

**Datum**

12 oktober 2021

**Ons kenmerk**

BC W&H - 20211012- 075

**Uw kenmerk**

--

**Betreft**

Inbreng consultatie  
Stimuleringsregeling  
Ontmoetingsruimte in  
Ouderenhuisvesting

**Bijlagen**

--

Excellentie,

Met de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting stelt u middelen beschikbaar om een financiële bijdrage te kunnen leveren aan de bouwkosten van een ontmoetingsruimte in een nieuwe of bestaande geclusterde woonvorm voor ouderen.

Door initiatiefnemers te ondersteunen in de kosten van een gezamenlijke ontmoetingsruimte, tracht u te stimuleren dat het aantal kleinschalige geclusterde woonvormen voor ouderen toeneemt. De realisatie van een gezamenlijke ontmoetingsruimte levert voor initiatiefnemers vaak een financieel probleem op, zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw. Een subsidiebijdrage is op basis van het aantal woonruimten in een geclusterde woonvorm gemaximaliseerd op respectievelijk €125.000,- (5 tot 20 woonruimten), €150.000,- (21 tot 50 woonruimten) en €175.000,- (51 tot 150 woonruimten). Hiermee heeft u de ambitie om ongeveer 250 ontmoetingsruimten realiseren.

Vanuit de regio Parkstad Limburg zijn wij verheugd met deze Regeling. De Regeling sluit immers inhoudelijk erg goed aan bij de opgaven in de regio. De substantiële groei van het aantal 75-plussers vraagt om toegankelijke wijken en voldoende passende woonvormen in onze regio. Uit een verkenning van ABF die in opdracht van ons is uitgevoerd in 2020 blijkt dat het aantal geclusterde ouderenwoningen tussen 2019 en 2040 in Parkstad met 1.430 woningen zou moeten toenemen om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Daarbij is betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt, gelet op onze regionale context met lage inkomens van deze doelgroep. Er is veel vraag naar betaalbare woningen, die geschikt zijn voor ouderen (met een zorgvraag).

Toch zou ik u drie zaken in overweging willen geven, om de Regeling te optimaliseren:

1. **Loslaten van de eis, dat minimaal de helft van de woningen bestemd is voor bewoning door ouderen die géén recht hebben op zorg in de zin van artikel 3.1.1, eerste lid, van de Wet langdurige zorg.**

**STADSREGIO  
PARKSTAD LIMBURG**

Postbus 200  
6400 AE Heerlen

Kloosterweg 1  
6412 CN Heerlen

T. +31 (0) 45-570 01 23  
IBAN: NL85 BNGH 0285006649

**Behandeld door**

Mw. S. Deckers

**Doorkiesnummer**

06 – 34462927

**E-mail**

s.deckers@parkstad-  
limburg.nl

In E-afschrift aan

In artikel 1 onder begripsbepalingen geeft u aan dat onder een geclusterde woonvorm wordt verstaan: *“Vijf of meer woongelegenheden, als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet, gelegen in Nederland, die fysiek verbonden zijn, dan wel zich in elkaars directe nabijheid bevinden, waarvan minimaal de helft bestemd is voor bewoning door ouderen die geen recht hebben op zorg in de zin van artikel 3.1.1, eerste lid, van de Wet langdurige zorg.”*

In de toelichting geeft u aan, dat de Regeling bedoeld is voor de realisatie van woonruimten voor 55+ers met een laag of middeninkomen. Deze regeling is daarnaast vooral bedoeld voor 55+ers met een lage zorgvraag. Hierbij stuurt u er niet op dat de geclusterde woonvorm alleen op deze doelgroep gericht moet zijn, maar pleit u juist voor een mix.

In de regio Parkstad is in 2020 een onderzoek uitgevoerd door ABF, waaruit blijkt dat het aantal ouderen met een mobiliteitsbeperking zal toenemen en dat het aantal voor ouderen geschikte woningen (fors) zal moeten worden uitgebreid.

Wanneer de verwevenheid met het bestaande aanbod wordt losgelaten en puur vanuit de demografische ontwikkeling binnen Parkstad beredeneerd wordt hoeveel ouderen met een bepaalde zorgvraag worden verwacht, dan blijkt uit diezelfde verkenning, dat ook substantiële uitbreiding van de intramurale capaciteit in Parkstad in de V&V-sector gewenst is. In de door u gepubliceerde regeling, mag echter slechts de helft van de wooneenheden worden aangewend voor mensen met een Wlz-indicatie.

Gelet op het grote tekort aan aanbod van kleinschalige, geclusterde woonvormen, willen wij u daarom verzoeken om die voorwaarde geheel buiten beschouwing te laten. Niet (alleen) de vitale medior van 55+ heeft baat bij geclusterd wonen, maar juist een steeds groter wordende groep meer vergevorderde senioren, waarbij de zorgvraag in de loop van de jaren zal toenemen ten opzichte van de meer beperkte zorg bij aanvang van het verblijf.

Temeer ook daar dit de doelgroep is die vanwege dreigend isolement baat heeft bij geclusterd wonen. Het is mijn inziens reëel om de maximering van bewoners met recht op zorg in het kader van de Wlz, los te laten, ook gelet op de sterke demografische ontwikkelingen die zich niet alleen in Parkstad voltrekken, maar ook steeds meer in andere delen van Nederland.

## **2. De Regeling ook toegankelijk maken voor initiatieven, gericht op de transformatie van bestaand vastgoed naar geclusterde woonvormen voor ouderen.**

In de regio Parkstad wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen bij voorkeur ingezet op de herbestemming van bestaand vastgoed; ook bij de realisatie van geclusterde woonvormen voor ouderen. Het betreft vaak een kans voor leegstaande gebouwen, bijvoorbeeld in de buurt van voorzieningen, om opnieuw ingevuld te worden.

In uw Regeling geeft u aan dat een voorschot van de subsidiebijdrage wordt overgemaakt na ontvangst van een kopie van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de ontmoetingsruimte. Deze vereiste lijkt vooral geënt te zijn op nieuwbouw. Wanneer het een verbouwing van bestaand vastgoed tot geclusterde woonvorm voor ouderen betreft, zal een omgevingsvergunning niet altijd nodig zijn.

Ik wil u verzoeken om de Regeling zo in te richten, dat deze niet alleen geschikt is voor nieuwbouwiniciatieven, maar óók toegankelijk is voor initiatieven waarmee wordt ingezet op de transformatie van bestaand vastgoed naar geclusterde woonvormen voor ouderen.

- 3. De voorwaarde, dat de exploitatie dient plaats te vinden door een organisatie die reeds verbonden is met de geclusterde woonvorm en op voorhand een exploitatie plan beschikbaar moet zijn bij het indienen van de aanvraag, is prematuur aangezien de bijdrage van SOO bepalend is voor de haalbaarheid van het gebouwelijke deel van projecten.**

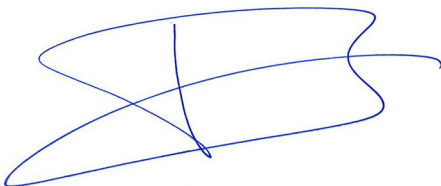
U stelt tevens in uw regeling dat de exploitatie van de gemeenschappelijke ruimte plaats dient te vinden door een organisatie die verbonden is met de geclusterde woonvorm. Dit kan de eigenaar van het pand zijn, maar ook een extern ingehuurde partij zoals een welzijnsorganisatie. De selectie voor een dergelijke, extern ingehuurde partij dient op open, transparante en niet-discriminerende basis plaats te laten vinden, door minstens drie onderhandse offertes aan te vragen aan relevante partijen of de exploitatie aan te besteden. Ik ga ervan uit, dat deze eis voortkomt uit de overweging dat de ruimte ook daadwerkelijk functie zal doen als ontmoetingsruimte. U stelt, dat u door van de aanvrager een plan te vragen op welke wijze de ruimte beheerd en geëxploiteerd zal worden, een inschatting gemaakt kan worden van de levensvatbaarheid (> 5 jaar exploiteren).

In bepaalde gevallen zal het exploitatieplan in afwachting van de financiële haalbaarheid van een plan echter nog niet definitief ingericht zijn. Het tijdsbestek waarin volgens de eisen van de regeling zicht moet zijn op de wijze van exploiteren en de mate waarin plannen gevorderd zijn en er zicht is op de tekorten in de bouwstromen, kan op gespannen voet met elkaar staan. Wellicht kunnen hierop voor gemeenschappelijke ruimten die inpandig gebouwd worden en onlosmakelijk verbonden zijn met het verkeer binnen het gebouw, andere voorwaarden van toepassing worden verklaard?

Alles overwegende hoop ik van ganser harte, dat de bouw van geclusterde woningen voor senioren met deze impuls de benodigde versnelling mogelijk maakt en zeg ik dank.

Hoogachtend,

Wethouder Tim Weijers



voorzitter Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering  
Stadsregio Parkstad Limburg