



Transformatie zorgvastgoed naar woonbestemming voor starters en statushouders

René Middelkoop

● Hoe kan het wel?



Checklist

	Sociale en omgevingsfactoren	Huisvestingsfactoren	Wet en regelgeving
Strategische aandachtspunten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Omgevingsanalyse 2. Sociale beheerpartners 3. Vastgoedstrategie eigenaar m.b.t. het pand 4. Gebruiksduur permanent of max. 10 jaar 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bouwkundige staat 2. Geschiktheid verhuur 3. Financiële parameters pand, budgetanalyse verhuurder en huurder 4. Huurtoeslag (on)mogelijkheden 5. Gebruik algemene ruimten 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Leegstandwet 2. Warmtewet 3. Woningwet 4. Wet Ruimtelijke Ordening 5. Parkeerverordening 6. Wet BAG, huisnummering 7. Wet geluidhinder
Praktische aandachtspunten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Communicatieplan 2. Welzijn en trainingsaanbod 3. Arbeidsbegeleiding 4. Levering service en diensten 5. Toewijzingsbeleid 6. Klantcontact, voorlichting/intake 7. Huurdersorganisatie (>25 won) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Brandveiligheidseisen 2. Geluidseisen 3. O.b.v. WWS te berekenen huur 4. Kamergewijze verhuur 5. Zelfstandige of onzelfstandige ruimte verhuren 6. Servicekosten 7. Huurcontract 8. Huuradministratie 9. Sociaal en technisch beheer 	<ol style="list-style-type: none"> 1. College Sanering 2. Verhuurdersheffing 3. WOZ object 4. Tijdelijke vergunning bestemmingswijziging

● Regelgeving hoeft geen belemmering te zijn

- Tijdelijke bestemmingswijziging voor maximaal 10 jaar op basis van planologische ontheffing ‘kruimelregeling’
- De voorwaarde die daarvoor telt is dat het gebouw aan een vraag voldoet die ook van tijdelijke aard is (bijlage II artikel 4 lid 11 Besluit omgevingsrecht Bor)
- Na 10 jaar wordt tijdelijke bestemming beëindigd
- Korte procedure (8 weken, met maximale verlenging 6 weken)

● Regelgeving hoeft geen belemmering te zijn

- Veel wetgeving is bij tijdelijke bestemmingswijziging niet/beperkt van toepassing (Wet geluidhinder, warmtewet, beperkingen vanuit parkeerverordening)
- Leegstandswet biedt mogelijkheden tot tijdelijke verhuur

● Subsidie/ financieringsmogelijkheden

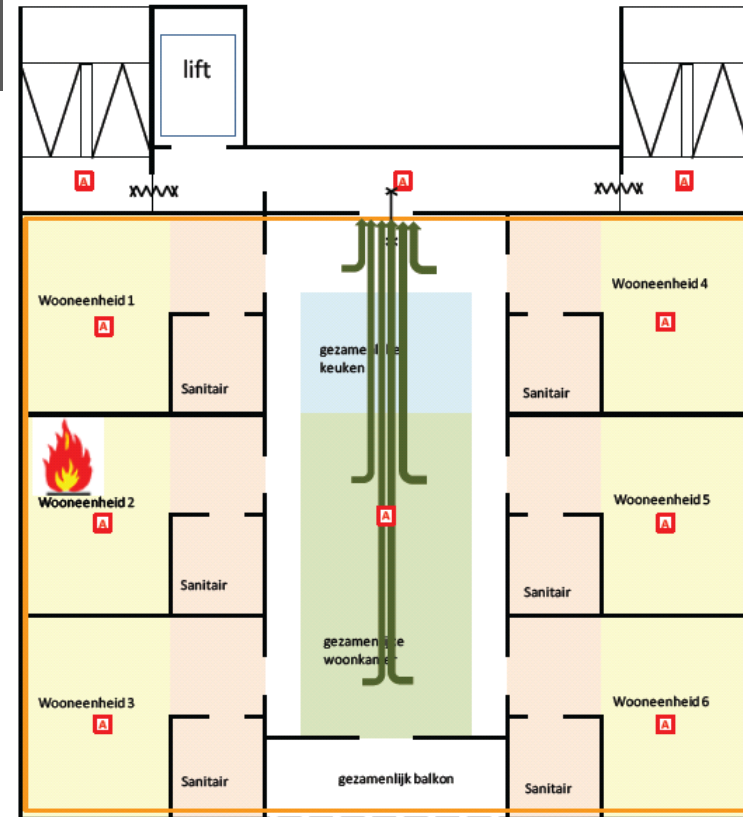
- Uitgangspunten;
transformatie van zorglocatie naar woongebouw:
 - subsidieregeling huisvesting vergunninghouders
per volwassene € 6.250,-- bij minimaal 4 personen/woning
 - heffingsvermindering huurtoeslag
in geval van een corporaties € 10.000,--/woning

● Suggesties ter overweging

- Realisatie van groepswoningen met kamergewijze verhuur:
 - subsidieregeling huisvesting vergunninghouders van toepassing
 - beperktere eisen vanuit wet en regelgeving (onder andere brandveiligheid en geluid)

Suggestie ter overweging

Groepswoning zonder brandwerende scheidingen binnen de woonfunctie



- subbrandcompartiment
- - - beschermd subbrandcompartiment (geen)
- verblijfsgebied wooneenheid (correctiefactor 1,5 toepassen)
- wooneenheid, geen verblijfsgebied
- gezamenlijk verblijfsgebied verblijfsruimte woonkamer (correctiefactor 1,5 toepassen)
- gezamenlijk verblijfsgebied verblijfsruimte keuken (correctiefactor 1,5 toepassen)
- evacuatie
- X~X~X zelfsluitende brandwerende deur
- X—X niet-zelfsluitende brandwerende deur
- A ruimte met automatische brandmelder (s) NEN 2535 (volledige bewaking)

● Succesfactoren

- Waar een wil is, is een weg
(eigenaar - gemeente - bevolking)
- Gemixte samenstelling huurders
- Communicatie
- Woonbegeleiding/social beheer
- Ageschreven verouderd zorgvastgoed
- Inzicht in gevolgen en consequenties van te maken keuzen
op het gebied van verhuurmogelijkheden - regelgeving