Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van XX 2024, nr. 2024-XXXXXXXXXX tot wijziging van de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting in verband met het opstarten van een derde tranche, aanpassing van de bevoorschottingssystematiek en de maximale huurprijs, alsmede enkele technische wijzigingen in de begripsbepalingen

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikelen 3, eerste en tweede lid, en 4 eerste lid, van de Kaderwet overige BZK-subsidies en artikel 8, eerste lid van het Kaderbesluit BZK-subsidies;

Besluit:

ARTIKEL I

De Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de begripsomschrijving van geclusterde woonvorm wordt "€1.000 per maand" vervangen door "het bedrag behorende bij een kwaliteit van een woonruimte van 186 punten, bedoeld in Bijlage I bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte".
2. In de begripsomschrijving van Minister wordt "Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening" vervangen door "Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties".
3. In de begripsomschrijving van verkeersruimte wordt "artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012" vervangen door "Bijlage I, onder A, van het Besluit bouwwerken leefomgeving".

B

In artikel 5 wordt na het tweede lid onder vernummering van het derde lid tot het vierde lid een lid ingevoegd, luidende:

3. Het subsidieplafond behorende bij de aanvraagperiode, bedoeld in artikel 6, derde lid, bedraagt € 23.000.000.

C

In artikel 6 wordt na het tweede lid onder vernummering van het derde tot het vierde lid een lid ingevoegd, luidende:

3. In 2024 en 2025 kan een aanvraag voor een subsidie worden ingediend met ingang van 14 oktober 2024 tot en met 19 september 2025.

D

Artikel 8 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na onderdeel a onder verlettering van onderdeel b tot en met onderdeel f tot onderdeel c tot en met onderdeel g een onderdeel ingevoegd, luidende:

   b. uiterlijk op 31 oktober 2026:
   1◦. de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de ontmoetingsruimte te overleggen; of
   2◦. indien voor de bouw van de ontmoetingsruimte geen omgevingsvergunning is vereist, een tweezijdig getekende overeenkomst tussen de opdrachtnemer van en opdrachtgever voor de bouw van de ontmoetingsruimte te overleggen;

2. In het tweede lid wordt na “bouw van de ontmoetingsruimte” ingevoegd “of het overleggen van de onherroepelijke omgevingsvergunning of tweezijdig getekende overeenkomst tussen opdrachtnemer en opdrachtgever voor de bouw van de ontmoetingsruimte” en wordt “b en c” vervangen door “b, c en d”.

E

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt na “voor de bouw van de ontmoetingsruimte” ingevoegd “, maar niet eerder dan januari 2026,”.
2. In het derde lid wordt na “voor de bouw van de ontmoetingsruimte” ingevoegd “, maar niet eerder dan januari 2026,”.

F

Na artikel 11 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 11a. Overgangsrecht

Op reeds verleende subsidies zijn de bepalingen uit deze regeling van toepassing, zoals deze golden op het moment van verlening van de subsidie.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 oktober 2024.

Deze regeling zal met toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge

Toelichting

ALGEMEEN

1. Inleiding

Deze regeling wijzigt de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (hierna: SOO). Via de SOO kunnen initiatiefnemers van een geclusterde woonvorm voor ouderen een financiële vergoeding ontvangen voor de bouwkosten van een ontmoetingsruimte.

2. Hoofdlijnen van het voorstel

De wijziging ziet allereerst op het mogelijk maken van een derde tranche van de regeling (hoofdstuk 2.1). Daarnaast zijn een tweetal inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd (hoofdstuk 2.2). Tot slot bevat de wijzigingsregeling enkele technische aanpassingen, die zien op de aanduiding van de minister en een verouderde verwijzing naar het Bouwbesluit 2012. Deze technische wijzigingen zijn verder beschreven in het artikelsgewijs deel van deze toelichting (Artikel I, onderdeel A).

2.1 Derde tranche

De SOO voorziet in een grote behoefte en is een concreet instrument dat een bijdrage levert aan de realisatie van de 80.000 geclusterde woonvormen voor ouderen die in 2030 toegevoegd moeten zijn. Er zijn in 2022 en 2023 twee succesvolle tranches geweest die tezamen een bijdrage hebben geleverd aan ongeveer 19.000 woningen met een ontmoetingsruimte. Daarom is er ingezet op het vormgeven van een derde tranche. Veel partijen hebben ook opgeroepen een derde tranche te starten om invulling te geven aan de bestaande grote opgave voor geclusterde woningen. Deze derde tranche kent een budget van 23 miljoen euro, bestaande uit 15 miljoen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en 8 miljoen van het Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport. Met dit budget wordt het subsidieplafond in deze derde tranche 23 miljoen euro. De aanvraagperiode van de derde tranche zal lopen van 14 oktober 2024 tot en met 19 september 2025.

2.2 Belangrijkste wijzigingen

Naar aanleiding van ervaringen met de eerste twee tranches van de SOO zijn twee inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd, namelijk (1) het aanpassen van de bevoorschottingssystematiek en (2) het laten aansluiten van de maximale huurprijs uit de definitie *geclusterde woonvorm* bij een bedrag dat jaarlijks wordt geïndexeerd.

2.2.1 Wijze van bevoorschotting

In de eerste twee tranches van de SOO is gebruikgemaakt van een bevoorschottingssystematiek waarbij de subsidieontvanger 90% van het totale subsidiebedrag krijgt 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 bij het Rijk mogelijk.

Deze onzekerheid in de bevoorschottingssystematiek wordt voorkomen met een aanpassing van de bevoorschotting, waarbij het jaar van betaling van het voorschot van 90% bekend is. In de derde tranche wordt dit voorschot – behoudens de uitzondering van artikel 8, tweede lid, SOO - uitgekeerd in het jaar 2026. Door het kiezen voor dit jaar wordt aangesloten bij de begrotingsregels van het Rijk en blijft er voldoende tijd voor aanvragers om hun omgevingsvergunning danwel tweezijdig getekende overeenkomst te regelen. Kiezen voor 2025 was in dit geval geen haalbare optie, omdat aanvragers hierdoor zeer kort de tijd zouden hebben voor het aanvragen en overleggen van de benodigde omgevingsvergunning en een kasschuif naar 2025 was begrotingstechnisch ingewikkelder. De uitkering van 10% restsubsidie na voltooiing van de bouw (maximaal 7 jaar) na de start van de bouw blijft bestaan, waardoor kasschuiven niet in zijn geheel voorkomen wordt. Toch is dat minder ingrijpend, omdat het een relatief klein bedrag

betreft. Dat brengt minder onzekerheid met zich mee en daardoor minder kans op onderuitputting van grote bedragen. Tenslotte moet er net als in de eerste twee tranches het geval was wel worden voldaan aan de voorwaarden van de regeling, zoals het overleggen van een onherroepelijke omgevingsvergunning bij nieuwbouw.

2.2.2 Definitie van een geclusterde woonvorm
In de bestaande regeling kan op grond van artikel 4, eerste lid, van de SOO de subsidie worden verstrekt voor een bijdrage in de bouwkosten van een ontmoetingsruimte in een geclusterde woonvorm. Het begrip *geclusterde woonvorm* is gedefinieerd in artikel 1 van de SOO. Als onderdeel van deze definitie is in de eerste twee tranches de voorwaarde gesteld dat bij de oplevering van de ontmoetingsruimte minimaal 75% van de huurwoningen wordt verhuurd tegen een huurprijs van niet meer dan €1.000 per maand. De achtergrond hiervan is de primaire doelgroep van de regeling: 55+'ers met een laag of middeninkomen.[1] De maximale huurprijs is destijds gebaseerd op de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (hierna: SWZ). Bij de totstandkoming van de SOO is ervoor gekozen om de grens uit de SWZ (de huurtoeslaggrens) te verhogen naar € 1.000. De reden hiervoor was dat het voor initiatiefnemers bij nieuwbouw zeer moeilijk zou zijn om een haalbare business case te realiseren.[2]

Vanuit de praktijk is de vraag gekomen of deze huurprijs jaarlijks wordt verhoogd. Dit is niet het geval, aangezien de SOO een vast bedrag van € 1.000 kent en geen grondslag biedt voor jaarlijkse indexatie. De bouw van een ontmoetingsruimte mag op basis van artikel 8, eerste lid, van de SOO maximaal zeven jaar duren. Hierdoor komt het voor dat de ontmoetingsruimte enige jaren na de verlening van de subsidie wordt opgeleverd. Een maximale huurprijs van € 1.000 per maand is dan wellicht niet meer realistisch. Daar komt bij dat de SOO in artikel 1 een vergelijkbare voorwaarde kent voor koopwoningen, waarbij wordt aangesloten bij de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG). De NHG wordt wel jaarlijks geïndexeerd en in de Staatscourant gepubliceerd.

Om deze reden is ervoor gekozen om ook voor de maximale huurprijs een indexatie mogelijk te maken. Dit is bewerkstelligd door aan te sluiten bij het bedrag behorende bij een kwaliteit van een woning van 186 punten, bedoeld in Bijlage I bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.[3] Er is gekozen voor 186 punten, omdat dit na de inwerkingtreding van het Besluit betaalbare huur[4] overeenkomt met de bovengrens van het middensegment. Omdat het Besluit betaalbare huur op dit moment nog niet in werking is getreden, is gekozen voor een directe verwijzing naar het bedrag behorende bij een kwaliteit van een woning van 186 punten. In 2024 komt een puntenaantal van 186 overeen met een maximale huurprijs van € 1123,13 per maand. Deze maximale huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met het inflatiepercentage (artikel 12, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte).

Op deze manier is bewerkstelligd dat de huurwoningen vallen in het gereguleerde segment, zijnde het lage segment en het middensegment, en betaalbaar blijven voor lage en middeninkomens. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke doelstelling van de SOO. Bovendien wordt met deze wijziging voorzien in een jaarlijkse indexatie van de maximale huurprijs.

---

[1] Zie de toelichting bij Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 24 november 2021, nr. 2021-0000613325, houdende regels voor de subsidiëring van de realisatie van ontmoetingsruimten voor ouderen in of nabij geclusterde woonvormen (Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting), Staatscourant 2021-47530.
[2] Zie de toelichting bij Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 24 november 2021, nr. 2021-0000613325, houdende regels voor de subsidiëring van de realisatie van ontmoetingsruimten voor ouderen in of nabij geclusterde woonvormen (Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting), Staatscourant 2021-47530.
[3] Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 15 juli 2003, nr. MJZ2003071600, Centrale Directie Juridische Zaken Wetgeving, houdende aanpassing en samenvoeging van ministeriële regelingen als gevolg van de invoering van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte).
[4] Besluit van XX XX 2024 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (besluit betaalbare huur), stb-2024-XX.

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

Voor de subsidieontvanger betekent de nieuwe bevoorschottingssystematiek in de derde tranche de volgende veranderingen. In de eerste twee tranches van de SOO kreeg de subsidieontvanger uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van een kopie van de benodigde omgevingsvergunning of (indien geen omgevingsvergunning nodig is) een tweezijdig ondertekende overeenkomst tussen opdrachtgever en opdrachtnemer voor de bouw van de ontmoetingsruimte, een voorschot van 90% van het subsidiebedrag. Omdat een voorschot van 90% van het subsidiebedrag in de nieuwe systematiek in 2026 wordt uitgekeerd, moet de subsidieaanvrager die reeds in het jaar 2024 of 2025 de vergunning of overeenkomst overlegt tot 2026 wachten op het voorschot. Die periode kan langer zijn dan acht weken. Indien een initiatiefnemer bijvoorbeeld direct op 14 oktober 2024 de aanvraag indient en op datzelfde moment de omgevingsvergunning of overeenkomst overlegt, zal hij het voorschot pas na ongeveer vijftien maanden ontvangen (namelijk in januari 2026). Aan de andere kant zal een subsidieontvanger die bijvoorbeeld pas op 1 februari 2026 de omgevingsvergunning of overeenkomst overlegt, wel binnen uiterlijk acht weken het voorschot krijgen uitgekeerd.

Ook het moment van overleggen van de benodigde omgevingsvergunning is gewijzigd in de derde tranche. In de eerste twee tranches had de subsidieontvanger hiervoor drie jaar de tijd, gerekend vanaf het ontvangen van de beschikking. Gebleken is dat het verkrijgen van een omgevingsvergunning in de praktijk eerder plaatsvindt en in sommige gevallen wordt de omgevingsvergunning al bij de aanvraag door de subsidieontvanger overlegd. In de derde tranche van de SOO is ervoor gekozen om de subsidieontvanger tot uiterlijk 31 oktober 2026 de tijd te geven voor het overleggen van een kopie van de benodigde omgevingsvergunning. Deze datum is gekozen, zodat het voorschot, behoudens de uitzondering in artikel 8, tweede lid, in 2026 aan de subsidieontvanger uitbetaald zal worden. De termijn die een subsidieontvanger dan heeft voor het overleggen van de omgevingsvergunning of tweezijdig getekende overeenkomst is afhankelijk van het moment van de aanvraag. Dient hij gelijk een aanvraag in op 14 oktober 2024 (start aanvraagperiode), dan heeft hij 24,5 maanden, dient hij een aanvraag in op 19 september 2025 (einde aanvraagperiode), dan heeft hij iets meer dan twaalf maanden.

Mocht het in de praktijk zo zijn dat er zich buitengewone omstandigheden voordoen waardoor de subsidieaanvrager, buiten zijn schuld om, de omgevingsvergunning niet op tijd kan overleggen, dan voorziet artikel 8, tweede lid, in een clausule voor bijzondere hardheid. De minister kan die termijn dan op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger eenmalig met ten hoogste een jaar verlengen. In dit geval zal het voorschot alsnog moeten worden uitbetaald het jaar 2027.

4. Uitvoering

De beoogde wijzigingen zijn uitvoerbaar bevonden door uitvoeringsorganisatie RVO.

5. Financiële gevolgen

Er wordt met deze derde tranche geen extra regeldruk verwacht ten opzichte van eerder tranches.

Het totale budget voor deze derde tranche is 23 miljoen euro, hetgeen tevens het subsidieplafond zal zijn. Dit budget bestaat uit 15 miljoen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en 8 miljoen van het Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport.

Met de beoogde aanpassing van de bevoorschottingssystematiek wordt het voorschot van 90 % uitgekeerd in het jaar 2026. Door te kiezen voor dit jaar wordt aangesloten bij de begrotingsregels van het Rijk. De uitkering van 10% restsubsidie na voltooiing van de bouw (maximaal 7 jaar) na de start van de bouw blijft bestaan, waardoor kasschuiven niet in zijn geheel voorkomen wordt. Wel wordt daarmee onderuitputting van grote bedragen voorkomen.

6. Advies en consultatie

PM ATR-advies en reacties internetconsultatie

7. Overgangsrecht en inwerkingtreding

Door toevoeging van artikel 11a zijn de wijzigingen niet van toepassing op subsidieontvangers uit de eerste en tweede tranche. De reden hiervoor is dat deze projecten zich in verschillende stadia bevinden (van nog geen voorschot uitgekeerd tot een al afgerond project). Het is dan ook niet wenselijk om voor deze groep de verplichtingen en bevoorschottingsystematiek lopende deze projecten aan te passen. Dit is in strijd met de het beginsel van rechtszekerheid en levert uitvoeringstechnische problemen op.

Dit betekent dat subsidieontvangers uit de eerste en tweede tranche:

- niet de verplichting hebben om voor 31 oktober 2026 de omgevingsvergunning of tweezijdig getekende overeenkomst te overleggen; en
- te maken hebben met een vaste maximale huurprijs van € 1.000 op het moment van oplevering van de ontmoetingsruimte.

Het is niet ondenkbaar dat een subsidieontvanger uit de eerste of tweede tranche zijn subsidieaanvraag terugtrekt om vervolgens opnieuw een aanvraag in te dienen in de derde tranche, bijvoorbeeld vanwege de indexatie van de maximale huurprijs. Dit is niet wenselijk, omdat dat ten koste zou gaan van het budget voor nieuwe initiatieven. Om deze reden is het niet de bedoeling dat aanvragen, die in een van de voorgaande tranches tot subsidieverlening hebben geleid, opnieuw op dezelfde wijze kunnen worden ingediend bij een volgende tranche.

De regeling treedt in werking met ingang van 1 oktober 2024. Dit is overeenkomstig de vaste verandermomenten en de standaard termijn van twee maanden tussen bekendmaking en inwerkingtreding.

ARTIKELSGEWIJS

ARTIKEL I

A

Deze wijzigingsopdracht ziet op drie begripsbepalingen uit artikel 1 van de SOO. Allereerst wordt in de begripsomschrijving van *geclusterde woonvorm* de voorwaarde dat bij huurwoningen minimaal 75% wordt verhuurd tegen een huurprijs van niet meer dan € 1.000 per maand, vervangen door een nieuwe voorwaarde, namelijk dat bij huurwoningen minimaal 75% wordt verhuurd tegen een huurprijs van niet meer dan het bedrag behorende bij een kwaliteit van een woning van 186 punten, bedoeld in Bijlage I bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. De inhoudelijke onderbouwing van deze wijziging is gegeven in paragraaf 2.2.2 van het algemeen deel van deze toelichting. Ten tweede is de aanduiding van de minister aangepast naar de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Tot slot was in de begripsomschrijving *verkeersruimte* een verwijzing opgenomen naar het Bouwbesluit 2012. Dit besluit is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen. Om deze reden is de verwijzing vervangen door een verwijzing naar een vergelijkbaar artikel uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

B

In artikel 5 van de SOO is het subsidieplafond voor het jaar 2024 en 2025 toegevoegd. De aanvraagperiode voor de derde tranche kent een startdatum in 2024 en een einddatum in 2025. Om deze reden wordt in artikel 5 het subsidieplafond voor het jaar 2024 en 2025 bedoeld. Het subsidieplafond betreft dus een totaalbedrag dat van toepassing is op zowel de aanvragen die eind 2024 worden ingediend, als de aanvragen die in 2025 worden ingediend. Om dit te verduidelijken is ervoor gekozen om in artikel 5 te verwijzen naar de aanvraagperiode in artikel 6, derde lid, van de SOO.

C

In artikel 6 van de SOO is toegevoegd dat de aanvraagperiode voor 2024 en 2025 start op 14 oktober 2024 en eindigt op 19 september 2025. De einddatum van 19 september 2025 is gekozen opdat het voor RVO mogelijk is alle subsidiebeschikkingen nog in het jaar 2025 af te geven.

D

In artikel 8 is in onderdeel b de verplichting opgenomen dat de subsidieontvanger uiterlijk op 31 oktober 2026 de benodigde omgevingsvergunning of – indien er geen omgevingsvergunning nodig is – de tweezijdig getekende overeenkomst tussen opdrachtnemer en opdrachtgever voor de bouw van de ontmoetingsruimte overlegt.

Vanwege verlettering in het eerste lid is in artikel 8, tweede lid, de verwijzing aangepast. Dit betreft een technische wijziging. Tot slot is in artikel 8, tweede lid, onderdeel b (nieuw) toegevoegd. Daarmee geldt de al bestaande hardheidsclausule ook voor de verplichting om de omgevingsvergunning of tweezijdig getekende overeenkomst tijdig te overleggen. Indien dit niet mogelijk is binnen de gestelde termijn en de subsidieontvanger hier geen schuld aan heeft, kan de minister de termijn op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger eenmalig met ten hoogste één jaar verlengen.

E

In het tweede lid van artikel 10 is opgenomen dat het voorschot van 90% niet eerder wordt verleend dan in januari 2026. Voor de derde tranche van de SOO betekent dit concreet dat er voor een subsidieontvanger twee mogelijkheden zijn, namelijk (1) de subsidieontvanger overlegt de omgevingsvergunning of overeenkomst in 2024 of 2025 en (2) de subsidieontvanger overlegt de omgevingsvergunning of overeenkomst in 2026. In het eerste scenario wordt het voorschot altijd uitgekeerd in januari 2026 en in het tweede scenario uiterlijk acht weken na de datum waarop de omgevingsvergunning of overeenkomst is overlegd.

F

Met het toevoegen van artikel 11a is voorzien in overgangsrecht met betrekking tot de eerste en twee tranche van de SOO. Dit overgangsrecht is inhoudelijk beschreven in paragraaf 7 van het algemeen deel van deze toelichting.

ARTIKEL II

De regeling treedt in werking met ingang van 1 oktober 2024. Dit is overeenkomstig de vaste verandermomenten en de standaard termijn van twee maanden tussen bekendmaking en inwerkingtreding.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge