

Regeling van de Minister voor Langdurige Zorg en Sport van kenmerk PM, houdende regels voor de subsidiëring van de onrendabele top bij realisatie van zorggeschikte wooneenheden binnen geclusterde woonvormen (Stimuleringsregeling voor zorggeschikte wooneenheden in geclusterde woonvormen)

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;
- *geclusterde woonvorm*: wooneenheden als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet gelegen in Nederland, die fysiek verbonden zijn, dan wel zich in elkaars directe nabijheid bevinden, waarbij
  - a. de entree van de geclusterde woonvorm tenminste 90 cm breed is,
  - b. er een personenlift geschikt voor rolstoelen aanwezig is, indien de zorggeschikte wooneenheden niet gelegen zijn op de begane grond,
  - c. alle deuren in de looproute zijn voorzien van automatische deuropeningen;
  - d. er een ontmoetingsruimte aanwezig is;
- *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.

## **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.

### **Artikel 2.2 Voorwaarden subsidie**

Een subsidie wordt enkel verstrekt indien:

- a. minimaal 30% van de te realiseren zorggeschikte wooneenheden binnen de geclusterde woonvorm zal worden verhuurd aan mensen met een Wlz-indicatie;
- b. bij nieuwbouw de wooneenheden en de woonvormen rolstoelgeschikt zijn;
- c. bij transformatie de wooneenheden rollatorgeschikt en de woonvorm rolstoelgeschikt zijn en de gemiddelde kosten van de verbouwing per wooneenheid meer dan € 50.000 inclusief BTW bedragen;
- d. in de woonvorm infrastructuur voor telefonische en digitale bereikbaarheid van zorgverleners en voor zorgverlening op afstand aanwezig is;
- e. Bij transformatie, in de geclusterde woonvorm twee jaar voorafgaand aan de aanvraag in minder dan 30% van de woningen Wlz-zorg geleverd is;
- f. de zorggeschikte wooneenheden worden 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:

- € 15.000 per rolstoelgeschikte wooneenheid met 2 of meer kamers die beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie;
- € 10.000 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 € 50.000 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 bedraagt € 75 miljoen, waarvan € 25 miljoen subsidie uitsluitend bestemd is als bijdrage voor het realiseren van wooneenheden in intergenerationele 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. De minister stelt de aanvraagperiode voor 2024 vast en maakt dit bekend in de Staatscourant uiterlijk twee weken voor de aanvang van het tijdvak waarvoor de aanvraagperiode wordt vastgesteld.
3. Een aanvraag voor een subsidie wordt ingediend met gebruikmaking van een digitaal formulier dat door de minister beschikbaar is gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
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 voltooid, 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. 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 voor zorggeschikte wooneenheden in geclusterde woonvormen.

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 / transformatie	Eis t.b.v. rolstoel- geschiktheid / nieuwbouw*
Alleen van toepassing bij aanwezigheid van een lift: 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. 2) De bedieningsknoppen van liften zijn geschikt voor rolstoelgebruikers; hoogte tussen 0,9 en 1,35 m en tenminste 0,5 m uit inwendige hoeken.	NEE	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
Aan één zijde van het bed is tenminste 0,9 m vrije ruimte realiseerbaar. 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
Naast het bed is tevens een obstakelvrije ruimte realiseerbaar van 1,3 m voor een tillift en voor een douche-toiletrolstoel.	NEE	JA

\*' 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 nultredenwoningen, 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 bruto-vloeroppervlak van 60 m<sup>2</sup> ca. € 21.000 euro inclusief BTW ten opzichte van een reguliere corporatiewoning.<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> [Onderzoek meerkosten geclusterde woonvormen Wet langdurige zorg \(Wlz\) | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

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 toenemende 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.

#### *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.<sup>2</sup> 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

---

<sup>2</sup> <https://www.zorgvoorbeter.nl/zorgvoorbeter/media/documents/thema/dementie/toolkit-dementievriendelijk-ontwerpen.pdf>



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-kamerwooneenheden' (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 woningen vooral worden gebouwd voor mensen met een Wlz-indicatie en daarmee de doelstelling van 20.000 woningen te behalen, 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 50.000 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*	JA	15.000	10.000
	NEE	10.000	7.000
Rollatorgeschikt/transformatie	JA	7.500	5.000
	NEE	5.000	3.000

\*' 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 zorgorganisatie 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.<sup>3</sup>

#### 4. 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 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, VWEU. Op dit moment worden twee van die vrijstellingsmogelijkheden verkend om de te geven steun te rechtvaardigen: (1) de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (Verordening (EU) Nr. 651/2014 van de Commissie van 17 juni 2014 waarbij bepaalde categorieën steun op grond van de artikel 107

<sup>3</sup> De opgave is opgenomen per regio in de factsheet [Wonen en zorg voor ouderen \(overheid.nl\)](#)

en 108 van het Verdrag met de interne markt verenigbaar worden verklaard) en (2) het DAEB-Vrijstellingsbesluit (Besluit van de 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 (2012/21/EU)).

## **5. 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 € 1.560. Uitgaande van een subsidiebedrag van € 600.000, het bedrag voor een woonvorm met 40 nieuwbouwwoningen voor mensen met een Wlz-indicatie, betekent dit een regeldruk van 0,42%.

## **6. 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.

## **7. 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 20.000 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 in 2023 wordt daarom gezet op 75 miljoen euro, waarvan 25 miljoen voor woonvormen waar minimaal 2 jongeren wonen. Hierbij geldt tevens dat de bedragen in de begroting van VWS uitgaan 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. Om de uitgaven zo goed mogelijk in te schatten, worden aanvragers gevraagd om aan te geven wanneer gestart wordt met de bouw.

## **8. 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 'intergenerationele 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 een 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 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 zorgorganisaties 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 zorgorganisaties 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 intergenerationele woonvormen, 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.

#### **Artikel 2.2 Voorwaarden subsidie**

Om het voor een zorgpartij exploitabel te maken is een zekere schaalgrootte nodig. Een aantal 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. Om te voorkomen dat er verdringing is van Wlz-zorgeenheden en er met de bouw geen bijdrage is aan de opgave van 20.000 zorggeschikte woningen voor mensen met een Wlz-indicatie, is opgenomen dat in de 2 jaar voorafgaand aan een eventuele transformatie in minder dan 30% van de woningen Wlz-zorg mag zijn geleverd..

#### **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. 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

CONCEPT