

Oppe Koffie Nieuw leven voor leegstaand vastgoed – 13 april online

10 deelnemers.

Voorbeeld [Antoniushof Veulen](#), door Annie Timmermans:

- Voormalige basisschool, 5 wooneenheden in gerealiseerd. Vanaf oktober 2023 volledig bezet. 1^e bewoner al in juli 2023 erin.
- School in december 2022 aangekocht van de gemeente (€ 1,-), week erna begonnen met de verbouwing begonnen.
- In 2014 school gesloten, 1^e plan werkgroep kwam niet van de grond (appartementen voor jeugd en financieel).
- Daarna kwam vraag vanuit de ouderen. Nav. Verbouwing school in Castenray, vraag om in Veulen in de school te wonen. 8 jaar mee bezig geweest. Veel voorwerk: projectplan, ruimtelijke onderbouwing, draagvlak, flora-fauna onderzoek, bewonersavonden, subsidieaanvragen, financieringsverhaal, toegankelijkheidseisen, milieueisen, verduurzaming, overleg Wonen Limburg over protocol toewijzing, etc.
- Appartementen tussen de 75 en 80 m². Kan voor alleenstaanden en ook paren. Er is ook een gezamenlijke ruimte, in tegenstelling tot Vredepeel, waar het gemeenschapshuis naast de verbouwde school staat.
- Initiatief lag in het dorp. Is later stichting voor opgericht. Gemeente werkte goed mee, want er stonden meerdere scholen leeg in de gemeente, waar iets mee moest. En daarbij was Castenray als pionier een mooi voorbeeld.
- Doelgroep is specifiek ouderen, om mensen in het dorp te laten wonen en ook om de doorstroming te bevorderen, waarmee er huizen voor jongeren beschikbaar komen.

Voorbeeld Regina Pacis Vredepeel

- Vredepeel 4 appartementen van gemaakt. Veel vraag naar. Ook deze school is voor 2015 leeg. Tijdelijk als antikraakhuur maar leek daarmee meer een bergingsplaats.
- Stichting opgericht, is eigenaar (€ 1,-). Idem aan 't Veulen. Doende om nu dorpscoöperatie op te richten, waar stichting dan onder komt.
- Tijdens project gingen bouwkosten flink omhoog, gezamenlijk opgetrokken naar gemeente om tegemoetkoming in de bouwkosten te ontvangen. Ook hebben de 3 projecten regelmatig overleg om voortgang en uitdagingen te bespreken.
- Kader gemeente = beperkt; verplichting om de appartementen 20 jaar te verhuren als sociale huur. Mag niet verkocht worden, of anders aan gemeente aanbieden. Zelf bedruipen in de exploitatie. Verder heeft de gemeente vooral goed geholpen.
- Gekeken wordt naar de beschikbare woningen in het dorp. Meer inspraak hoe om te gaan met toewijzing woningen, kan ook door woningen van de woningcorporatie over te nemen (als dorpscoöperatie).
- Kosten waren meer dan 1 mln. Deel cofinanciering subsidie gemeente, deel provincie. Lening Katalys, lening vanuit stichting in het dorp. Niet naar de bank geweest, 7% rente. Wel voor 300.000 euro geld opgehaald bij mensen in het dorp

met 5% rente over 20 jaar. Verder 5 ton binnengehaald aan overige fondsen met hulp van een fondsenwerver. In Vredepeel ook geen lening van de bank. Wel gaan lobbyen: Katalys 1 ton lening (2% rente), obligatielening in het dorp met 5% rente, subsidie gemeente en provincie. Voorfinanciering tegen 5% rente door een inwoner in het dorp.

Tips

- Openbare inschrijving is vaak inschrijftermijn van maar 3-4 weken. Als de gemeente dit pad bewandelt, kun je als initiatiefgroep vaak niks. Je hebt nl. meer tijd nodig om het voorwerk goed te organiseren en actieve facilitering door de gemeente nodig.
- Lang voortraject (mede door corona) dus duurt erg lang. Moeite om energie erin te houden.
- Eerder bouwbegeleider bij stichting moeten halen. En je kunt niet iedereen te vriend houden. Je moet als bestuur keuzes maken.
- Probeer ook lokale bedrijven erbij te betrekken. Die ook willen samenwerken met vrijwilligers en verenigingen. En ook in het kader van maatschappelijk ondernemen. In Vredepeel veel agrarische ondernemers waardoor er veel kennis bij de dorpsbewoners aanwezig is. Samen met architect en bouwondernemer de plannen smeden. Gebouw in Vredepeel is energie neutraal (warmtepomp en thuisbatterij).

Tops

- Voor totaliteit is het belangrijk dat je een enthousiast team bij elkaar krijgt dat in het dorp het nodige voor elkaar kan krijgen. Draagvlak in het dorp doet al heel veel in combi met netwerk van de kartrekkers.
- Als er voldoende belangstelling zijn er voorbeelden van **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)** voor nieuwbouw met vastgelegde afspraken om de panden beschikbaar te houden voor de gemeenschap.

Vragen

- Zijn er ook ervaringen met winkelpanden om te zetten naar woningen en/of werkruimte? Bv kunstenaarscollectief in een winkelstraat? Eigendomssituatie winkelpanden is lastiger.
 - o In de gemeente Beesel kunnen winkels die verder van de kern afliggen, worden herbestemd tot woningen. Maar het is wel particulier bezit.
- Hoe weet je of er voldoende interesse in het dorp is in de appartementen?
 - o In Vredepeel was er al jaren niet meer gebouwd en in het kleine dorp was bekend dat er veel jongeren op zoek waren naar een woning.
 - o In Veulen is nu een wachtlijst van 5 personen.

Afspraak

Eventuele vragen kunnen ook na afloop aan ons gesteld worden.

- Limburg@katalys.net 0652854005
- <https://katalys.nl/kleinschalige-wooninitiatieven/>
- <https://katalys.nl/projecten/zorgappartementen-in-een-oude-school/>
- Info@vkkl.nl / 0475 202036