

Regeling Gemeenschappelijke Ruimtes Geclusterd Wonen

Van: Peter Prak, Oprichter Stichting Knarrenhof

Aan: BZK, RVO Consultatierond Gemeenschappelijke Ruimtes Geclusterd Wonen

De regeling an sich is heel goed maar de uitwerking kan zo geformuleerd als er nu staat haar doel voorbij schieten. Zo gaat er teveel geld naar groepen die er zelf hele weinig voor hoeven doen, er wellicht niet eens expliciet om vragen en bovenal naar inkomensgroepen die het zelf al kunnen betalen.

In de voorconsultatie gaven wij ook al aan dat er veel risico is dat er teveel geld naar organisaties gaat die dat niet nodig hebben en dat wij al jarenlang laten zien dat het zuiniger en efficiënter kan. Voor de besteding van rijksmiddelen is sober en doelmatig wel het uitgangspunt vinden wij als maatschappelijke stichting. In dit stuk eerst de principiële hoofdvragen (1) en erna de meer gedetailleerde reacties per document (2abc).

1. PRINCIPIELE HOOFDVragen

1. Het lijkt (dat vinden wij erg vreemd) dat de regeling vooral ingericht wordt voor commerciële partijen en hele dure projecten, immers de eis is dat minimaal 50% vd woningen moeten onder de € 480.000 zijn, waarom is dit? Zo gaat maatschappelijk geld naar de 'sterkste schouders' ipv de zwakste schouders die het nodig hebben te weten de toegelaten instellingen, maatschappelijke ondernemers/burgerinitiatieven/ wooncoöperatie.
2. Gegeven het open zetten voor commerciële partijen (worden het eerst genoemd in de opsomming voor wie geschikt), hoe voorkom je dat echte burgerprojecten, projecten wel voor mensen met de smalle beurs achter het net vissen omdat commerciële partijen adviseurs inhuren om snel de 'subsidiepotten' leeg te trekken? Hoe voorkom je dat de regeling al is 'leeggegraasd' voordat de partijen die het harder nodig hebben maar minder adviseurs in dienst hebben het vinden en dat er nog wat over is? In dit stuk diverse concrete voorstellen hoe dat te doen.
3. Het grootste probleem is locaties vinden voor geclusterd wonen, dan de betaalbaarheid van de locaties. Wat wel een aandachtspunt is dat er vastgoedafdelingen van gemeenten zullen zijn die als ze doorhebben dat een initiatiefnemer bijv. € 125.000 tegemoetkoming voor de ontmoetingsruimte krijgt, dat met dit bedrag de grondprijs wordt verhoogd. Hoe denkt BZK dat te voorkomen? Dit kan door dit expliciet als fout voorbeeld te benomen of door daarvoor bij RVO/BZK een 'meldpunt' te openen voor dergelijk misstanden.

2. REACTIES PER DOCUMENT

Hier de reacties per document.

2a Conceptregeling

Definities

Exploitatieplan?

- Dat klinkt alsof er commerciële dingen mogen, bij Knarrenhof® mag dat JUIST niet, en hoe zo geeft het Rijk algemene middelen voor iets wat ook commercieel gebruikt kan worden? Voorstel: Gebruiksplan (o.i.d.)

Definitie geclusterde woonvorm

- Vraag: hoe beoordelen jullie dan gesnipperd wonen met bijv. 5 ouderenwoningen verspreid in een grotere flat? En mag de hele flat dan gebruik maken? Ook als de rest wel commercieel is? Je kunt het oplossen door de omvang vd ruimte af te laten hangen van het aantal woningen wat ECHT aan de voorwaarden voldoet. Wij rekenen 2m² per woning of 1,2 a 1,5m² (afh van de g.w.b. vh project) per persoon. 5 toegepaste woningen geeft ruimte dan voor 10m².

Min 50% onder 1,5x NHG?

- Dat vinden wij nergens op slaan, 50% NHG vond ik al aardig commercieel, pas op jullie zetten zo de deur wijd open voor de commercie met 1,5x is dus als 50% v.d. woningen onder de € 487.500 komt er subsidie. Dat kan toch niet waar zijn..... En mocht dit politiek ingegeven of door grote lobby vd commerciële, relateer dan de hoogte vd bijdrage aan het percentage woningen ONDER de NHG, of geef VOORRAANG aan die partijen die eronder blijven, bouw een kikker in! Erboven kunnen de marktpartijen dat makkelijk zelf doen en wordt maatschappelijk geld 'gemisbruikt'. **Nota Bene ons lukt het met 100% vd woningen onder NHG EN met 30% sociaal om de ruimte 100% zelf te financieren....**

Ontmoetingsruimte,

- geëxploiteerd door de organisatie die het verzorgt??? Dus voor zorgaanbieders? Terug naar het bejaardentehuis? Maar het is toch vooral bedoeld voor mensen die nog geen actieve zorg nodig hebben? En zo stimuleren van beleggers? Dat moet je toch vooral door de mensen zelf laten doen?

Ouderen

- Mensen van 55+. Goed om te beseffen dat de gemiddelde volwassen Nederlander nu 51 jaar is en elk jaar worden we 0,3jaar ouder. Dus de regeling staat zo goed als open voor bijna alle woningbouw?

Aanvraag subsidie

- Ik vind het nogal wat dat jullie het dus bewust open zetten voor commerciële instellingen, die hebben dit toch niet nodig? En daar begint de opsomming mee? Dat vinden wij politiek-maatschappelijk heel vreemd.

Art 2 lid c:

- is Knarrenhof dat ook? We vragen het maar immers bij de SWZ-regeling - mede gestoeld op en geïnspireerd door het voorbeeldproject Knarrenhof (bijna alle foto's in de regeling waren van Knarrenhof) - mochten wij tot onze verbijstering het 1^e jaar geen aanvraag indienen omdat het Voorbeeldproject zelf niet aan de voorwaarden voldeed..... Om een dergelijk Kafkaëske bureaucratie te voorkomen, hoe zit dat nu? PS ook voor die regeling HEBBEN wij ook vooraf gevraagd of we mee mochten doen, antwoord was ja in het voortraject maar na publicatie in de Staatscourant niet, dus, hebben wij de garantie dat we mee mogen doen?
- Zijn bewonersverenigingen en VVE's ook onderdeel van onderdeel 2C?

Artikel 4.3G

- Hoe zo mag je na 5jr de ruimte verkopen? Minimaal 15jaar toch? Knarrenhof houdt voor corporaties waar we mee samenwerken aan dat zij – geholpen door ons om hun kosten te

drukken – binnen 20jaar de woningen niet mogen uitponden of anders moeten ze de subsidie terugbetalen.

Artikel 4.3H lid II

- Wat is in hemelsnaam de algemene groepsvrijstelling? Houdt dit samen met de Diminimus-regeling? En dit geldt komt niet aan onze organisatie toe maar aan de prijzen van onze woningen die bereikbaarder en betaalbaarder worden.
- En zo ja als Deminiums, mag een landelijk werkende maatschappelijke organisatie met 27.500 deelnemers in 330 gemeenten dan niet meer dan € 200.000 steun hebben in 3 jaar tijd, en commerciële bedrijven die heel veel winst maken wel subsidie ontvangen? En dan ook max € 200.000?
- Het komt bij ons direct ten goede aan de bewoners, wij kunnen de geldstroom laten lopen via de VVE die bij ons het beheer krijgt over de gemeenschappelijke ruimte en die vlak voor de oplevering van het project wordt geïnstalleerd. Ook kunnen wij het afspreken met onze bouwteampartner dat een deel van die kosten van de gemeenschappelijke ruimte vlak voor of vlak na de oplevering door het ministerie wordt overgemaakt. Dan is er ook minimaal risico immers de ruimte is al klaar.

Artikel 5

- In volgorde van binnenkomst? Of net als een EMVI-aanbesteding die partij die (per maand/ per kwartaal) het meest voldoet aan de doelen (bijv het % woningen onder de NHG ipv 1,5x NHG) die komt het eerst in aanmerking (n punten is het % woningen onder NHG van totaal is puntentotaal 1) + de zekerheid en datum van de bouw (DO- van GR is + 10 pntn, aanvraag bouwvergunning is + 15 pntn, verleende Bouwvergunning + 20 pntn, Start bouw verder dan 6 maanden weg aftrek van punten, elke maand later 2 punten minder. Dit beter NIET zo specifiek in de beoordelingscriteria vooraf melden, anders krijgen jullie allerlei valse planning) . Uitkering pas als OBGH er is is helemaal terecht, maar zorg ook dat de toewijzing / reservering van de bedragen het eerst gaat naar die organisaties die dat het meest geloofwaardig zo snel mogelijk kunnen realiseren
- Wij hebben nu nog 2 projecten die NA 1 december opgeleverd worden met gemeenschappelijke ruimte (Zutphen en Gouda), mogen die nog meelopen met deze regeling? N.B. die hebben we nu zonder steun gefinancierd

Artikel 7 bedragen

- Als het een bedrag per m2 is omschrijf dan heel precies wanneer iets gemeenschappelijke ruimte is en wanneer niet, hier mogen geen gemeenschappelijke fietsenshuur, facilitaire ruimte oid ook mee bedoeld zijn dat onverlaten van 'handig dubbelgebruik' profiteren. Bij Knarrenhof hanteren we 1,2m2 per persoon in 1 ongedeelde ruimte oftewel de 'hsuikamer'. Dat is los van de toilet, keukentje, hal, meterkast. Dus een project met 50 bewoners ca 31 woningen heeft een 'woonkamer' ongedeelde /open ruimte van 60m2. € 2500/m2 is ERG hoog, onze ervaring is dat dit bedrag aanzienlijk lager is in onze werkelijkheid (al 2 gem ruimtes opgeleverd, 2 bijna opgeleverd en 2 die eerstdaags in aanbouw worden genomen), maar als je dat x de 'ongedeelde' of 'woonkamer ruimte' doet vanuit idee dat uit dit bedrag ook toilet, hal gefinancierd moeten worden dan kan het.
- Met deze regeling geven jullie hele veel coulance en financieringen jullie naar ons idee zo goed als 100% van de kosten, dat betekent dat ook partijen dergelijke ruimtes 'gratis' gaan toevoegen, of ze het nu echt nodig hebben of niet. Is dat wel verstandig?
- *of, indien de bouwkosten van de ontmoetingsruimte lager zijn dan de bedragen, bedoeld onder a, b of c, en er sprake is van een aanvrager als bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder a en b, maximaal de bouwkosten van de te bouwen ontmoetingsruimte. Wat of wie bedoelen jullie hiermee?*

Artikel 8 Subsidieverplichtingen

- 1^e prima voorwaarden, graag check op 'advocaat vd duivel' gedachte, kan dit zo voorkomen worden? Als na 5 jaar het niet meer gebruikt wordt zou de exploitant (jullie maken het mogelijk dat dat een commerciële partij is die NIET de ruimte zelf gebruikt, dit is een extra reden om de exploitatie bij de deelnemers zelf te leggen) dit moeten aanbieden aan de groep. Maar hoe controleer je dat deze dat transparant doen en er geen druk plaatsvindt? Anders kan dit een truuk zijn om 1 extra woning de 1^e 5 jr als gemeenschappelijk te gebruiken en dat erna hem onttrekt en als extra woning verkoopt. Valt dicht te zetten ook door exploitatie mede door de gebruikers te laten doen en/of esien dat deze artikelen in de VVE-contractstukken wordt opgenomen en vastgelegd zodat de VVE of Bewonersvereniging (let op het verschil als je in de VVE alleen de belegger zitting zou geven dan werkt het niet!) hier altijd op terug kan grijpen.

Artikel 9 2A

- Hier weer de Diminimsvraag zeker als het GEEN commerciële organisatie is, hoe zit da tin ons geval? Met alle plezier geven wij deze steun aan de bewoners of de bouwer, feitelijk is het – als je het goed inzet – een subsidie aan de bewoners en indirect aan de BV Nederland (meer sociale samenhang, minder eenzaamheid etc.)

2B Toelichting concept-regeling

Inleiding

'De financiering van deze ruimte wordt door initiatiefnemers als voornaamste financiële knelpunt genoemd'. Wij hebben daar een wat andere beleving bij,

1. het allergrootste knelpunt is en blijft voldoende locaties voor geclusterd wonen
2. de grondprijs voor dergelijke projecten

Probleembeschrijving

Zeker bij woonvormen voor ouderen met een laag of middeninkomen is het moeilijk de investerings- en exploitatiekosten voldoende in de huur- of in de koopprijs te verdisconteren. Klopt helemaal, maar daarom graag koppelen aan VON-prijzen tot de NHG en nietdat 50% nog 1,5x boven de NHG mag zijn. Dat ondergraaft je eigen doelstelling.

Probleemaanpak

Uit de gesprekken met woningcorporaties, marktpartijen en burgerinitiatieven kwam naar voren dat de bouwkosten van een ontmoetingsruimte gemiddeld € 3.000 per m2 bedragen. Zoals ook in de fysieke consultatieronde aangegeven is dit bedrag veel hoger dan de werkelijkheid die gemiddeld (met 50% gestapeld en 50 grondgebonden) ongeveer de helft bedraagt van waar hier vermeld staat. Waarom zou Knarrenhof een belang hebben om deze bouwkosten per m2 lager voor te doen dan ze zijn? We snappen wel dat er partijen zijn die er belang bij hebben om deze bouwkosten hoger te laten voorkomen dan ze zijn. Dat is het verschil tussen kostprijsbenadering of 'residueel rekenen' (de marktwaarde benadering).

Na 5 jaar mag je vrij doorverkopen. Wij zouden deze periode op minimaal 1 jaar zetten.

Kenmerken ontmoetingsruimte

De ontmoetingsruimte hoeft niet fysiek verbonden te zijn met een van de woningen. Doordat de ontmoetingsruimte op maximaal 100 meter van de woonvorm moet staan, Graag dit nuanceren, een levensloopbestendige woning is al minimaal 6m breed, in Knarrenhof Zwolle hebben we 1 Hofhuis voor in totaal 78 mensen, 48 woningen. Ook al ligt de hof centraal, er ligt een openbare weg tussen, een rij hofwoningen, een gemeenschappelijke tuin en dan weer een rij woningen. De verste woningen kon daar wel eens – zelfs in vogelvlucht – net verder dan 100m liggen.

De exploitant moet door middels van meerdere offerte transparant geselecteerd worden. Voor bewonersinitiatieven is dit uiteraard niet aan de orde, voeg toe dat ALS de bewoners niet zelf de exploitatie verzorgen wat de voorkeur is, dat dan door middel van

Wat kan: de eis 100m aanhouden maar in beoordeling hier door de RVO plantoetsers expliciet ruimer mee omgaan als het een echte ontmoetingsruimte is. Dit kan nog beter ondervangen worden door te stellen dat het merendeel van de woningen (60%?) binnen 100m moet liggen.

Overige voorwaarden

Omdat er geen hard minimum is aan sociale huur of koop (!) kan er dus al aangevraagd worden als niet meer dan 50% € 478.000+ is. Dat is een escape voor juist die personen waarvoor de regeling ook blijkens deze toelichting niet bedoeld is.

1,5x NHG Knarrenhof is wellicht koploper en trendsetter van de hier bedoelde geclusterde woonvorm die levensloopbestendig is met een gemeenschappelijke ruimte. De meerkosten voor levensloopbestendig hebben we heel precies in beeld, maar daarvoor is geenszins 1,5X NHG nodig dat slaat de plan ver boven de werkelijke kosten mis en helpt aanbieders en toekomstige bewoners in een segment waarvoor die hulp niet nodig is (ergo Knarrenhof krijgt het al zonder hulp voor lekaar met 100% onder 1x NHG).

Doelgroepen

De categorie burgerinitiatieven bestaat daarom niet uit ondernemingen in de staatssteunrechtelijke zin, en zij hoeven om die reden niet te voldoen aan enkele eisen in de regeling die gesteld zijn omwille van de staatssteunvereisten. Zie hiervoor verder paragraaf 3.2 en het artikelsgewijze deel van deze toelichting.

Heel goed, maar graag uitsluitel (gegeven ervaring met SWZ) dan de Knarrenhof-organisatie met een Stichting, Ontwikkelbedrijf en WoonCoöperatie ook tot de burgerinitiatieven of maatschappelijke organisaties worden gerekend.

Afwijzingsgronden

Van ongeoorloofde cumulatie van steun of steun die hoger is dan geoorloofd als bedoeld in de algemene groepsvrijstellingsverordening zal in de regel geen sprake zijn indien de steun niet hoger uitvalt dan vastgesteld in artikel 7. Betekent dit dat Knarrenhof nog subsidie kan krijgen ongeacht de SWZ-subsidie zo lang de bouwkosten maar lager zijn dan het te ontvangen bedrag? Dan zijn wij er blij mee.