



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 24 november 2021, nr. 2021-0000613325, houdende regels voor de subsidiëring van de realisatie van ontmoetingsruimten voor ouderen in of nabij geclusterde woonvormen (Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op de artikelen 3, eerste en tweede lid, en 4, eerste en tweede lid, van de Kaderwet overige BZK-subsidies en de artikelen 6, zevende lid, 8, eerste en tweede lid, 11, tweede en derde lid, 14, 20 en 24, vijfde lid, van het Kaderbesluit BZK-subsidies;

Besluit:

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

algemene groepsvrijstellingsverordening: Verordening (EU) 651/2014 van de Commissie van 17 juni 2014 waarbij bepaalde categorieën steun op grond van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag met de interne markt verenigbaar worden verklaard (PbEU 2014, L 187);

bouwkosten: alle kosten van de investeringen in materiële en immateriële activa die direct raken aan de bouw van de ontmoetingsruimte, waaronder niet wordt verstaan kosten voor aanschaf of gebruik van de bouwgrond van de ontmoetingsruimte, en de kosten voor de arbeid voor constructie van de ontmoetingsruimte, met dien verstande dat, indien sprake is van een aanvrager als bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder a en b, de arbeid door een derde wordt verricht tegen marktconforme voorwaarden, blijvend uit een aanbestedingsprocedure of een vergelijk van minstens drie onderhandse offertes aan relevante partijen;

bouwplan: door één of meer bij de bouw betrokken partijen opgesteld dossier, waarin staat wat er gebouwd zal worden, op welke locatie, welke partijen hierbij betrokken zijn, en wat de planning is voor de bouw, inclusief de aanvangs- en einddatum;

exploitatieplan: door één of meer eigenaren van de geclusterde woonvorm opgesteld plan waarin staat hoe de exploitatie van de ontmoetingsruimte zal plaatsvinden gedurende de vijf jaren na de opleveringsdatum daarvan, inclusief de wijze waarop een exploitant zal worden gevonden en een overzicht van de verwachte kosten en opbrengsten van exploitatie;

geclusterde woonvorm: vijf of meer wooneenheden als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet gelegen in Nederland, die fysiek verbonden zijn, dan wel zich in elkaars directe nabijheid bevinden, waarvan minimaal de helft bestemd is voor bewoning door ouderen die geen recht hebben op zorg in de zin van artikel 3.1.1, eerste lid, van de Wet langdurige zorg, en waarvan:

- a. van de huurwoningen bij oplevering van de ontmoetingsruimte minimaal 75% wordt verhuurd tegen een huurprijs van niet meer dan € 1.000 per maand;
- b. bij nieuwbouw van de koopwoningen bij verkoop minimaal 75% een verkoopprijs heeft van maximaal 1,25 maal het bedrag van de Nationale Hypotheek Garantie, bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit; of
- c. bij bestaande bouw van de koopwoningen bij indiening van de aanvraag voor de subsidie minimaal 75% een WOZ-waarde heeft van maximaal 1,25 maal het bedrag van de Nationale Hypotheek Garantie, bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Wet bevordering eigenwoningbezit;

Kaderbesluit: Kaderbesluit BZK-subsidies;

Minister: Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

ontmoetingsruimte: ruimte die fysiek verbonden is aan een geclusterde woonvorm, dan wel zich op maximaal 100 meter daarvan bevindt, die in ieder geval toegankelijk is voor bewoners van die geclusterde woonvorm, die geëxploiteerd wordt door een organisatie die verbonden is met de geclusterde woonvorm, en die primair een sociale functie voor haar bewoners heeft;

ouderen: mensen van 55 jaar en ouder;

verkeersruimte: ruimte als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012.



Artikel 2. Doel van de regeling

Deze regeling heeft tot doel het aanbod van woonruimten met een ontmoetingsruimte, bestemd voor ouderen, te stimuleren door de bouw van ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen, bestemd voor ouderen, te subsidiëren.

Artikel 3. Staatssteun

Een subsidie als bedoeld in deze regeling kan staatssteun bevatten en gerechtvaardigd worden door artikel 56, eerste lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening.

HOOFDSTUK 2. DE SUBSIDIEVERLENING

Artikel 4. Aanvraag van de subsidie

1. De Minister kan op aanvraag een subsidie verstrekken voor een bijdrage in de bouwkosten van een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm.
2. De aanvraag kan worden ingediend door:
 - a. toegelaten instellingen, als bedoeld in Hoofdstuk IV van de Woningwet;
 - b. privaatrechtelijke rechtspersonen die op commerciële gronden woningbouw verrichten; of
 - c. privaatrechtelijke rechtspersonen die op andere dan commerciële gronden woningbouw verrichten, niet zijnde een toegelaten instelling als bedoeld onder a.
3. De aanvraag bevat, in afwijking van artikel 11, derde lid, onder a tot en met e, van het Kaderbesluit:
 - a. de naam, adresgegevens en statutaire doelstelling van de aanvrager;
 - b. de naam en een korte beschrijving van het project waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
 - c. indien de ontmoetingsruimte een nieuw te bouwen bouwwerk betreft, een verklaring van de gemeente waarin de ontmoetingsruimte wordt gebouwd dat er een locatie beschikbaar is voor de bouw van de ontmoetingsruimte;
 - d. de brutovloeroppervlakte van de ontmoetingsruimte;
 - e. het aantal woonegelegenheden dat de geclusterde woonruimte vormt;
 - f. een begroting voor de bouwkosten van de ontmoetingsruimte;
 - g. het bouwplan voor de ontmoetingsruimte;
 - h. het exploitatieplan voor de ontmoetingsruimte;
 - i. een verklaring van de aanvrager of deze van plan is de ontmoetingsruimte binnen vijf jaar na de datum van oplevering te verkopen, en zo ja, wanneer; en
 - j. voor aanvragers als bedoeld in lid 2, onder a en b:
 - i. een beschrijving van de grootte van de aanvrager in fte's en jaaromzet;
 - ii. een verklaring waaruit blijkt dat de subsidieaanvrager voor de activiteiten waarvoor op grond van deze regeling subsidie wordt aangevraagd niet meer steun ontvangt dan is toegestaan op grond van de algemene groepsvrijstellingsverordening.

Artikel 5. Subsidieplafond en wijze van verdeling

1. Het subsidieplafond voor 2022 bedraagt € 20.000.000.
2. Het subsidieplafond voor 2023 bedraagt € 18.000.000.
3. De Minister verdeelt het beschikbare bedrag op volgorde van binnenkomst van de aanvragen.

Artikel 6. Aanvraagperiode en wijze van indienen

1. In 2022 kan een aanvraag voor een subsidie worden ingediend met ingang van 10 januari 2022 tot en met 30 november 2022.
2. De Minister stelt de aanvraagperiode voor 2023 vast en maakt dit bekend in de Staatscourant uiterlijk twee weken voor de aanvang van het tijdvak waarvoor de aanvraagperiode wordt vastgesteld.
3. Een aanvraag voor een subsidie wordt ingediend met gebruikmaking van een digitaal formulier dat door de Minister beschikbaar is gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.



Artikel 7. Subsidieabele kosten

1. De subsidie bedraagt € 2.500 per m² van de te bouwen ontmoetingsruimte tot maximaal:
 - a. voor een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm van 5 tot 20 woonruimten: € 100.000;
 - b. voor een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm van 21 tot 50 woonruimten: € 150.000; of
 - c. voor een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm van ten minste 51 woonruimten: € 175.000.
2. Indien de bouwkosten van de ontmoetingsruimte lager zijn dan de bedragen, bedoeld in het eerste lid, onder a, b of c, bedraagt de subsidie maximaal de bouwkosten van de te bouwen ontmoetingsruimte.
3. Voor het bepalen van de oppervlakte van de ontmoetingsruimte wordt uitgegaan van de bruto-vloeroppervlakte van de ontmoetingsruimte en, indien de ontmoetingsruimte een nieuw te bouwen bouwwerk betreft, de bruto-vloeroppervlakte van de verkeersruimte naar de ontmoetingsruimte, voor zover deze uitsluitend wordt gebruikt voor het ontsluiten van de ontmoetingsruimte.

Artikel 8. Subsidieverplichtingen

1. De subsidieontvanger is verplicht:
 - a. de bouw van de ontmoetingsruimte te voltooien op de wijze beschreven in het bouwplan, bedoeld in artikel 4, derde lid, onder g;
 - b. aan te vangen met de bouw van de ontmoetingsruimte binnen drie jaar na de datum van verlening van de subsidie;
 - c. de bouw van de ontmoetingsruimte te voltooien binnen zeven jaar na de datum van verlening van de subsidie;
 - d. de Minister te informeren wanneer de bouw van de ontmoetingsruimte is voltooid, op de in de verleningsbeschikking aangegeven wijze;
 - e. gedurende de vijf jaren na de datum van oplevering van de ontmoetingsruimte:
 - 1°. te borgen dat de ontmoetingsruimte conform het aangeleverde exploitatieplan wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners van de geclusterde woonvorm en, indien er sprake is van een aanvrager als bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder a en b, voor anderen;
 - 2°. de ontmoetingsruimte op open, transparante en niet-discriminerende basis, als bedoeld in artikel 56, derde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening, beschikbaar te stellen aan de bewoners van de bijhorende geclusterde woonruimte en, indien er sprake is van een aanvrager als bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder a en b, voor anderen;
 - 3°. de ontmoetingsruimte bij gebruik of verkoop minimaal tegen een marktconforme prijs aan te bieden, als bedoeld in artikel 56, derde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening;
 - 4°. indien er sprake is van verkoop van die ontmoetingsruimte, de Minister te melden tegen welke prijs, aan welke partij en per welke datum deze verkocht wordt, en hoe ook na verkoop voldaan kan blijven worden aan de subsidieverplichtingen; en
 - 5°. indien er sprake is van een aanvrager als bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder a en b:
 1. geen nettowinst te maken op de exploitatie van de ontmoetingsruimte; en
 2. iedere concessie of iedere andere vorm van toewijzing aan een derde om de ontmoetingsruimte te exploiteren, op open, transparante en niet-discriminerende basis plaats te laten vinden, rekening houdende met de geldende aanbestedingsregels, als bedoeld in artikel 56, vierde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening, door minstens drie onderhandse offertes aan te vragen aan relevante partijen of de exploitatie aan te besteden; en
 - f. indien er sprake is van een aanvrager als bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder a en b, de in het kader van de subsidieverlening gevoerde administratie te bewaren tot tien belastingjaren na de datum van de beschikking tot subsidievaststelling.
2. Indien de bouw van de ontmoetingsruimte buiten de schuld van de subsidieontvanger niet mogelijk is binnen de termijnen, genoemd onder b en c, kan de Minister die termijnen op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger eenmalig met ten hoogste één jaar verlengen.

Artikel 9. Afwijzingsgronden

1. De Minister wijst de aanvraag voor een subsidie af, indien:
 - a. de te bouwen ontmoetingsruimte primair op de buurt gericht is in plaats van op de bewoners van de geclusterde woonvorm; of



- b. er sprake is van een onderneming in moeilijkheden als bedoeld in artikel 2, achttiende lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening of een onderneming ten aanzien waarvan een bevel tot terugvordering van steun uitstaat als bedoeld in artikel 1, vierde lid, onder a, van de algemene groepsvrijstellingsverordening.
2. De Minister wijst de aanvraag voor een subsidie gedeeltelijk af, indien:
 - a. er sprake is van ongeoorloofde cumulatie van steun als bedoeld in artikel 8 van de algemene groepsvrijstellingsverordening; of
 - b. een bedrag aan subsidie verstrekt zou worden dat hoger is dan geoorloofd is op grond van artikel 56 van de algemene groepsvrijstellingsverordening.

Artikel 10. Verlening, voorschot en vaststelling van de subsidie

1. Op subsidieverleningen op grond van deze regeling is artikel 18, tweede en derde lid, van het Kaderbesluit van toepassing.
2. De Minister verstrekt de subsidieontvanger uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van een kopie van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de ontmoetingsruimte een voorschot van 90% van het subsidiebedrag.
3. Indien voor de bouw van de ontmoetingsruimte geen omgevingsvergunning is vereist, verstrekt de Minister uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van een kopie van een tweezijdig getekende overeenkomst tussen de opdrachtnemer van en opdrachtgever voor de bouw van de ontmoetingsruimte een voorschot van 90% van het subsidiebedrag.
4. Indien het voorschot van het subsidiebedrag niet binnen de in het tweede of derde lid bedoelde termijn kan worden verstrekt, kan deze termijn eenmaal met acht weken worden verlengd.
5. Na de voltooiing van de bouw van een ontmoetingsruimte kan een aanvraag tot vaststelling worden ingediend.
6. Bij de aanvraag tot vaststelling wordt door de subsidieontvanger verklaard:
 - a. uit hoeveel m² de gebouwde ontmoetingsruimte bestaat en uit hoeveel woonruimten de bijbehorende geclusterde woonvorm bestaat;
 - b. dat is of zal worden voldaan aan de subsidieverplichtingen uit artikel 8; en
 - c. wat de definitieve bouwkosten van de ontmoetingsruimte bedragen.
7. Bij de aanvraag tot vaststelling hoeft, in afwijking van artikel 24, eerste lid, onderdeel b, van het Kaderbesluit geen controleverklaring te worden aangeleverd.

HOOFDSTUK 3. SLOTBEPALINGEN

Artikel 11. Inwerkingtreding en vervaldatum

Deze regeling treedt in werking op 1 januari 2022 en vervalt op 1 januari 2027, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op subsidies die op grond van deze regeling zijn verleend.

Artikel 12. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*



TOELICHTING

Algemeen deel

1. Inleiding

Meer passende woningen voor ouderen realiseren is een grote maatschappelijke opgave. Volgens de commissie Bos (Toekomst Zorg Thuiswonende Ouderen) moeten er in 2030 70.000 extra (geclusterde) woningen gerealiseerd zijn.¹ Bij de bouw van geclusterde woonvormen is een ontmoetingsruimte een belangrijke voorziening. De financiering van deze ruimte wordt door initiatiefnemers als voornaamste financiële knelpunt genoemd. Vanuit het budget van de Woningbouwimpuls zijn voor 2021 en 2022 middelen beschikbaar gesteld om een financiële bijdrage te geven aan de bouwkosten van een ontmoetingsruimte in een nieuwe of bestaande geclusterde woonvorm voor ouderen.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

2.1 Aanleiding

In 2020 zijn drie moties aangenomen die te maken hebben met de financiering van geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte. De eerste betreft de motie Heerma/Marijnissen,² deze verzoekt de regering om in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders per regio concrete voorstellen te ontwikkelen om de bouw van kleinschalige woonvoorzieningen, zoals Zorgbuurthuizen en het concept Knarrenhof, versneld van de grond te krijgen, en hierbij ook het probleem van te hoge grondprijzen te agenderen. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: de Minister) heeft als invulling hiervan voor 2021 € 20 miljoen vanuit de Woningbouwimpuls beschikbaar gesteld voor de realisatie van algemene voorzieningen in woonvormen voor ouderen. Hiermee wordt tevens uitvoering gegeven aan de motie van lid Van Otterloo³ tijdens de Algemene Financiële Beschouwingen, waarin de regering werd verzocht een miljoenenimpuls te geven voor het stimuleren van de bouw van geclusterde woningen voor senioren, waardoor deze projecten naar voren gehaald kunnen worden of het laatste zetje kunnen krijgen. De derde motie, van het lid Futselaar,⁴ vraagt de regering om ervoor zorg te dragen dat ook in 2022 een bedrag van € 20 miljoen beschikbaar gesteld wordt om de totstandkoming van ontmoetingsruimten in wooncomplexen te ondersteunen, waardoor vormen van zorgbuurthuizen gerealiseerd worden. De Minister heeft deze motie ingevuld door ook in 2022 € 20 miljoen vanuit de Woningbouwimpuls beschikbaar te stellen.

2.2 Probleembeschrijving

De meeste ouderen zijn tevreden met hun woning. Toch is er een groep die graag naar een woning of woonvorm wil verhuizen waar de ontmoeting met burens net wat gemakkelijker is. Waar activiteiten samen kunnen worden ondernomen en waar indien nodig de burens een handje kunnen helpen. Er zijn vele vormen van dergelijke woonconcepten, zoals hofjeswoningen, serviceflats of woonzorgcomplexen. Initiatiefnemers van de realisatie van dergelijke woonvormen zijn woningcorporaties, burgerinitiatieven of marktpartijen, waaronder zorginstellingen. Geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte verhogen het welzijn van de ouderen en dragen eraan bij dat zij langer zelfstandig kunnen wonen. Door het bouwen van deze woonvormen kunnen bovendien meer ouderen verhuizen. De, vaak grotere, woning die zij achterlaten, kan door anderen worden bewoond, waardoor er doorstroming op de woningmarkt ontstaat.

De vraag van ouderen naar geclusterde woningen met een ontmoetingsruimte is veel groter dan het aanbod. Door de vergrijzing zal bovendien de vraag naar verwachting verder toenemen. Bij ongewijzigd beleid blijft het aanbod van dergelijke woonvormen echter beperkt. Dit komt doordat bij zowel nieuwbouw als bij bestaande bouw de realisatie van een ontmoetingsruimte financiële problemen oplevert. Zeker bij woonvormen voor ouderen met een laag of middeninkomen is het moeilijk de investerings- en exploitatiekosten voldoende in de huur- of in de koopprijs te verdisconteren.

2.3 Probleemaanpak

Zowel gemeenten, woningcorporaties, burgerinitiatieven als marktpartijen geven aan dat ontmoetingsruimtes

¹ Kamerstukken II 2019/20, 31 765, nr. 475.

² Kamerstukken II 2020/21, 35 570, nr. 20.

³ Kamerstukken II 2020/21, 35 570 IX, nr. 32.

⁴ Kamerstukken II 2020/21, 35 600, nr. 36.



tingsruimten een positieve bijdrage kunnen leveren aan het welzijn en de participatie van ouderen en daarmee aan onderlinge ondersteuning. Tegelijkertijd geven initiatiefnemers aan dat de financiering van de investering, en in sommige gevallen de exploitatie, een probleem is. Behalve de moeilijkheid de kosten te verrekenen, zijn er vaak meerdere partijen bij betrokken, waardoor niet eenduidig kan worden aangegeven wie de investeringen en exploitatie zou moeten financieren. Dit kan er uiteindelijk toe leiden dat de ruimten niet worden gebouwd. Door vanuit het Rijk een substantiële bijdrage te leveren aan de bouwkosten wordt verondersteld dat de financiële drempel voor een groot gedeelte wordt geslecht.

Met de instelling van de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO) wil de Minister het welzijn van ouderen vergroten en het langer zelfstandig wonen beter mogelijk maken. Dit doet zij door een financiële bijdrage te verstrekken voor de bouw van ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen. Uitgangspunt is dat deze ontmoetingsruimten niet alleen bestemd zijn voor de bewoners, maar ook voor de buurt. Vanwege de staatssteunregels is dat zelfs voor woningcorporaties en marktpartijen, waaronder zorginstellingen, een voorwaarde voor subsidiëring. Het betreft ontmoetingsruimten bij zowel nieuwbouw als bestaande bouw. De regeling staat open voor verschillende soorten initiatiefnemers. De verwachting is dat de regeling vooral gebruikt zal worden door woningcorporaties, marktpartijen, waaronder zorginstellingen, en burgerinitiatieven.

Uit de gesprekken met woningcorporaties, marktpartijen, waaronder zorginstellingen, en burgerinitiatieven kwam naar voren dat de bouwkosten van een ontmoetingsruimte gemiddeld € 3.000 per m² bedragen. De regeling vergoedt hier een groot gedeelte van. Uit de gesprekken kwam tevens naar voren dat een ontmoetingsruimte gemiddeld 60 m² groot is, de grootte van een gemiddelde woning in een seniorenflat. De grootte van de ontmoetingsruimte is vaak afhankelijk van het aantal woningen in een geclusterde woonvorm. Vandaar dat het maximaal te vergoeden bedrag afhankelijk is van het aantal woningen. De maximale vergoeding bedraagt € 2.500 per m² van de te bouwen ontmoetingsruimte tot maximaal:

- a. voor een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm van 5 tot 20 woonruimten: € 100.000;
- b. voor een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm van 21 tot 50 woonruimten: € 150.000; of
- c. voor een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm van ten minste 51 woonruimten: € 175.000;

of, indien de daadwerkelijke bouwkosten lager zijn dan de bedragen, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen a tot en met c, maximaal de bouwkosten van de te bouwen ontmoetingsruimte. Dit laatste is voor woningcorporaties en marktpartijen, waaronder zorginstellingen, noodzakelijk vanwege de eisen voor staatssteun. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de verhouding van de regeling tot het staatssteunrecht.

Het aantal woningen bepaalt de maximumvergoeding, die ten hoogste de daadwerkelijke kosten bedraagt. Als een burgerinitiatief bijvoorbeeld een woonvorm met 15 woningen en een ontmoetingsruimte van 65 m² bouwt, is het te ontvangen bedrag voor de bouw gelijk aan de daadwerkelijke kosten, met een maximum van $40 \times € 2.500 = € 100.000$, en niet $65 \times € 2.500 = € 162.500$.

Voorwaarde voor subsidieverlening is de indiening van een exploitatieplan waarin de aanvrager aangeeft hoe deze ervoor zorgt dat de ruimte minimaal de eerste vijf jaar na oplevering voor ontmoeting wordt gebruikt en hoe de beheers- en exploitatiekosten voor deze periode worden gedekt. Het beheer kan door de bewoners worden uitgevoerd, maar ook door een externe partij. Na deze periode van vijf jaar, waarin de ontmoetingsruimte conform de eisen uit de regeling is gebruikt, wordt het doel van de subsidie als behaald beschouwd, en vervallen de subsidieverplichtingen. Indien de ontmoetingsruimte binnen die periode van vijf jaar na de opleveringsdatum wordt doorverkocht, dient dit te gebeuren tegen minimaal een marktconforme prijs, en dient de aanvrager de Minister te melden tegen welke prijs, aan welke partij en per welke datum deze verkocht wordt, en hoe ook na verkoop voldaan kan blijven worden aan de subsidieverplichtingen. Op deze manier houdt de Minister zicht op het eigendom en de exploitatie van de ontmoetingsruimten.

2.4. Aanvraag van de subsidie

Een aanvrager kan per aanvraag voor één project subsidie aanvragen. Een bundeling van projecten in één aanvraag is niet mogelijk. De aanvraagtermijn voor de subsidie voor 2022 loopt vanaf 10 januari 2022 tot en met 30 november 2022. Een aanvraag kan worden ingediend via de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: de RVO). De aanvraagvereisten zijn toegelicht in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 4. Voor subsidies in het kalenderjaar 2023 stelt de Minister de aanvraagperiode vast en maakt dit bekend in de Staatscourant uiterlijk twee weken voor de aanvang van het tijdvak waarvoor de aanvraagperiode wordt vastgesteld.

De Minister verdeelt het beschikbare bedrag op volgorde van binnenkomst van de aanvragen, dit om



toekenning zo spoedig mogelijk te kunnen laten plaatsvinden. De beoordeling van de aanvragen gebeurt in het licht van de doelen van de regeling die hierboven zijn beschreven. In de SOO zijn een aantal voorwaarden opgenomen die gelden als drempel voor het toekennen van een aanvraag. Als niet aan alle voorwaarden wordt voldaan, zal de aanvraag afgewezen worden. De maximale beoordelingstermijn van de aanvraag is acht weken na ontvangst bij de RVO, mogelijk eenmalig te verlengen met maximaal nogmaals acht weken, maar gestreefd wordt deze termijn zoveel korter te laten zijn als mogelijk. De beoordeling zal door de RVO worden uitgevoerd.

Voor een nieuw te bouwen ontmoetingsruimte dient er een locatie geselecteerd te zijn alvorens de subsidie beschikbaar wordt, middels een verklaring van de gemeente dat de locatie beschikbaar is. Binnen acht weken na ontvangst van een kopie van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de ontmoetingsruimte, verstrekt de Minister aan de subsidieontvanger een voorschot van 90% van het subsidiebedrag. Indien voor de bouw van de ontmoetingsruimte geen omgevingsvergunning is vereist, verstrekt de Minister uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van een kopie van een tweezijdig getekende overeenkomst tussen de opdrachtnemer van en de opdrachtgever voor de bouw van de ontmoetingsruimte een voorschot van 90% van het subsidiebedrag. De termijn van acht weken kan eenmaal met acht weken worden verlengd, indien het voorschot van het subsidiebedrag niet binnen acht weken kan worden verstrekt. Bij de vaststelling verklaart de subsidieontvanger dat is of zal worden voldaan aan de subsidieverplichtingen uit artikel 8 en geeft tevens op wat de definitieve kosten voor de bouw van de ontmoetingsruimte zijn.

2.5 Kenmerken ontmoetingsruimte

De ontmoetingsruimte hoeft niet fysiek verbonden te zijn met een van de woningen. Doordat de ontmoetingsruimte op maximaal 100 meter van de woonvorm moet staan, wordt voorkomen dat de bouw van een losstaand, verder weg gelegen buurthuis onder de regeling valt. Een ontmoetingsruimte onderscheidt zich van andere ruimten waar ontmoeting plaatsvindt door haar hoofddoel: ontmoeting. In een klusruimte, een gang of een tuin ontmoeten bewoners elkaar ook, maar deze ruimten hebben een andere primaire functie.

De exploitatie dient plaats te vinden door een organisatie die verbonden is met de geclusterde woonvorm. Dit kunnen de bewoners zijn, de eigenaar van het pand, maar ook een extern ingehuurd partij zoals een welzijnsorganisatie. De selectie voor een dergelijke, extern ingehuurd partij dient op open, transparante en niet-discriminerende basis plaats te vinden, door minstens drie onderhandse offertes aan te vragen aan relevante partijen of de exploitatie aan te besteden.

2.6 Overige voorwaarden

De regeling heeft als primaire doelgroep 55+'ers met een laag of middeninkomen en met geen of een lage zorgvraag. Dit houdt niet in dat de woonvorm alleen op deze doelgroep gericht moet zijn. Integendeel, juist een mix van bewoners met verschillende leeftijden, verschillende inkomenshoogten en verschillende soorten zorgvraag kan een verrijking zijn. Daarnaast kan een dergelijke woonvorm ook kansen bieden voor andere groepen, zoals mensen met een beperking. Wel dient minstens de helft van de bewoners bij oplevering van de ontmoetingsruimte tot bovengenoemde primaire doelgroep te behoren.

Om dit te borgen, gelden de volgende voorwaarden:

- ten minste 50% van de (beoogde) bewoners van de geclusterde woonvorm moet bij oplevering van de ontmoetingsruimte 55 jaar of ouder zijn;
- ten hoogste 50% van de bewoners beschikt bij oplevering van de ontmoetingsruimte over een indicatie op grond van de Wet langdurige zorg;
- bij de oplevering van de ontmoetingsruimte dient de maximale huurprijs van minimaal 75% van de huurwoningen in de woonvorm (nieuwbouw of bestaande bouw) € 1.000 per maand te bedragen; en
- bij verkoop dient van de nieuwbouw koopwoningen in de woonvorm minimaal 75% een prijs van maximaal 1,25 x het bedrag van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG) te hebben. Dezelfde grens van maximaal 1,25 x het bedrag van de NHG bij indiening van de aanvraag voor de subsidie geldt voor de WOZ-waarde van minimaal 75% van de bestaande bouw koopwoningen in de geclusterde woonvorm. In 2022 bedraagt de NHG-grens € 355.000.

De leeftijdsgrens en de voorwaarden aan de huur- en verkoopprijs zijn gebaseerd op de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (hierna: SWZ) van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Uit gesprekken met partijen kwam naar voren dat de in de SWZ vastgestelde huur- en verkoopprijsgrenzen (de liberalisatiegrens en de NHG) voor burgerinitiatieven en marktpartijen een belemmering kunnen vormen. De bouw van de ontmoetingsruimte maakt de woningen duurder dan reguliere woningen. Daarnaast hebben de meeste woningen extra voorzieningen en/of zijn beter toegankelijk waardoor de bouwkosten ook hoger zijn dan die voor andere nieuwbouwwoningen. Daarbij valt te



denken aan extra brede deuren, ruimere badkamers en keukens en aan ingebouwde domotica. Daarnaast ondervinden de initiatiefnemers dat de gespannen woningmarkt en de gestegen bouwkosten de kosten hebben opgedreven. Bij nieuwbouw zou het daardoor voor deze initiatiefnemers zeer moeilijk worden een haalbare business case te realiseren. Hierdoor zouden veel initiatieven uiteindelijk niet van de grond komen. Om dit te voorkomen zijn de grenzen ten opzichte van de SWZ verhoogd: voor de huurprijzen is de grens op € 1.000 per maand gesteld, voor de verkoopprijzen is de grens vastgesteld op 1,25 x de NHG. Voor bestaande bouw geldt voor de WOZ-waarde een grens van 1,25 x NHG. Wel is het percentage woningen dat aan deze grenzen moet voldoen verhoogd van 25% naar 75%.

De gestelde grenzen voor huurwoningen, nieuwbouw koopwoningen en bestaande koopwoningen zijn niet betaalbaar voor ouderen met een laag inkomen en voor veel ouderen met een middeninkomen. Op basis van eerdere ervaring verwachten woningcorporaties echter binnen de grenzen van de regeling te kunnen zorgen voor aanbod voor mensen met een laag inkomen. Van burgerinitiatieven en marktpartijen wordt wel verwacht dat zij ook woningen voor deze groep kunnen realiseren. Bij een evaluatie van de regeling zullen zowel de gebruikte grenzen en percentages als de beschikbaarheid van geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte voor ouderen met een laag of middeninkomen worden onderzocht.

2.7 Doelgroepen

De regeling kent drie soorten doelgroepen: marktpartijen, waaronder zorginstellingen, woningcorporaties, en andere niet-commerciële rechtspersonen gericht op woningbouw, zoals burgerinitiatieven. De eerste twee groepen, marktpartijen en woningcorporaties, worden in deze toelichting verder aangeduid als commerciële aanvragers, omdat zij als economische actor opereren op de woningmarkt. Zij voegen immers woningen en ontmoetingsruimten toe aan de totale woningvoorraad. Voor burgerinitiatieven gaat dat niet op, aangezien zij slechts ontmoetingsruimten realiseren bij geclusterde woonruimte die bestemd is voor bewoning door de deelnemers aan de burgerinitiatieven. De ontmoetingsruimte is om die reden hoofdzakelijk voor eigen gebruik bestemd. De categorie burgerinitiatieven bestaat daarom niet uit ondernemingen in de staatssteunrechtelijke zin, en zij hoeven om die reden niet te voldoen aan enkele eisen in de regeling die gesteld zijn omwille van de staatssteunvereisten. Zie hiervoor verder paragraaf 3.2 en het artikelsgewijze deel van deze toelichting.

2.8 Motivering instrumentkeuze

Het grootste knelpunt bij de realisatie van een ontmoetingsruimte is de financiering van de investering. Door een substantiële bijdrage te leveren aan de investeringskosten nemen de totale kosten af, waardoor partijen minder zelf hoeven bij te dragen. Uit gesprekken met burgerinitiatieven, woningcorporaties, zorginstellingen en marktpartijen kwam ook naar voren dat een subsidieregeling de meest efficiënte en effectieve maatregel is.

2.9 Toepassing in Caribisch Nederland

De regeling is alleen van toepassing in het Europees deel van Nederland, en is dus niet van toepassing in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius of Saba.

3. Relatie met andere wet- en regelgeving

3.1 Kaderwet overige BZK-subsidies

Deze regeling is gebaseerd op het Kaderbesluit BZK-subsidies (hierna: het Kaderbesluit) en de daaraan ten grondslag liggende Kaderwet overige BZK-subsidies. Het Kaderbesluit bevat bepalingen die zich richten tot degene die subsidie aanvraagt of ontvangt. In voorkomend geval zullen subsidieaanvragers of -ontvangers daarom met regels uit het Kaderbesluit te maken krijgen, ook wanneer die regels niet expliciet zijn genoemd in deze subsidieregeling. Als er regels gelden vanuit het Kaderbesluit, is dit toegelicht in het artikelsgewijze deel van de toelichting.

3.2 Staatssteunrecht

In de SOO zijn regels opgenomen die voortkomen uit het staatssteunrecht. Als de overheid subsidie verleent aan een onderneming kan dit te kwalificeren zijn als staatssteun. Het begrip 'onderneming' dient daarbij breed uitgelegd te worden; het uitvoeren van een economische activiteit (ook zonder winstoogmerk) kan er op zichzelf al toe leiden dat er sprake is van een onderneming. De activiteit die aanvragers onder deze subsidieregeling verrichten, te weten het realiseren van ontmoetingsruimten, kan doorgaans gezien worden als economische activiteit. Hierdoor is er sprake van staatssteun.



Staatssteun is gereguleerd op Europees niveau en zal op basis van het Europese recht gerechtvaardigd moeten worden. In deze subsidieregeling is gebruikgemaakt van een Europese verordening ter rechtvaardiging van de gegeven steun. Het betreft artikel 56 in het deel 'Steun voor lokale infrastructuurvoorzieningen' van de algemene groepsvrijstellingsverordening. Hierdoor is de te verlenen staatssteun vrijgesteld van aanmelding, mits aan de voorwaarden van die verordening wordt voldaan. Dit heeft onder meer tot gevolg dat er sprake moet zijn van een aantoonbaar stimulerend effect van de subsidies, waardoor de subsidies alleen voorafgaand aan het verrichten van de activiteiten kunnen worden aangevraagd. Daarnaast zal de aanvrager rekening moeten houden met de maximale steunhoogtes uit artikel 56, wat betekent dat het steunbedrag niet hoger kan zijn dan het verschil tussen de in aanmerking komende kosten en de exploitatiewinst van de investering. De in aanmerking komende kosten zijn de kosten van de investeringen in materiële en immateriële activa, waarvan de kosten voor aanschaf of gebruik van de bouwgrond van de ontmoetingsruimte is uitgezonderd, hetgeen in de regeling is gedefinieerd als 'bouwkosten'. De kosten voor aanschaf of gebruik van de bouwgrond voor de ontmoetingsruimte zijn uitgezonderd om een te snelle uitputting van het beschikbare subsidiebudget te voorkomen.

In de regeling is gewaarborgd dat de steun niet hoger zal uitvallen dan het verschil tussen de in aanmerking komende kosten en de exploitatiewinst van de investering doordat het bedrag dat als steun wordt verstrekt lager ligt dan de feitelijke bouwkosten (zowel materiële als immateriële investeringskosten), en een ontvanger in de eerste vijf jaar na de opleverdatum van de ontmoetingsruimte geen nettowinst mag maken met de exploitatie van de ontmoetingsruimte (artikel 8, eerste lid, onder e, onder 5°, onder 1). Deze eis geldt voor commerciële aanvragers.

Op grond van artikel 11 van de algemene groepsvrijstellingsverordening zal de Minister daarnaast via het elektronische aanmeldingssysteem van de Europese Commissie de beknopte informatie over de SOO doen toekomen. Het gaat dan om de informatie als bedoeld in bijlage II van de algemene groepsvrijstellingsverordening die binnen 20 werkdagen na de inwerkingtreding van de SOO moet zijn verstuurd. Aangezien dit een verplichting van de Minister is, waarvoor geen nadere gegevens van de subsidieaanvragers nodig zijn, is het stellen van nadere regels in deze subsidieregeling niet nodig.

3.3 Stimuleringsregeling Wonen en Zorg

Sinds 2019 bestaat de SWZ die burgers en sociale ondernemers bij de financiering helpt van kleinschalige innovatieve woonvormen die wonen, ondersteuning en eventueel zorg combineren. De belangrijkste verschillen tussen de SWZ en de SOO zijn:

- de SWZ heeft als doelgroep burgerinitiatieven en sociale ondernemers, de SOO is gericht op alle initiatiefnemers, dus ook commerciële aanvragers;
- de SWZ is gericht op de verstrekking van een lening voor de gehele woonvorm, de SOO verstrekt subsidies voor de bouw van ontmoetingsruimten.

Burgerinitiatieven en sociale ondernemers kunnen een beroep op beide regelingen doen.

4. Gevolgen

De regeling zal zorgen voor meer ontmoetingsruimten voor ouderen. Deze ruimten maken een grotere participatie mogelijk en de veronderstelde toename van ontmoeting zal het welzijn van ouderen verhogen. Bovendien kan de toegenomen ontmoeting leiden tot meer onderlinge ondersteuning. Ouderen kunnen hierdoor langer zelfstandig blijven wonen. Bij nieuwbouw van de woonvorm komen woningen vrij voor andere doelgroepen waardoor doorstroming op de woningmarkt ontstaat.

De regeldruk voor de aanvragers van de subsidie bestaat allereerst uit het kennisnemen van de regeling. Met behulp van die informatie kan de aanvrager zich via de website van de RVO verder verdiepen in de voorwaarden. De initiatiefnemer doet vervolgens een aanvraag voor subsidieverlening via het digitale loket van de RVO. De aanvrager dient een digitaal aanvraagformulier in en levert de benodigde bijlagen aan. Het invullen en aanmaken van deze formulieren kost naar verwachting gemiddeld 20 uur. De aanvrager ontvangt bij goedkeuring een verleningsbesluit van de RVO. De aanvrager ontvangt vervolgens het voorschot. Bij de oplevering van de ontmoetingsruimte levert de aanvrager de RVO digitaal een getekende verklaring aan waarin onder meer is aangegeven dat is of zal worden voldaan aan de subsidieverplichtingen uit artikel 8. De verwachte tijd voor het realiseren van deze documenten bedraagt tevens 20 uur.

De verwachting is daarom dat een initiatiefnemer in totaal 40 uur besteedt aan deze stappen, waarvan ongeveer één uur kennisnamekosten betreft. Voor het berekenen van de regeldruk voor burgers wordt een standaardtarief van € 15 per uur gehanteerd. In totaal is de regeldruk voor een burgerinitiatief daarmee € 600. Uitgaande van een subsidiebedrag van € 100.000, het maximale bedrag voor een woonvorm met maximaal 20 woningen, betekent dit een regeldruk van 0,6%.



Voor het berekenen van de regeldruk voor woningcorporaties en bedrijven wordt een standaardtarief van € 39 gehanteerd. In totaal is de regeldruk voor woningcorporaties en bedrijven daarmee € 1.560. Uitgaande van een subsidiebedrag van € 150.000, het maximale bedrag voor een woonvorm met maximaal 50 woningen, betekent dit een regeldruk van 1%.

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft.

5. Uitvoering

De regeling zal worden uitgevoerd door de RVO. Initiatiefnemers kunnen bij deze organisatie een aanvraag doen. De regeling is zo ontworpen dat deze voor de aanvrager zo helder en eenvoudig mogelijk is en tevens bedoeld of onbedoeld misbruik voorkomt. De voorwaarden, definities en criteria sluiten zoveel mogelijk aan bij de in de praktijk gebruikte definities en bestaande regelingen. De belangrijkste daarvan is de eveneens door de RVO uitgevoerde regeling SWZ.

6. Toezicht en handhaving

De RVO zal toezien op de juiste besteding van de middelen. Een eis voor verlening van de subsidie is dat de ontmoetingsruimte gedurende minstens vijf jaar na voltooiing wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners van de geclusterde woonvorm conform het aangeleverde exploitatieplan. Voorkomen dient te worden dat de ontmoetingsruimte in de eerste vijf jaar na de opleverdatum wordt afgesloten en geen activiteiten meer plaatsvinden, of dat de ontmoetingsruimte een andere primaire bestemming krijgt dan een sociale functie voor de bewoners van de geclusterde woonvorm en anderen. In dat geval is de subsidie niet effectief. Door van de aanvrager een plan te vragen op welke wijze de ruimte beheerd en geëxploiteerd zal worden, kan een inschatting gemaakt worden van de levensvatbaarheid.

7. Evaluatie

De planontwikkeling, vergunningverlening en bouw van een gebouw kosten vele jaren. Vijf jaar na inwerkingtreding zal een evaluatie door een extern bureau plaatsvinden. Naar verwachting zijn op dat tijdstip de eerste ontmoetingsruimten die vanuit de regeling zijn gefinancierd opgeleverd.

8. Inwerkingtreding

De regeling treedt in werking op 1 januari 2022. Hiermee wordt afgeweken van minimum invoeringstermijn. Deze snelle inwerkingtreding voorkomt echter aanmerkelijke ongewenste publieke nadelen, aangezien de sector zo snel mogelijk met deze regeling aan de slag wil. Bovendien is de verwachting niet dat de regeling zo snel uitgeput zal zijn dat sommige partijen achter het net zullen vissen, waardoor de korte invoeringstermijn geen nadeel voor bepaalde partijen zal opleveren.

9. Consultatie

Een concept van de regeling is in een vroeg stadium voorgelegd aan een groot aantal burgerinitiatieven, woningcorporaties, zorginstellingen en andere marktpartijen. De reacties maakten duidelijk dat er een grote behoefte bestaat aan de regeling, maar ook dat een gebrek aan locaties, woningnood onder veel groepen en stijgende bouwkosten overall een rol spelen. Op basis hiervan zijn zowel de financiële randvoorwaarden als de termijnen aangepast.

De internetconsultatie heeft plaatsgevonden in september en oktober 2021 en leverde 43 reacties op. Zij waren afkomstig van burgerinitiatieven, woningcorporaties, zorginstellingen, projectontwikkelaars, burgers en koepelorganisaties. In een aantal reacties werd aangegeven dat toekenning op volgorde van binnenkomst het risico met zich meebrengt dat bij overschrijving burgerinitiatieven in het nadeel zijn. Zij hebben vaak meer tijd nodig voor het ontwikkelen van een aanvraag dan professionele partijen. Mede daarom is besloten de middelen in twee subsidieplafonds te verdelen. Dit biedt de mogelijkheid om bij het vaststellen van de aanvraagperiode voor het tweede subsidieplafond, de regeling ook nog aan te passen op basis van de ervaringen van de aanvraagperiode voor het eerste subsidieplafond. Ook werd aangegeven dat de normbedragen ertoe zouden kunnen leiden dat de regeling te weinig gericht zou zijn op ouderen met een laag of middeninkomen. Voor zowel huur- als koopwoningen is besloten dat het percentage dat moet voldoen aan de maximumprijs is verhoogd van 50% naar 75%. Daarnaast is het normbedrag van de maximumprijs voor koopwoningen verlaagd.

In een aantal reacties werd om een verduidelijking gevraagd van de eisen aan onder andere het bouwplan, het exploitatieplan en de invulling van het 100 meter criterium. Uit een aantal reacties kwam naar voren dat onvoldoende duidelijk was dat de regeling niet alleen op nieuwbouw, maar ook



op bestaande bouw is gericht. De regeling is op basis van deze reacties op een aantal plaatsen verhelderd.

Verder werd in een aantal reacties gevraagd om een bijdrage aan de exploitatiekosten en een tegemoetkoming aan de mogelijke huurderiving. Gekozen is vast te houden aan de vergoeding van de bouwkosten om enerzijds een zo groot mogelijk aantal initiatieven te ondersteunen en anderzijds de exploitatie niet afhankelijk te laten zijn van subsidiëring vanuit het Rijk.

Artikelsgewijs deel

Artikel 1. Begripsbepalingen

In dit artikel worden enige definities gegeven. Onder 'bouwkosten' behoren de kosten van de investeringen in materiële en immateriële activa voor de bouw van een ontmoetingsruimte, waaronder in ieder geval begrepen de kosten voor materialen en bijvoorbeeld de kosten voor het ontwerp van een architect voor de ontmoetingsruimte. In artikel 56, vijfde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening wordt hiernaar verwezen als 'de in aanmerking komende kosten'. In artikel 2 van die verordening worden de begrippen materiële en immateriële activa gedefinieerd. Onder de bouwkosten vallen ook de arbeidskosten. Omdat deze kosten niet vallen onder de in aanmerking komende kosten uit artikel 56, vijfde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening, moeten commerciële aanvragers de arbeid door een derde laten verrichten tegen marktconforme voorwaarden, zodat er geen sprake is van staatssteun. Voor burgerinitiatieven geldt de eis van marktconformiteit van de arbeidskosten niet, aangezien de staatssteunregels niet op hen van toepassing zijn.

Voor de definitie van een 'verkeersruimte' wordt verwezen naar de definitie daarvan in het Bouwbesluit 2012. Een verkeersruimte is volgens die definitie een ruimte bestemd voor het bereiken van een andere ruimte, niet zijnde een ruimte in een verblijfsgebied of in een functiegebied, een toiletruimte, een badruimte of een technische ruimte.

Artikel 3. Staatssteun

Deze regeling maakt gebruik van artikel 56 van de algemene groepsvrijstellingsverordening als rechtvaardiging voor verleende staatssteun. Bepaalde verplichtingen in de regeling volgen uit deze staatssteuneisen. Daar wordt hierna in dit artikelsgewijs deel van de toelichting waar nodig op gewezen.

Aan het derde lid van artikel 56 is voldaan doordat de ontmoetingsruimte in ieder geval toegankelijk moet zijn voor bewoners van de bijhorende geclusterde woonvorm, blijkens de definitie van 'ontmoetingsruimte'. Deze bewoners zijn in deze context 'belangstellende partijen' als bedoeld in het derde lid van artikel 56.

Artikel 4. Aanvraag van de subsidie

Een aanvraag voor een subsidie kan op grond van het tweede lid worden ingediend door woningcorporaties (onderdeel a), commerciële rechtspersonen (onderdeel b), zoals marktpartijen en zorginstellingen, en niet-commerciële rechtspersonen (onderdeel c), zoals burgerinitiatieven. De RVO bepaalt van welke categorie sprake is op basis van de aangeleverde statutaire doelstelling van de aanvrager.

Bij de aanvraag dient de aanvrager een aantal documenten te overleggen, opgesomd in het derde lid van dit artikel. Indien het een commerciële aanvrager betreft, dient deze ook een beschrijving van de grootte van de aanvrager in fte's en jaaromzet te overleggen. In het kader van de staatssteuneisen is deze beschrijving nodig om te beoordelen of het bedrijf een kleine en middelgrote onderneming (KMO), ook wel midden- en kleinbedrijf (MKB) genoemd, of een grote onderneming is. Tevens dient een verklaring te worden overgelegd waaruit blijkt dat de aanvrager voor de activiteiten waarvoor op grond van deze regeling subsidie wordt aangevraagd niet meer steun ontvangt dan is toegestaan op grond van de algemene groepsvrijstellingsverordening. Dit betekent dat het verzochte steunbedrag niet hoger is dan het verschil tussen de in aanmerking komende kosten en de verwachte exploitatiewinst van de investering over de vijf jaar na de datum van oplevering van de ontmoetingsruimte. Deze eis volgt uit het vijfde lid van artikel 56 van de algemene groepsvrijstellingsverordening.

Voorts dienen bij de aanvraag, in afwijking van artikel 11, derde lid, onder a tot en met e, van het Kaderbesluit, de gegevens en bescheiden, bedoeld in het derde lid van dit artikel, te worden overgelegd. Dit betekent dat artikel 11, derde lid, onder f en g, van het Kaderbesluit onverkort van toepassing is. Concreet dient er dus op grond van dat artikel overgelegd te worden: het bankrekeningnummer waarop het subsidiebedrag dient te worden gestort, inclusief een bewijs dat de bankrekening op naam



van de aanvrager staat, en, indien van toepassing, het inschrijfnummer van de aanvrager bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 5. Subsidieplafond en wijze van verdeling

Het subsidieplafond bedraagt voor 2022 € 20.000.000, de Minister verdeelt dit bedrag op volgorde van binnenkomst van de aanvragen. Het subsidieplafond voor 2023 bedraagt € 18.000.000.

Artikel 9 van het Kaderbesluit bepaalt dat indien een aanvrager niet heeft voldaan aan enig wettelijk voorschrift voor het in behandeling nemen van de aanvraag en met toepassing van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, de dag waarop de aanvraag voldoet aan de wettelijke voorschriften met betrekking tot de verdeling als datum van ontvangst geldt. Verder zal de Minister de rangschikking van aanvragen die op de dag dat het subsidieplafond wordt bereikt tegelijkertijd binnenkomen, vaststellen door middel van loting. De Minister zal van het eventuele bereiken van het subsidieplafond onverwijld mededeling doen in de Staatscourant.

Artikel 6. Aanvraagperiode en wijze van indienen

Een aanvraag kan slechts worden gedaan middels een digitaal formulier dat door de Minister beschikbaar wordt gesteld op de website van de RVO. In 2022 kan de aanvraag worden ingediend met ingang van 10 januari 2022 tot en met 30 november 2022. Voor het subsidieplafond voor 2023 zal de Minister een aanvraagperiode vaststellen en dit uiterlijk twee weken voor de aanvang van het tijdvak waarvoor de aanvraagperiode wordt vastgesteld, bekendmaken in de Staatscourant.

Artikel 7. Subsidiabele kosten

Dit artikel bevat de maximaal uit te keren bedragen aan subsidie. In het eerste lid is opgenomen dat het een vergoeding per m² betreft, met daarnaast een maximumbedrag afhankelijk van het aantal woningen in de geclusterde woonvorm. Omdat de steun voor commerciële aanvragers hoe dan ook niet hoger mag zijn dan de bouwkosten van de te bouwen ontmoetingsruimte, vanwege het bepaalde in artikel 56, zesde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening, is dit vastgelegd in het tweede lid. Indien een commerciële aanvrager de bouwkosten voor specifiek de ontmoetingsruimte duidelijk maakt en deze lager blijken dan het beoogde steunbedrag, zal het steunbedrag maximaal de bouwkosten bedragen. Hetzelfde geldt voor niet-commerciële aanvragers, omdat voor hen evenzeer geldt dat het onwenselijk is als zij een veel hoger steunbedrag ontvangen dan de daadwerkelijke bouwkosten. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn bij een weinig ingrijpende verbouwing van een ruimte tot een ontmoetingsruimte.

Het derde lid bepaalt vervolgens wat onder de oppervlakte van de ontmoetingsruimte wordt verstaan. Uitgegaan moet worden van de brutovloeroppervlakte van de ontmoetingsruimte, waaronder bijvoorbeeld tevens een eventueel aanwezige keuken, toiletruimte of technische ruimte valt. Wanneer de ontmoetingsruimte een nieuw te bouwen bouwwerk betreft, wordt ook de brutovloeroppervlakte van de verkeersruimte, bijvoorbeeld de gang of de hal, naar de ontmoetingsruimte toe tot de oppervlakte van die ontmoetingsruimte gerekend. Voorwaarde hiervoor is dat die verkeersruimte uitsluitend wordt gebruikt voor het ontsluiten van de ontmoetingsruimte. Dit betekent dat wanneer de verkeersruimte ook wordt gebruikt voor het ontsluiten van andere ruimten, bijvoorbeeld een woonruimte, de brutovloeroppervlakte van de verkeersruimte niet mag worden gerekend tot de brutovloeroppervlakte van de ontmoetingsruimte. Ook wanneer een ontmoetingsruimte wordt gebouwd in een bestaand bouwwerk mag een reeds aanwezige verkeersruimte niet worden gerekend tot de oppervlakte van de ontmoetingsruimte.

Artikel 8. Subsidieverplichtingen

De subsidieontvanger heeft een aantal verplichtingen. De verplichtingen in het eerste lid, onder a tot en met d, van dit artikel zien op de bouw van de ontmoetingsruimte. De verplichtingen onder e gaan over de exploitatie van de ontmoetingsruimte na de bouw en gelden gedurende de vijf jaren na de datum van oplevering van de ontmoetingsruimte. De verplichting onder f betreft het bewaren van informatie.

Allereerst moet de aanvrager borgen dat de ontmoetingsruimte tijdens de exploitatie wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners van de geclusterde woonvorm en, indien de aanvrager een woningcorporatie of marktpartij betreft, voor anderen conform het aangeleverde exploitatieplan. Dit is van belang om de subsidie het gewenste effect te laten hebben: dat de woningvoorraad met ontmoetingsruimten voor ouderen wordt vergroot. Om aan de eisen van artikel 56 van de algemene groepsvrijstellingsverordening te voldoen, is het voor commerciële aanvragers van belang dat de ontmoetingsruimte wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners van de geclusterde woonvorm en, indien de aanvrager een woningcorporatie of marktpartij betreft, voor anderen conform het aangeleverde exploitatieplan.



tingsruimten niet uitsluitend voor bewoners worden opengesteld. In dat geval zou er immers sprake zijn van specifieke infrastructuur, hetgeen op grond van artikel 56, zevende lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening niet is vrijgesteld van aanmelding.

Het vereiste, bedoeld onder e, onder 2°, vloeit voort uit artikel 56, derde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening, waarin wordt vereist dat de ontmoetingsruimte beschikbaar wordt gesteld aan belangstellende partijen op open, transparante en niet-discriminerende basis. Gebruik of verkoop van de ontmoetingsruimte mag, als vereist onder e, onder 3°, slechts tegen minimaal een marktconforme prijs geschieden, conform artikel 56, derde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening. De marktconforme prijs moet worden aangetoond met een actueel taxatierapport. Deze verplichtingen gelden ook voor niet-commerciële aanvragers.

Aangezien de subsidieverplichtingen gedurende vijf jaar na de datum van oplevering van de ontmoetingsruimte blijven gelden, dient een aanvrager die binnen vijf jaar na de opleveringsdatum van een ontmoetingsruimte overgaat tot verkoop van die ontmoetingsruimte, de Minister te melden tegen welke prijs, aan welke partij en per welke datum deze verkocht wordt, en hoe ook na verkoop voldaan kan blijven worden aan de subsidieverplichtingen. Zo houdt de Minister zicht op het eigendom en de exploitatie van de ontmoetingsruimten. Dit is vastgelegd in het vereiste, bedoeld onder e, onder 4°.

Het vereiste, bedoeld onder e, onder 5°, onder 1, dat een commerciële aanvrager geen nettowinst mag maken op de exploitatie van de ontmoetingsruimte, hangt samen met het vereiste uit artikel 56, zesde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening. Door te eisen dat er geen nettowinst wordt gemaakt, kan de regeling volgens de staatssteunregels worden uitgevoerd zonder dat er een inschatting vooraf of berekening achteraf van de nettowinst hoeft te worden gemaakt. Dit maakt de uitvoering van de regeling significant eenvoudiger. Bovendien is het niet de primaire bedoeling om met deze regeling ontmoetingsruimten te subsidiëren die door de aanvrager worden gebruikt om nettowinst te maken.

Iedere concessie of iedere andere vorm van toewijzing aan een derde om de ontmoetingsruimte te exploiteren, dient verder op open, transparante en niet-discriminerende basis plaats te vinden, rekening houdende met de geldende aanbestedingsregels. Dit is een vereiste voor commerciële aanvragers uit artikel 56, vierde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening, en staat vermeld onder e, onder 5°, onder 2. De subsidieontvanger voldoet aan deze eis door minstens drie onderhandse offertes aan te vragen aan relevante partijen, of de exploitatie aan te besteden.

Het vereiste, bedoeld onder f, is op grond van artikel 12 van de algemene groepsvrijstellingsverordening nodig om de Europese Commissie in staat te stellen de verleende staatssteun te monitoren en geldt alleen voor commerciële aanvragers.

Ook is de subsidieontvanger op grond van artikel 19 van het Kaderbesluit verplicht om gedurende de bouw van de ontmoetingsruimte één keer per periode van twaalf maanden via een voortgangsverslag inzicht te geven in de voortgang van de activiteiten. Ten slotte is de subsidieontvanger verplicht om te voldoen aan de in artikel 21 van het Kaderbesluit gestelde verplichtingen.

Artikel 9. Afwijzingsgronden

De Minister wijst een aanvraag af indien deze niet voldoet aan enige regel in het Kaderbesluit of in deze regeling, conform artikel 12 van het Kaderbesluit. Ook in de gevallen, genoemd in artikel 13 van het Kaderbesluit, wijst de Minister een aanvraag af.

De Minister wijst de aanvraag voorts af in de gevallen genoemd in dit artikel, waarvan de meeste ontleend zijn aan de daarbij vermelde artikelen van de algemene groepsvrijstellingsverordening. Van ongeoorloofde cumulatie van steun of steun die hoger is dan geoorloofd als bedoeld in de algemene groepsvrijstellingsverordening zal in de regel geen sprake zijn indien de steun niet hoger uitvalt dan vastgesteld in artikel 7. In de gevallen, genoemd in het tweede lid, wijst de Minister de aanvraag slechts af voor het gedeelte dat wegens strijd met de algemene groepsvrijstellingsverordening niet is toegestaan.

Artikel 10. Verlening, voorschot en vaststelling van de subsidie

De beschikking tot subsidieverlening vermeldt de datum waarop de activiteiten uiterlijk moeten zijn verricht en het tijdstip waarop een aanvraag van een beschikking tot subsidievaststelling moet worden gedaan, conform artikel 18, tweede lid, van het Kaderbesluit. Op grond van het derde lid van dat artikel is de subsidieontvanger verplicht om onverwijld een schriftelijke melding aan de Minister te doen zodra aannemelijk is dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend niet, niet tijdig of niet



geheel zullen worden verricht of dat niet, niet tijdig of niet geheel aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen zal worden voldaan.

Een beschikking tot subsidieverlening wordt gegeven binnen dertien weken na ontvangst van de aanvraag, conform artikel 22, eerste lid, van het Kaderbesluit. Binnen acht weken na ontvangst van een kopie van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de ontmoetingsruimte, verstrekt de Minister aan de subsidieontvanger een voorschot van 90% van het subsidiebedrag. Indien voor de bouw van de ontmoetingsruimte geen omgevingsvergunning is vereist, wordt een voorschot van 90% van het subsidiebedrag binnen acht weken verstrekt na ontvangst van een kopie van een tweezijdig getekende overeenkomst tussen de opdrachtnemer van en de opdrachtgever voor de bouw van de ontmoetingsruimte. De termijn van acht weken kan eenmaal met acht weken worden verlengd, indien het voorschot van het subsidiebedrag niet binnen acht weken kan worden verstrekt.

De aanvraag tot subsidievaststelling wordt na de voltooiing van de bouw van een ontmoetingsruimte ingediend met gebruikmaking van een daartoe beschikbaar gesteld formulier, conform artikel 24, eerste lid, van het Kaderbesluit. Hierbij moet een eindverslag worden overgelegd omtrent de uitvoering van en de resultaten van de activiteiten. Voorts moet worden vermeld uit hoeveel m² de gebouwde ontmoetingsruimte bestaat en uit hoeveel woonruimten de bijbehorende geclusterde woonvorm bestaat, zodat de RVO de definitieve hoogte van de subsidie kan vaststellen. Ook moet worden vermeld dat is of zal worden voldaan aan de subsidieverplichtingen uit artikel 8. Tot slot geldt dat moet worden vermeld wat de definitieve bouwkosten van de ontmoetingsruimte bedragen. Dit is nodig indien het geval, bedoeld in artikel 7, tweede lid, zich voordoet dat de bouwkosten lager liggen dan het beoogde subsidiebedrag. In dat geval zal het subsidiebedrag even hoog zijn als de bouwkosten.

In afwijking van onderdeel b van artikel 24, eerste lid, van het Kaderbesluit hoeft, conform het vijfde lid van dat artikel, geen controleverklaring overgelegd te worden. Een beschikking tot subsidievaststelling wordt gegeven binnen 22 weken na ontvangst van de aanvraag daarvan, conform artikel 22, vijfde lid, van het Kaderbesluit.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*