

## **Werktitel ministeriële regeling:**

SOO derde tranche

### **Vragen inzake het Beleidskompas**

#### **a. Wie zijn belanghebbenden en waarom?**

De drie belangrijkste betrokken partijen zijn de Ministeries van BZK en VWS en de RVO. Het Ministerie van BZK en het Ministerie van VWS leveren elk een deel van de benodigde financiering voor het openstellen van de regeling. RVO is de uitvoerder van de regeling. Bij het vormgeven van de derde tranche van de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (hierna: SOO) en de wijzigingen in de regeling wordt nauw samengewerkt tussen deze drie partijen.

De SOO heeft als doelgroep ouderen (55+) in geclusterde woonvormen. De gebruikers van de regeling zijn woningcorporaties, marktpartijen, zorgaanbieders, burgerinitiatieven etc., die subsidie aanvragen om de ontmoetingsruimten te realiseren. Deze partijen zijn uitgebreid betrokken geweest bij de ontwikkeling van de eerste tranche van de regeling in 2021.

Deze wijzigingsregeling (de derde tranche) zal in internetconsultatie worden gebracht. Dit geeft bovenstaande partijen de mogelijkheid om hun zienswijze over de voorgestelde wijzigingen naar voren te brengen.

#### **b. Wat is het probleem?**

De huidige SOO kent een bevoorschottingssystematiek. De subsidieontvanger krijgt 90% van het totale subsidiebedrag na toezending van een onherroepelijke omgevingsvergunning of (indien geen omgevingsvergunning nodig is) een tweezijdig ondertekende overeenkomst tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. De overige 10% wordt uitgekeerd na realisatie van de ontmoetingsruimte.

Deze systematiek past moeilijk bij de kas-verplichtingssystematiek van het Rijk. Omdat het gedurende drie jaar (de periode tussen de subsidiebeschikking en de uiterste datum waarop de omgevingsvergunning of overeenkomst moet worden toegezonden) onduidelijk is wanneer het voorschot van 90% uitbetaald moet worden aan de subsidieontvanger, is er gedurende deze jaren onvoldoende zekerheid over het beschikbare budget en is jaarlijkse onderuitputting mogelijk.

Daarnaast kent de huidige SOO geen mogelijkheid tot indexatie van de maximale huurprijs van € 1.000 (artikel 1 SOO). Hierover zijn vragen gekomen vanuit de praktijk. Het is onduidelijk waarom bij de eerste tranche van de SOO is gekozen voor een vaste maximale huurprijs, in tegenstelling tot de maximale prijs bij koopwoningen, die wel jaarlijks wordt geïndexeerd. Dit is ook niet beargumenteerd in de toelichting bij de regeling. Het verschil tussen de huur- en koopwoningen is dan ook moeilijk uit te leggen.

Tot slot is de SOO op enkele ondergeschikte punten verouderd. Een voorbeeld is de verwijzing naar het Bouwbesluit 2012, dat sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet is komen te vervallen.

#### **c. Wat is het beoogde doel?**

De gedachte achter de eerdere tranches van de SOO is dat een ontmoetingsruimte voor ouderen als zeer wenselijk wordt gezien, maar dat het moeilijk is dit in de huur- of verkoopprijs te verdisconteren. Meerdere partijen en belangen komen samen bij de bouw van de ontmoetingsruimte, zodat er niet één probleem eigenaar is en de ruimte uiteindelijk niet gefinancierd en gebouwd wordt. Dit geldt nog steeds. Het openstellen van een derde tranche van de SOO beoogt dan ook bij te dragen aan het realiseren van ontmoetingsruimten voor ouderen, zonder dat dit de woonlasten van de ouderen te veel verhoogt.

Het doel van de wijzigingen in de SOO is driedelig: (1) de jaarlijks begroting van het departement in een rustiger vaarwater brengen, (2) indexering van de maximale huurprijs mogelijk maken en (3) het doorvoeren van enkele technische wijzigingen in de regeling.

De indexering van de maximale huurprijs heeft als doel de definitie van geclusterde woonvorm voor enerzijds koopwoningen (wel indexering) en anderzijds huurwoningen (geen indexering) met elkaar in overeenstemming te brengen. Daarnaast is een doelstelling om de indexering van de maximale huurprijs zo vorm te geven, dat de woningen betaalbaar blijven voor lage- en middeninkomens.

Het beoogde doel van de wijziging in de bevoorschottingsystematiek is dat de jaarlijkse begroting van het departement in een rustiger vaarwater komt, omdat duidelijk wordt in welk jaar 90 % van het voorschot wordt uitbetaald en er daardoor minder kans is op onderuitputting.

#### **d. Wat zijn opties om het doel te realiseren?**

Naast enkele technische aanpassingen in de SOO zijn de volgende twee inhoudelijke aanpassingen wenselijk:

- Het indexeren van de maximale huurprijs van € 1.000 (artikel 1 van de SOO).

Gekozen is om aan te sluiten bij de liberalisatiegrens, zoals bedoeld in het besluit huurprijzen woonruimte [vanaf 1 juli 2024: 186 WWS-punten]. Voor 2024 zou deze grens € 1164,41 bedragen. Daarmee blijven deze woningen betaalbaar voor lage- en middeninkomens.

- Wijzigen van de bevoorschottingsystematiek.

De onzekerheid in de bevoorschottingsystematiek kan worden voorkomen met een aanpassing van de bevoorschotting, waarbij het voorschot van 90 % altijd wordt uitgekeerd in het jaar volgend op de beschikking (voor de derde tranche: 2025). Ofschoon de uitkering van 10% restsubsidie na voltooiing van de bouw (maximaal 7 jaar) na de start van de bouw blijft bestaan, is dat minder ingrijpend, omdat het een relatief klein bedrag betreft. Dat brengt minder onzekerheid met zich mee. Tenslotte moet er net als nu het geval is wel worden voldaan aan de voorwaarden van de regeling, zoals het overleggen van een omgevingsvergunning bij nieuwbouw. De subsidieontvanger zal hier minder tijd voor hebben dan voorheen en moet uiterlijk op 31 oktober 2025 de omgevingsvergunning overleggen. Dit leidt ertoe dat RVO de voorschotten altijd in 2025 uitbetaalt. In de aanvragen van tranche 1 en 2 zien we dat het verkrijgen van een omgevingsvergunning in de praktijk eerder plaatsvindt en in een aantal gevallen wordt de omgevingsvergunning al bij de aanvraag door de subsidieontvanger overlegd, waardoor de voorgestelde systematiek ook goed aan sluit op de praktijk.

#### **e. Wat zijn de gevolgen van deze opties?**

Met de openstelling van de derde tranche kan subsidie worden aangevraagd, waarmee de bouw van nieuwe ontmoetingsruimten gerealiseerd kan worden.

Met de wijziging van de bevoorschottingsystematiek komt de jaarlijkse begroting van het departement in rustiger vaarwater omdat er minder kans is op onderuitputting, omdat het jaar van uitbetaling van 90 % van het voorschot (een jaar na de beschikking) duidelijk is.

In de bestaande regeling wordt uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van een kopie van de benodigde omgevingsvergunning (indien die vereist is) voor de bouw van de ontmoetingsruimte een voorschot van 90 % van het subsidiebedrag verstrekt. Daarvoor heeft de subsidieontvanger drie jaar de tijd vanaf het ontvangen van de beschikking. Gebleken is dat het verkrijgen van een omgevingsvergunning in de praktijk eerder plaats vindt en in een aantal gevallen wordt de omgevingsvergunning al bij de aanvraag door de subsidieontvanger overlegd. In de nieuwe situatie is er daarom voor gekozen om de subsidieontvanger tot uiterlijk 31 oktober 2025 de tijd te geven voor het overleggen van een kopie van de benodigde omgevingsvergunning. Maximaal een maand na het overleggen van deze vergunning in het jaar volgend op de aanvraag zal een voorschot van 90 % worden verstrekt.

#### **f. Wat is de voorkeursoptie?**

De voorkeursoptie is het openstellen van de SOO voor een derde tranche en het doorvoeren van bovengenoemde wijzigingen in de regeling (indexering van de maximale huurprijs, aanpassing van de bevoorschottingsystematiek, alsmede enkele technische aanpassingen).