

Reactie Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimte

Op de eerste plaats willen wij onze waardering uitspreken voor deze regeling. Het biedt wooncollectieven gericht op ouderen zeker een steuntje in de rug bij het realiseren van projecten.

Wij hebben de conceptregeling voorgelegd aan 5 ontwikkelverenigingen en bestaande projecten en de reacties verwerkt in deze notitie.

- Criterium leeftijd

Er zijn (gelukkig) ook projecten waar bewust gekozen wordt voor het samenleven van jong en oud. Is het mogelijk om voor deze projecten een andere norm te hanteren bijvoorbeeld door alleen de woningen te tellen die bestemd zijn voor 55+ers. Ik neem als voorbeeld Hof van Heden Best. Kartrekkers zijn allen 65+. Zij kiezen bewust voor een project waar zij ook ruimte willen bieden aan jongere mensen die kiezen voor hun woonconcept 'Omzien naar elkaar en burenhulp'. Zij willen met name jongere gezinnen betaalbare woningen bieden. Een prachtig initiatief en heel jammer als met name zij geen gebruik zouden kunnen maken van deze regeling. Zelfde geldt voor de ontwikkelvereniging Allemansland te Deurne.

Een idee zou kunnen zijn dat in een project van in totaal 20 woningen waarvan er 10 bestemd zijn voor 55+ de helft van het subsidiebedrag betaald zou worden.

- Aanvraagtermijn

De Aanvraagtermijn is loopt tot 30 november 2023. Realisatiemogelijkheden zijn sterk afhankelijk van derden, m.n. gemeenten (bv bestemmingsplan-procedures). Het zou fijn zijn wanneer de mogelijkheid bestaat dat op voorhand wel een aanvraag kan worden ingediend, het geld geormerkt kan worden zodat een deel van het budget voor particuliere partijen bestemd kan worden.

- Betaalbare woningen

Wij denken dat een huurprijs van maximaal €1000,- en voor koopwoningen een VON-prijs (en WOZ prijs) van maximaal anderhalf maal NHG grens heel redelijk is. Het lijkt ons vanzelfsprekend dat er geen stimuleringsgelden moeten zijn voor dure bouw. Wij hebben wel een vraag over de berekening van de VON prijs. In de CPO projecten zijn de gemeenschappelijke ruimtes onderdeel van de VON prijs van de woningen. Toekomstige bewoners betalen deze immers samen en de gemeenschappelijke ruimte is onderdeel van het totale project. Bewoners kunnen nu alle kosten voor de woning inclusief de kosten voor gemeenschappelijke ruimte meenemen in de financiering (hypotheek) van de woning.

Wij zouden echter bij de aanvraag Stimuleringsregeling ontmoetingsruimte de kosten voor gemeenschappelijke grond en bouw niet mee willen nemen in de VON prijs van de woningen. Dit doen corporaties en projectontwikkelaars immers ook niet. We kunnen deze berekening heel transparant aanleveren waarbij de kosten voor gemeenschappelijke voorzieningen te zien zijn. (Deze worden immers ook aangeleverd bij de aanvraag in de begroting bouwkosten).

- Percentage 50%

Wij vinden het werken met percentages discutabel. Als in een groter project (bijvoorbeeld 40 woningen) 15 woningen voldoen aan de eisen gesteld in de regeling waarom kan voor dit deel dan geen gebruik gemaakt worden van de stimuleringsregeling. Het zijn toch juist deze woningen

die je betaalbaar wilt houden? Een eerste toets wijst overigens uit dat in alle lopende projecten het percentage 50% gehaald wordt ongeacht omvang project.

- Mogelijkheden van gebruik van de regeling door bestaande projecten.

Aanvraag is mogelijk tot 7 jaar na start bouw en geldt ook voor bestaande projecten. Betekent dit dat ook gerealiseerde projecten (waarbij start bouw niet langer dan 6,5/7 jaar geleden is) die voldoen aan de eis 50% van de WOZ waarde onder anderhalf maal NHG ook gebruik kunnen maken van deze regeling?

- Ontmoetingsruimte – omschrijving

In alle door KilimanjaroWonen ondersteunde projecten is een ruimte waar mensen samen activiteiten kunnen doen, samen kunnen eten, koffie drinken of een feestje vieren. Maar vaak zijn er ook extra ontmoetingsplekken zoals een wasruimte of een klusruimte. Mag je die meetellen? Het is evident dat een fietsenstalling en gemeenschappelijke logeerruimte niet gezien kunnen worden als ontmoetingsruimte voor de bewoners.

- Aanvraag subsidie

Bouwplan en bouwbegroting zijn duidelijk. Exploitatieplan ontmoetingsruimte in ‘onze’ projecten is eenvoudig: de stichtingskosten worden betaald door de bewoners van het woonproject. Er is een VVE of mandeligheid, waarbij de kosten voor onderhoud en beheer zijn opgenomen in maandelijkse bijdragen en juridisch vastliggen. Bij verkoop van de woning neemt de nieuwe eigenaar deze verplichting over. Gebruikskosten als koffie, thee en andere artikelen worden door gebruikers/bewoners betaald. Is dit voldoende toelichting op exploitatiekosten? Of kan anders de begroting van VVE dienen als onderbouwing van de exploitatie?

Tot slot;

KilimanjaroWonen heeft ook een groot aantal initiatieven ZorgSamenbuurten geïnitieerd en/of ondersteund. Enkele initiatieven hebben op eigen kracht en in eigen beheer een ontmoetingsplek voor ouderen in hun buurt gebouwd.

Graag zouden wij u uitnodigen om een bezoek te brengen aan de ZorgSamenbuurt in Eindhoven. Bewoners hebben hier gezamenlijk in eigen beheer een ontmoetingsplek gebouwd. Een huisje dat ervaren wordt als hart van de buurt en waar nu al bijna 5 jaar intensief gebruik van wordt gemaakt. De basis voor een concept waarmee volledig wordt bijgedragen aan het streven om senioren langer, prettiger, minder eenzaam en met uitstel van zorgvraag in hun eigen omgeving te laten wonen. U sluit nu ontmoetingsruimte in buurten wel heel nadrukkelijk uit. Jammer en ons inziens onterecht.