



Reactie KBO-Brabant met betrekking tot Consultatie Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderenhuisvesting dd. 12 oktober 2021

Inleiding

KBO-Brabant maakt graag gebruik van de mogelijkheid om een reactie te geven op de voorgestelde stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderenhuisvesting. KBO-Brabant is een belangenorganisatie van en voor senioren en heeft circa 120.000 leden in Noord Brabant. Wonen voor senioren en gemeenschappelijke woonprojecten voor senioren behoren tot de belangrijkste aandachtsgebieden van KBO-Brabant, zeker met het oog op de vergrijzingsgolf die aanstaande is, en de noodzaak om initiatieven voor woongemeenschappen van en voor senioren ruim baan te geven.

Bekend is dat er een grote vraag is van senioren naar ontmoetingsruimten bij zowel nieuwe als bestaande wooncomplexen voor senioren. De realisatie daarvan is door financiële beperkingen vaker een probleem. KBO-Brabant is dan ook verheugd dat er mogelijk al op zeer korte termijn een stimuleringsregeling vanuit het RVO kan worden uitgevoerd.

De aanvraagprocedure op zich oogt praktisch en is naar de mening van de door ons geconsulteerde initiatiefgroepen redelijk goed uitvoerbaar. Met betrekking tot de voorgestelde regeling zijn er echter nog wel de volgende aandachtspunten.

1. Bouwplan en bouwkosten:

de regeling kan worden ingezet voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Zeker ook bij bestaande seniorencomplexen is veel behoefte aan ontmoetingsruimten. Bij bestaande bouw zal een ontmoetingsruimte echter waarschijnlijk vaker moeten worden gerealiseerd door aanpassing in de bestaande bouw, mogelijk zelfs door onttrekking en samenvoeging van een paar appartementen. Simpelweg omdat er geen mogelijkheid is om in de bestaande situatie bouwvolume toe te voegen. De omschrijving voor bouwplan en bouwkosten die nu in de regeling is opgenomen spreekt niet over verbouwingskosten, maar belangrijker is dat de regeling geen ruimte geeft om de initiële investeringskosten danwel de exploitatiekosten voor de te onttrekken appartementen deels te compenseren met deze regeling. Daarmee blijft het moeilijk om dekking te krijgen voor de exploitatiekosten (o.a. compensatie verlies huurinkomsten van appartementen) en verwachten wij dat bij bestaande bouw veel minder dan wenselijk gebruik zal worden gemaakt van de regeling om moverende bedrijfseconomische redenen.

2. Exploitatieplan:

Zoals dit begrip is gedefinieerd lijkt het alsof een huurders- of bewonersgroep geen exploitant kan zijn van een ontmoetingsruimte. Dat druist dan natuurlijk in tegen het idee van een burgerinitiatief en/of een bewonerscollectief. Daarnaast is bij veel CPO projecten de exploitatie van de ontmoetingsruimte standaard onderdeel van het woonproject waarbij geen sprake is van separate exploitatieopbrengsten of een apart exploitatieplan, anders dan een omschrijving wat de functie van de gemeenschappelijke ruimte zal zijn. Oftewel: wat wordt hier concreet onder een exploitatieplan verstaan.



Daarnaast geeft de nu gebruikte omschrijving de mogelijkheid dat een commerciële aanvrager een plan kan indienen zonder goedkeuring van de bewoners of gebruikers. Beter is het te spreken over rechtspersonen namens gebruikers of bewoners.

3. Aanvraagtermijn en doorlooptijden:

Bekend is dat de realisatie van een wooninitiatief vaak vele jaren in beslag neemt, niet alleen door bestemmingsplanprocedures. Ook de doorlooptijd van tal van andere procedures kunnen allemaal tot vertraging leiden. Zeker een burgerinitiatief is van derden afhankelijk. Daarom zou een intentieverklaring van een gemeente dat zij bereid zijn mee te werken aan een initiatief, zonder dat er al sprake is van een concreet bestemde locatie of een verstrekte omgevingsvergunning voldoende moeten zijn om een aanvraag in te dienen en daarmee zekerheid over een noodzakelijke financiële bijdrage bij realisatie te verkrijgen.

4. Omgevingsvergunning:

Daar waar het gaat om verbouwing van een bestaande woning tot groepsruimte is een omgevingsvergunning vaak niet vereist, een onttrekkingsvergunning daarentegen wel.

5. Verdeling gelden op volgorde binnenkomst aanvragen.

Commerciële partijen zijn in de regel sneller en handiger in het gebruik maken van regelingen zoals deze. Daarentegen hebben burgerinitiatieven meer tijd nodig om gezamenlijk tot een project te komen, en dreigen zij in deze opzet gemakkelijk achter het net te vissen. Om er juist voor te zorgen dat burgerinitiatieven, die niet op commerciële gronden ontwikkelen, maar wel tot een projectplan komen dat uitgaat van gemeenschappelijkheid, zou deze regeling bij uitstek met voorrang aan deze burgerinitiatieven ten goede moeten komen. Minstens zou een percentage van het subsidiebedrag voor deze initiatieven gereserveerd kunnen worden.

