



Regeling van de Minister voor Langdurige Zorg en Sport van 6 september 2023, kenmerk 3663019-1052552-DMO, houdende regels voor de subsidiëring van de onrendabele top bij realisatie van zorggeschikte woningen binnen geclusterde woonvormen (Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen)

De Minister voor Langdurige Zorg en Sport,

Gelet op de artikelen 3 en 5 van de Kaderwet VWS-subsidies;

Besluit:

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Definitiebepaling

In deze regeling wordt verstaan onder:

- *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;
- *DAEB*: dienst van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie;
- *geclusterde woonvorm*: woongelegenheden als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet gelegen in Nederland, die fysiek verbonden zijn, dan wel zich in elkaars directe nabijheid bevinden;
- *intergenerationele woonvorm*: geclusterde woonvorm met minimaal twee wooneenheden bewoond door jongeren, met een leeftijd van 18 tot en met 30 jaar, die een bijdrage leveren aan de cohesie en sociale interactie in de woonvorm;
- *liberalisatiegrens*: een huurprijs van ten hoogste het in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek beschreven bedrag;
- *minister*: de Minister voor Langdurige Zorg en Sport;
- *nieuwbouw*: bouwactiviteiten die het bouwen van nieuwe bouwwerken betreffen;
- *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;
- *rollatorgeschikte wooneenheid*: zelfstandige wooneenheid waarvan de woon- en eetruimte, keuken, toilet, bad- of doucheruimte, slaapkamer en het terras of het balkon, indien aanwezig, voldoen aan de eisen voor rollatorgeschiktheid genoemd in bijlage 1;
- *rolstoelgeschikte wooneenheid*: zelfstandige wooneenheid waarvan de woon- en eetruimte, keuken, toilet, bad- of doucheruimte, slaapkamer en het terras of het balkon, indien aanwezig, voldoen aan de eisen voor rolstoelgeschiktheid genoemd in bijlage 1;
- *transformatie*: het veranderen van functie van een bestaand gebouw tot een geclusterde woonvorm, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;
- *Wlz-indicatie*: een verklaring van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) waarin staat dat iemand recht heeft op langdurige en intensieve zorg voor de Zorgzwaartepakketten VV4 tot en met VV10 zoals bedoeld in de beleidsregel prestatiebeschrijvingen en tarieven zorgzwaartepakketten en volledig pakket thuis van de Nederlandse Zorgautoriteit;
- *Wlz-zorg*: zorg als bedoeld in artikel 3.1.1 van de Wet langdurige zorg;
- *zelfstandige wooneenheid*: wooneenheid welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de wooneenheid;
- *zorgaanbieder*: een organisatorisch verband dat bedrijfsmatig zorg als bedoeld in artikel 3.1.1 van de Wet langdurige zorg verleent dan wel doet verlenen;
- *zorggeschikte wooneenheid*: een rollatorgeschikte of rolstoelgeschikte wooneenheid;
- *zorgkantoor*: een zorgkantoor als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg.

Artikel 1.2 Doel van de regeling

Deze regeling heeft tot doel de totstandkoming van zorggeschikte wooneenheden in geclusterde woonvormen, met een huur tot de liberalisatiegrens, te stimuleren.



Artikel 1.3 Toepasselijkheid Kaderregeling subsidies OCW, SZW en VWS

Op deze regeling zijn de hoofdstukken 5 en 7 van de Kaderregeling subsidies OCW, SZW en VWS van toepassing.

Artikel 1.4 Staatssteun

1. De totstandkoming van zorggeschikte wooneenheden in geclusterde woonvormen onder de voorwaarden van deze regeling wordt aangewezen als DAEB.
2. Subsidie wordt uitsluitend verstrekt indien de subsidieaanvrager met de Staat een overeenkomst sluit waarbij de Staat hem belast met en hij zich verplicht tot het verrichten van de DAEB, bedoeld in het eerste lid.

HOOFDSTUK 2. VERLENING EN VASTSTELLING VAN DE SUBSIDIE

Artikel 2.1 Aanvraag van de subsidie

1. De minister kan op aanvraag een subsidie verstrekken voor een bijdrage in de kosten voor de transformatie of nieuwbouw bij de realisatie van zorggeschikte wooneenheden in een geclusterde woonvorm.
2. De aanvraag kan worden ingediend door:
 - a. toegelaten instellingen als bedoeld in Hoofdstuk IV van de Woningwet;
 - b. een zorgaanbieder.
3. De aanvraag bevat in ieder geval:
 - 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. of het project nieuwbouw of transformatie betreft en of er sprake is van een intergenerationele woonvorm;
 - d. indien de geclusterde woonvorm een transformatie betreft, een bouwtekening van het bestaande gebouw en een schetsontwerp voor de transformatie;
 - e. het bouwplan voor de geclusterde woonvorm;
 - f. in geval van transformatie: een begroting van de kosten van de transformatie.
 - g. het aantal en type te realiseren zorggeschikte wooneenheden binnen de geclusterde woonvorm met huur onder de liberalisatiegrens en bij een intergenerationele woonvorm het aantal wooneenheden voor jongeren;
 - h. een gezamenlijke verklaring van de aanvrager, eigenaar, zorgaanbieder en zorgkantoor, waarin is opgenomen:
 - het aantal zorggeschikte wooneenheden binnen de geclusterde woonvorm die verhuurd zullen worden op basis van een gereguleerd contract met een huurprijs onder de liberalisatiegrens en structureel beschikbaar zijn voor mensen met een Wlz indicatie;
 - dat de zorgaanbieder voornemens is Wlz-zorg in de woonvorm te verlenen of doen verlenen;
 - dat de realisatie van de zorggeschikte wooneenheden past binnen de regionale opgave aan zorggeschikte woningen.
 - i. een verklaring van de aanvrager dat bij de bouw rekening wordt gehouden met dementievriendelijk bouwen.
 - j. een door de minister vastgestelde ondertekende overeenkomst, bedoeld in artikel 1.4, tweede lid, voor het vestigen van een DAEB.

Artikel 2.2 Voorwaarden subsidie

Een subsidie wordt enkel verstrekt indien:

- a. de geclusterde woonvorm voldoet aan de volgende eisen:
 - de entree van de geclusterde woonvorm is ten minste 90 cm breed;
 - alle deuren in de looproute zijn voorzien van automatische deuropeningen;
 - er is een ontmoetingsruimte.
- b. minimaal 30% van de te realiseren zorggeschikte wooneenheden binnen de geclusterde woonvorm is beschikbaar voor mensen met een Wlz-indicatie;
- c. bij nieuwbouw de wooneenheden en de woonvormen rolstoelgeschikt zijn;
- d. bij transformatie de wooneenheden rollatorgeschikt en de woonvorm rolstoelgeschikt zijn en de gemiddelde kosten van de verbouwing per wooneenheid meer dan € 40.000 inclusief BTW bedragen;
- e. in de woonvorm en wooneenheden infrastructuur voor telefonische en digitale bereikbaarheid van



- zorgverleners en voor zorgverlening op afstand aanwezig is;
- f. het aantal zorggeschikte wooneenheden waarvoor subsidie wordt verstrekt, wordt verhuurd tegen een huurprijs van niet meer dan de vastgestelde liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning.

Artikel 2.3 Hoogte van de subsidie

1. Bij nieuwbouw of transformatie waarbij de gemiddelde kosten van de verbouwing per wooneenheid meer dan € 100.000 inclusief BTW bedragen, is de hoogte van de subsidie maximaal:
 - € 17.500 per rolstoelgeschikte wooneenheid met 2 of meer kamers die beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie;
 - € 12.500 per rolstoelgeschikte wooneenheid met 2 of meer kamers die niet beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie;
 - € 10.000 per rolstoelgeschikte wooneenheid met één kamer die beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie;
 - € 7.000 per rolstoelgeschikte wooneenheid met één kamer die niet beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie.
2. Bij transformatie waarbij de gemiddelde kosten van de verbouwing per wooneenheid meer dan € 40.000 inclusief BTW bedragen, is de hoogte van de subsidie maximaal:
 - € 7.500 per rollatorgeschikte wooneenheid met 2 of meer kamers die beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie;
 - € 5.000 per rollatorgeschikte wooneenheid met 2 of meer kamers die niet beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie;
 - € 5.000 per rollatorgeschikte wooneenheid met één kamer die beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie;
 - € 3.000 per rollatorgeschikte wooneenheid met één kamer die niet beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie.

Artikel 2.4 Subsidieplafond

1. De minister stelt jaarlijks een subsidieplafond vast voor het verlenen van subsidie op grond van dit hoofdstuk.
2. Het subsidieplafond voor 2023 en 2024 gezamenlijk bedraagt € 75 miljoen, waarvan € 25 miljoen subsidie uitsluitend bestemd is als bijdrage voor het realiseren van wooneenheden in intergenerationale woonvormen.
3. De minister verdeelt het beschikbare bedrag op volgorde van binnenkomst van de complete aanvragen.
4. Indien op de dag dat het subsidieplafond wordt bereikt meer dan één complete aanvraag ontvangen wordt en de volgorde van binnenkomst van deze aanvragen niet is vast te stellen, wordt de volgorde vastgesteld door middel van loting.

Artikel 2.5 Aanvraagperiode en wijze van indienen

1. In 2023 kan een aanvraag voor een subsidie worden ingediend tot en met 31 december 2023.
2. In 2024 kan een aanvraag voor een subsidie worden ingediend van 1 januari 2024 tot en met 31 oktober 2024.
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.
4. De minister beslist binnen acht weken op de aanvraag.
5. Indien een beschikking niet binnen de in het vierde lid bedoelde termijn kan worden gegeven, kan deze termijn eenmaal met acht weken worden verlengd.

Artikel 2.6 Subsidieverplichtingen

1. De subsidieontvanger is verplicht:
 - a. de bouw van de geclusterde woonvorm te voltooien op de wijze beschreven in het bouwplan, bedoeld in artikel 2.1, derde lid, onder e;



- b. aan te vangen met de transformatie of bouw van de geclusterde woonvorm binnen drie jaar na de datum van verlening van de subsidie;
 - c. de transformatie of bouw van de geclusterde woonvorm te voltooien binnen vijf jaar na de datum van verlening van de subsidie;
 - d. de minister te informeren wanneer de transformatie of bouw van de geclusterde woonvorm is opgeleverd, op de in de verleningsbeschikking aangegeven wijze;
 - e. de minister jaarlijks voor 31 januari te informeren per wanneer naar verwachting de omgevingsvergunning wordt verleend en wanneer de transformatie of bouw wordt gestart;
 - f. het aantal in de verklaring, bedoeld in artikel 2.1, derde lid, onder h, opgegeven wooneenheden gedurende drie maanden na oplevering gereserveerd te houden voor mensen met een Wlz-indicatie, zolang het opgegeven aantal nog niet is bereikt.
2. Indien de bouw van de geclusterde woonvorm buiten de schuld van de subsidieontvanger niet mogelijk is binnen de termijnen, genoemd in het eerste lid, onder b en c, kan de minister op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger ontheffing verlenen van die termijnen.

Artikel 2.7 Voorschot

1. De minister verstrekt een voorschot van maximaal 90% van de verleende subsidie uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van:
 - a. een opgave van het aantal en type te realiseren zorggeschikte wooneenheden binnen de geclusterde woonvorm met een huur onder de liberalisatiegrens;
 - b. een opgave van het aantal zorggeschikte wooneenheden als vermeld onder a dat structureel beschikbaar is voor mensen met een Wlz indicatie;
 - c. een kopie van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning;
 - d. in geval van transformatie: de factuur van de legeskosten van de gemeente met daarin informatie over de hoogte van de kosten van de bouwkundige ingreep.
2. Indien het voorschot van het subsidiebedrag niet binnen de in het eerste lid bedoelde termijn kan worden verstrekt, kan deze termijn eenmaal met acht weken worden verlengd.

Artikel 2.8 Vaststelling

1. Uiterlijk binnen 22 weken na de oplevering van de geclusterde woonvorm wordt een aanvraag tot vaststelling ingediend.
2. De aanvraag bevat in ieder geval een verklaring waarin is opgenomen:
 - a. het aantal en type gerealiseerde zorggeschikte wooneenheden binnen de geclusterde woonvorm met huur onder de liberalisatiegrens;
 - b. het aantal zorggeschikte wooneenheden binnen de geclusterde woonvorm dat structureel beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie.
3. Bij de aanvraag tot vaststelling hoeft, in afwijking van artikel 7.5, tweede lid, van de Kaderregeling subsidies OCW, SZW en VWS geen assurancerapport te worden aangeleverd.
4. Op grond van de verklaring, bedoeld in het tweede lid, wordt het subsidiebedrag vastgesteld op een bedrag tot ten hoogste het in de verleningsbeschikking genoemde bedrag op basis van het aantal gerealiseerde zorggeschikte wooneenheden.

HOOFDSTUK 3. SLOTBEPALINGEN

Artikel 3.1 Hardheidsclausule

De minister kan een of meer bepalingen van deze regeling buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang dat de desbetreffende bepaling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 3.2 Inwerkingtreding en vervaldatum

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst 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 3.3 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen.

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

*De Minister voor Langdurige Zorg en Sport,
C. Helder*



BIJLAGE 1: EISEN ROLLATOR- EN ROLSTOELGESCHIKT

	Eis t.b.v. rollator- geschiktheid / transfor- matie	Eis t.b.v. rolstoel- geschiktheid / nieuwbouw ¹
Indien de zorggeschikte woningen niet gelegen zijn op de begane grond 1) De lift is rolstoelaangepast en voldoet aan de volgende eis: een kooilift of hefplateaulift heeft een vrij vloeroppervlak dat tenminste 1,05 m breed en 1,35 m diep is (LET OP: scootmobiel geschikt bij 2,05 meter diep) óf een trapplateaulift heeft een vrij vloeroppervlak van tenminste 0,8 x 1,1 m. Let op: een stoeltjeslift is in dit geval ongeschikt.	JA	
2) moet er een personenlift zijn geschikt voor brancards		JA
De bedieningsknoppen van liften zijn geschikt voor rolstoelgebruikers; hoogte tussen 0,9 en 1,35 m en tenminste 0,5 m uit inwendige hoeken.	JA	JA
De smalste doorgang tot voorbij de voordeur van de woning is minimaal 800 mm breed	JA	
De smalste doorgang tot voorbij de voordeur van de woning is minimaal 900 mm breed		JA
De drempels hebben een maximale hoogte van 20 mm	JA	
De woning is drempelloos		JA
In de keuken is voor het aanrecht een vrije ruimte van minimaal 1,2 m voor de gootsteen en het kookpunt. Opmerking: In de bestaande richtlijnen wordt er van uitgegaan dat het aanrecht onderrijdbaar is en dat de vereiste draaicirkel iets onder het aanrecht doorloopt.	NEE	JA
In de ruimte waar zich het meest toegankelijke toilet bevindt, is aansluitend op de closetpot een obstakelvrije ruimte. Deze is nodig om een goede 'overstap' te maken van rollator of rolstoel naar closetpot	JA, obstakelvrij 1,1 m x 1,1 m	JA, obstakelvrij 1,2 m x 1,2 m
In de ruimte waar zich het meest toegankelijke toilet bevindt is een vrije ruimte (deze mag 0,3 m onder de wastafel doorlopen). Deze is nodig om met een rolstoel goed te kunnen keren bij het verlaten van de ruimte.	JA, vrije ruimte van 1,1 m x 1,1 m	JA, vrije ruimte van 1,5 m x 1,5 m
In de doucheruimte is voor de gebruiker een vrije ruimte (deze mag 0,3 m onder de wastafel doorlopen)	JA, vrije ruimte van 1,1 m x 1,1 m	JA, vrije ruimte van 1,5 m x 1,5 m
Naast het bed is tevens een obstakelvrije ruimte realiseerbaar van 1,3 m voor een tillift en voor een douche-toiletrolstoel. In geval van een 2 pers slaapkamer moet tegelijk 0,6 m vrije ruimte aan de andere zijde van het bed realiseerbaar zijn.	NEE	JA
In de slaapkamer is een vrije ruimte van 1,5 x 1,5 m realiseerbaar.	NEE	JA
De bovenstaande manoeuvreerruimten zijn vanaf de slaapkamerdeur bereikbaar via een verkeerstrook die 0,9 m breed is.	NEE	JA

¹ Een transformatie met een gemiddeld bedrag boven de 100.000 euro incl BTW wordt met betrekking tot de subsidie gelijkgesteld aan nieuwbouw.



TOELICHTING

Algemeen deel

1. Aanleiding

Het aantal ouderen binnen de totale bevolking neemt de komende drie decennia verhoudingsgewijs sterk toe. Nu leven we met 3,5 miljoen mensen in Nederland die ouder dan 65 jaar zijn. In 2030 zullen dat 4,2 miljoen en in 2040 4,8 miljoen mensen boven de 65 zijn. Deze demografische ontwikkeling leidt tot een toenemende vraag naar ouderenhuisvesting en zorg. Op basis van analyses van ABF en het RIVM is bepaald dat de totale opgave op ouderenhuisvesting tot en met 2030 290.000 woningen voor ouderen betreft: 170.000 nulredenwoningen, 80.000 regulier geclusterde woningen en 40.000 geclusterde verpleegzorgplekken. Dit is bijna een derde van de totale bouwopgave van 900.000 woningen.

In het coalitieakkoord heeft de regering aangegeven dat voor een toekomstbestendige ouderenzorg wonen en zorg stapsgewijs worden gescheiden zodat langer thuis wonen nog meer gestimuleerd wordt. De huidige 130.000 verpleeghuisplekken blijven structureel beschikbaar; bij de benodigde toename aan verpleegzorg wordt ervan uitgegaan dat bewoners zelf de kosten voor het wonen betalen.

2. Probleemomschrijving

De bouw van geclusterde zorggeschikte woningen komt niet vanzelf tot stand. De kosten voor de bouw van geclusterde zorggeschikte woningen liggen hoger dan bij reguliere woningen omdat de wooneenheden zijn aangepast, zodat zorg kan worden verleend en mensen met een beperking prettig in deze woningen kunnen wonen. Dat vraagt onder andere ruimere badkamers en bredere gangen en deuren. Volgens onderzoek van KMPG van september 2023 zijn de meerkosten van een zorggeschikte woning bij een brutovloeroppervlak van 60 m² ca. € 21.000 euro inclusief BTW ten opzichte van een reguliere corporatiewoning.²

Ingeschat wordt dat van de opgave aan 40.000 geclusterde zorggeschikte woningen 20.000 woningen een huur dienen te hebben die binnen het sociale huursegment valt. Het sociale huursegment wordt begrensd door de liberalisatiegrens. Daardoor kunnen de meerkosten van een zorggeschikte woning in de regel niet worden terugverdiend via de huur en zullen deze woningen in dat segment niet zomaar worden gebouwd. Deze regeling heeft tot doel een deel van de onrendabele top in het sociale huursegment te compenseren en een stimulans te geven aan de bouw van deze zorggeschikte woningen.

3. Kern voorstel

Mensen willen zoveel mogelijk regie houden op hun leven. Geclusterde zorggeschikte woningen geven mensen de mogelijkheid om meer regie op hun leven te houden. In deze vormen is het bovendien aantrekkelijker voor een partner om mee te verhuizen, zeker in een gemengde woonvorm. Bijgaande regeling is erop gericht de totstandkoming van geclusterde zorggeschikte woningen te stimuleren door een bijdrage te leveren aan de kosten voor de bouw. Deze zorggeschikte woningen zijn bedoeld voor mensen die in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Bij geclusterde woonvormen staat wonen meer voorop dan bij een verpleeghuis, waar zorg een meer prominente plek heeft.

Daarbij kan gedacht worden aan verschillende woonvormen. In de eerste plaats betreft dit woonvormen die volledig worden bewoond door mensen met een Wlz indicatie. In de tweede plaats kan worden gedacht aan woonvormen waarin een deel van de woningen (bijvoorbeeld een vleugel van het gebouw) van tevoren gereserveerd is voor mensen met een Wlz-indicatie. Mensen die in toeneemende mate met lichamelijke of cognitieve beperkingen te maken krijgen kunnen binnen het complex naar een zorggeschikte woning verhuizen. In de derde plaats kan worden gedacht aan een woonvorm waarin mensen met en zonder Wlz-indicatie gemengd (of gespikkeld) wonen. In woonvormen waarin mensen met en zonder een Wlz-indicatie door elkaar wonen zijn in principe alle woningen geschikt voor mensen met een zwaardere zorgvraag. Slechts een deel van de bewoners heeft een zwaardere zorgvraag, waardoor bewoners elkaar kunnen helpen. Het gevolg is dat mensen in principe in hun eigen woning kunnen blijven wonen op het moment dat hun beperkingen toenemen.

² Onderzoek meerkosten geclusterde woonvormen Wet langdurige zorg (Wlz) | Rapport | Rijksoverheid.nl



Vereisten

Bij de vereisten is onderscheid gemaakt tussen transformatie van gebouwen en nieuwbouw. Bij nieuwbouw gaan we uit van rolstoelgeschikte woonvormen. Daarbij wordt rekening gehouden met draaicirkels. Zorgverleners hebben daarbij ruimte om zorg te verlenen in bad- en slaapkamer. Het grote tekort aan geclusterde zorggeschikte woningen vraagt erom dat de opgave niet alleen met nieuwbouw wordt ingevuld maar ook door transformatie van gebouwen. Transformatie van gebouwen stelt partijen in staat om met een relatief kortere doorlooptijd zorggeschikte woningen tot stand te brengen. Als een bestaand gebouw getransformeerd wordt, is het veel moeilijker om aan alle vereisten voor rolstoeltoegankelijkheid te voldoen. In een groot deel van de huidige complexen zijn de deurposten bijvoorbeeld geen 90 cm maar 85 cm. Kosten om alles rolstoeltoegankelijk te maken zijn zo hoog dat er in dat geval geen positieve business case kan worden gemaakt, waardoor de transformatie niet tot stand komt. Om de bouw van deze woningen toch te stimuleren hebben we voor deze woningen lagere vereisten gesteld die overeen komen met de eisen voor rollatorgeschiktheid. Voor het overgrote deel van de bewoners zal dit geen directe gevolgen hebben. De meeste mensen hebben geen rolstoel nodig. Een belangrijk deel van de mensen met Wlz-indicaties, die anders in een verpleeghuis zouden zijn gekomen, zijn mensen met cognitieve problemen zoals dementie. Zij hebben vaak pas in een laat stadium van deze ziekte een rolstoel nodig. Ook dan is het vaak nog goed mogelijk om met een rolstoel in de woning te wonen, alleen is dat minder gemakkelijk. In sommige gevallen kan het voorkomen dat mensen er dan alsnog voor kiezen om te verhuizen.

Omdat een aanzienlijk deel van de woningen beoogd zijn voor mensen die dementie hebben of later dementie krijgen, is het bij de bouw van zorggeschikte woningen van belang om hier rekening mee te houden. Dit kan door gebruik te maken van de toolkit dementievriendelijk wonen.³ Hierin staat onder meer beschreven hoe rekening gehouden kan worden met licht, wat kan helpen bij de oriëntatie voor bewoners, het effect van kleurschakeringen en akoestiek.

Proces bouw

De bouw van een nieuwe woonvorm kan 7 jaar beslaan. In het algemeen zal een paar jaar na de verkenningsfase van een initiatief een subsidie worden aangevraagd, over het algemeen als er nog slechts een schetsontwerp is van de nieuwe woonvorm. Op dat moment is er nog geen zorgaanbieder gecontracteerd en is het ook nog niet zeker dat de woonvorm er komt. Pas op het moment dat de omgevingsvergunning is verleend en deze na 6 weken onherroepelijk is geworden is het vrijwel zeker dat er gebouwd gaat worden. Op dat moment zal ook worden overgegaan tot betaling van het voorschot. De bouw zal in de regel binnen 6 maanden na de onherroepelijke vergunningverlening starten.

Het moment startbouw is het moment dat met de realisatie van de nieuwbouwwoningen wordt begonnen. Het gaat daarbij om het moment dat werkzaamheden aan de fundering van een woning of een complex van woningen aanvangen en niet het moment dat voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden, zoals het bouwrijp maken van het gebied.

Het moment startbouw voor transformatieprojecten is het moment dat de aannemer daadwerkelijk start met de werkzaamheden van de transformatie. Voor subsidieverlening mag de bouw niet gestart zijn.

Voorgestelde subsidiebedragen

Bij de subsidiebedragen is rekening gehouden met verschillen in de meerkosten van een woning.

Woningtypes

De verwachting is dat een beperkt deel van de opgave in 'één-kamer-wooneenheden' (studio's) wordt gerealiseerd. De studio kent een lager kostenplaatje dan een appartement. Zo zijn er minder draaicirkels en deuren aanwezig. Een deel van de meerkosten – specifiek die kosten die woning gebonden zijn – kan bij de keuze voor een studio bovendien (beter) worden gefinancierd vanuit besparingen op de stichtingskosten.

Zorggeschikte woningen bewoond door mensen zonder Wlz-indicatie

Bij gemengd wonen zijn de kosten voor de zorggeschikte woning onafhankelijk van de bewoning; of deze nu door iemand met of zonder Wlz-indicatie wordt bewoond. Om te stimuleren dat deze

³ <https://www.zorgvoorbeter.nl/zorgvoorbeter/media/documents/thema/dementie/toolkit-dementievriendelijk-ontwerpen.pdf>



woningen vooral worden gebouwd voor mensen met een Wlz-indicatie en daarmee de opgave van 20.000 woningen zo goed als mogelijk in te vullen, wordt een hoger bedrag beschikbaar gesteld voor bewoning door mensen met een Wlz-indicatie.

Transformatie en Nieuwbouw

Er is een grote verscheidenheid in kosten bij transformatie. Met deze verscheidenheid wordt rekening gehouden bij de subsidieverlening. Als de kosten voor de verbouwing beneden de 40.000 inclusief BTW liggen, zijn de kosten van de transformatie tot een zorggeschikte woning relatief beperkt en ligt een subsidie minder in de rede. Daarentegen kunnen de kosten van de verbouwing ook zo hoog zijn dat deze in de buurt komen van de kosten bij nieuwbouw. Om hier aan tegemoet te komen, zal de subsidie bij een verbouwing boven de 100.000 euro incl. BTW, waarbij de wooneenheden rolstoelgeschikt zijn, gelijk worden gesteld aan de subsidie bij nieuwbouw.

De voorgestelde bedragen zijn daarmee:

	Structureel beschikbaar WLZ	2 of meerkamer wooneenheid	1 kamer wooneenheid
Rolstoelgeschikt/nieuwbouw ⁴	JA	17.500	10.000
	NEE	12.500	7.000
Rollatorgeschikt/transformatie	JA	7.500	5.000
	NEE	5.000	3.000

⁴ Een transformatie met een gemiddeld bedrag boven de 100.000 euro incl BTW wordt met betrekking tot de subsidie gelijkgesteld aan nieuwbouw.

Op het moment van toekenning van de subsidie zijn de bewoners nog niet bekend, maar aanvragers willen ook geen onzekerheid hebben over het subsidiebedrag. Om dit te ondervangen wordt het voor aanvragers verplicht om een gezamenlijke verklaring met het zorgkantoor en, afhankelijk van wie de subsidie aanvraagt, de zorgaanbieder of corporatie te ondertekenen waarin afspraken worden gemaakt over de structurele beschikbaarheid van de zorggeschikte woningen voor bewoners met een Wlz-indicatie. In deze verklaring zal ook worden vastgelegd dat de huur onder de liberalisatiegrens blijft en de woningen via een gereguleerd contract (met een huur tot ten hoogste het bedrag bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek) worden toegewezen. Het is niet nodig hier specifieke woningen voor te reserveren; het afgesproken aantal geldt per woonvorm. Het zorgkantoor zal daarbij toetsen of de beoogde woonvorm ook past binnen de opgave aan verpleegzorg tot en met 2030.⁵ Op deze verklaring kunnen de zorgaanbieders en het zorgkantoor wijzen als het aantal bewoners met een Wlz indicatie onder het aantal beschikbaar gestelde woningen voor deze groep komt. Met de verklaring van de zorgaanbieder is er een toetsing vooraf geweest dat de beoogde woonvorm exploitabel voor Wlz zorg en wordt de kans verminderd dat voor de woonvorm later geen Wlz-aanbieder te vinden is. Omdat deze verklaring enige jaren voor de daadwerkelijke zorgverlening wordt opgesteld, en de zorgaanbieder nog niet is gecontracteerd heeft de verklaring op dit punt geen juridische binding.

4. Alternatieven

Een alternatief voor een subsidie is om de financiering via een verhoging van het Volledig Pakket Thuis te regelen. Dit lijkt echter niet doelmatig. Het is lastig om de financiering dan te richten op mensen die in een geclusterde woonvorm wonen en daarbij een huur hebben beneden de liberalisatiegrens. Daarbij verloopt de financiering dan via de zorgaanbieders, terwijl een groot gedeelte van de bouw door corporaties zal worden verricht.

Een andere optie is om financiering via een specifieke uitkering aan gemeenten te laten verlopen. Gemeenten kunnen dan een uitkering aanvragen bij de ontwikkeling van een gebied of locatie. Gemeenten kunnen daarbij een lagere grondprijs hanteren voor een specifieke locatie. Het nadeel van deze methode is dat in alle betrokken gemeenten waar gebouwd moet worden expertise moet worden opgebouwd aan welke voorwaarden de woonvormen zouden moeten voldoen en bekeken moet worden hoe subsidie wordt verleend. Een extra nieuwe taak komt bij gemeenten te liggen op een terrein waar al een groot tekort aan mensen is. Het leidt daarbij voor initiatiefnemers tot mogelijk vele verschillende wijzen en voorwaarden bij de subsidieverlening. Daarbij komt dat de sturing op wat er gebouwd wordt veel meer op afstand komt. Het is daarom een stuk efficiënter en doelmatiger om de

⁵ De opgave is opgenomen per regio in de factsheet Wonen en zorg voor ouderen (overheid.nl)



financiering via een subsidie te laten verlopen bij 1 uitvoerder die ook de expertise heeft om aanvragen te beoordelen (de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

5. Staatssteun

Er is sprake van staatssteun in de zin van artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: VWEU) als aan de volgende vijf cumulatieve criteria is voldaan:

- de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
- de steun wordt met staatsmiddelen bekostigd;
- de staatsmiddelen verschaffen een economisch voordeel dat niet via de normale commerciële weg zou zijn verkregen;
- de maatregel is selectief;
- de maatregel vervalst (potentieel) de mededinging en (dreigt te leiden tot) leidt tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de Europese Unie.

De activiteit die aanvragers onder deze subsidieregeling verrichten, te weten het realiseren van zorggeschikte wooneenheden in geclusterde woonvormen, kan doorgaans gezien worden als economische activiteit. Ook aan de overige criteria van artikel 107, eerste lid, van het VWEU wordt voldaan. Hierdoor is er sprake van staatssteun.

Staatssteun is gereguleerd op Europees niveau en zal op basis van het Europese recht aangemeld en gerechtvaardigd moeten worden. Bepaalde steuncategorieën zijn echter vrijgesteld van de aanmeldingsverplichting van artikel 108, derde lid, van het VWEU.

De activiteit die aanvragers onder deze subsidieregeling verrichten – het realiseren van zorggeschikte wooneenheden in geclusterde woonvormen – dient het algemeen belang en zonder overheids-optreden pakt de markt dit niet (voldoende) op of niet onder dezelfde voorwaarden inzake objectieve kwaliteit, veiligheid, betaalbaarheid, gelijke behandeling of algemene toegang. Zonder steunmaatregel van de overheid zal de markt niet vanzelf overgaan tot het bouwen van zorggeschikte wooneenheden in de sociale huursector. De kosten voor de bouw van zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen liggen hoger dan de kosten voor de bouw van reguliere woningen omdat de wooneenheden moeten zijn aangepast, zodat zorg kan worden verleend en mensen met een beperking prettig in deze woningen kunnen wonen. Deze kosten kunnen in het sociale huursegment niet worden terugverdiend: in het sociale segment wordt de maximale huur bepaald door de liberalisatiegrens. Het is daarom niet mogelijk de huur te verhogen om zo de extra kosten voor het zorggeschikt maken van een wooneenheid door te berekenen in een hogere huurprijs. Dit staat overigens los van de (on)mogelijkheden van de doelgroep voor de zorggeschikte wooneenheden om een eventuele hogere huur te kunnen betalen.

Het vestigen van een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) voor deze activiteit, door toepassing te geven aan het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (hierna: het DAEB-Vrijstellingsbesluit), is daarom gerechtvaardigd. Door toepassing te geven aan het DAEB-Vrijstellingsbesluit valt de compensatie voor de DAEB niet onder de verplichting tot voorafgaande aanmelding van artikel 108, derde lid, van het VWEU en is de steun verenigbaar met artikel 106, tweede lid, van het VWEU. Er is dan ook geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.

6. Gevolgen (m.u.v. financiële gevolgen)

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. Daarnaast moeten de aanvrager, de zorgaanbieder en het zorgkantoor een gezamenlijke verklaring opstellen en ondertekenen. Hier kan worden gewerkt met een voorbeeld verklaring die is opgesteld door Aedes. Hiermee kan de tijd benodigd tot het komen tot een verklaring naar onze inschatting worden beperkt tot 24 uur. De aanvrager ontvangt bij goedkeuring een verleningsbesluit van de RVO. Na ontvangst van de onherroepelijke omgevingsvergunning zal de aanvrager een voorschot ontvangen. Bij de oplevering van de woonvorm levert de aanvrager de RVO digitaal een getekende verklaring aan waarin onder meer is aangegeven dat is of zal worden voldaan aan de subsidieverplichtingen. De verwachte tijd voor het realiseren van deze documenten bedraagt tevens 20 uur. De verwachting is daarom dat een initiatiefnemer in totaal 64 uur besteedt aan deze stappen, waarvan ongeveer één uur kennisnamekosten betreft. 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 € 2.496. Uitgaande van een subsidiebedrag van € 750.000, het bedrag voor een woonvorm met 50 nieuwbouwwoningen voor mensen met een Wlz-indicatie⁶, betekent dit een regeldruk van 0,33%. In totaal zullen bij een gemiddelde van 50 woningen per complex ca. 600 subsidie-aanvragen worden gedaan. De totale kosten hiervan bedragen daarmee bijna 1,5 mln euro. Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat de gevolgen voor de regeldruk toereikend in beeld zijn gebracht.

7. Uitvoering

Bij de totstandkoming van de regeling is gesproken met verschillende woningcorporaties en zorgaanbieders. Daarbij is onder meer gesproken over de vereisten voor de zorggeschikte woning. Op basis van deze gesprekken wordt onder meer uitgegaan van lichtere eisen bij transformatie (rollator geschikt ipv rolstoelgeschikt). Omdat een eis van bewoning door mensen met een Wlz-indicatie teveel onzekerheid geeft bij de investeringsbeslissing wordt gewerkt met een verklaring van de bouwer, zorgkantoor en zorgaanbieder bij de subsidie-aanvraag over het aantal woningen. Ook is een informatietraject opgestart over de vereisten m.b.t. brandveiligheid bij deze woonvormen. Na de bespreking met de Stuurgroep Wonen en Zorg, bestaande uit vertegenwoordigers van Actiz, Aedes, IVBN, de seniorencoalitie, VNG, ZN en de ministeries van BZK en VWS is een extra vereiste t.a.v. telefonische en digitale bereikbaarheid in de wooneenheden opgenomen.

Er zijn 35 reacties binnen gekomen op de Internet consultatie, onder meer vanuit gemeenten, corporaties, zorgaanbieders en van individuele burgers. Op verschillende punten is de regeling aan de hand van de opmerkingen aangepast. Zo is het vereiste vervallen dat 2 jaar voorafgaand aan een transformatie geen Wlz zorg mag zijn geleverd. Ook het bedrag van de transformatie om in aanmerking te komen voor een subsidie is verlaagd van 50.000 euro incl. BTW per wooneenheid naar 40.000 euro incl. BTW. Ook is in de toelichting het belang van het creëren van gemeenschapszin toegevoegd.

Verschillende partijen vroegen daarnaast om een grotere rol van de gemeente bij het proces en om een verbinding met de woonzorgvisie. De gemeente is betrokken bij het maken van regionale woondeals, het opstellen van een woonzorgvisie en het maken van prestatie-afspraken. Idealiter zijn deze afspraken gemaakt voorafgaand aan de investeringsbeslissing voor een wooninitiatief waarvoor subsidie wordt aangevraagd, maar dat zal voor de komende jaren niet altijd gebeurd zijn. Het doel van de verklaring is vooral om ervoor te zorgen dat het beoogde aantal woningen voor mensen met een Wlz indicatie beschikbaar blijven, en dat er in het complex ook intensieve zorg zal worden verleend. Door de verklaring ook met het zorgkantoor op te stellen, kan die ook wijzen op deze verklaring als er (tijdelijk) te weinig mensen met een zorgvraag in het wooncomplex wonen. Voor dit doel is het niet noodzakelijk dat de gemeente ook medeondertekent; om die reden is het niet als eis voor de regeling opgenomen. Dat laat onverlet dat de bouwer er wel voor kan kiezen om samenwerking met de gemeente op te zoeken.

Diverse partijen hebben bij de Internetconsultatie erop gewezen dat de subsidiebedragen te laag zouden zijn. Naar aanleiding van deze reacties heb ik de bedragen voor nieuwbouw verhoogd van 15.000 naar 17.500 voor een zorggeschikte woning voor iemand met een Wlz indicatie en van 10.000 naar 12.500 voor een zorggeschikte woning voor iemand zonder Wlz indicatie. Het subsidieplafond voor de regeling blijft ongewijzigd. Ik ben van mening dat vooral van belang is dat de bouw van deze woningen zo spoedig mogelijk wordt opgestart. De eerste ronde van de regeling kent een looptijd van ruim één jaar (t/m 31 oktober 2024). Ik zal de subsidieregeling nauwgezet monitoren, zowel in het totale beroep dat op de regeling wordt gedaan als de verdeling van woonvormen. Deze monitor kan worden gebruikt om de regeling periodiek te evalueren en bij vaststelling van een nieuwe looptijd de parameters opnieuw te bezien binnen het beschikbare budget.

Diverse consultatiereacties gaan in op de samenhang van deze subsidieregeling met het passend toewijzen. Passend toewijzen houdt in dat woningcorporaties ten minste 95% van hun huurders met een laag inkomen een woning moeten toewijzen met een huur die past bij dit inkomen, dus een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens. Aedes en Woonzorg Nederland bepleiten dat het passend toewijzen voor deze woningen losgelaten moet worden, zodat deze woningen, die duurder zijn om te exploiteren, tegen de liberalisatiegrens verhuurd kunnen worden. Dit punt wordt niet overgenomen. Ook huurders met een (zware) zorgbehoefte moeten betaalbaar kunnen wonen. Corporaties hebben sinds 1 januari 2022 bovendien de mogelijkheid om voor ouderen met vermogen – bijvoorbeeld als gevolg van de verkoop van een koopwoning – een uitzondering op het passend toewijzen te maken: ondanks dat zij een laag inkomen hebben mag hen desgewenst een woning

⁶ Er zijn volgens zorgkaart Nederland ca. 2345 verpleeg- en verzorgingshuizen. Met een totale verpleeghuiscapaciteit van 130.000 is de huidige bezetting daarmee ca. 55 personen.



worden toegewezen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Het onderzoek van Nibud waar Aedes in haar consultatiereactie naar verwijst onderschrijft dat het voor deze groep ook zonder passend toewijzen uit kan. Een hogere huurprijs zou bijvoorbeeld wenselijk kunnen zijn omdat in een woning meer voorzieningen zitten die passen bij iemands (zorg)behoefte. Ook kunnen corporaties 5% van hun woningen 'vrij' toewijzen, waardoor ze een deel van de zorgwoningen tegen de liberalisatiegrens kunnen verhuren aan huurders die dat kunnen betalen en die graag in die woning willen wonen.

In diverse reacties wordt aandacht gevraagd voor de vereisten t.a.v. de brandveiligheid in de nieuwe woonvormen met zorggeschikte woningen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over verantwoordelijkheden bij brandmelding en ontruiming. Het Bouwbesluit biedt kaders voor brandveiligheid bij verschillende woon- en zorgsituaties. Op basis van scheiden van wonen en zorg zal in geclusterde woonvormen het wonen voorop staan. Dit houdt ook in dat een deel van de bewoners van zorggeschikte woningen een 'Volledig Pakket Thuis' (VPT) aan zorg zullen ontvangen. Bij een VPT geldt een vereiste voor beschikbaarheid van 24-uurszorg. Deze zorg hoeft daarmee niet aanwezig te zijn op locatie en kan daarmee in veel gevallen beschouwd worden als 'zorg op afroep' in termen van het Bouwbesluit 2012. Het is belangrijk dat initiatiefnemers in een vroeg stadium bij het lokaal gezag checken met welk brandveiligheidsregime zij in hun bouwplannen rekening moeten houden. Afgesproken is dat BZK een overzicht opstelt van de vereisten t.a.v. brandveiligheid en dat RVO dit overzicht publiceert op de internetpagina van de regeling. In dit overzicht worden de vragen of opmerkingen uit de internetconsultatie verwerkt.

De regeling zal worden uitgevoerd door de RVO. Initiatiefnemers kunnen bij deze organisatie een aanvraag doen. De RVO is betrokken geweest bij het ontwerpen van de regeling en met de RVO is bekeken of de regeling goed uitvoerbaar is. 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.

8. Financiële gevolgen

In totaal is 312 miljoen euro beschikbaar. Van deze 312 miljoen is 57 miljoen euro beschikbaar voor woonvormen waar ook minimaal 2 jongeren tussen de 18 en 30 jaar wonen die een actieve bijdrage willen leveren aan de leefbaarheid en interactie in een wooncomplex voor ouderen. Hierbij kan gedacht worden aan samen koken, het helpen met kleine klusjes in huis of het maken van een wandeling met de bewoners.

Bij de beschikbare middelen is rekening gehouden met een schatting van het aantal aanvragen voor zorggeschikte woningen waar niet iemand met een Wlz-indicatie komt te wonen, het aantal beoogde studio's en de zorggeschikte woningen die worden gerealiseerd in de bestaande bouw. Als uit de subsidieaanvragen blijkt dat de geplande bouw hier sterk van afwijkt, kan dit ook gevolgen hebben voor het behalen van de doelstelling van het aantal zorggeschikte woningen voor mensen met een Wlz-indicatie. Mocht het behalen van deze doelstelling in gevaar komen, dan zal opnieuw naar de subsidiebedragen worden gekeken.

Om de ruimte voor eventuele aanpassingen te creëren, wordt niet meteen het geheel beschikbare bedrag als subsidieplafond gehanteerd. Het subsidieplafond tot en met 2024 wordt daarom gezet op 75 miljoen euro, waarvan 25 miljoen voor woonvormen waar minimaal 2 jongeren wonen. Daarbij geldt dat als de middelen voor intergenerationele woonvormen volledig is ingezet, de 'overige' 50 mln ook kan ingezet worden voor deze intergenerationele woonvormen. Omgekeerd kan dit niet: een woonvorm die niet voldoet aan de eisen van een intergenerationele woonvorm kan geen beroep doen op de 25 mln voor de intergenerationele woonvorm.

Er is een verschil tussen de budgetplafonds en de bedragen die opgenomen zijn in de begroting van VWS. In de begroting van VWS wordt uitgegaan van het kasritme van de uitgaven. Omdat het moment van het verlenen van het voorschot 2 tot 3 jaar na de subsidieaanvraag plaatsvindt, slaan de uitgaven enkele jaren na de subsidieaanvraag in de begroting neer. De bouw van de zorggeschikte woningen op basis van deze subsidieregeling zal dus ook enkele jaren tot na de beoogde einddatum van de regeling van 1 januari 2027 doorlopen. Om de uitgaven zo goed mogelijk in te schatten, worden aanvragers gevraagd om aan te geven wanneer gestart wordt met de bouw.

9. Evaluatie en monitoring

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 woonvormen die vanuit de regeling zijn gefinancierd opgeleverd. Daarnaast zal het gebruik van de regeling nauwkeurig worden gemonitord om zo nodig tijdig aanpassingen te kunnen doen ten aanzien van de subsidiebedragen.



Artikelsgewijs

Artikel 1.1 Definitiebepaling

In dit artikel zijn definities opgenomen die in deze regeling gehanteerd worden. De meeste begrippen spreken voor zich, maar ter verduidelijking volgt hier een extra toelichting op het begrip 'intergenerati-
onele woonvorm'. Deze woonvorm wijkt in algemene zin niet af van de andere woonvormen. Ook hier zijn de woningen (deels) zorggeschikt; alleen zijn er minimaal 2 woningen voor jongeren.

Via de stimuleringsregeling Intergenerationeel wonen kan daarnaast een aparte subsidie worden aangevraagd voor een huurverlaging en voor begeleiding van deze jongeren. Door het verlagen van de kale huurprijs wordt gestimuleerd/mogelijk gemaakt dat jongeren samen wonen met ouderen. Als tegenprestatie voor deze lagere kale huurprijs is het de bedoeling dat jongeren optreden als een goede buur waarmee ze sociale cohesie en sociale interactie stimuleren in een wooncomplex.

Als de kosten van de verbouwing boven de 100.000 euro inclusief BTW zijn en de wooneenheden rolstoelgeschikt zijn kan eenzelfde subsidie worden verkregen als bij nieuwbouw. De 100.000 euro betreffen de kosten van de verbouwing zelf. De kosten voor de aankoop van de grond of voor de opstal zijn hier geen onderdeel van.

Artikel 1.3 Toepasselijkheid Kaderregeling subsidies OCW, SZW en VWS

De hoofdstukken 5 en 7 van de Kaderregeling subsidies OCW, SZW en VWS zijn van toepassing. In hoofdstuk 5 staan algemene verplichtingen voor de subsidieontvanger beschreven. Uit hoofdstuk 7 volgt het kader voor de verantwoording en vaststelling van de subsidie.

Artikel 1.4 Staatssteun

Zoals toegelicht in het algemene deel is de subsidiabele activiteit – de realisatie van zorggeschikte wooneenheden in geclusterde woonvormen, met een huur tot de liberalisatiegrens – aangewezen als DAEB. In artikel 1.4 wordt in het eerste lid de uitvoering van deze activiteit conform het DAEB-Vrijstellingsbesluit aangewezen als een DAEB. Dientengevolge kan subsidie worden verleend als compensatie van het beheer van de opgedragen activiteiten, mits aan de overige voorwaarden van deze subsidieregeling wordt voldaan. In het tweede lid is bepaald dat de subsidie uitsluitend wordt verstrekt indien de subsidieaanvrager met de Staat een overeenkomst sluit waarbij de Staat hem belast met en hij zich verplicht tot het verrichten van de DAEB.

Artikel 2.1 Aanvraag van de subsidie

Corporaties en zorgaanbieders komen in aanmerking voor deze subsidieregeling. Corporaties zijn expert op het gebied van sociale woningbouw en moeten hun sociale huurwoningen bovendien passend toewijzen op grond van de Woningwet. Dat houdt in dat zij aan de huishoudens met de laagste inkomens een betaalbare woning moeten toewijzen, onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt op grond van artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag. Daardoor worden zij bij de bouw van deze woningen geconfronteerd met een hoge onrendabele top. Hoewel zorgaanbieders hun woningen niet passend hoeven toe te wijzen, hebben zij veel ervaring met de bouw van zorggeschikte woningen in het sociale huursegment. Gelet op de aard van deze woningen en het feit dat er in de planfase rekening moet worden gehouden met de toegang tot zorgvoorzieningen, kunnen zorgaanbieders ook een aanvraag onder deze regeling doen. Besloten is deze regeling niet open te stellen voor andere partijen, die over het algemeen weinig zorggeschikte woningen of wooncomplexen in het sociale huursegment bouwen, minder expertise op het gebied van zorg hebben en ook niet gebonden zijn aan het passend toewijzen. Partijen anders dan corporaties en zorgaanbieders hebben naar verwachting een lagere onrendabele top. Om die reden is de regeling uitsluitend opengesteld voor corporaties en zorgaanbieders.

Voor de beeldvorming van het project wordt gevraagd een korte beschrijving te geven van het project. Verder is de bepaling van het subsidiebedrag afhankelijk van het feit of het om nieuwbouw of transformatie (verbouw) gaat. Voorts wordt gevraagd om aan te geven of er sprake is van een intergenerati-
onele woonvorm, omdat daar extra budget voor beschikbaar is gesteld.

Indien sprake is van transformatie is het voor de beoordeling van belang om te weten hoe het bestaande gebouw er uit ziet en hoe de transformatie er uit gaat zien (het schetsontwerp) na verbouw tot een geclusterde woonvorm met zorggeschikte wooneenheden. Voor nieuwbouw is het bouwplan van belang voor de beoordeling. De aanvrager is daadwerkelijk belast met de uitvoering van de DAEB door middel van een DAEB-overeenkomst (artikel 1.4, tweede lid). Daarom overlegt de subsidieaanvrager bij de aanvraag ook een getekende DAEB overeenkomst.



Een complete aanvraag bevat in elk geval alle onderdelen waar in het derde lid naar gevraagd wordt. Dit is van belang voor de verdeling van het beschikbare bedrag op grond van artikel 2.4 (subsidieplafond).

Artikel 2.2 Voorwaarden subsidie

In dit artikel wordt allereerst beschreven waar de woonvorm aan moet voldoen zodat mensen met een zwaardere zorgvraag hier prettig kunnen wonen. De gezamenlijke (ontmoetings)ruimte maakt een essentieel onderdeel uit van de zorggeschikte woonvormen. Een belangrijk aspect van deze woonvorm(en) is het bereiken van gemeenschapszin. Een goede manier om te bevorderen dat mensen naar elkaar omzien, elkaar ontmoeten en elkaar leren kennen is het gezamenlijk koken en eten.

Om het voor een zorgpartij exploitabel te maken is een zekere schaalgrootte nodig. Met de eis dat minimaal 30% van de zorggeschikte woningen beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie wordt gestimuleerd dat een substantieel deel van de woningen in een nieuwe woonvorm is beschikbaar voor mensen met een Wlz-indicatie en de exploitatie van Wlz-zorg door een Wlz-aanbieder reëel is. Tegelijkertijd biedt dit ook ruimte om te komen tot nieuwe woonvormen waarbij er een mix is van mensen met een zwaardere zorgvraag en een lichtere zorgvraag. De 30% heeft betrekking op de gehele woonvorm; ook als een deel van de zorggeschikte woningen worden verhuurd boven de liberalisatiegrens en niet in aanmerking komt voor subsidie.

Een minimaal aantal wooneenheden is desalniettemin niet in de regeling opgenomen, omdat we op voorhand niet uit willen sluiten dat ook bij bijvoorbeeld een kleiner aantal dan 20 wooneenheden, een combinatie met andere zorg, zoals vanuit de Wmo of Zvw, mogelijk is, zodat de zorgexploitatie toch rendabel is. Daarbij gaan we ervan uit dat bij de gezamenlijke verklaring van corporatie, zorgkantoor en zorgaanbieder, de zorgaanbieder ook aan zal geven als bij de plannen van de bouw uitgegaan wordt van een woonvorm die vanuit de zorgexploitatie niet rendabel te maken is.

Een deel van de invulling van zorggeschikte woningen zal vanuit de bestaande bouw moeten plaatsvinden gezien de grote opgave en de urgentie. Niet voor iedere kleine verbouwing willen we een subsidiebedrag beschikbaar stellen. Een eenvoudige definitie van een transformatie, die eenvoudig controleerbaar is, is niet direct voor handen. Daarom is een koppeling gemaakt met de kosten van de transformatie.

Om goede zorg te kunnen verlenen en om ook eventuele zorg op afstand te kunnen verlenen is het belangrijk om zowel telefonisch en digitaal bereikbaar te zijn. Zo kunnen de betonconstructie en wijze van isolatie van het gebouw mobiele signalen verstoren. Bij de bouw van de woonvorm moet er rekening mee worden gehouden dat de zorgverleners goed bereikbaar kunnen zijn en dat bijvoorbeeld ook in de toekomst het mogelijk is om met zorg op afstand te werken.

Met een steekproef op locatie zal worden getoetst of aan de voorwaarden aan de subsidie is voldaan.

Artikel 2.6 Subsidieverplichtingen

De regeling is gericht op het zoveel mogelijk invullen van de opgave van 20.000 wooneenheden in de periode tot en met 2030. De middelen moeten terecht komen bij die partijen die in deze periode de wooneenheden bouwen. Met de voorliggende regeling verwachten we dat aan de ene kant bij een subsidieverlening een besluit genomen kan worden genomen om te investeren en aan de andere kant dat dit niet te ver in de toekomst ligt.

Gevraagd wordt daarom binnen drie jaar na de verlening van de subsidie te starten met de nieuwbouw of transformatie en de bouw te voltooien binnen 5 jaar. Om verschillende redenen is het mogelijk dat de termijnen toch niet worden gehaald. Een voorbeeld hiervan zijn bezwaren die ingediend zijn bij de omgevingsvergunning die tot veel vertraging leiden bij de verlening hiervan. Als een subsidie is verleend, is de bouwer verplicht elk jaar de minister te informeren wanneer de omgevingsvergunning wordt verwacht en wanneer naar verwachting de bouw start. Deze informatie is nodig om een goede inschatting te maken van de te verwachten kasstromen. Een voorschot van 90% van de subsidie wordt verleend als de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt verleend. Omdat deze in verschillende jaren na de subsidieverlening kan vallen, is deze informatie nodig om de verdeling van de 312 mln. over de verschillende jaren zo nodig bij te kunnen stellen.

Artikel 2.7 Voorschot

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de geclusterde woonvorm zijn de grootste drempels genomen tot de start van de bouw. Dit is dan ook een goed moment om een



voorschot te verstrekken. Vanaf dat moment zal er immers gebouwd en zullen de bouwkosten in rekening gebracht gaan worden.

Artikel 2.8 Vaststelling

Na de oplevering van de geclusterde woonvorm wordt op aanvraag, uiterlijk binnen 22 weken, de subsidie vastgesteld en het restantbedrag bij akkoord overgemaakt. Het aanleveren van een assurancerapport opgesteld door een accountant is hierbij niet nodig. Wel moet worden opgegeven hoeveel en van welk type zorggeschikte wooneenheden zijn opgeleverd en op hoeveel van deze wooneenheden daadwerkelijk mensen met een Wlz-indicatie gaan wonen. Dit wordt aangetoond met een verklaring van de aanvrager en zorgaanbieder.

Artikel 3.1 Hardheidsclausule

Van de hardheidsclausule zal met grote terughoudendheid gebruik worden gemaakt. Het is evenwel niet uit te sluiten dat zich omstandigheden zullen voordoen die noodzaken tot afwijken van deze regeling. Het dient dan wel te gaan om bijzondere, zwaarwegende omstandigheden die op voorhand niet bekend waren. Bovendien mag in die gevallen het belang van de bepaling die buiten toepassing wordt gelaten of waarvan wordt afgeweken, niet zwaarder wegen dan de gesignaleerde onbillijkheden.

*De Minister voor Langdurige Zorg en Sport,
C. Helder*