

Heerlen aan **Z**

Verkenning van een gezamenlijk toekomst voor
Savelbergklooster en Luciushof



Opgesteld door Marc van Leent, de Wijkplaats, in opdracht van Gemeente Heerlen en Stichting Erfgoed Savelbergklooster en Weller, 25 april 2013

Inleiding

Deze verkenning naar de toekomst van Luciushof en Savelbergklooster is voortgekomen uit het initiatief van de Stichting Erfgoed Savelbergklooster om samen met Weller en de gemeente Heerlen (Historisch Goud) te onderzoeken op welke wijze het religieus erfgoed van het Savelbergklooster duurzaam behouden kan blijven.

In het kader van deze zoektocht is opdracht verleend aan Marc van Leent, de Wijkplaats, om samen met direct betrokken een (business) concept op te stellen dat enerzijds recht doet aan de opgave om het religieus erfgoed te behouden en anderzijds gebaseerd is op een gezonde, zakelijke benadering waarin kosten en opbrengsten in evenwicht zijn. Betrokkenen personen zijn genoemd in bijlage 2 van dit rapport.

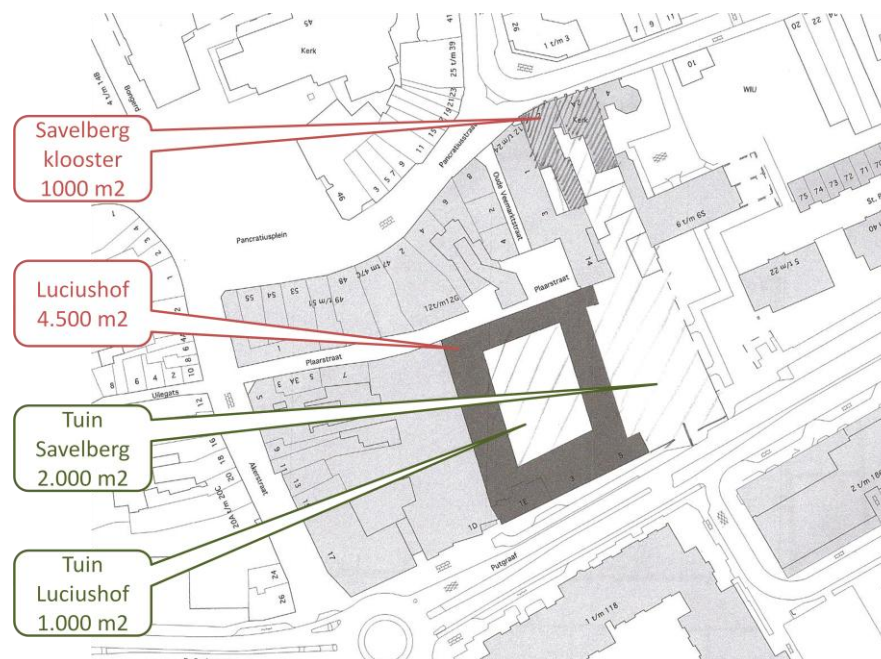
Situatie Savelbergklooster

Savelbergklooster is één van de parels aan de ketting van het Heerlense culturele erfgoed. Wie voor de eerste keer binnenkomt wordt verrast door ambiance en de hoge kwaliteit van de architectuur en de expositie. Periodiek worden culturele activiteiten aangeboden op snijvlak van cultuur en bezinning.

Aan de andere kant is de situatie van het Savelbergklooster zorgelijk. De verliesgevende exploitatie vormt op termijn een bedreiging voor het behoud van dit erfgoed. Zaken die in het oog springen zijn:

- lage bezetting van de te verhuren ruimten, kapel en serre;
- relatief hoge beheerkosten door aanwezigheid van full time beheerder/programmeur;
- leegstand van bovenste verdiepingen;

- relatieve onbekendheid naamsbekendheid onder Heerlense bevolking;
- (betaalde) bezoek aan expositie is zeer beperkt;
- gebouw heeft hoge energiekosten.



Een aantal van die problemen zijn oplosbaar, maar de beperkte schaal van het Savelbergklooster biedt weinig mogelijkheden om – uitgaande van de huidige missie en doelstellingen – een kostendekkende exploitatie te realiseren.

Situatie Luciushof

Luciushof grenst aan het Savelbergklooster. Thans nog gescheiden door een grote tuinmuur. Ook het Luciushof heeft een verleden als klooster (Karmelietessen). Sinds geruime tijd is het Luciushof in gebruik door instellingen die actief zijn in het domein van zorg en welzijn. Recent heeft Weller het gebouw in eigendom overgenomen en een flinke verbouwing in gang gezet.

Waar voor Savelbergklooster de knelpunten vooral op zakelijk vlak liggen, liggen die van Luciushof vooral op het immateriële vlak. Het is niet duidelijk waar Luciushof voor staat. Luciushof is vooralsnog niet meer dan een bedrijfsverzamelgebouw. Samenhang en synergie tussen de bestaande gebruikers is zeer beperkt. Er liggen veel kansen om daar meer uit te halen. Het toekomstig rendement van de investering van Weller, er wordt 3,8 miljoen in Luciushof geïnvesteerd, vergt dat ook.

1 + 1 = 3

Luciushof en Savelbergklooster kunnen veel voor elkaar betekenen. Savelbergklooster vertelt het 'verhaal' en, het veel grotere Luciushof zorgt voor de schaal die nodig is voor een gezonde exploitatie.

Citaat onbekende zuster: "als je naar het klooster ging, dan had je kans om iemand te worden".

Door Savelbergklooster (SBK) en Luciushof (LH) intelligent met elkaar te verbinden kan één plus één drie worden. De volgende verbindingen zijn mogelijk.

Ruimtelijk

Door scheidingsmuur weg te halen, kan van SBK en LH een (gevarieerd en rijk) complex gemaakt worden dat van verschillende kanten toegankelijk is (Praalstraat, Gasthuisstraat en Putgraaf 2x); tuin achter SBK kan gedeeld

worden. Meer dan nu kan het gehele complex onderdeel van het fijnmazige stedelijke weefsel van de Heerlense binnenstad.

Beheersmatig

Door activiteiten in beheer en verhuur te bundelen kunnen zaken efficiënter en professioneler aangepakt worden; denk bijvoorbeeld aan de zalenverhuur.

Programmatisch

Tussen huurders en andere belanghouders, zowel profit als non-profit, kunnen tal van inhoudelijk en programmatische verbindingen worden gemaakt; door te kiezen voor een gezamenlijk profiel ('brand') kan deze potentiële synergie vergroot worden; het unieke profiel van SBK, het verhaal van de zusters, biedt een kansrijke basis daarvoor. Bovendien is dit verhaal een dankbare inspiratiebron voor de op handen zijnde herstructurering van het sociaal-maatschappelijke domein.

Werknaam: ZET

Door Savelbergklooster en Luciushof samen te brengen in één concept kunnen genoemde verbindingen gerealiseerd worden. Dat biedt perspectief op een gezamenlijke toekomst voor beide complexen. Het concept dat in dit rapport wordt gepresenteerd heeft een voorlopige naam gekregen: ZET.

ZET wordt een ontmoetingscentrum voor zingeving en persoonlijke ontwikkeling met een lokale en regionale functie. In de volgende hoofdstukken wordt ZET verder geconcretiseerd met hoofdstukken over visie, diensten, ruimte, organisatie en financiën. In het afsluitende hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de mogelijkheid dat de verbinding tussen Savelbergklooster en Luciushof niet tot stand komt. Wat is plan B?

Visie

In de kern is ZET een gastvrije ontmoetingsplaats voor zingeving en persoonlijke ontwikkeling. ZET biedt een plek waar mensen zichzelf vinden en zin krijgen om iets te gaan doen: zin om te gaan te werken, zin om iets te leren en zin om nieuwe contacten te leggen.

Je krijgt bij ZET niet alleen zin, maar Zet biedt ook hulp. ZET is er voor iedereen die een zetje kan gebruiken of graag een zetje geeft.

fragment uit huidige visie op Savelbergklooster

“De Kapel is een plek van ontmoeting, een platform voor uitwisseling, verbeelding en reflectie. Het Savelbergklooster wil mensen met elkaar in gesprek brengen over uiteenlopende thema’s, vanuit een sociaal-maatschappelijke, religieuze of cultuurhistorische invalshoek”

Wat biedt ZET

Concreet kan je bij ZET terecht voor:

- inspiratie in de vorm van de tentoonstelling ‘Een Leven Lang’, andere exposities, lezingen, debatavonden, concerten, voorstellingen, enzovoort
- persoonlijke ontwikkeling op sociaal, cultureel en economisch gebied (werk) in de vorm van een divers aanbod van trainingen, cursussen, coaching en persoonlijke verzorging (‘dress for succes’)
- gastvrijheid in de vorm van een variëteit aan (verhuurbare) ruimtes en werkplekken, gecombineerd met restauratieve en facilitaire dienstverlening.

Voor wie is ZET?

ZET is er voor mensen die

- vereenzamen
- na een crisis weer op gang geholpen willen worden
- zichzelf willen ontdekken
- wat extra zelfvertrouwen kunnen gebruiken
- concrete werkervaring willen opdoen
- zich oriënteren op (vrijwilligers)werk of studie
- een maatschappelijke stage willen doen
- zoeken naar nieuwe contacten en netwerken
- anderen graag helpen
- een verzetje willen,
- of een kopje (Kneipp) thee willen drinken.

Concrete doelgroepen

- voor inlooph functie: bewoners in en rond binnenstad Heerlen
- voor specifieke diensten: bewoners en organisaties in regio

Wat maakt ZET bijzonder

De centrale ligging in de binnenstad van Heerlen verschaft ZET een kansrijke uitgangspositie. Daarboven zijn de volgende pijlers

- Expositie “Een leven Lang” in combinatie met de stijlkamers van Monseigneur Savelberg.
- Openbare binnenstadstuin met (geurende) kruiden en vergeten groenten in de traditie van broeder Aloyssius
- Wijksteunpunt waar bewoners met een hulpvraag op een laagdrempelige manier terecht kunnen om een zetje te krijgen.
- Attractief budgetrestaurant waar tevens kruiden en groente uit eigen tuin worden bereid en ook (afzonderlijk) gekocht kunnen worden
- “Heerlen aan ZET”; een jaarlijks, spraakmakend evenement dat draait om zingeving en persoonlijke ontwikkeling.

Basis is een gastvrije ambiance die mensen uitnodigt om binnen te komen, rond te hangen en eventueel een praatje te maken. Veel mag , maar weinig moet. ZET staat voor ontmoeten en ont-moeten.

De sfeer in ZET is open en gemoedelijk. De wat serene sfeer verraadt het kloosterverleden. Rust en regelmaat zijn centrale waarden. ZET staat niet alleen voor de Z van zingeving, maar ook voor de Z van zorgzaamheid en zelfredzaamheid. De Z van Zorro, de Mexicaanse Robin Hood, zorgt tenslotte voor een vleugje avontuur en bravoure.

Wat doet ZET

ZET is open van 09.00 – 23.00 uur, gedurende 7 dagen per week en 52 weken per jaar. Via een actieve programmering worden uiteenlopende doelgroepen en leefstijlen verleid om naar ZET te komen. Denk daarbij aan activiteiten als concerten, speciale maaltijden, cursussen, lezingen, workshops , festiviteiten, koffieochtenden, enzovoort.

Het initiatief voor deze activiteiten kan bij iedereen liggen, bij de centrale organisatie, bij maatschappelijke instellingen, bij ondernemers en natuurlijk bij particulieren zelf. Deze activiteiten worden globaal getoetst aan de visie en kernwaarden van ZET. De centrale organisatie vervult daarbij een faciliterende rol; zij kan zorgen voor de inzet van mensen (stagiairs, vrijwilligers) , zorgen voor publiciteit, en bemiddelen bij het vinden van financiële middelen.



Diensten

Verhuur vastgoed

Weller verhuurt ruimten in ZET aan een brede doelgroep van bedrijven in welzijn, zorg, arbeidsre-integratie en educatie; zowel gesubsidieerde als niet gesubsidieerde organisaties.

Uit het segment van coaching, therapie en mindfulness is nu al veel belangstelling voor het huren van ruimte in Luciushof. ZET kan in dat segment een centrale en unieke positie opbouwen. De ruimtes op eerste en tweede verdieping van Savelbergklooster lenen zich ook goed voor een dergelijk gebruik.

Op begane grond is het aantrekkelijk om partijen te huisvesten die een publieksfunctie hebben; denk aan vrijwilligerswinkel, beautyshop e.d. Zo'n invulling draagt bij aan de levendigheid in het gehele centrum. Ruimten met een incurante ligging, op zolder of in de kelder, worden voor een lagere huurprijs aangeboden, zodat ook minder vermogende organisaties terecht kunnen in ZET.

Voor het gehele centrum kan overwogen worden om een klein deel van de huur te voldoen in de vorm van het beschikbaar stellen van capaciteit en expertise. Dit zal impuls geven aan onderlinge samenwerking en samenhang.

Programmering Savelbergklooster verbreden

De huidige programmering van lezingen en concerten in de Kapel van Savelbergklooster wordt voortgezet en uitgebreid. De doelgroep wordt zo mogelijk verbreed, in het bijzonder worden (extra) activiteiten georganiseerd die jongeren aanspreken. ZET mag geen naam krijgen als ouderencentrum!

Behalve de kapel kunnen ook de grote zaal en – in de zomer - de kloostertuin van Luciushof ingezet worden voor dergelijke publieksactiviteiten.

Trainingen rond zorg en welzijn

Behalve culturele activiteiten programmeert ZET trainingen en opleidingen in de sfeer van zorg en welzijn. Dat doet ze bij voorkeur samen met partijen die in deze markt al positie hebben. Die trainingen kunnen gecombineerd worden met een bezoek aan expositie en stijlkamers. Zo mogelijk wordt het verhaal van de zusters 'ingevlecht' in het aangeboden curriculum. Voor een dergelijk trainingscentrum dient nader marktonderzoek gedaan te worden.

Horeca luistert nauw

ZET wil een gastvrij ontmoetingsplaats zijn. Die gastvrijheid stelt in de eerste plaats eisen aan de horecafunctie op deze locatie; deze dient elke dag open te zijn, gedurende ochtend, middag en avond. De horecavoorziening beschikt over een restaurantgedeelte, een huiskamer en een terras in de Kloostertuin (en eventueel aan Morenhoek).

De inrichting van de horecafunctie luistert nauw. Aan de ene kant is het belangrijk om de bestaande doelgroep van Stichting Open Huis te bedienen. Aan de andere kant dient horeca ook nieuwe doelgroepen aan te spreken. Wellicht is het nodig om de beschikbare horecaruimtes daarvoor verschillende in te richten. Assortiment en bejegening dienen daar zorgvuldig op afgestemd te worden.

De horeca omvat ook de catering van de zalen en bij evenementen.

Ideeën genoeg

Als het gaat om diensten en activiteiten die vanuit ZET aangeboden kunnen worden, zijn door betrokken partijen uiteenlopende ideeën naar voren gebracht. In de bijlage 1 van deze rapportage zijn de belangrijkste verwoord.

Ruimte

In fysieke zin is ZET onderdeel van het binnenstedelijke weefsel van Heerlen. Het complex is van verschillende zijden toegankelijk en 'doorwaadbaar'. Gedurende openingstijden staan deuren (zichtbaar) open en wordt het publiek uitgenodigd om zich van de ene naar de ander ruimte te begeven.

Tuin Savelbergklooster wordt openbare stadstuin

De huidige muur tussen Savelbergklooster en Luciushof wordt afgebroken. Luciushof krijgt van deze zijde een toegang met het karakter van een (2^e) hoofdingang. Ook de achtertoegang naar het Savelbergklooster krijgt een meer open en uitnodigend karakter. Vanuit de stadstuin is het terras aan de Luciushof goed zichtbaar en bereikbaar. Groot deel van stadstuin wordt ingericht als kruiden- en groentuin.

De bestaande parkeervoorziening wordt (beperkt) uitgebreid zodat deze ook dienst kan gaan doen voor de gebruikers van Luciushof.

De blinde muur die grenst aan de stadstuin wordt voorzien van een muurschildering. De achterzijde van de Swing-inn wordt zo mogelijk voorzien van ramen en een toegang.

Detailering van de tuin benadrukt het publieke karakter ervan. Alleen 's nachts wordt de tuin afgesloten.

Morenhoek

De Morenhoek (Plaarstraat) is een aandachtspunt. Omgeven door Swing In, kunstenaars en twee restaurants kan dit voormalige "nogo-area" uitgroeien tot een interessante, stedelijke buitenruimte. Voorwaarde is dat de ruimten in het Luciushof die grenzen aan de Morenhoek optimaal gebruikt wordt met publieke activiteiten. Sevagram is de hoofdgebruiker van de ruimte die grens aan de Morenhoek. Vooralsnog vinden daar niet meer dan vier activiteiten met (behoevende) ouderen per week plaats.

Het is zeer gewenst dat er ook andere dagdelen iets te beleven is; vooral 's avonds. Zou het mogelijk zijn om de horecafunctie alsnog daar te lokaliseren?!

Ruimteoverzicht ZET	gebruik
Savelbergklooster (ca. 1000 m2)	zalen (Serre en Kapel)
	vaste expositie en stijlkamers BG
	twee woningen op 1 ^e en 2 ^e verdieping
	verhuurbare bedrijfsruimte op 1 ^e en 2 ^e verdieping
Stadstuin (ca 2.000 m2)	kruiden- en groentetuin
	verblijfsruimte / bankjes
	parkeerruimte aan zijde Putgraaf
Luciushof (ca 4.500 m2)	zalen (grote zaal, en nader te bepalen vergader- en werkruimte)
	expositieruimte / kloostergang
	horeca / huiskamer
	verhuurbare ruimte publieksactiviteiten B.G
	verhuurbare bedrijfsruimte kelder, 1 ^e verd. en zolder
Kloostertuin (ca 1.000 m2)	verblijfsruimte / terras
	ruimte voor podium en toeschouwers

Tuin Luciushof wordt muzikale kloostertuin

Het karakter van binnenhof van de Luciushof maakt deze ruimte bijzonder geschikt voor concerten en andere voorstellingen. Er zijn geen directe burens en bovendien is de ruimte goed afsluitbaar waardoor er ook betaalde voorstellingen plaats kunnen vinden.

De kloostertuin wordt tevens voorzien van een zonnig en beschermt terras dat gehele dag toegankelijk is.



In samenwerking met gemeente, instellingen en ondernemers denkt bureau Fresh Forward na over de positionering van Heerlen Centrum. In hun eerste schetsen maken Morenhoek en Stadstuin of Kloostertuin deel uit van de 'vijf pleintjes' (zie bijlage 3). Dit is een manier om niet alleen in letterlijke maar ook in overdrachtelijke zin aansluiting te vinden bij de binnenstad.

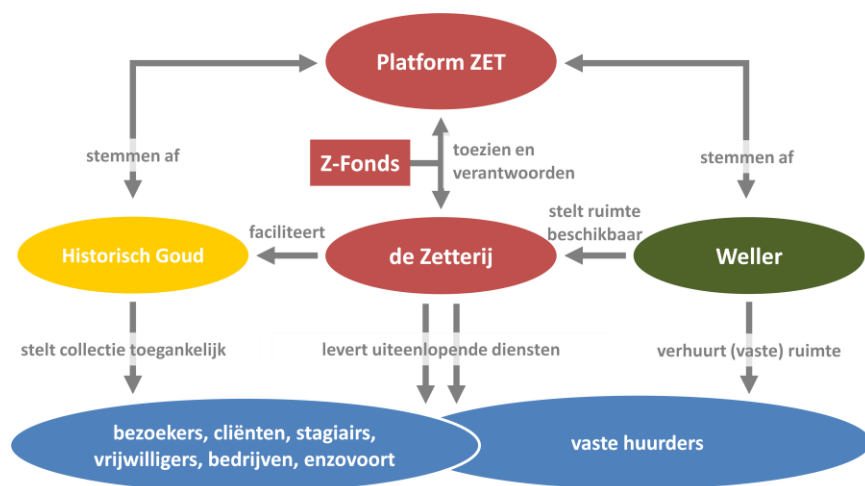
Scharnierpunt

Binnen het totale complex vervult het entreegebied aan de Plaarstraat een scharnierfunctie. In dit gebied dient een verbinding gemaakt te worden met de beoogde stadstuin achter het Savelbergklooster. Vanaf deze plek moeten de sleutelvoorzieningen van het complex, onder andere de huiskamer en het restaurant op een natuurlijke manier bereikt kunnen worden.

Organisatie

Om visie te realiseren zijn een aantal entiteiten nodig. We noemen ze hier:

- de Zetterij, de centrale, uitvoerende organisatie; zie hiervoor het volgende hoofdstuk
- Z-Fonds, een fonds om bepaalde activiteiten te stimuleren
- Platform ZET, de verenigde belanghouders die toezien op het totale concept



Z-Fonds

Naast de Zetterij wordt een stimuleringsfonds gevormd dat wordt ingezet om activiteiten die passen bij de doelen en waarden van ZET te cofinancieren. Het Fonds kent volgende typen bijdragen:

- bijdrage van huurders in Euro's of Zetje
- bijdragen van (andere) donateurs in Euro's of Zetjes

- 50% van de eventuele winst van de Zetterij uit primaire bedrijfsuitoefening

Het Z-Fonds wordt beheerd door het (bestuur van het) Platform ZET.

Het Fonds brengt in de vorm van Zetjes (vijf Zetjes zijn één Zustertje) een eigen betaalmiddel in omloop om de (economische) interactie te stimuleren. De Zetjes werken als een soort kortingsbonnen. Mensen verdienen Zetjes door het inbrengen van hun capaciteit en expertise; mensen kunnen Zetje uitgeven aan diensten en producten die in het centrum worden geleverd; denk aan maaltijden, koffie, zaalruimte, training, coachinggesprek, huren van ruimte enz.¹ Zie ook illustratie van Z-Fonds op één van volgende pagina's.

Platform ZET

De belanghouders verenigen zich in Platform ZET. Dit platform heeft de volgende functies:

- bediscussiëren van vraagstukken rond zingeving en persoonlijke ontwikkeling in Heerlen;
- doorontwikkelen en bewaken van visie op ZET ;
- toezien op functioneren van de Zetterij in het licht van de visie;
- beheren van Z-fonds en besluiten over de besteding van de middelen uit dit fonds.

Alle partijen en personen die een bijdrage willen leveren aan vraagstukken rond zingeving en persoonlijke ontwikkeling zijn welkom om mee te doen aan het platform. De rechtsvorm dient nader bepaald te worden.

¹ zie voor meer informatie daarover bij stichting STRO (Social Trade Organisation)

De Zetterij

De Zetterij is de centrale organisatie van het ontmoetingscentrum ZET. De Zetterij heeft vijf basisactiviteiten die in samenhang worden uitgevoerd:

- Marketing en communicatie: de Zetterij begrijpt wat er onder de mensen leeft en weet ze naar het centrum te leiden; ze zorgt ervoor dat ZET een sterke 'brand' wordt. Daarvoor worden (beperkt) spraakmakende culturele activiteiten geprogrammeerd.
- Verhuur; de Zetterij maakt werk van de verhuur van zalen en andere flexibel te gebruiken ruimten (flexibele werkplekken); zij zorgt ook voor de eventuele nevenverhuur van ruimten van andere huurders.
- Restauratieve dienstverlening; de Zetterij biedt elke dag gelegenheid om te eten en drinken van 10.00 – 22.00 uur; tevens verzorgt zij de catering in zalen en bij evenementen in buitenruimte.
- Facilitaire dienstverlening; de Zetterij regelt alle facilitaire zaken in gemeenschappelijke domein, en – op verzoek- ook in de gehuurde ruimtes; zij zorgt voor een prettige en gastvrije atmosfeer in binnen- en buitenruimte en houdt een oogje in het zeil.
- Begeleiding; de Zetterij werft en begeleidt mensen die actief willen zijn in ZET als vrijwilliger, stagiair of anderszins; de Zetterij is een leerwerkbedrijf.

Om dit allemaal te kunnen doen beschikt de Zetterij beschikt over een professionele kern van mensen.

- manager ('zetbaas') die totale concept verder ontwikkelt en het gezicht naar buiten is;
- facilitair coördinator die zorgt voor zalenverhuur en facilitaire dienstverlening;
- programmeur die activiteiten organiseert en de externe communicatie coördineert;

- chefkok en kok die leiding geven aan keuken en restaurant;
- werkmeester die de inzet van hulptroepen regelt.

Deze professionele kern wordt bijgestaan door een schare van cliënten, vrijwilligers en stagiairs.



De Zetterij worden gefinancierd door de volgende opbrengstcategorieën:

- horeca
 - verkoop van dranken en maaltijden in horecadeel / terras
 - catering voor vergaderzalen en eventuele buitenactiviteiten
 - subsidie Gemeente van sociale restaurantfunctie
 - verkoop van kruiden(thee) en (vergeten) groente en andere levensmiddelen (brood?)
- zalenverhuur
 - verhuur van zalen binnen eigen domein
 - provisie op verhuur van zalen binnen domein van huurders
- facilitaire en promotionele dienstverlening aan huurders (via servicekosten) en eventueel derden
 - schoonmaak en (eenvoudig) onderhoud algemene ruimten
 - op verzoek: schoonmaak en (eenvoudig) onderhoud bij huurders

- ontvangst, toezicht en promotionele activiteiten (website, social media, e.d.)
- begeleidingsvergoeding cliënten en stagiairs in kader van WMO, AWBZ of (toekomstige) Participatiewet.

Essentieel in het concept van de Zetterij is de synergie tussen de verschillende diensten. Door deze zaken vanuit één hand te managen kunnen allerlei voordelen behaald worden. Deze liggen in de sfeer van flexibiliteit, uitwisseling personeel en cross-selling: de ene activiteit 'verkoopt' de andere activiteit.

Ondernemerschap is voorwaarde

De kerncompetenties van de Zetterij zijn

- Ondernemerschap
- Gastvrijheid
- Verbindingskracht

Vooraf het ondernemerschap is essentieel om van de Zetterij een succes te maken. De Zetterij is daarom een zelfstandige onderneming waarin ondernemende gedrag voortdurend wordt geprikkeld. Dit pleit voor een rechtsvorm als een (besloten) vennootschap. De praktijk laat zien dat stichtingen en (coöperatieve) verenigingen ook als ondernemingen kunnen functioneren.

De Zetterij draagt 50% van de winst af aan het Z-Fonds.

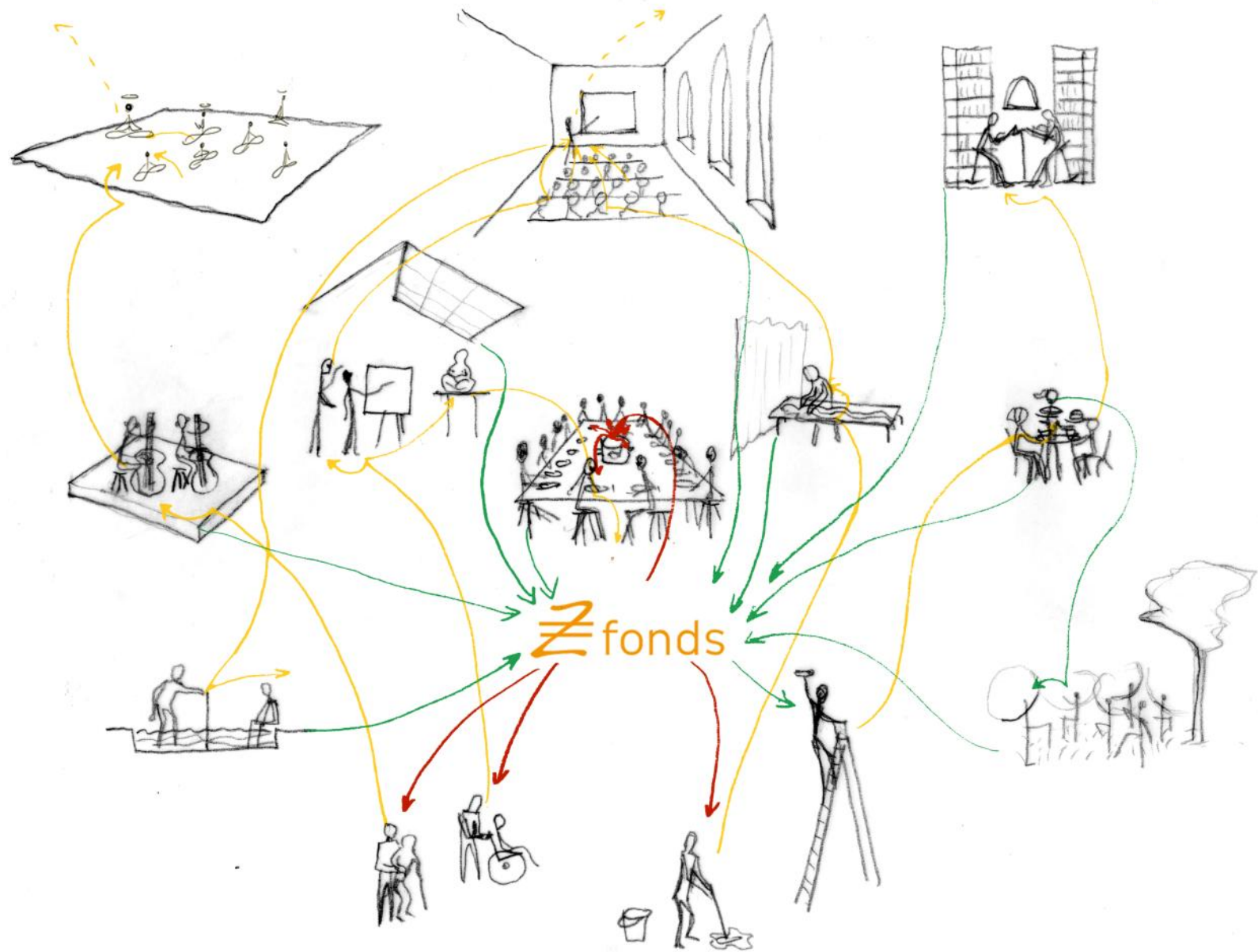
De Zetterij legt verantwoording af aan (het bestuur van) Platform ZET, die tevens de Zetterij gevraagd en ongevraagd kan adviseren.

De Zetterij ontvangt van Weller het gebruiksrecht van horecaruimte en zalen. Aan dit recht worden twee voorwaarden verbonden:

- De activiteiten van de Zetterij dragen effectief bij aan realisering van visie en doelstellingen van ZET; dit wordt beoordeeld door het Platform ZET.
- De activiteiten van de Zetterij dragen bij aan de verhuurbaarheid en waardebehoud van het totale vastgoed; dit wordt beoordeeld door Weller zelf.

Indien de Zetterij er niet in slaagt om aan beide voorwaarden te voldoen, dan heeft Weller, na overleg met het Platform ZET, de mogelijkheid om het gebruiksrecht te beëindigen.





Partners

Om de totstandkoming van ZET mogelijk te maken vervullen aantal partijen een sleutelrol.

Congregatie en Stichting Erfgoed zijn nodig voor

- overdracht (om niet) van expositie en stijlkamers aan Historisch Goud;
- overdracht (om niet) van Savelbergklooster aan Weller;
- verkoop van achterterrein aan Weller;
- actieve participatie in Platform ZET.

Historisch Goud is nodig voor

- actief beheer van expositie en stijlkamers voor tenminste 10 jaar;
- huur van betreffende ruimte van Weller tegen reguliere tarief voor diezelfde periode;
- inzetten van haar netwerken en communicatiekanalen;
- actieve participatie in Platform ZET.

Weller is nodig voor

- zorgen voor de fysiek integratie en andere maatregelen die gelet op de toekomstige exploitatie essentieel zijn;
- verhuur van vast te gebruiken ruimte aan partijen die bijdragen aan visie, waaronder paragraaf over nevengebruik van ruimte;
- verzorgen van (groot)onderhoud en ander eigenaarszaken;
- overname van Savelbergklooster (om niet) en beheer daarvan voor tenminste 30 jaar;
- aankoop van achterterrein van congregatie;
- inzetten van haar netwerken en communicatiekanalen;
- actieve participatie in Platform ZET.

Alcander is nodig voor

- activering van bewoners van binnenstad Heerlen gericht op persoonlijke ontwikkeling;
- lokaliseren en exploiteren van vrijwilligerswinkel op BG in Luciushof;
- actieve participatie in Platform ZET;
- inzetten van haar netwerken en communicatiekanalen.

Gemeente Heerlen is nodig voor

- publiekrechtelijke medewerking aan visie en de daarmee verbonden activiteiten (vergunningen en bestemmingsplan);
- tegengaan van overmaat aan maatschappelijk vastgoed en op die manier de exploitatieperspectieven van publieke voorzieningen, waaronder ZET, te versterken;
- bijdrage aan Z-Fonds ten behoeve van gesubsidieerde maaltijden voor doelgroep;
- (laten) inrichten van tuin Savelbergklooster als openbaar toegankelijke stadstuin waaronder muurschildering op zijgevel van oude broederhuis;
- actieve participatie in Platform ZET;
- inzetten van haar netwerken en communicatiekanalen;
- leveren van één coördinerend wethouder.

Voort is noodzakelijk dat alle betrokken partijen actief meedenken en meewerken om de ambities van ZET een succes te maken.

Financiën

Voor de haalbaarheid van Heerlen aan ZET zijn twee exploitaties relevant:

- gebouwexploitatie die wordt gevoerd door Weller;
- gebruiksexploitatie die wordt gevoerd door de Zetterij.

Voor beide exploitaties is een globale raming van kosten en opbrengsten opgesteld. Aangezien over een aantal posten tussen partijen nog overeenstemming bereikt moet worden, is een integrale weergave daarvan níet in deze rapportage opgenomen.

De financiële verkenning toont aan dat voor beide exploitaties een kostendekkende exploitatie haalbaar is onder de hierna te noemen voorwaarden.

Uitgangspunten bij gebouwexploitatie:

- Kostendekkende gebouwexploitatie is mogelijk als in gehele complex tenminste 2.750 m2 voor (langdurige) verhuur kan worden benut.
- Huurprijs wordt gedifferentieerd naar de kwaliteit van de ruimte; voor ruimtes op zolder (-25%) en in kelder (-50%) wordt minder betaald.
- Een basishuur van € 120,- per m2 verhuurbaar oppervlak voor reguliere, courante verdiepingen is nodig voor een kostendekkende exploitatie.
- Het verschil tussen basishuur en marktconforme huur bedraagt zo'n € 10,- per m2 per jaar. Huurders zijn vrij om dit bedrag te betalen in Euro of in Zetjes. De opbrengst daarvan wordt ingebracht in het Z-Fonds.
- Weller stelt horecaruimte en zalen om niet beschikbaar aan de Zetterij; dit moet de Zetterij in staat stellen om reeds bij aanvang kostendekkend te opereren.

- In de gebouwexploitatie is een post integratiekosten opgenomen die bestemd is voor:
 - fysieke integratie van Luciushof en Savelbergklooster;
 - fysieke maatregelen die in aanvulling op lopende verbouwing nodig zijn om exploitatie te kunnen optimaliseren (o.a. energetische maatregelen in Savelbergklooster);
 - aanloopleegstand van thans nog niet verhuurde ruimten in Savelbergklooster en zolder Luciushof;
 - eventuele proceskosten die verband houden met integratie.

Uitgangspunten bij gebruiksexploitatie:

- De Zetterij beschikt over een kernformatie van 6 Fte met een kostenniveau van zo'n € 45.000,- per Fte; dat is inclusief alle sociale lasten.
- Daar bovenop komen circa 35 á 40 % bijkomende kosten voor huisvesting (excl. huur), organisatie, administratie, accountancy enz.
- Opbrengsten bestaan uit
 - marketing en communicatie; alle huurders dragen € 5,- per m2 VVO af voor promotionele diensten als website e.d.
 - programmering; opbrengsten uit beoogde culturele activiteiten zijn vooralsnog buiten beschouwing gelaten;
 - zalenverhuur; opbrengst daarvan is gecalculeerd op basis van bezetting van 30% met een verhouding van 1/3 deel commercieel en 2/3^e deel sociaal;
 - restauratieve dienstverlening; aangenomen is dat huidige omzet van Open Huis verdubbelt als gevolg van veel ruimere openingstijden en verbreding assortiment; daarboven op ontvangt de Zetterij de maaltijdsubsidie die thans de Stichting Open Huis ontvangt.
 - Facilitaire dienstverlening: alle huurders dragen € 10,- per m2 VVO bij voor ontvangst en toezicht promotie van ZET; daarnaast worden de schoonmaakkosten voor algemene ruimten doorbelast

en wordt er van uitgegaan dat 50% van de huurders schoonmaakdiensten voor het eigen domein afneemt.

- begeleiding; voor een deel van de hulpkrachten is het mogelijk om een bijdrage uit AWBZ /WMO voor de begeleiding te ontvangen. Er is vooralsnog gerekend met een bijdrage van € 27,50 per dagdeel voor 2.000 dagdelen per jaar.
- Op grond van deze uitgangspunten is een kostendeekkende exploitatie vanaf het begin mogelijk. Van de eventuele winst die de Zetterij op termijn zal maken, wordt 50% ten gunste van Z-Fonds afgeroomd.



Hoe verder

Deze eerste verkenning heeft geresulteerd in een richtinggevend concept met een globale beoordeling van de financiële haalbaarheid daarvan. Op basis van deze verkenning dienen drie overlappende trajecten in gang gezet te worden:

- overdracht Savelbergklooster aan Weller (gebouw) en Historisch Goud (collectie);
- selecteren van een partij die de rol van de Zetterij gaat vervullen;
- uitvoeren van integratiewerkzaamheden zoals verwijderen tuinmuur, inrichten stadstuin en dergelijke.

Ten behoeve van de integratie is het gewenst om een nadere studie te verrichten naar de verweving van het complex met de binnenstad, en de eisen die dat stelt aan het 'scharnierpunt' nabij de Plaarstraat.

De eerste twee stappen lopen parallel voor genoemde trajecten:

1. Committeren; concept van ZET wordt nader besproken waarbij betrokken en eventueel nog te betrekken partijen (op één A4) aangeven wat zij willen halen en wat zij kunnen brengen.
2. Verenigen; de partijen die willen 'halen en brengen' verenigen zich in Platform ZET en kiezen uit hun midden een contactpersoon of bestuur.

Voor de Zetterij worden daarna de volgende stappen gezet

3. Selecteren; Platform ZET werft en kiest samen met Weller de partij die de rol van de Zetterij op zich zal nemen.
4. Operationaliseren; de geselecteerde partij stelt integraal Plan van Aanpak op ter bespreking met Platform ZET en Weller.
5. Op basis van goedgekeurde Plan van Aanpak sluiten Weller en de Zetterij een exploitatieovereenkomst.

6. De Zetterij gaat aan de slag!

Voor de beoogde overdracht van Savelbergklooster dient een samenwerkingsovereenkomst opgesteld te worden tussen betrokken partijen (congregatie, Stichting Erfgoed, Weller en Historisch Goud). Deze dient aangevuld te worden met specifieke overeenkomsten voor de over te dragen onderdelen.

Voor het gehele proces geldt: samenwerken is mensenwerk. Het is belangrijk dat de beoogde partners elkaar goed leren kennen. Het draait om vertrouwen en toevertrouwen. Eén van de manieren om nader kennis te maken is gezamenlijk een aantal projecten te bezoeken om van te leren (bijvoorbeeld De nieuwe liefde, Amsterdam, Pastoor van Arskerk, Eindhoven, Zin in Werk, Vught).



Kloosterhotel Zin, Vught

Plan B

Zoals aangekondigd sluit dit rapport af met een verkenning van de alternatieven. Stel dat de 'fusie' van Savelbergklooster en Luciushof niet mogelijk is. Wat dan? Wat is plan B?

Trouw aan huidige formule maar

Plan B1: Savelbergklooster blijft trouw aan huidige formule maar de verhuur van zalen en werkruimten wordt sterk verbeterd:

- Zalenverhuur wordt met bijbehorende services (catering) toevertrouwd aan een professionele zalenverhuurder.
- Bezoek aan expositie alleen op afspraak of beperking openingstijden.
- Dienstverband van huidige beheerder wordt beperkt tot halve dagen gericht op werven en coachen vrijwilligers en programmering culturele activiteiten.
- Bovenste verdiepingen worden commercieel verhuurd in de sfeer van zorg en welzijn.
- Alle partijen hebben eigen sleutel; kosten van algemene ruimten worden naar rato toegerekend.

Grand café in kapelruimte

Plan B2: Savelbergklooster wordt commerciëler:

- Kapelruimte wordt benut als grand café met directe toegang vanaf straat (bestemmingsplanwijziging waarschijnlijk noodzakelijk).
- Serre wordt vergaderruimte voor de bovenliggende kantoren; geen aparte verhuur meer.
- Expositie is gelijktijdig geopend met het grand café; geen toegangsheffing.
- Er is geen aparte beheerder meer, uitbater grand café is beheerder van gebouw en biedt services aan kantoorgebruikers.
- Kansen op ZZP-achtig concept.

Voor beide alternatieven is een sluitende exploitatie mogelijk indien geen overnameprijs voor het gebouw verschuldigd is (wel voor achterterrein).



Voorbeeld: de voormalige Jacobskerk in het Raaksgebied in Haarlem is nu een volledig operationele brouwerij, Grand Café en restaurant.

Bijlage 1: (losse) ideeën

- Kruiden- en (vergeten) groentetuin waarvan producten worden bereid in restaurant en verkocht in winkeltje.
- Permanente expositie van broeder Aloysius en Kneipp cultuur die daaruit is voortgekomen
- Gespecialiseerd wellness center met o.a. koudwaterbaden volgens Kneipp-methode (in kelder Luciushof).
- Muurschildering op grote dichte gevel van oude broederhuis aan tuin SBK (van pand gasthuisstraat 6-56)
- Benutten van kloostertuin voor barbecues en concerten.
- Trainingscentrum rond vraagstukken van ethiek, welzijn en zingeving, met grote regionale dienstverleners als vaste partners.
- Vergroten toegankelijkheid SVB vanuit Gasthuisstraat door openzetten deuren tijdens openingsuren en opening voorzien van glazen toegang.
- Verbreden doelgroep restaurant / huiskamer (lagere én hoger inkomens, jong én oud) met sterke verruiming van openingstijden (elke dag van 10 tot 10).
- Inzetten van subsidie restaurant in de vorm van vouchers om meer (vraaggerichte) dynamiek te krijgen.
- inzet van mensen met handicap arbeidsmarkt en/of leerlingen ROC (Arcus) voor restaurant en tal van andere diensten.
- Opvang- en stijplek voor jongeren met (strikte) begeleiding van ouderen.
- Begeleid wonen voor jongeren; ['kamers met kansen'](#)
- Logeerfaciliteiten in combinatie met meerdaagse opleidingen en retraites.
- Vrijwilligerswinkel (nu elders) aan kloostergang Luciushof
- Beautyshop / kledingverhuur (['dress for succes'](#)) voor wat extra zelfvertrouwen bij sollicitaties enz.
- Wijkservicepunt (wordt al aan gewerkt) als gemeenschappelijk frontoffice voor alle op welzijn en gezondheid gerichte dienstverlening (non-profit en profit).
- ZET aansluiten op interessante (toeristische) routes in en door de binnenstad.
- Instructielokaal met schoolmeubilair uit de tijd van Monseigneur Savelberg (Historisch Goud kan deze misschien verwerven).
- 'Gouden Eeuw van Heerlen', documentaire met Hans Goedkoop (van Gouden Eeuw en Andere Tijden) waarin verbinding wordt gelegd tussen geschiedenis SBK en huidige tijd.
- Introduceren van Zetjes en Zusterzjes om de micro-economie in en rond ZET te stimuleren.

Bijlage 2: overzicht geconsulteerde personen

Esther Geertsma	Congregatie	Felix Petit	Arcus
Mirjam	Congregatie	Bianca Bertram	Sevagram
Maurice Sonnenschein	Savelbergklooster	Desiree Starmans	Sevagram
Brigitte	Savelbergklooster	Matt van der Poel (tel.)	Fresh Forward
Ludo Jansen	Stichting Erfgoed		
Eke Zijlstra	Stichting Erfgoed	Irene Müller	Concetta (illustraties)
Tom van Slooten (gedeeltelijk)	Historisch Goud		
John Quadvlieg	Ondernemer		
Cock Fuchs	Adviseur		
Bert van Duin	Stichting Open Huis		
Marian	Stichting Open Huis		
Henk	Stichting Open Huis		
Leo Kruijt	Alcander		
Barry Braecken	Gemeente Heerlen		
Leo Peters	Gemeente Heerlen		
Bram de Groot	Gemeente Heerlen		
Harry van Dijck	Weller		
Jack Gorgels	Weller		
Hans vd Broeck	Weller		
Peter Vandenboorn	Huiswerk Architecten		
Andy Kramer	ProfCare		
Monique Soer	natuurgeneeskundige		
Chantal Welling	Ohm Prana		
Karin van Doormaal	De Drie Ringen		
Ineke Westerhuis	De Drie Ringen		
Richard Kebeck	dansschool Swing Inn		

Bijlage 3: de vijf pleintjes

DE 5 PLEINTJES

VERRASSEND, CULTUREEL

Luciushof – rust en beschutting
Morenhoek – dans, de Swing-Inn
Schelmenhofje – muziek, de NOR
Betaplein – design, creativiteit
Wilhelminaplein – hoofdpodium

Canvas voor de creërende Heerlenaar
 Overkoepelende programmering
 Eenheid door bijvoorbeeld
 muurschilderingen
 Deelpodia bij grote
 evenementen

De nadruk wanneer het komt op het
 vestigen van ondernemers ligt rond het
 Betaplein. In programmering doen alle
 pleintjes mee.

