



CPO-project Ózzen Hôf in het Limburgse Horst

SAMEN LEVENSLÖOP- BESTENDIG WONEN

**Wilt u op een fijne manier zelfstandig blijven wonen?
Waarbij u als burens naar elkaar omkijkt en maximale zeggenschap
heeft over uw woning? Dat kan, met subsidie van de overheid.**

In ons land groeit het aantal 55-plussers. Om zo lang mogelijk zelfstandig en prettig te kunnen blijven wonen, groeit ook de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Het is dan ook niet zo gek dat steeds meer 55-plussers zelf het initiatief nemen. Vanuit een zogeheten Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) werken zij plannen uit voor de bouw van een kleinschalige geclusterde woonvorm, waar ze vervolgens zelf gaan wonen. Hierbij kunt u denken aan een woonhofje, of het verbouwen van een leegstaand gebouw. De initiatiefnemers hebben veel invloed op de uiteindelijke bouw en wie hun burens worden. De overheid ondersteunt zulke CPO's financieel.

Subsidiemogelijkheden

Zo'n CPO-project is een mooie manier om ervoor te zorgen dat u en uw toekomstige burens langer zelfstandig kunnen blijven wonen en naar elkaar omkijken. Maar hoe pakt u zoiets aan? We vroegen het financieel adviseur Frank van der Voort van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). 'Er komen veel kosten kijken bij zo'n woonproject. Maar wat niet iedereen weet: er zijn allerlei financiële regelingen om dit betaalbaar te houden. Het begint natuurlijk allemaal met een plan. CPO's kunnen laten onderzoeken of hun plan haalbaar is, maar dat kost meteen al geld. Daarvoor kunnen ze subsidie krijgen vanuit de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ). Ik ondersteun CPO's bij die subsidieaanvraag. Vervolgens help ik ze ook bij de volgende stap: de financiering rondom de bouw- en verbouwplannen. De SWZ voorziet namelijk ook in een lening voor de zogeheten planontwikkelingsfase, wanneer het plan concretere vormen heeft aangenomen. Deze lening heeft aantrekkelijke voorwaarden en is bedoeld voor de kosten van



onder meer een architect, het aanvragen van vergunningen en eventuele bijbehorende onderzoeken. En voor de realisatie van een ontmoetingsruimte voor de bewoners is tot 31 oktober dit jaar subsidie mogelijk dankzij de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting.'

Toegankelijk

Frank van der Voort bezoekt de gewenste locatie en beoordeelt de plannen. 'Ik bekijk of deze voldoen aan alle voorwaarden om een lening te kunnen verstrekken. Zo moet elk plan bestaan uit minimaal vijf woningen, overwegend bedoeld voor mensen van 55 jaar en ouder. Ook geldt dat minimaal 25% van de woningen onder de huurtoeslaggrens moet worden verhuurd, óf verkocht beneden de grens van de Nationale Hypotheek Garantie. Het plan moet verder aangeven op welke manieren onderlinge ontmoeting tussen de bewoners wordt bevorderd. Ten slotte moeten diensten voor dagelijkse boodschappen en zorgverlening goed toegankelijk zijn en dichtbij.' »

'We kijken naar elkaar om, dat geeft vertrouwen én gezelligheid'

OVER DE SWZ

Bent u - als particulier of sociale ondernemer - initiatiefnemer van een innovatieve en kleinschalige geclusterde woonvorm voor overwegend 55-plussers? Dan kunt u misschien gebruikmaken van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ). Meer informatie hierover is te vinden op: www.rvo.nl/subsidies-financiering/swz

EINDE REGELING?

Eind 2023 wordt besloten of de financiële regelingen een vervolg krijgen of niet. Dat is op dit moment dus nog onbekend. In de verschillende provincies zijn ook nog subsidies voor gemeenschappelijke woonprojecten. Een overzicht hiervan ziet u op www.cooplank.nl/kennis/financien/subsidies



Steeds meer 55-plussers kiezen voor een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



CPO IN DE PRAKTIJK: ÓZZEN HÔF

In het Limburgse Horst vinden we een mooi voorbeeld van een CPO-project: Ózzen Hôf.

Het is een woonhofje met acht duurzame, levensloopbestendige woningen in een u-vorm, met in het midden een gemeenschappelijke ruimte. Mede-initiatiefnemer Henriëtte Gielen woont met haar partner in een van deze woningen.

DESKUNDIGEN

'Toen we startten, hebben we onze visie op papier gezet, zijn we bij verschillende soortgelijke projecten gaan kijken en met de gemeente gaan praten', vertelt Henriëtte Gielen. 'Ook hebben we een adviseur, architect en bouwkundige in de arm genomen. Die ondersteuning heb je ook echt nodig: je kunt dit niet alleen. Om anderen warm te maken voor onze ideeën, hebben we een informatieavond georganiseerd. Dat was een groot succes!

De SWZ was zeer welkom: de subsidie gaf ons de mogelijkheid om te onderzoeken of onze ideeën haalbaar waren, zonder zelf kosten te maken.'

VERTROUWEN EN GEZELLIGHEID

Het kostte tijd en de initiatiefnemers kregen met flink wat tegenslagen te maken, maar Henriëtte Gielen vindt dat mensen zich hierdoor niet uit het veld moeten laten slaan. 'Je moet vertrouwen hebben en blijven geloven dat het gaat lukken om je mooie dromen te verwezenlijken. Het is hier superfijn! De woningen zijn mooi en gelijkvloers. In de ontmoetingsruimte kunnen we samen koffie drinken, spelletjes doen of televisie kijken. Dankzij het voortraject kennen we elkaar als burens, we weten wat we aan elkaar hebben. We kijken naar elkaar om, dat geeft vertrouwen én gezelligheid.

Ik kan het iedereen aanraden!'

Op tijd beginnen

Inmiddels zijn er al meer dan honderd projecten ondersteund met subsidie. Frank van der Voort heeft hierdoor gezien wat handig en juist minder verstandig is. 'Het belangrijkste advies? Begin op tijd! Het traject duurt al gauw een jaar of zeven. Wilt u de eindstreep van het project halen, dan moet u vasthoudend zijn en hier de energie voor kunnen opbrengen. En besef dat u alleen als stichting, vereniging of vennootschap aanspraak kunt maken op de subsidie en de lening. Het kost ook tijd om die op te richten. Bovendien is het een uitdaging om een geschikte locatie te vinden, beschikking te krijgen over deze grond en de gemeente mee te krijgen met uw plannen. Soms is een wijziging van een bestemmingsplan nodig en ook daar gaat tijd in zitten. Een procesbegeleider kan goed bij al deze zaken helpen. Ik kan u helpen om de juiste keuze voor zo'n begeleider te maken.'

Houd het behapbaar

Een andere tip die Frank van der Voort geeft: 'Bouw niet te groot. Ik zie vaak in de eerste plannen dat deelnemers hun bestaande woning als referentie aanhouden. Maar hoe ouder u wordt, hoe minder ruimte u nodig heeft. Bovendien geldt: hoe groter u bouwt, hoe duurder het wordt. Wilt u gebruikmaken van de subsidie en de lening? Voor de initiatieffase kunt u een aanvraag indienen tot en met 31 december van dit jaar. En voor de planontwikkelfase en de bouw-/nafinancieringsfase kan dat tot en met 3 april 2024. Daarna stopt de regeling.'



Frank van der Voort

Heeft u ook plannen voor een dergelijke woonvorm? Neem dan gerust contact op met Frank van der Voort via swz@rvo.nl. ■