

Reactie LVGO op Concept Notitie consultatie Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderenhuisvesting 7 oktober 2021

Inleiding

De minister van BZK heeft het voornemen om € 38 miljoen beschikbaar te stellen voor het stimuleren van geclusterde woningen voor ouderen. De financiële tegemoetkoming is bestemd voor de financiering van de ontmoetingsruimte. De subsidieregeling zal worden uitgevoerd door RVO en zal openstaan voor alle initiatiefnemers van ontmoetingsruimten in woonvormen voor ouderen.

De LVGO (Landelijke Vereniging van Woongemeenschappen 50plus) is spreekbuis voor de woongemeenschappen van 50plussers in Nederland. Wij vertegenwoordigen zowel bestaande als nieuwe woongemeenschappen en jaarlijks sluiten vele nieuwe initiatieven zich aan.

We zijn zeer verheugd dat het ministerie deze regeling op korte termijn gaat neerzetten, omdat wij in onze achterban horen dat er grote knelpunten zijn met het rond krijgen van de financiering van nieuwe complexen. We denken dat deze regeling winst oplevert en er meer nieuwe groepen gerealiseerd kunnen worden.

Verbeterpunten die we zien qua uitvoeringspraktijk

1. In de inleidende definities worden ouderen gedefinieerd als 55+; dat zien wij graag veranderd in 50+. Het is van belang dat 50plussers al beginnen met werken en bouwen aan hun eigen woon-leeftoekomst.
2. De doelstelling van de regeling is het bevorderen van ontmoeting tussen ouderen. Communityvorming is essentieel en ook de relatie met de omgeving wordt krachtiger wanneer senioren hun medebewoners in de wijk kunnen uitnodigen voor activiteiten en sociaal contact. Wij vinden dat de senioren daarin nadrukkelijk de regiefunctie moeten krijgen en behouden, zowel ten aanzien van ontwerp als inrichting en gebruik van de ontmoetingsruimte. Deze functie behoort niet thuis bij (commerciële) partijen die ook andere belangen hebben. Bij het doen van elke aanvraag zal dan ook de initiatief nemende groep senioren zelf een plan aanleveren waarin de groep aangeeft eigenaarschap te nemen over de ontmoetingsruimte en het gebruik ervan.
3. Zoals de regeling nu in elkaar zit, kan een projectontwikkelaar de subsidie aanvragen, maar is niet geborgd dat die de bewoners van het complex ten goede komt. Daarom zullen bewonersverenigingen van kopers of huurders ook gerechtigd moeten zijn deze subsidie aan te vragen en hiermee verantwoordelijke partij van de ontmoetingsruimte worden. Zij gaan deze zelf exploiteren t.b.v. de bewoners, maar ook van de buurt, door het geven van workshops en het houden van inloopmomenten, ook voor buurtbewoners in het aangrenzende bejaardentehuis en de aanleunwoningen. Met een paar kleine toevoegingen c.q. aanpassingen zou de regeling beter van toepassing zijn. In Artikel 1 exploitatieplan: door één of meer eigenaren, hier toevoegen: rechtspersonen namens gebruikers of bewoners. In artikel 8 a, b en c 3x het woord "doen" toevoegen: dus: 'te doen voltooien', 'te doen aanvragen' en 'te doen voltooien'.
4. We gaan er van uit dat ook bij huurgroepen voldoende duidelijk is dat de exploitatie gedaan kan (en zal) worden door de woongroep zelf. Dat staat als zodanig nergens geformuleerd, maar dat lijkt te vatten onder "een organisatie die verbonden is met de geclusterde woonvorm" (toelichting pt. 2.5). Misschien kan in dat stukje tekst "dit kan de eigenaar van het pand zijn" worden vervangen door 'dit kan de eigenaar of huurder'. Ter wille van de duidelijkheid.
5. Gebruik van de stimuleringsregeling wordt in de praktijk sterk beperkt door looptijd van procedures, waarbij traagheid in elke stap leidt tot stagnatie. Volgens het concept is een omgevingsvergunning

Woongemeenschappen aangesloten bij de LVGO kenmerken zich doordat bewoners zelfstandig wonen met behoud van privacy. Voor gezamenlijk activiteiten delen bewoners een collectieve binnen- en/of buitenruimte. Bij de totstandkoming en in het voortbestaan van deze gemeenschappen ligt de regie bij de (toekomstig) bewoners. Nederland kent enkele honderden van dergelijke woongemeenschappen. De LVGO is hun grootste belangenbehartiger.

nodig voordat een beroep kan worden gedaan op de regeling. Maar die omgevingsvergunning wordt pas afgegeven als het ontwerp van het gebouw klaar is. Kortom: dan is het te laat. Wij doen een dringend beroep om hier soepeler in te acteren. Het zou voldoende moeten zijn om een intentieverklaring van de gemeente te hebben en zicht op het verstrekken van een omgevingsvergunning binnen een redelijke termijn, van twee jaar bijvoorbeeld.

6. Een omgevingsvergunning is vereist in geval van nieuwbouw. Als het gaat om verbouwing van een bestaande woning tot groepsruimte zal een omgevingsvergunning vaak niet nodig zijn, maar daarentegen wél weer een onttrekkingsvergunning (er wordt dan een woning aan het woningbestand onttrokken).
7. De kosten worden vergoed tot anderhalf maal NHG. Het is ons niet duidelijk of dit de waarde van de individuele woning in- of exclusief alle gemeenschappelijke voorzieningen betreft. Wij pleiten ervoor dat dit exclusief is.
8. De behandeling van aanvragen geschiedt op volgorde van behandeling. We zien in de praktijk dat projectontwikkelaars en andere commerciële partijen een voorsprong hebben op burgerinitiatieven, die net wat minder handig en gehaaid zijn in het doen van aanvragen en daarvoor ook geen professionals in dienst hebben. Bovendien hebben groepen burgers meer tijd nodig om een gezamenlijk project te ontwerpen met elkaar en consensus op de besluitvorming te verzorgen. Wij pleiten ervoor om burgerinitiatieven voorrang te geven en te zorgen dat de gelden daardoor maximaal ten goede komen van de doelgroep en niet als 'winst' verdwijnen.