

## **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.<sup>1</sup> 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 twee moties aangenomen die te maken hebben met de financiering van geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte. De eerste betreft de motie Heerma-Marijnissen, 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.<sup>2</sup> De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: minister van BZK) heeft als invulling hiervan voor 2021 € 20 miljoen vanuit de Woningbouwimpuls beschikbaar gesteld voor de realisatie van algemene voorzieningen in woonvormen voor ouderen. De tweede motie, van het lid Futselaar, 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.<sup>3</sup> De minister van BZK 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.

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*

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2019/20, 31765, nr. 475.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2020/21, 35570, nr. 20.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2020/21, 35600, nr. 36.

Zowel gemeenten, woningcorporaties, burgerinitiatieven als marktpartijen geven aan dat ontmoetingsruimten 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 regering 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. Idealiter zijn deze ontmoetingsruimten niet alleen bestemd voor de bewoners, maar ook voor de buurt. Het betreft ontmoetingsruimten bij zowel nieuwbouw als bestaande bouw. De regeling staat open voor alle soorten initiatiefnemers. De verwachting is dat de regeling vooral gebruikt zal worden door woningcorporaties, marktpartijen en burgerinitiatieven.

Uit de gesprekken met woningcorporaties, marktpartijen en burgerinitiatieven kwam naar voren dat de bouwkosten van een ontmoetingsruimte gemiddeld € 3.000 per m<sup>2</sup> bedragen. De regeling vergoedt hier een groot gedeelte van. Uit de gesprekken kwam tevens naar voren dat een ontmoetingsruimte gemiddeld 60 m<sup>2</sup> bedraagt, 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 m<sup>2</sup> van de te bouwen ontmoetingsruimte tot maximaal:

- a. voor een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm van 5 tot 20 woonruimten: € 125.000;
- 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 51 tot 150 woonruimten: € 175.000;

of, indien de aanvrager een commerciële partij betreft, die kosten apart duidelijk zijn gemaakt, en dat een lager bedrag is, maximaal de bouwkosten van de te bouwen ontmoetingsruimte. Dit laatste is noodzakelijk vanwege de eisen voor staatssteun in artikel 56, zesde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening.

Het aantal woningen bepaalt de maximumvergoeding. Als een burgerinitiatief een woonvorm met 15 woningen en een ontmoetingsruimte van 65 m<sup>2</sup> bouwt, is het te ontvangen voor de bouw € 125.000, en niet  $65 \times € 2.500 = € 162.500$ . Als een commerciële partij een woonvorm met 15 woningen en een ontmoetingsruimte van 65 m<sup>2</sup> bouwt, is de vergoeding gelijk aan de daadwerkelijke kosten, met een maximum van  $50 \times € 2.500 = € 125.000$ .

Voorwaarde voor verlening 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. 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 loopt vanaf 1 december 2021 tot en met 30 november 2023. Een aanvraag kan worden ingediend op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO). De aanvraagvereisten zijn toegelicht in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 4. Als het plafond van € 38.000.000 op 1 december 2023 niet wordt bereikt, kan de aanvraagperiode per mededeling in de Staatscourant worden verlengd tot en met een later te bepalen datum. De termijnen voor het starten en afronden van de activiteiten blijven in dat geval ongewijzigd. Zekerheid van verlenging is er pas wanneer hiervan een mededeling wordt gedaan in de Staatscourant.

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.

Er dient 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. Deze termijn kan eenmaal met acht weken worden verlengd, indien het voorschot van het subsidiebedrag niet binnen acht weken kan worden verstrekt. Bij de vaststelling toont de subsidieontvanger dat is of zal worden voldaan aan de subsidieverplichtingen uit artikel 8 en tevens, in het geval van een commerciële aanvrager, de definitieve kosten voor de bouw van de ontmoetingsruimte.

#### *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 kan de eigenaar van het pand zijn, maar ook een extern ingehuurde partij zoals een welzijnsorganisatie. De selectie voor een dergelijke, extern ingehuurde partij dient op open, transparante en niet-discriminerende basis plaats te laten vinden, door minstens drie onderhandse offertes aan te vragen aan relevante partijen of de exploitatie aan te besteden.

Gelet op het VN-verdrag Handicap is het belangrijk om de ontmoetingsruimte voldoende toegankelijk te maken voor personen met een beperking die zelfstandig kunnen wonen.

#### *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 bij oplevering van de ontmoetingsruimte:

- Tenminste 50% van de (beoogde) bewoners van de geclusterde woonvorm moet 55 jaar of ouder zijn;
- Ten hoogste 50% van de bewoners beschikt over een WLZ-indicatie;

- Bij de oplevering van de ontmoetingsruimte dient de maximale huurprijs van minimaal 50% van de huurwoningen in de woonvorm (nieuwbouw of bestaande bouw) € 1.000 per maand te bedragen; en
- Bij de oplevering van de ontmoetingsruimte dient van de nieuwbouw koopwoningen in de woonvorm bij verkoop minimaal 50% een prijs van maximaal 1,5 x het bedrag van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG) te hebben. Dezelfde grens van maximaal 1,5 x het bedrag van de NHG geldt voor de WOZ-waarde van minimaal 50% van de bestaande bouw koopwoningen in de geclusterde woonvorm. In 2021 bedraagt de NHG-grens € 325.000.

De leeftijdsgrens en de voorwaarden aan de huur- en verkoopprijs zijn gebaseerd op de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (hierna: SWZ) van het Ministerie van VWS. 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 1,5 x de NHG. Wel is het percentage woningen dat aan deze grenzen moet voldoen verhoogd van 25% naar 50%.

In de regeling geldt daarom dat van de huurwoningen minimaal 50% een huurprijs heeft van maximaal € 1.000 per maand. Bij nieuwbouw van de koopwoningen dient bij oplevering van de ontmoetingsruimte minimaal 50% van de woningen bij verkoop een verkoopprijs van maximaal 1,5 keer de NHG-grens te hebben.

De gestelde grenzen, € 1.000 bij huur en 1,5 x NHG bij 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, woningcorporaties, en andere niet-commerciële rechtspersonen gericht op woningbouw, zoals burgerinitiatieven. De eerste twee groepen, marktpartijen en woningcorporaties, worden in deze toelichting 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 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 en marktpartijen kwam ook naar voren dat een subsidieregeling de meest efficiënte en effectieve maatregel is.

### *2.9 Toepassing in Caribisch deel van het Koninkrijk*

De regeling is alleen van toepassing in Nederland, en is dus niet van toepassing in het Caribisch deel van het Koninkrijk.

## **3. Relatie met andere wet- en regelgeving**

### *3.1 Kaderwet overige BZK-subsidies*

Deze regeling is gebaseerd op het Kaderbesluit BZK-subsidies en de daaraan ten grondslag liggende Kaderwet overige BZK-subsidies. Het Kaderbesluit BZK-subsidies 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 BZK-subsidies te maken krijgen, ook wanneer die regels niet expliciet zijn genoemd in deze subsidieregeling. Als er regels gelden vanuit het Kaderbesluit BZK-subsidies, 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. 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, in de regeling gedefinieerd als 'bouwkosten'.

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 ontmoetingsruimte (artikel 8, eerste lid, onder e, onder 3<sup>o</sup>). Deze eis geldt slechts voor aanvragers die de ontmoetingsruimte commercieel willen exploiteren, zoals woningcorporaties of andere verhuurders van onroerend goed. Voor niet-commerciële partijen, zoals burgerinitiatieven die als stichting van de subsidie gebruik willen maken, is deze regel niet van toepassing, voor zover zij de ontmoetingsruimte niet commercieel exploiteren.

Op grond van artikel 11 van de algemene groepsvrijstellingsverordening zal de minister van BZK 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 marktpartijen en woningcorporaties.
- 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 RVO. De aanvrager dient een digitaal aanvraagformulier in en levert de benodigde bijlagen. Het invullen en aanmaken van deze formulieren kost naar verwachting gemiddeld 20 uur. De aanvrager ontvangt bij goedkeuring een verleningsbesluit van RVO. De aanvrager ontvangt vervolgens het voorschot. Bij de oplevering van de ontmoetingsruimte levert de aanvrager 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 € 125.000, het maximale bedrag voor een woonvorm met maximaal 20 woningen, betekent dit een regeldruk van 0,5%.

Voor het berekenen van de regeldruk voor woningcorporaties en bedrijven wordt een standaardtarief van € 39 gehanteerd. In totaal is de regeldruk voor een 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%.

Voor de duur van de gehele regeling worden met de kennis van nu ongeveer 100 aanvragen voor subsidie van burgerinitiatieven en 160 aanvragen voor woningcorporaties en marktpartijen verwacht. Daarmee is de macro regeldruk van deze regeling ongeveer € 298.800 voor de hele duur van de regeling.

**PM** Toevoegen advies van Adviescollege toetsing regeldruk (ATR).

#### **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**

RVO zal toezien op de juiste besteding van de middelen. Een eis voor verlening van de subsidie is dat de ontmoetingsruimte gedurende minstens de 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. 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 december 2021. Hiermee wordt afgeweken van de vaste verandermomenten en 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, zorgaanbieders en 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 overal een rol spelen. Op basis hiervan zijn zowel de financiële randvoorwaarden als de termijnen aangepast.

De internetconsultatie heeft plaatsgevonden in september en oktober 2021. **PM** uitkomst.

### 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. In artikel 56, vijfde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening wordt hiernaar verwezen als 'de in aanmerking komende kosten'. 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. Daarop wordt in dit artikelsgewijs deel van de toelichting waar nodig 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 worden ingediend door woningcorporaties, andere verenigingen en stichtingen, en commerciële rechtspersonen. RVO bepaalt van welke categorie, bedoeld in het tweede lid, sprake is op basis van de aangeleverde statutaire doelstelling van de aanvrager.

Bij de aanvraag dient de aanvrager enige 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 en een verklaring 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 dient bij de aanvraag het vermelde in artikel 11, derde lid, onder f en g van het Kaderbesluit overgelegd te worden, voor zover dit niet al wordt vereist door het derde lid van dit artikel. Concreet dient er op grond van artikel 11, derde lid, van het Kaderbesluit 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 inschrijffnummer van de aanvrager bij de Kamer van Koophandel.

#### **Artikel 5. 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 Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. De aanvraag kan worden ingediend van 1 december 2021 tot en met 30 november 2023.

#### **Artikel 6. Subsidieplafond en wijze van verdeling**

Het subsidieplafond bedraagt € 38.000.000, de minister verdeelt dit bedrag op volgorde van binnenkomst van de aanvragen.

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 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 m<sup>2</sup> betreft, met daarnaast een maximumbedrag afhankelijk van het aantal woningen in de geclusterde woonvorm. De steun mag voor commerciële aanvragers hoe dan ook niet hoger zijn dan de bouwkosten van de te bouwen ontmoetingsruimte, vanwege het bepaalde in artikel 56, zesde lid, van de algemene groepsvrijstellingsverordening. 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. Het tweede 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 het



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 enige 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.

Allereerst moet de aanvrager borgen dat de ontmoetingsruimte tijdens de exploitatie wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners van de geclusterde woonvorm 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.

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. 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. 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 aanvrager, indien er sprake is van commerciële exploitatie van de ontmoetingsruimte, geen nettowinst mag maken, 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. Deze termijn 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 m<sup>2</sup> de gebouwde ontmoetingsruimte bestaat en uit hoeveel woonruimten de bijbehorende geclusterde woonvorm bestaat, zodat 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 voor commerciële aanvragers dat moet worden vermeld wat de definitieve bouwkosten van de ontmoetingsruimte bedragen. Dit is nodig indien het geval, bedoeld in artikel 4, 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, 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*