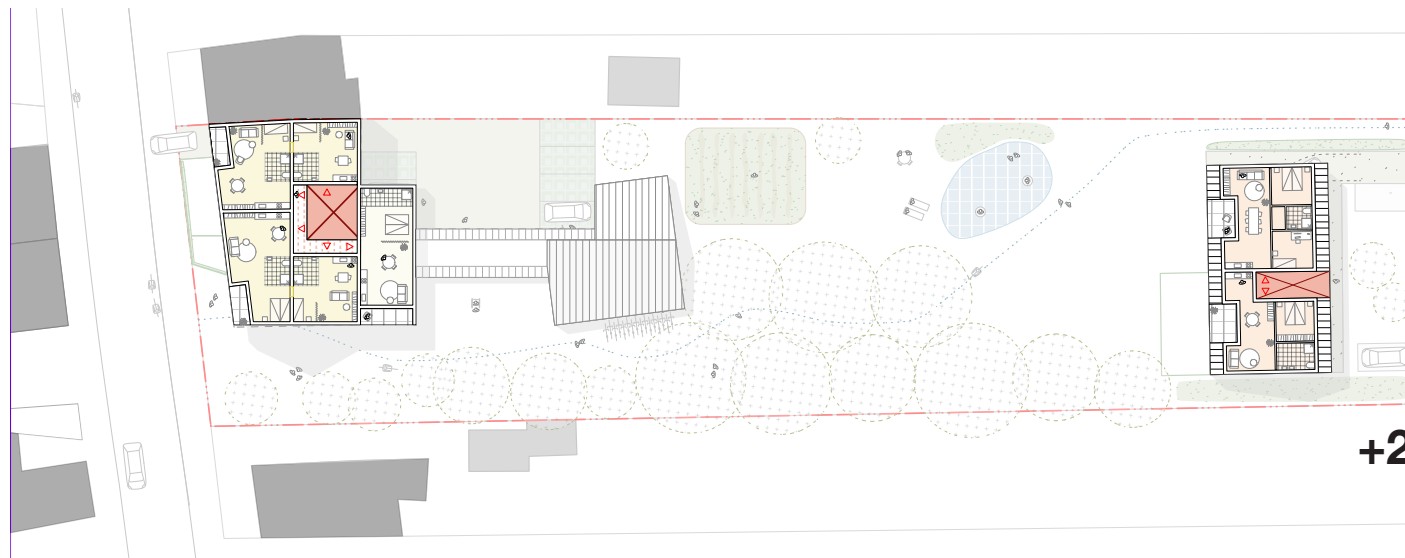
Op de eerste verdieping zijn twee comfortabele en toegankelijke twee- en driekamerappartementen voor respectievelijk drie en vier personen voorzien.



Er wordt een kelder voorzien voor technische installaties en bergruimte.



De dakverdieping is een driekamerappartement voor vier personen.



Op de tweede verdieping zijn twee duowoningen voor telkens max. drie personen en een studio voor één persoon voorzien.

Op de tweede verdieping zijn twee comfortabele en toegankelijke één en tweekamer-appartementen voor respectievelijk twee en drie personen voorzien.

AMBITIENIVEAU ARCHITECTURALE KWALITEIT



Raum, Beschermd wonen, Zoersel.
Uitspringing kroonlijst



Raum, Beschermd wonen Zoersel.
Overdekte ontmoetingsruimte



BOB 361, Gate 15, Studentenvoorzieningen Antwerpen.
Overdekte zitplek



noAarchitecten, Stadhuis Lo, Lo-Reninge .
Gang als transparante verbinding met paviljoen en tuin



eA+ architecten, cohousing project, Wondelgem.
Gedeelde bosrijke tuin



Bulk, Sociale woningen, Turnhout.
Versterking trage verbinding



NU Architectuuratelier, Huis perrekes, Geel-Oosterlo.
Gang als onderdeel van leefruimte



Dierendonckblancke, zorgwoningen GielsBos, Gierle.
Overdekte ontmoetingsruimte



3RW & Nord Architects, Health house, Lyngdal.
Verbindende gemeenschappelijke tuin



Gafpa, Residentie Carlton, Aalst.
Groen collectief binnengebied, ontmoetingspleintje & doorsteek



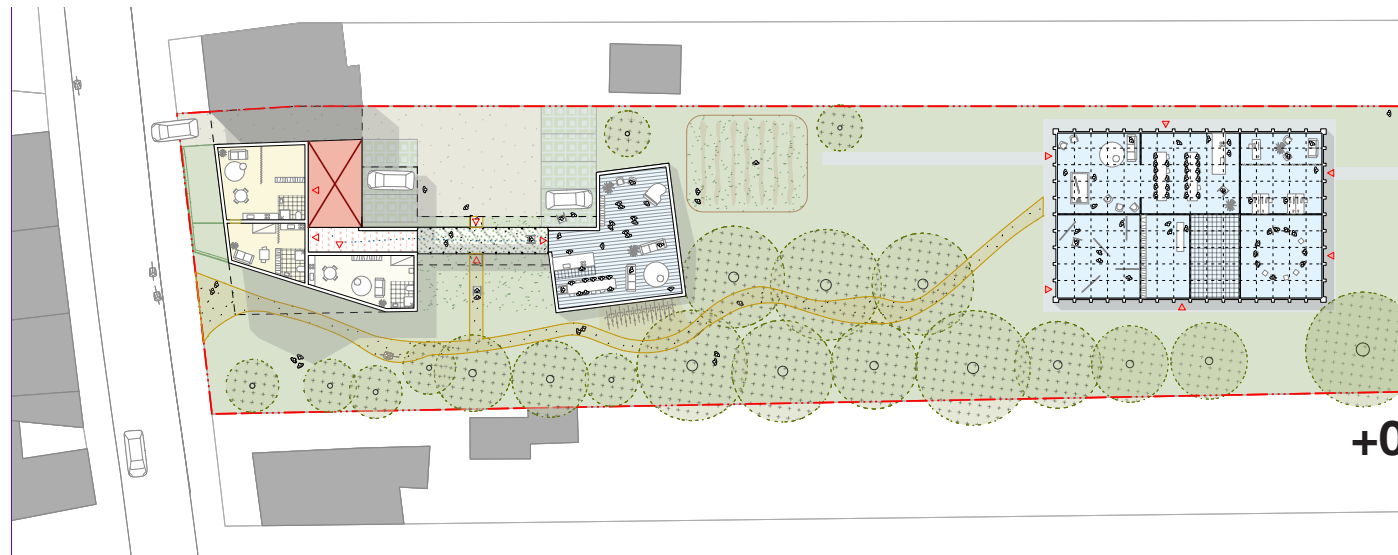
noAarchitecten, Stadhuis Lo, Lo-Reninge .
Gang als inkomhal



Wim Goes, tuinpaviljoen Blue Residence, Kasteel de Motte.
Luijel verbindt tuinpaviljoen met hoofdgebouw

TIJDELIJK GEBRUIK

Het vroegere schoolgebouw verkeert vandaag nog in relatief goede staat is modulair opgebouwd. Mits lichte renovatie en aanpassingen volgens brandnormen kan dit gebouw ingezet worden voor een tijdelijk programma. We zien hier een plek voor buurt- en zorggerelateerde activiteiten zoals een kleine keuken, living, ontmoetingsplek, exporuimte, psychologenpraktijk, gespreksgroep,... waarbij het gebouw meteen een katalysator rol opneemt en buurtversterking aanzwengelt.

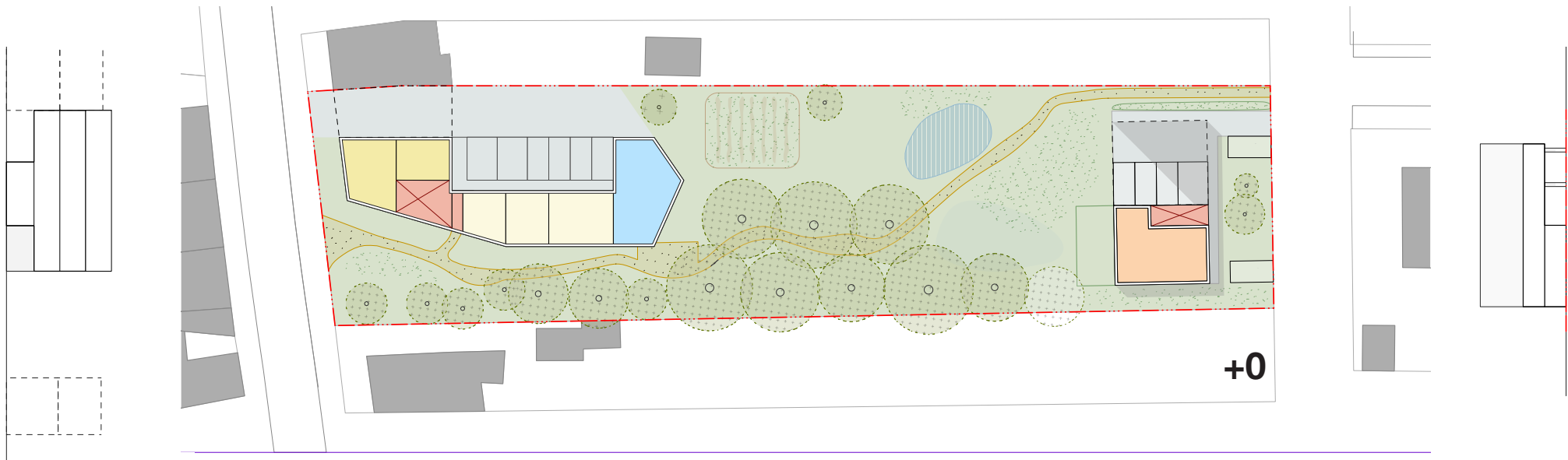
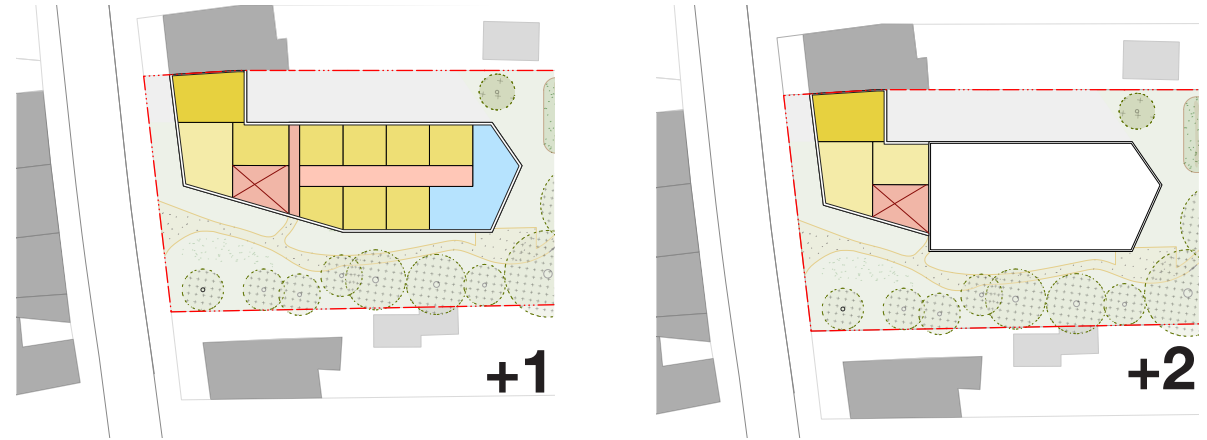


- Studio
- Duowoning
- Zorgkamer
- Appartement
- Collectief
- Circulatie

ALTERNATIEF SCENARIO

Uit ons overleg met de bouwdienst van Leuven volgde dat vanuit het programmaconcept met zorgwoningen een alternatief scenario mogelijk is mits het naburig perceel geïntegreerd wordt.

Dit alternatief scenario neemt een grotere bouwdiepte in aan de Wilselsesteenweg. Door het perceel van de linkerbuur te integreren kan een L-vormig volume worden gemaakt. Dat betekent dat er in de eerste plaats meer woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast kan er nog meer op wonen op gelijkvloers worden ingezet. Het schaalvoordeel kan leiden tot andere mogelijkheden zoals het herdenken van de parking. (plan met buur desgevallend verder uit te werken in latere fase)



- Studio
- Duowoning
- Zorgkamer
- Appartement
- Collectief
- Circulatie

WONEN AAN DE BOOMGAARD

WOONTYPOLOGIEN

Na het samenleggen van de verschillende bouwstenen van alle organisaties komen we tot de conclusie dat de ruimtenoden gevarieerd zijn. Waar de Wissel vaak studio's aanbiedt of een reeks kamers met een begeleider die inslaapt, zijn de woonzorgvoorzieningen van de Wingerd of Oostrem eerder in zorgkamers of duowoningen georganiseerd.

Er zijn geen toegewezen woningen per zorgprofiel of per bewoner, maar wel een divers aanbod van woningen die alle soorten zorg toelaten. Dit om een flexibel en toekomstbestendig vastgoedproject te bouwen. Zo zijn alle woningen in de cluster aan de Wilselsesteenweg toegankelijk voor een rolstoelgebruiker en zijn de appartementen aan de Genadeweg op één verdieping georganiseerd.

Binnen de beschikbare ruimte op het perceel proberen we een diversiteit aan bewoners samen te brengen. De mix zet in op verschillende gradaties in zorgnood en leeftijd. Met het oog op gemeenschapsvorming proberen we ook een balans in lange en korte verblijven te creëren.

Door het netwerk van zorgpartners en hun lange wachtlijsten, met nood aan dit soort project waarbij zorg in nabijheid wordt georganiseerd kunnen wij vandaag al meer dan 90% van de bezetting garanderen. De invulling van de tweede fase kan zowel vanuit de coöperanten als uit deze wachtlijsten volgen, bij voorkeur proberen we vooral op diversiteit in te zetten voor de totale bewonersgroep. (zie ook stappenplan en timing in luik 3)

| FASE 1 WILSESESTEENWEG | | | |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| # WONINGEN | TYPE WONING | OPPERVLAKTE | # BEWONERS |
| 2 | STUDIO / KAMER WONINGEN | 40 à 50 M2 | 1+1 |
| 3 | DUOWONING | 50 à 60 M2 + 35 à 40 M2 | 2+2+2 |
| 6 | WOONZORG KAMER | 25 à 30 M2 | 1+1+1+1+1+1 |
| | ZORGLEEF RUIMTE | 60 M2 | |
| 1 | 3-KAMER APPARTEMENT | 100 M2 | 4 |
| | COLLECTIEF PAVILJOEN | 120 | |
| 12 | | | 18 |

| FASE 2 GENADEWEG | | | |
|------------------|------------------------|-------------|------------|
| # WONINGEN | TYPE WONING | OPPERVLAKTE | # BEWONERS |
| 1 | 1-KAMER APPARTEMENT | 60 M2 | 2 |
| 3 | 2-KAMER APPARTEMENT | 75 à 80 M2 | 3+3+3 |
| 1 | 3-KAMER APPARTEMENT | 100 M2 | 4 |
| 5 | | | 15 |

| FASE 1 + 2 TOTAALONTWIKKELING | |
|-------------------------------|------------|
| # WONINGEN | # BEWONERS |
| 17 | 33 |

WONEN AAN DE BOOMGAARD

GEDEELDERUIMTEN (PRIVAAT-COLLECTIEF-PUBLIEK)

In het project zijn verschillende graden van gemeenschappelijkheid ingebouwd. Er zijn specifieke ruimtes voor collectief gebruik door bewoners en daarnaast ook meer publieke, op de buurt gerichte binnen- en buitenruimtes. Hieraan gekoppeld zijn er ook gezamenlijke activiteiten.

Belangrijk voor de Boomgaard is dat het een buurt versterkend project wordt. De kwaliteit van de groene boomgaard staat centraal. Door hier een kleinschalig tuinbouwproject (moestuin, plukweide...) rond de fruitbomen op te zetten in samenwerking met een organisatie zoals bijvoorbeeld Velt (zie referenties verder, bv Hal 5), willen we eerst de buurt samenbrengen en daarna een zorgverhaal schrijven. De activiteiten uit de buurt richten zich voornamelijk op de grote buitenruimte. Aan het paviljoen kan een berging met tuingerief worden ingewerkt. Doordat het perceel via een informeel pad aan twee zijden toegankelijk wordt en er hier en daar een bank staat, kan de boomgaard ook een aangename luwteplek in de buurt worden.

Langs dit centrale gebeuren van de Boomgaard staat een collectief paviljoen dat het midden houdt tussen een cafetaria, leefruimte, buurthuis en zorghuis. Deze ruimte in is in de eerste plaats een uitbreiding van de leefruimte van bewoners van de Boomgaard en is verbonden met de woonblok aan de Wilselsesteenweg door een overdekte luifel.

Er is de mogelijkheid om iets te drinken zoals in de cafetaria van De Wingerd. Behalve enkele tafeltjes zijn er ook comfortabele zetels en hoekjes met uitzicht op het groene binnengebied.

Het is een plek waar de bewoners uit de studio's of duowoningen even gezelschap opzoeken wanneer zij daar nood aan hebben. Maar ook een plek waar iemand uit een van de zorgkamers bezoek kan ontvangen buiten de meer private leefruimte. Het paviljoen staat open voor buurtbewoners die nood hebben aan een rustige plek om even te ontspannen, een boek te lezen, wat werk mee te nemen, een pauze willen nemen tussen de activiteiten in de tuin... Door de nabijheid van de zorgverleners kunnen (buurt) bewoners die slechts af en toe zorg nodig hebben hier ook terecht met vragen of gewoon voor een babbel.

De ruimte wordt beheerd en uitgebaat door de coöperatie. De zorgpartners zien hier mogelijkheden om dagbesteding activiteiten te organiseren.

In samenspraak met de bewoners, kunnen activiteiten voor en door de buurt worden georganiseerd. (referentie Gasthuis28) Hierin is het niet de bedoeling om concurrentie aan te gaan met de gemeenschapscentra zoals het ontmoetingscentrum genadedal waar verenigingen en inwoners voordelig een van de drie vergaderlokalen (voor 12, 16 of 120 personen) en keuken kunnen huren. Maar eerder om buurtinitiatieven en avonden te organiseren die ook vanuit de bewoners van de Boomgaard gedragen worden. (zie bijvoorbeeld referentie met werking van Huis Perrekens)

Een derde type gemeenschappelijke ruimtes zijn

die binnen de woonclusters. De woningen aan de Genadeweg hebben een gezamenlijke berging en wasruimte. (dit kan nog verder gepreciseerd worden in vervolgtraject, samen met bewoners) De wooncluster op de eerste verdieping van het gebouw aan de steenweg heeft een gemeenschappelijke leefruimte. De gangen zijn breed, zodat twee rolstoelgebruikers elkaar kunnen kruisen waardoor er ook aangename ontmoetingsruimtes ontstaan. De leefruimte en zorgkamercluster is in beheer van de zorgverleners die de bewoners begeleiden.

Ten laatste hebben alle appartementen en duowoningen een eigen terras. Iedereen kan uiteraard genieten van de grote gemeenschappelijke tuin.



Huis Perrekes



Huis Perrekes



Huis Perrekes

HUIS PERREKES, OOSTERLOO

Op de site van een voormalige doktersvilla worden mensen met dementie opgevangen. De zorg en architectuur staan volledig in het teken van een menselijke benadering. Het opvangtehuis is gelegen in een groene omgeving. De tuin vormt een belangrijke ontmoetingsplek voor zowel de bewoners, als de burens en toevallige passanten.



Huis Perrekes



Gasthuis 28

GASTHUIS 28, ANTWERPEN

Dit buurthuis, gelegen in het Groen Kwartier, vormt een laagdrempelige ontmoetingsplek, voor en door buurtbewoners. De ruimte biedt onderdak aan tal van activiteiten, gaande van etentjes tot workshops en spelavonden, die de interactie tussen de buurtbewoners van alle afkomsten en leeftijden sterk bevordert.



Thuishuis



Gasthuis 28

THUISHUIS

Het Thuishuis maakt deel uit van het Thuishuisproject. Het Thuishuisproject bestaat uit twee onderdelen: het Thuishuis, de kleinschalige woonvorm voor 5 tot 7 bewoners en het Thuisbezoek: een verzameling van activiteiten gericht op ouderen in de buurt of wijk om hen een steuntje in de rug te geven om 'weer mee te doen' en om hun netwerk te verstevigen, door (geschoolde) vrijwilligers. Er zijn nu een vijf Thuishuizen en een aantal in ontwikkeling. Er is een landelijke wachtlijst. Het is bedoeld voor mensen met een smalle beurs. De woningen zijn sociale huurwoningen.

HAL 5 MOESTUINEN DOOR VELT, LEUVEN

Gelegen naast Hal 5, richtte Velt een publieke moestuin in, waar buurtbewoners de kans krijgen hun een moestuintje te onderhouden of workshops rond tuinieren te volgen. Dit gedeeld gebruik van groene ruimte levert niet alleen verse producten op, maar creëert ook een kans tot ontmoeting en verbinding.



Moestuinen Hal 5



Moestuinen Hal 5



Moestuinen Hal 5

BUURTHUIS DE PIT, LEUVEN

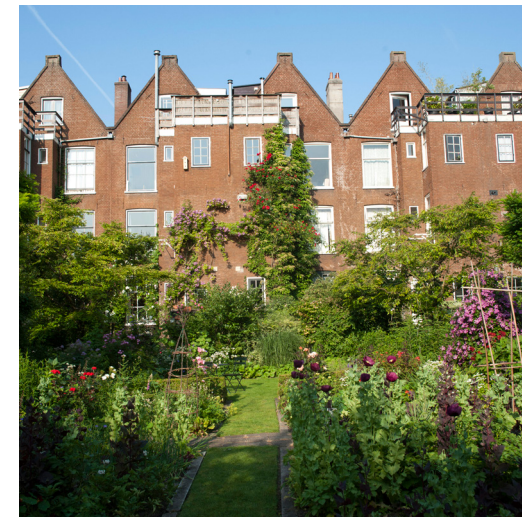
Dit huis werd in 1984 aangekocht door verschillende buurtbewoners, die er een ontmoetingsplek creëerden voor jong en oud. Wekelijks worden er verschillende activiteiten georganiseerd door de vzw zelf, maar daarnaast kan het buurthuis ook verhuurd worden voor het organiseren van feestjes, vergaderingen, ...



Buurthuis De Pit, Leuven



Gemeenschappelijke moestuin De Wingerd



Gemeenschappelijke tuin, Amsterdam



Buurthuis De Pit, Leuven



Buurthuis De Pit, Leuven

DUURZAAMHEIDSVISIE

De Boomgaard wil een voorbeeldproject zijn op het gebied van duurzaamheid in de ruime betekenis van het woord. Bij het verder uitwerken van de plannen zullen we daarom gebruik maken van de Vlaamse maatstaf voor duurzame woningbouw (*) en de 17 SDG Sustainable Development Goals van de VN (**) om de visie te verfijnen én te monitoren tijdens de uitvoeringsfase.

Specifiek voor dit collectief woonproject willen we onderzoeken welke schaalvoordelen er zijn in de aanleg en de exploitatie om deze doelstellingen waar te maken. Daarbij wordt steeds de volledige levenscyclus beschouwd, want wat aanvankelijk in een investering duurder kan uitvallen, wordt soms snel teruggewonnen in verminderd energie- en/of watergebruik. Deze kosten-baten analyse zal getoetst moeten worden aan wat financieel en praktisch haalbaar is. Daarbij moet ook onderzocht worden hoe minder kapitaalkrachtige bewoners kunnen meestappen in dit verhaal. Tenslotte geloven we dat een biologische benadering ons gezonder en aangenamer laat wonen.

(*) (<https://do.vlaanderen.be/maatstaf-voor-woningen>)

(**) (<https://www.unric.org/nl/sdg-in-nederlands>)

UITGANGSPUNTEN

Onze woning zien we als onze tweede huid: ademend, isolerend, levend en verzorging behoevend.

We zijn een geheel op zich, maar vormen ook een deel van de buurt, wijk, stad ...

We streven naar een optimale balans wens/haalbaarheid. Dus voor elk puntje verstaan we : *‘we streven naar ... met gezond verstand’*.

We willen inspirerend werken naar de omgeving toe zodat mensen zien: *“zo kan het ook in onze samenleving”*

Concreet willen we minstens volgende ambities naar voor schuiven.

BEHEER BOUWPROJECT



- De opmaak van een heldere projectdefinitie en het programma van eisen zorgen reeds voor een eerste stap naar een gedragen duurzaam project
- Een degelijke coördinatie, tijdens de hele ontwikkeling, waarbij we ook de nodige professionele ondersteuning zoeken, vormt een cruciale schakel.
- Het operationeel en technisch beheer van gebouwen, buitenruimtes en installaties wordt in een vroeg stadium onderzocht

MOBILITEIT EN TRANSPORT



- Inzetten op buurtnetwerk van trage wegen door informele doorsteek op de site
- Beperken van autogebruik en maximaal inzetten op gebruik van fiets en openbaar vervoer
- Minimaliseren van het aantal autostaanplaatsen, maximaliseren van het aantal fietsparkeerplaatsen in een comfortabele fietsparkeerplaats
- Laadpalen voor elektrische wagens en fietsen

DUURZAAM WATERBEHEER



- Maximaal inzetten op grondwater onaangetast laten door zo veel mogelijk op de bestaande bouwzones verder te bouwen
- Maximaal inzetten op ontharding en grondig bestuderen van mogelijkheden voor waterinfiltratie en buffering op eigen terrein met vertraagde afvoer (geïntegreerd in het landschap), buffering door groendaken
- Schaalwinsten door collectieve waterinfrastructuur
- Beperken van drinkwaterverbruik en waterafvoerstromen, maximaliseren van regenwatergebruik en grijs water
- Installatie van waterzuinige toestellen (kranen, douches, ...)

LANDGEBRUIK EN ECOLOGIE



- Maximaal behoud van de bestaande kwaliteit, natuurwaarde, waardevolle bomen en biodiversiteit van de boomgaard, daarnaast maximaal voorzien van groene niet verharde ruimte
- Diversiteit in de landschappelijke inrichting van het terrein (ecologische waarde)
- Inrichten van eigen kweek- en teelzones (pluktuin en permacultuur) met en een eigen composteerplaats
- Groendaken waar mogelijk

VERMIJDEN VAN VERVUILING



- Een intern charter zal worden opgesteld met concrete ambities en voorlichting rond het reduceren van vervuilende producten (verven, chemicaliën...) ...
- Bodemonderzoek uit te voeren en indien nodig saneren
- Duurzame bouwkundige installaties (CO2 reductie)
- Invzetten op duurzame mobiliteit (CO2 reductie)
- Beperkte lichtpollutie op terrein

MATERIAAL & AFVAL



- Tijdelijke herbestemming van het schoolgebouw voor buurt- en zorgactiviteiten
- Waar mogelijk gebruik van gerecycleerde materialen en/of herbruikbare grondstoffen/materialen
- Beperking van werfval en grondafvoer, voorzien van afvalsorteerplaats

ENERGIE



- Compacte typologieën met doorgedreven isolatie en energie-efficiënte oriëntaties en raamopeningen.
- We stellen voorop om beter te doen dan de huidige energie en EPB norm en denken hierover graag verder na met de aan te stellen architect
- Maximale luchtdichtheid & vraaggestuurde ventilatie
- Maximalisering van oppervlakte zonnepanelen (in

functie van financiële haalbaarheid of met externe partner)

- Er wordt gestreefd naar een centrale verwarmingsinstallatie (minstens per cluster) die gebruik maakt van hernieuwbare energiebronnen. Dit dient te worden bekeken in de loop van het proces, gezien de snel evoluerende technologie.
- Degelijk beheer en onderhoud van de technische installaties
- Gebruik van energiezuinige toestellen

GEZONDHEID, COMFORT & SOCIALE WAARDE



- Permanent bewaken van het comfort: licht, lucht, akoestiek, temperatuur
- Integrale toegankelijkheid van alle woningen (Wilselsesteenweg: toegankelijk met rolstoel, Genadeweg: woningen op één verdiep), alle collectieve delen en buitenruimtes wordt gegarandeerd
- De woningen zijn zo opgemaakt dat flexibel en levenslang wonen mogelijk is
- De sociale waarde wordt gegarandeerd door het bijzondere concept van samen- /zorgwonen, de betaalbaarheid en de mix van doelgroepen
- Er wordt ingezet op duurzame woonvormen door een divers aanbod en dus een toekomstbestendig vastgoedmodel
- Aanmoedigen gebruik buitenruimte en actieve rol in de wijk

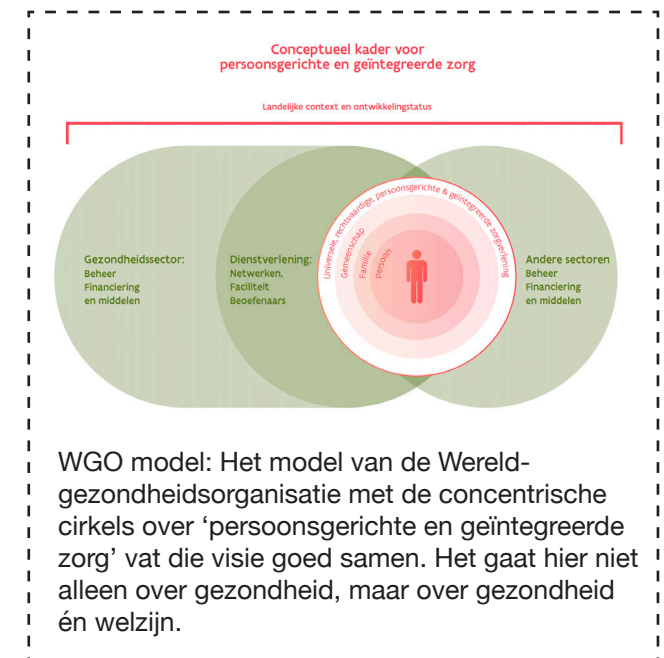
INNOVATIE EN DELEN



De Boomgaard vervult een pioniersrol in Leuven door zeer diverse zaken zowel intern als met de buurt te delen zoals:

- Collectieve binnen- en buitenruimten
- Zorgexpertise
- Technische installaties
- Wasmachines
- Tuingereedschap
- En niet te vergeten: een plek voor ontmoeting!

De Boomgaard wil ook haar ervaringen delen met geïnteresseerde partijen.





LUIK 3 HAALBAARHEID VAN HET RPROJECT

JURIDISCHE STRUCTUUR ERFPACHTER

Het is de hypothese om een coöperatieve vennootschap 'De Boomgaard' op te richten, die zal instaan voor de ontwikkeling en het beheer van het project. Miss Miyagi specialiseert zich al langer in de ontwikkeling van exemplarische vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijke impact. Ze ondersteunt diverse partijen met gelijkaardige ambities (zorginstellingen, steden en gemeenten, co-housers, kloosterordes, creatieve ondernemers,...) bij de ontwikkeling van hun vastgoed. Dat doet ze van concept en businessplan tot en met de werfopvolging, steeds in dienstverband, niet als investeerder. Miss Miyagi is niet aan haar proefstuk toe in de oprichting van een SPV ter realisatie van specifieke projectdoelstellingen. In de voorbereiding van de verdere uitrol, na desgevallende toewijzing, werd alvast een intentieovereenkomst ondertekend door de verschillende partners met afspraken omtrent de oprichting van deze SPV. Zodoende wordt het realistisch om binnen de vooropgestelde termijn van 8 weken deze coöperatieve vennootschap met werknaam Livez cv op te richten.

De keuze om een coöperatie op te richten als juridische structuur om het project in te realiseren is een zeer bewuste keuze. Miss Miyagi voerde, in opdracht van Cera (https://www.cera.coop/nl/cooperaties/info-en-onderzoek/documentatie-links-onderzoek/2020/20200807_n_cooperatief-wonen-in-vlaanderen), uitgebreid onderzoek naar het coöperatief woonmodel en verruimde haar kennis hierover.

Wat een coöperatie zo interessant maakt specifiek voor dit project, is dat het toelaat om enkele principiële uitgangspunten waar te maken en te bestendigen voor de toekomst:

- De structuur verankert een structurele samenwerking tussen de partners. Nu reeds vastgelegd in een intentieovereenkomst, welke nog verder zal worden uitgediept in aandeelhoudersafspraken bij oprichting van Livez cv;
- De doeleinden van het project (betaalbaarheid op lange termijn, zorg, ...) worden in handen gehouden door het bestuur van de vennootschap, waarbij andere mechanismen ontstaan in de uitrol van het project, met een grotere slagkracht dan bijvoorbeeld bij de oprichting van een VME;
- Doordat het project in 1 juridische structuur wordt samen gehouden, kan over het geheel worden nagedacht, wat tevens ook stedenbouwkundige voordelen heeft (anders dan in het in individuele eigendommen versnipperde woonlandschap);
- We vermijden een wildgroei aan juridische structuren, waarbij diverse vehikels samen komen (wat bij een 'klassieke' co-housing (vzw, maatschap, vme) soms voorkomt) en houden tegelijkertijd de mogelijkheid om met diverse partners en (buurt-)bewoners samen te werken, vanuit 1 vennootschap;

- De ontwikkeling start vanuit professionele partners, die de rol van facilitator op zich nemen, met daarna de mogelijkheid de opgezette structuur over te dragen aan de (buurt-)bewoners en andere eindgebruikers;
- De coöperatie laat toe om de buurt een participatieve rol te geven, in woord en in daad;
- De coöperatie is als vehikel erg dankbaar voor de verdere ontwikkeling aan de Genadeweg.

De coöperatie neemt in eerste fase de rol van ontwikkelaar op zich. Ze staat in voor het ontwerpen de realisatie van het project, waarna ze de wooneenheden te huur zal aanbieden aan de diverse eindgebruikers. Deze eindgebruikers kunnen vanaf realisatiefase (= na afleveren omgevingsvergunning) tevens ook mede-aandeelhouder worden. Daardoor staan bij de bepaling van de huurprijzen niet de financiële winsten van de coöperatie voorop. De aandeelhouders zijn immers op zoek naar een kwalitatief (prijs/kwaliteit) woonproject voor hun doelpubliek (vanuit de zorgpartners die aandeelhouder zijn) of voor zichzelf (vanuit de bewoners-aandeelhouders) en streven doelmaximalisatie na, eerder dan winstmaximalisatie. Dit is inherent aan het coöperatief model, wat deze structuur zo dankbaar maakt voor dit project.

Uiteraard kan je niet om de financiële werkelijkheid heen. Omtrent de financiële doelstellingen worden daarom vooraf duidelijke afspraken gemaakt, waarbij wonen aan kostprijs wordt beoogd en de vergoeding op eigen kapitaal van de investeerders minimaal wordt gehouden, net omwille van die doelmaximalisatie.

Binnen de coalitie is er ook veel ervaring in de oprichting en het opzetten van coöperatieve structuren. Niet alleen is het Stadsmakersfonds zelf een erkende coöperatie, Miss Miyagi werkte ook in kader van de haalbaarheidsstudie voor de MaakLeerPlek een concept uit voor een coöperatie op maat. (zie figuur onderaan)

Ook Woonzorgnet Dijleland zette coöperatie Zorgcirkels Jongdementie reeds zelf op. Het is een zorgorganisatie met de doelgroep en tegelijk voor de doelgroep. Personen met jongdementie zijn immers ook vennoten en stippeleen mee de toekomst uit van de coöperatie.



COÖPERATIE WOON-ZORGNET DIJLELAND

ONTWIKKELINGSVERHIKEL REALISATIE GENADEWEG

Voor de gewenste realisatie van de Genadeweg, is een ontwikkelingsvehikel nodig. Vaak komen dergelijke projecten, met versnipperde eigendommen, niet van de grond, omdat elke eigenaar voor zichzelf denkt en onderhandelt (wij tegen zij - tegenstelling). Door de juridische structuur van CV De Boomgaard en het netwerk dat we beogen te realiseren met de eerste fase van dit project, ontstaat een alternatieve methode met sociaal kapitaal (van de buurtbewoners zelf) om het project aan de Genadeweg op te zetten. Vanuit CV De Boomgaard zal het eenvoudiger worden om in dialoog te gaan met de diverse buurtbewoners (die reeds betrokken zijn), om gronden in te brengen in het bestaande vehikel en samen een sterk buurtproject op te schalen (wij samen - verbinding).

VOORBEELD

Buurman Frans kan vanaf realisatiefase participeren in de CV De Boomgaard en nadien het achterste deel van zijn tuin verkopen aan (ontwikkelaar) CV De Boomgaard die hij kent en vertrouwt (want hij is mede-eigenaar). Zo kan hij (naast de verkoop) ook nog meegenieten van het rendement op die nieuwe ontwikkeling (als hij mee in de CV investeert). Hij is dan namelijk zelf een deel van die ontwikkelaar.

| prijs aandelen min aantal aandelen min bedrag | Type A - gebruikerscoöperanten | | | | | | | | | | Type B - ondersteunende coöperanten | | |
|--|--|---|--|----------------------------------|-------------------------------|--|---|----------------------------|---------------|---|-------------------------------------|-------------|----------|
| | Type A1 | | | | | Type A2 | | | | | Type A3 | | |
| | economisch | | | | | niet economisch | | | | | beleid | | |
| | indiv | 2-5 | 6-10 | 11-20 | >20 | indiv | kleine org | grote org | indiv | org | SOM | Stad Leuven | Mindgate |
| | € 200 | | | | | € 125 | | | | | € 250 | | |
| | 1 | 2 | 4 | 6 | 8 | 2 | 4 | 8 | 1 | 5 | 20 | € 5.000 | |
| | € 200 | € 400 | € 800 | € 1.200 | € 1.600 | € 250 | € 500 | € 1.000 | € 125 | € 625 | | | |
| | Timme Afschrift Sacred Places WOTI Pietier Janssens Bram Kerkhofs Into The Woods Nono en het staal | Happy Volcano Lasateller B Skladanowsky Collectiv4 Stiel Fijn architecten Onkruid Fugata Matadi Miss Miyagi Atelier Denis | Needle Strategy Tjonck-Niils | Bonka Circus Lava Architecten | Cegeka BUUR De Chinezen | Nada&co Lore Stessel Kain Walgrave Maarten Vanermen | collectief DOFT Trivial Muffins Werktank Reused vzw Atelier X | Fabuleus Nieuwstedelijk | particulieren | RVO-society De Factory Mooss Repair center VZW Saté Wisper De Ruimtevaart De Maakerij Artforum Vormingplus Arktos | SOM | Stad Leuven | Mindgate |
| STRATEGISCHE PARTNERS | | | | | | | | | | | | | |
| ONDERWIJS | | | CULTUUR | | | ECONOMIE | | | | | | | |
| Luca school of Arts Scholengroep 11 UCLL Groep T KU Leuven Stroom Labo voor educatie en samenleving De wijnpers Buitengewoon onderwijs Terbank Tander | | | Bib Cultuurraad 30CC Casco TPAKT Batimanta BAC Atelier | | | Flanders DC Flanders Make De Hoorn | | | | | | | |

MOGELIJK MODEL VAN EEN COÖPERATIE VOOR MAAKLEERPLEK
(BRON: HAALBAARHEIDSSSTUDIE DOOR MISS MIYAGI)

FUNCTIONELE ORGANISATIE ERFPACHTER

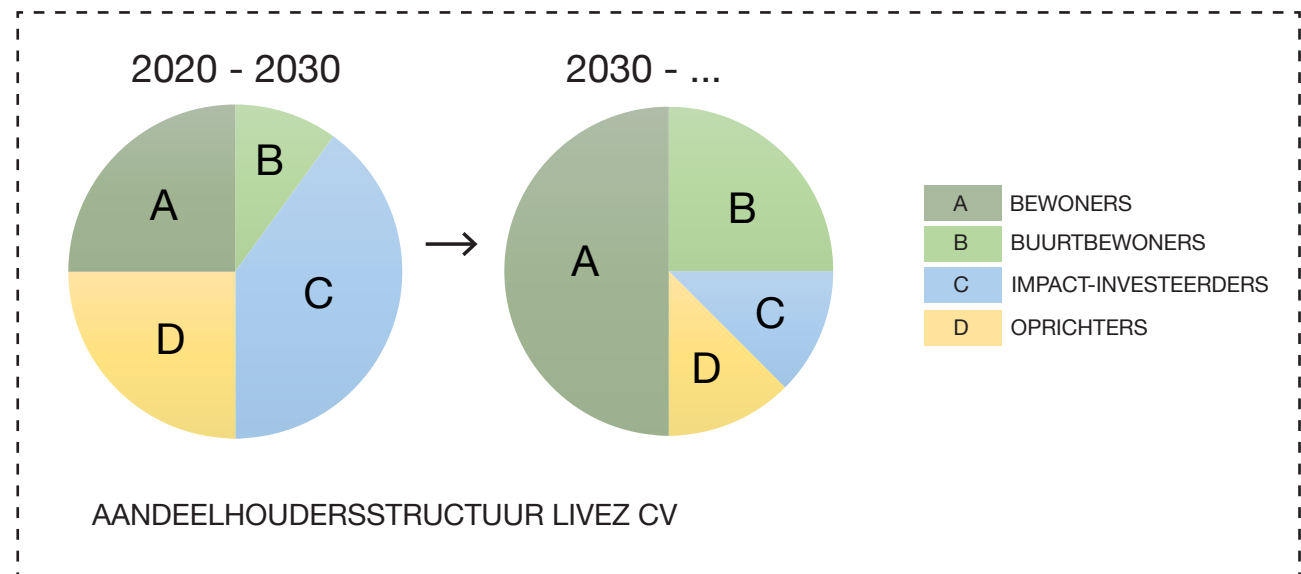
Vaak is de moeilijkheid van een coöperatief woonmodel de opstart ervan. Daarin ligt ook meteen de bestaansreden van het CV Miss Miyagi Fonds, dat wil optreden als facilitator in de ontwikkeling van exemplarische vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijke impact. Samen met de zorgpartners die mee het initiatief nemen, wordt de opstart van de coöperatie voor dit innovatief project gewaarborgd. Dit resulteert tevens in de beginfase in een sturing vanuit een kleine groep, naar Zwitsers model voor coöperaties.

De aandeelhouders zullen elk met gelijke stem vertegenwoordigd zijn in het bestuursorgaan van de coöperatie, althans in ontwikkelingsfase. Miss Miyagi BV staat in voor het projectmanagement, het secretariaat en de boekhouding van de coöperatie tijdens ontwikkelingsfase.

De aandeelhoudersstructuur zal tijdens de looptijd van het project evolueren. We onderscheiden daarbij 3 types van aandeelhouders:

- A-aandelen: voor bewoners
- B-aandelen: voor buurtbewoners (en in latere fase ook voor lokale gezondheidswerkers, dienstverleners,...)
- C-aandelen: voor impact-investeerdere (die vertrouwen stellen in het beleid van de initiatiefnemers)
- D-aandelen: voor de oprichters (tevens ontwikkelingspartners/initiatiefnemers)

Bij aanvang van het project, zijn enkel de ontwikkelingspartners aanwezig. Zij engageren zich om de nodige financiële middelen ter beschikking te stellen, via een concrete intentieovereenkomst (zie bijlage), om het project te initiëren en te trekken, minstens tot aan het verkrijgen van de bouwvergunning. Eenmaal die belangrijke mijlpaal is bereikt (en het ontwikkelingsrisico sterk daalt), zal de coöperatie open worden gesteld voor derden en is het ook de ambitie dat de participatie van de C- en D-coöperanten aanzienlijk verkleint.



We mikken daarbij op 2 verschillende doelpublieken:

- Enerzijds wordt gezocht naar impact-investeerdere, binnen het brede netwerk waarover de ontwikkelingspartners beschikken. Dit omdat de ontwikkelingspartners niet het doel hebben om op lange termijn eigenaar te blijven van dit project, de focus ligt immers op initiëren en faciliteren. Om alsnog ervoor te zorgen dat de nodige financiële middelen voorhanden zijn, worden deze gezocht binnen dat brede netwerk.
- Anderzijds zullen bewoners en buurtbewoners de mogelijkheid krijgen om mede-aandeelhouder te worden. Dit zal in tweede instantie zijn, nadat het ontwikkelings- en bouwrisico genomen is. De inhoudelijke betrokkenheid van deze groep bij de opmaak van het project willen we reeds van bij het ontwerp bewerkstelligen, via een participatietraject en een klankbordgroep (zie verder: hoofdstuk ondersteuning).

De diverse type-aandeelhouders stappen dus elk met een ander doel en belang in de coöperatie. Stemgerechtigdheid en uitkering van financieel rendement op het ingebracht vermogen zal voor de verschillende type-aandeelhouders dan ook anders zijn en in verandering tussen ontwikkelingsfase en exploitatiefase. Een concrete uitwerking daarvan zal worden opgemaakt na een gebeurlijke toewijzing van het dossier, in overeenstemming met het bijgevoegde financiële plan en waarbij de doelmaximalisatie steeds voorop staat.

Tot slot willen we nog duiden op de flexibiliteit die de ontwikkelingspartners willen opbrengen in relatie tot de lange termijn besteding van het gerealiseerde concept. Het Miss Miyagi Fonds is opgezet als een rollend fonds, dat projecten wil initiëren en faciliteren, en niet noodzakelijk in portefeuille wil houden. Net als bij de andere ontwikkelingspartners is het opzet dus een uitstap, zodra de coöperatie een stabiele en bewezen werking heeft. De initiatiefnemers wensen dus overheen de tijd te verdwijnen uit dit verhaal en hun pioniersrol over te dragen aan andere sterke schouders van (buurt)bewoners die zich onder het vervolgverhaal van dit project kunnen zetten.



VIA PARTNERS

VIA IMPACT-INVESTEERDERS

VIA (BUURT)BEWONERS

TIJDSLIJN WERVING: ZIE UITGEBREIDE FIGUUR ONDER 'STAPPENPLAN EN TIMING'

STAPPENPLAN EN TIMING

De stappen van de tijdlijn volgen deze van een relatief klassiek project, van opmaak projectdefinitie tot oplevering. Voor de aanstelling van ontwerper en aannemer wordt gewerkt volgens de procedure overheidsopdrachten, er vanuit gaande dat we beroep kunnen doen op subsidies. De tijd die nodig is om deze procedures te doorlopen, is opgenomen in de planning.

Ten opzichte van de stappen voorgesteld in de planning van het bestek, maken we ons sterk om op relatief korte termijn een breed gedragen projectdefinitie te kunnen uitwerken. Miss Miyagi heeft daarvoor een beproefde methodiek ontwikkeld, waarbij diverse stakeholders waaronder ook de buurtbewoners zullen betrokken worden en waarbij het programma uit dit projectvoorstel de basis vormt. Op die manier wensen we op korte termijn het concept en de projectdefinitie tot aanstelling van de ontwerper te finaliseren. De totale projectplanning neemt dan ook niet de in het bestek maximaal voorgestelde tijd in beslag. De voorgestelde tijdsindicatie kan u aflezen in bijgevoegd schema.

Tijdens het ontwerptraject wensen we een klankbordgroep in te schakelen, die later vorm krijgt in een bewonersgroep. Samen met het ontwerpteam en de klankbordgroep wensen we het finale

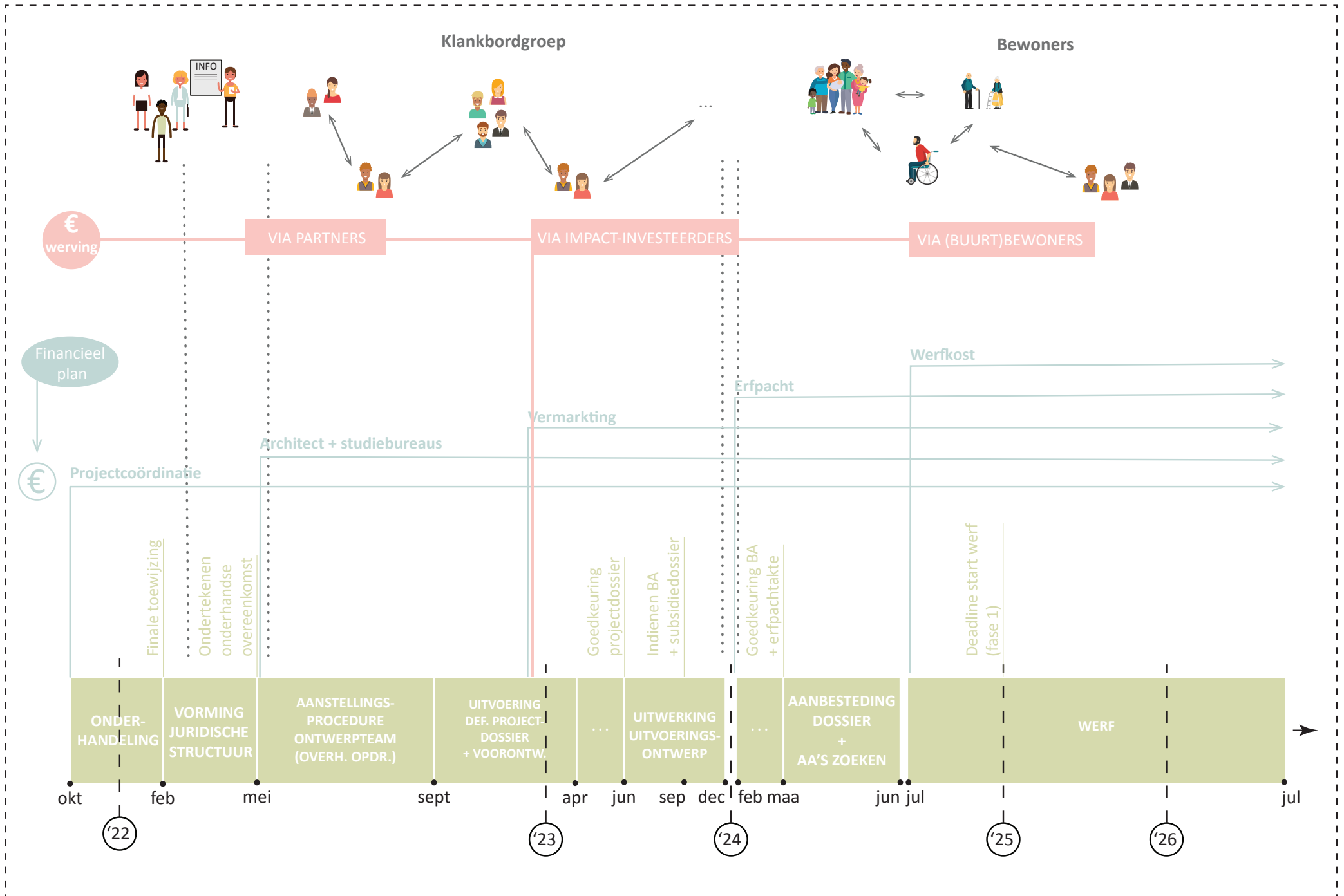
projectdossier uit te werken, binnen de vooropgestelde maximale termijn van 18 maanden. Miss Miyagi staat in om mogelijke ontwerp- en bouwrisico's van het voorliggende project in een vroeg stadium te detecteren. Door ze tijdig aan te pakken, af te bakenen en manieren te zoeken voor remediëring, ondersteunt Miss Miyagi de opdrachtgever in het beheersen van deze risico's. Een voortdurende monitoring van planning en budget houdt tevens een vinger aan de pols.

De buurtbetrokkenheid is een belangrijk element in het ontwikkelingsproces. Enerzijds om in te kunnen spelen op de wensen en noden vanuit de buurt, anderzijds biedt het traject met de buurt kansen voor fondsenwerving. Het vraagt tijd om mensen bij elkaar te brengen en te verzamelen achter dit innovatief buurtproject. We geloven dat de slaagkansen voor de ontwikkelingsfase langs de Genadeweg groter worden, wanneer een goede basis wordt gelegd in de dynamiek van de voorgestelde klankbordgroep. Miss Miyagi zal de nodige acties en events opzetten om dit te bewerkstelligen. Het bewaken van de gewenste timing start van bij opstart van het project en wordt tijdens de ganse looptijd gemonitord. Miss Miyagi staat voor een proactieve aanpak die inspeelt op latere fases en problemen tijdig detecteert vooraleer ze escaleren.

Voor de invulling van het project, kunnen de zorgpartners putten uit hun lange wachtlijsten waaronder ook een heel aantal uit de directe omgeving.

Het project is opgedeeld in 2 fasen. Indien de opdrachtgever er voor open staat, zien we er heel wat voordelen in om het project in 1 fase te realiseren. Dit kan natuurlijk enkel indien oplossingen omtrent de toegankelijkheid aan de achterzijde van het perceel gevonden worden, aangezien de aanleg van de Genadeweg wellicht nog even op zich laat wachten. Gezien de efficiëntieslag die gemaakt wordt wanneer het project in 1 geheel gerealiseerd wordt, lijkt het ons erg opportuun om die mogelijkheid te bekijken.

Indien alsnog wordt besloten het project gefaseerd te realiseren, wensen we de mogelijkheid te bekijken om het schoolgebouw tijdelijk in gebruik te nemen. Deze ruimte biedt immers heel wat potentieel in de opzet van het participatietraject met de buurt.



FINANCIËEL PLAN - FASE 1

GEDECENTRALISEERDE ZORG

Om het zorgproject leefbaar te maken rekenen we op een minimale bezetting van minimum 12 zwaar zorgbehoevende personen. Dit moet voldoende zijn om zorgcontinuïteit van verpleegkundigen, orthopedagogen en zorgkundigen te voorzien gedurende 24 uren.

De expertise van gedecentraliseerde zorg die Oostrem de voorbije decennia heeft opgebouwd, is hier van cruciale waarde.

De mix van personen met een beperking die heel erg lang in een woonst verblijven en ouderen met een zware zorgbehoefte die gemiddeld 2 jaar in een woonst verblijven, zorgt voor zowel stabiliteit als dynamiek die een zorgzaam buurtproject nodig heeft. In de zorgbehoeftes van beide groepen zit voldoende synergie om kwalitatieve zorgondersteuning te bieden. De specialistische kennis van de moederhuizen (Oostrem, de Wingerd, de Wissel, Zorg Leuven) garandeert het kwaliteitsniveau.

Vanuit de geest van zorgzame buurten onderzoeken we samenwerking en synergie met de gezondheidsverstrekkers van de buurt. We denken aan: apothekers, kinesisten, huisartsen, tandarts, psychologen, ...

Zij kunnen enerzijds een meerwaarde bieden voor de bewoners van De Boomgaard alsook kan De Boomgaard hen faciliteren in hun buurtzorg.

| FASE 1 - Wilselsesteenweg | | | | | | | |
|---------------------------|-----|-----|-----|-----|----|-------------|-------------|
| Type | nr. | GVL | V1 | V2 | V3 | Totaal | tuin terras |
| CIRC | | 91 | 81 | 38 | 17 | 227 | |
| COLL | | 120 | | | | 120 | |
| WO | 1 | 42 | | | | 42 | |
| | 2 | 35 | | | | 35 | 10 |
| | 3 | 60 | | | | 60 | 21 |
| | 4 | | 213 | | | 213 | |
| | 4a | | 25 | | | 25 | |
| | 4b | | 25 | | | 25 | |
| | 4c | | 25 | | | 25 | |
| | 4d | | 25 | | | 25 | |
| | 4e | | 25 | | | 25 | |
| | 4f | | 29 | | | 29 | |
| 4g (coll) | | 59 | | | 59 | | |
| | 5 | | 40 | | | 40 | |
| | 6 | | 52 | | | 52 | 5 |
| | 7 | | 57 | | | 57 | 5 |
| | 8 | | 36 | | | 36 | |
| | 9 | | 52 | | | 52 | 7 |
| | 10 | | | 100 | | 100 | 9 |
| Buitenruimte | | | | | | | |
| overdekt | | 98 | | | | 98 | |
| verhard | | | | | | 219 | |
| TOTAAL | | | | | | 1034 | |
| WONINGEN | | | | | | 687 | |

RUIMTEBALANS

| FASE 2 - Genadeweg | | | | | | | |
|--------------------|-----|-----|----|----|--------|-------------|--|
| Type | nr. | GVL | V1 | V2 | Totaal | tuin terras | |
| CIRC | | 16 | 16 | 16 | 48 | | |
| COLL | | | | | 0 | | |
| WO | 1 | 85 | | | 85 | 41 | |
| | 2 | | 77 | | 77 | 9 | |
| | 3 | | 99 | | 99 | 9 | |
| | 4 | | 62 | | 62 | 9 | |
| | 5 | | 79 | | 79 | 9 | |
| Buitenruimte | | | | | | | |
| Overdekt | | 107 | | | 107 | | |
| Verhard | | | | | 79 | | |
| TOTAAL | | | | | | 450 | |
| WONINGEN | | | | | | 402 | |

