

## Reactie consultatie Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting

12 oktober 2021

Woonzorg Nederland heeft als ambitie om iedereen een fijn thuis te geven met ruimte voor contact en ontmoeting in een zorgzame buurt. Wij onderschrijven de behoefte aan geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte en zijn blij met de aandacht vanuit het ministerie en het openstellen van een regeling.

Zoals ook aangegeven tijdens de eerste consultatieronde ben je er niet met het beschikbaar stellen van een ruimte om te ontmoeten. Het stimuleren en faciliteren van het ontmoeten is minstens zo belangrijk. In de toelichting op de regeling wordt het volgende geconstateerd: *“Tegelijkertijd geven initiatiefnemers aan dat de financiering van de investering, en in sommige gevallen de exploitatie, een probleem is.”*

De nu ontworpen regeling biedt alleen een subsidie op bouw en niet op exploitatie. Ons inziens een gemiste kans. Zeker omdat juist de (opstart) van de exploitatie van een ontmoetingsruimte, die ook beschikbaar gesteld wordt voor de buurt, een enorme uitdaging is. Dit is zeer lastig om financieel rendabel te krijgen en houden.

Daarnaast willen wij u de volgende punten in overweging geven:

- Wij gaan ervan uit dat niet alleen nieuwbouw in aanmerking komt voor de regeling. Nu is het niet geheel duidelijk hoe dat dan zit het met toevoegen van een ruimte aan bestaande bouw (mogelijk ook door onttrekken van een woning) of transformatie (dus vernieuwbouw, mogelijk ook van maatschappelijk ontroerend goed (MOG), en renovatie)?
- De definitie van de ontmoetingsruimte is wel heel erg beperkt. Wij hebben de ervaring dat juist ook een klus- of hobbyruimte of bijvoorbeeld een 'leefkeuken' het ontmoeten juist stimuleert. Ons voorstel is de definitie van de ontmoetingsruimte te verruimen. Het uitsluiten van een verkeersruimte/gang of tuin kan ook op een andere manier.
- Waar is de 100 meter op gebaseerd, die een ontmoetingsruimte maximaal van een geclusterde woonvorm mag staan? En is dat dan de ingang van het gebouw, of zijn er andere criteria? Hoe wordt dat gemeten? Waarom wordt vastgehouden aan de verbinding met een geclusterde woonvorm? Juist een ontmoetingsruimte in een wijk waar veel senioren wonen (en dan niet specifiek in geclusterde woonvormen) kan van enorme toegevoegde waarde zijn.
- Wij begrijpen de wens om grip te houden op het gebruik van de ontmoetingsruimtes na het verstrekken van de subsidie. Echter, de gestelde voorwaarden voor de exploitatie lijken zeer lastig uitvoerbaar:
  - Het is nu niet duidelijk wat verstaan wordt onder “een organisatie die verbonden is met de geclusterde woonvorm”. Kan dit ook een groep actieve bewoners zijn die wonen in de geclusterde woonvorm? Of verwachten we dat een dergelijke groep dan een vereniging gaat oprichten? Laten we vooral de regie niet overnemen van actieve senioren!

- Het overgrote deel van ontmoetingsruimtes binnen complexen voor geclusterd wonen binnen onze corporatie worden beheerd door de bewoners zelf. Zij zijn echter niet georganiseerd als vereniging en niet bekend met het maken van een exploitatieplan, laat staan dat zij 5 jaar vooruitkijken... Het zijn echter wel degelijk goede plekken voor ontmoeten en activiteiten. Hoe past dit binnen de nu opgestelde regeling?
- Een externe partij vinden voor de exploitatie van een ontmoetingsruimte is op dit moment al praktisch onmogelijk, laat staan dat er drie offertes aangevraagd kunnen worden. Een ontmoetingsruimte waar zowel de huurders als buurtbewoners betalen voor eten & drinken plus activiteiten levert geen sluitende exploitatie op, ook als de huur van de ruimte praktisch om niet is.
- Wat zijn de consequenties als het exploitatieplan toch niet haalbaar blijkt te zijn en er andere keuzes gemaakt moeten worden? Ervan uitgaande dat de ruimte wel beschikbaar blijft voor de bewoners om elkaar te ontmoeten.
- Er worden eisen gesteld aan de leeftijd en zorgvraag van de bewoners van het geclusterd wonen complex waar de ontmoetingsruimte aan verbonden is. Als (sociale) verhuurder hebben wij geen inzicht in de zorgvraag van onze (potentiële) huurders. Dit zou dan alleen mogelijk zijn bij een samenwerking met een zorgorganisatie.
- In de toelichting par 2.6 *overige voorwaarden*, derde bolletje staat dat minimaal de helft van de woningen een maximale huur van 1000 euro moet hebben. Dat lijkt veel, maar bv in Amsterdam en Groningen zit je daar (met de WOZ-punten) als snel boven. Bovendien, als de regeling betrekking heeft op projecten die over max 7 jaar worden opgeleverd, beweegt die 1000 euro dan mee in de tijd? Even verderop in de toelichting staat dat de huur van 50% van de woningen maximaal 1000 euro mag zijn. Dat is echt iets heel anders. Wat is waar?

Wij hopen dat bovenstaande punten meegenomen kunnen worden in de verdere uitwerking van de regeling. Voor vragen of nadere toelichting op onze zienswijze kunt u contact opnemen met Willemijn Souren-la Fleur, adviseur Strategie & Innovatie/Formulemanager (w.souren@woonzorg.nl)