Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van PM, nr. PM, houdende regels voor het stimuleren van de realisatie van zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen (Tweede Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen)

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op de artikelen 2, eerste lid, onderdeel e, 3, eerste lid, en 4, eerste lid, onderdelen a tot en met f en h, van de Kaderwet Overige BZK-subsidies en de artikelen 6, zevende lid, 8, eerste en tweede lid, 11, eerste en tweede lid en 21, onderdeel h, van het Kaderbesluit BZK-subsidies;

Besluit:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

geclusterde woonvorm: vijf of meer zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, die gelegen zijn in Nederland en die fysiek verbonden zijn, dan wel zich in elkaars directe nabijheid bevinden;

minister: Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

medisch woningzoekenden: medisch woningzoekenden als bedoeld in artikel 4.33, onderdeel c, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

nieuwbouw: het bouwen van een nieuw bouwwerk, waaronder mede wordt begrepen het vernieuwen na sloop waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert;

ouderen: ouderen als bedoeld in artikel 4.33, onderdeel a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

sociale huurwoning: sociale huurwoning als bedoeld in artikel 4.32, onderdeel a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

start van de bouwwerkzaamheden:

a. bij nieuwbouw: het begin van de bouwactiviteiten van een toegestaan bouwwerk waarover het bevoegd gezag is geïnformeerd of waarvan de feitelijke bouw is aangevangen door minimaal de aanleg van de fundering (waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend). Als start van de bouwwerkzaamheden geldt:

I. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het bouwwerk; óf
II. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk ten behoeve van het bouwwerk; of
III. het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige bouwwerk bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een Warmte- en Koudeopslaginstallatie; en

als start van bouwwerkzaamheden geldt niet:

i. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;

ii. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;

iii. het inrichten en/of omheinen en/of uitzetten van het bouwterrein;

iv. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;

v. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;

vi. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;

vii. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;

viii. het bouwrijp maken van het terrein.

b. bij verbouw: toegestane verbouwactiviteiten van een ter plaatse toegestaan bestaand bouwwerk, waarbij sprake is van minimaal constructieve maatregelen aan het bestaande bouwwerk en/of de toevoeging van vierkante meters ruimten met woonfunctie, waaronder in ieder geval transformatie, splitsen en optoppen. Als 'aanvang verbouw gebouw' geldt:

i. het toevoegen/aanpassen van een nieuwe draagstructuur;

ii. het aanleggen/aanpassen van een additionele nutsvoorziening;

iii. het toevoegen van ontsluitingsroutes in het gebouw;

iv. bij optoppen betreft het startmoment het plaatsen van een woning op het dak of het aanbrengen van constructieve voorzieningen;

v. bij transformatie betreft het startmoment de eerste bouwkundige verbouwhandeling die voortkomt uit de onderliggende omgevingsvergunning; of

vi. bij splitsen betreft het startmoment het realiseren van gescheiden toegangen tot de woningen, het plaatsen van woningscheidende wanden of het realiseren van fysiek gescheiden nutsvoorzieningen;

verbouw: gedeeltelijk vernieuwing, verandering of vergroting, anders dan vernieuwing na sloop waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert; en

Vrijstellingsbesluit DAEB: Besluit (EU) 2025/2630 van de Commissie van 16 december 2025 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 en tot intrekking van Besluit 2012/21/EU.

Artikel 2 Doel van de regeling

Deze regeling heeft tot doel het stimuleren van de realisatie van zorggeschikte woningen met ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen, voor de huisvesting van ouderen en medisch woningzoekenden.

Artikel 3 Staatssteun

1. Met deze regeling wordt door de minister een dienst van algemeen economisch belang op het gebied van sociale huisvesting opgedragen conform artikel 2, eerste lid, onderdeel d, van het Vrijstellingsbesluit DAEB.

2. De dienst van algemeen economisch belang op het gebied van sociale huisvesting wordt opgedragen aan de partijen waaraan op grond van deze regeling subsidie is verleend.

3. De dienst van algemeen economisch belang op het gebied van sociale huisvesting bestaat uit het realiseren van zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen, die worden verhuurd als sociale huurwoning.

4. De dienst van algemeen economisch belang op het gebied van sociale huisvesting wordt opgedragen voor de duur van maximaal acht jaar, waarbij gedurende twintig jaar de instandhoudingstermijn, genoemd in artikel 9, eerste lid, onderdeel d, in acht wordt genomen.

5. De subsidie die op grond van deze regeling wordt ontvangen dient als compensatie voor het uitvoeren van de opgedragen dienst van algemeen economisch belang op het gebied van sociale huisvesting.

Artikel 4 Subsidieplafond en wijze van verdelen

1. Het subsidieplafond behorende bij de aanvraagperiode, bedoeld in artikel 7, eerste lid, bedraagt € 65 miljoen.

2. De minister verdeelt het beschikbare bedrag op volgorde van binnenkomst van de aanvragen.

Intern gebruik

Artikel 5 Subsidiabele activiteiten en kosten

1. De minister kan op aanvraag een subsidie verstrekken voor een bijdrage in de kosten voor de realisatie van zorggeschikte woningen in een geclusterde woonvorm.

2. Als onderdeel van de subsidie, bedoeld in het eerste lid, kan de minister op aanvraag een extra bijdrage verstrekken voor de kosten voor de realisatie van een ontmoetingsruimte bij de zorggeschikte woningen.

3. De kosten voor het realiseren van de ontmoetingsruimte, bedoeld in het tweede lid, zijn enkel subsidiabel voor zover deze kosten redelijkerwijs verband houden met de bouw en de stoffering van de ontmoetingsruimte.

Artikel 6 Voorwaarden

1. De subsidie wordt enkel verstrekt indien:

a. de zorggeschikte woningen:
1◦. bestaan uit twee of meer kamers;
2◦. beschikken over infrastructuur voor telefonische en digitale bereikbaarheid van zorgverleners en voor zorgverlening op afstand;
3◦. beschikken over automatische deuropeningen bij alle deuren in de looproute;
4◦. bij nieuwbouw: voldoen aan de eisen van woonfunctie zorggeschikt als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving; en
5◦. bij verbouw: ten minste voldoen aan de eisen, genoemd in de bijlage bij deze regeling; en

b. de geclusterde woonvorm uiterlijk op het moment van de realisatie van de zorggeschikte woningen zal beschikken over een ontmoetingsruimte, die:
1◦. fysiek verbonden is met de geclusterde woonvorm of zich op ten hoogste honderd meter daarvandaan bevindt;
2◦. toegankelijk is voor de bewoners van de zorggeschikte woningen;
3◦. ten minste de eerste vijf jaar na realisatie van de zorggeschikte woningen geëxploiteerd zal worden door een organisatie die verbonden is met de geclusterde woonvorm; en
4◦. primair een sociale functie heeft voor de bewoners van de geclusterde woonvorm.

2. In aanvulling op het eerste lid wordt bij verbouw de subsidie enkel verstrekt indien de realisatie van de zorggeschikte woningen ten minste € 30.000 per zorggeschikte woning kost.

3. De extra bijdrage voor de kosten voor de realisatie van een ontmoetingsruimte bij de zorggeschikte woningen wordt enkel verstrekt indien:

a. de ontmoetingsruimte voldoet aan de voorwaarden, genoemd in het eerste lid, onderdeel b; en

b. bij de te realiseren zorggeschikte woningen nog geen ontmoetingsruimte aanwezig is.

Artikel 7 Aanvraag

1. Een aanvraag voor een subsidie kan worden ingediend met ingang van 1 mei 2027 tot en met 30 september 2027.

2. De aanvraag kan enkel worden ingediend door privaatrechtelijke rechtspersonen, die blijkens hun statuten woningbouw verrichten.

3. De aanvraag bevat in ieder geval:

a. de statuten van de aanvrager;

b. een beschrijving van het project, waaruit blijkt:
1◦. het aantal zorggeschikte woningen dat wordt gerealiseerd;
2◦. dat de zorggeschikte woningen zijn bestemd voor huisvesting van ouderen of medisch woningzoekenden;
3◦. dat de zorggeschikte woningen voldoen aan de voorwaarden, genoemd in artikel 6, eerste lid,

Intern gebruik

onderdeel a;
4◦. dat de geclusterde woonvorm beschikt of uiterlijk bij realisatie van de zorggeschikte woningen zal beschikken over een ontmoetingsruimte, die voldoet aan de voorwaarden, genoemd in artikel 6, eerste lid, onderdeel b;
5◦. indien sprake is van verbouw: de verwachte kosten voor de realisatie van de zorggeschikte woningen; en
6◦. of de zorggeschikte woningen worden gerealiseerd middels nieuwbouw of verbouw; en

c. de wijze waarop de aanvrager ervoor zorg zal dragen dat de zorggeschikte woningen gedurende twintig jaar in stand worden gehouden als sociale huurwoning; en

d. indien sprake is van nieuwbouw: een verklaring van de gemeente waarin de zorggeschikte woningen worden gebouwd dat er steun is voor deze realisatie van de zorggeschikte woningen in de gemeente.

4. Indien een extra bijdrage voor de ontmoetingsruimte wordt aangevraagd, bevat de beschrijving van het project, bedoeld in het derde lid, onderdeel b, ook:
1◦. de verwachte kosten voor de bouw en stoffering van de ontmoetingsruimte, verminderd met eventuele verwachte inkomsten als gevolg van de realisatie van de ontmoetingsruimte; en
2◦. de brutovloeroppervlakte van de ontmoetingsruimte, indien het nieuwbouw betreft met inbegrip van de brutovloeroppervlakte van de ruimte die uitsluitend wordt gebruikt voor het ontsluiten van de ontmoetingsruimte.

5. De aanvraag wordt ingediend met gebruikmaking van een digitaal formulier dat door de minister beschikbaar is gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Artikel 8 Hoogte subsidiebedragen

1. De subsidie bedraagt maximaal:

a. € 18.000 per zorggeschikte woning:
1◦. die gerealiseerd wordt door nieuwbouw; of
2.◦ die gerealiseerd wordt door verbouw, waarbij de kosten per zorggeschikte woning ten minste € 100.000 bedragen en de zorggeschikte woning voldoet aan de eisen van woonfunctie zorggeschikt als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving; of

b. € 7.500 per zorggeschikte woning, niet zijnde een zorggeschikte woning als bedoeld in onderdeel a.

2. In aanvulling op de bedragen, genoemd in het eerste lid, bedraagt een extra bijdrage voor een ontmoetingsruimte maximaal de laagste van de volgende bedragen:

a. de totale kosten voor de bouw en stoffering van de ontmoetingsruimte, verminderd met eventuele inkomsten als gevolg van de realisatie van de ontmoetingsruimte;

b. € 2.500 per vierkante meter brutovloeroppervlakte van de ontmoetingsruimte, indien het nieuwbouw betreft met inbegrip van de brutovloeroppervlakte van de ruimte die uitsluitend wordt gebruikt voor het ontsluiten van de ontmoetingsruimte;

c. € 60.000, vermeerderd met € 3.000 per te realiseren zorggeschikte woning, waarbij de eerste vijf te realiseren zorggeschikte woningen niet meetellen; of

d. € 1.500.000.

Artikel 9 Subsidieverplichtingen

1. De subsidieontvanger is verplicht:

a. indien voor de bouw van de zorggeschikte woningen een omgevingsvergunning is vereist: uiterlijk op 31 mei 2031 aan de minister een kopie van de benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning te overleggen;

b. indien voor de bouw van de zorggeschikte woningen geen omgevingsvergunning is vereist: uiterlijk op 31 mei 2031 aan de minister een kopie van de tweezijdig getekende overeenkomst tussen de opdrachtnemer van en de opdrachtgever voor de bouw van de zorggeschikte woningen te overleggen;

c. binnen zeven jaar na de datum van verlening van de subsidie de bouw van alle zorggeschikte woningen, waarvoor de subsidie is verleend, te voltooien; en

d. te waarborgen dat de zorggeschikte woningen gedurende minimaal twintig jaar in stand blijven als sociale huurwoning.

2. Indien het buiten de schuld van de subsidieontvanger niet mogelijk is om te voldoen aan de verplichtingen, genoemd in het eerste lid, onderdelen a tot en met c, binnen de in die onderdelen genoemde termijnen, kan de minister die termijnen op verzoek van de subsidieontvanger eenmalig met ten hoogste één jaar verlengen. De subsidieontvanger dient het verzoek in vóór het tijdstip waarop de desbetreffende termijn zal verstrijken.

3. In afwijking van artikel 21, onderdeel h, van het Kaderbesluit BZK-subsidies is de subsidieontvanger verplicht de in het kader van de subsidieverstrekking gevoerde administratie te bewaren gedurende de gehele duur van de opgedragen dienst van algemeen economisch belang, bedoeld in artikel 3.

Artikel 10 Voorschotten

1. De minister verstrekt de subsidieontvanger een voorschot van 50% van de verleende subsidie uiterlijk één jaar na de datum waarop de subsidie is verleend.

2. De minister verstrekt de subsidieontvanger een voorschot van 40% van de verleende subsidie uiterlijk binnen acht weken na de ontvangst van:

a. een kopie van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de zorggeschikte woningen; of

b. indien voor de bouw van de zorggeschikte woningen geen omgevingsvergunning is vereist: een kopie van een tweezijdig getekende overeenkomst tussen de opdrachtnemer van en de opdrachtgever voor de bouw van de zorggeschikte woningen.

3. In afwijking van het tweede lid wordt het voorschot van 40% nooit eerder verstrekt dan in januari 2031.

4. De termijn, genoemd in het tweede lid, kan eenmalig met acht weken worden verlengd.

Artikel 11 Subsidievaststelling

1. De aanvraag tot subsidievaststelling bevat in ieder geval:

a. een verslag waaruit blijkt:
1◦. het aantal zorggeschikte woningen dat is gerealiseerd;
2◦. dat de zorggeschikte woningen bestemd zijn voor huisvesting van ouderen of medisch woningzoekenden;
3◦. dat de zorggeschikte woningen voldoen aan de voorwaarden, genoemd in artikel 6, eerste lid, onderdeel a;
4◦. dat de geclusterde woonvorm beschikt over een ontmoetingsruimte, die voldoet aan de voorwaarden, genoemd in artikel 6, eerste lid, onderdeel b; en
5◦. indien sprake was van verbouw: de kosten per gerealiseerde zorggeschikte woning; en

b. de datum waarop de zorggeschikte woningen zijn gerealiseerd.

2. Indien een extra bijdrage voor de ontmoetingsruimte is verleend, bevat het verslag, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, ook:
1◦. de werkelijke kosten voor de bouw en stoffering van de ontmoetingsruimte, verminderd met eventuele inkomsten als gevolg van de realisatie van de ontmoetingsruimte; en
2◦. de brutovloeroppervlakte van de ontmoetingsruimte, indien het nieuwbouw betreft met inbegrip

Intern gebruik

van de brutovloeroppervlakte van de ruimte die uitsluitend wordt gebruikt voor het ontsluiten van de ontmoetingsruimte.

Artikel 12 Inwerkingtreding en vervaldatum

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 april 2027 en vervalt met ingang van 1 april 2032, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op subsidies die op grond van deze regeling zijn verleend.

Artikel 13 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Tweede Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen.

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

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Elanor Boekholt-O'Sullivan

Bijlage bij artikel 6, eerste lid, onderdeel a, onder 5, van deze regeling

Een zorggeschikte woning, die niet voldoet aan de eisen van een woonfunctie zorggeschikt als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoet ten minste aan de volgende eisen:

a. het gebouw waar de zorggeschikte woningen in gelegen zijn beschikt over een lift, tenzij alle zorggeschikte woningen en de ontmoetingsruimte gelegen zijn op de begane grond;

Intern gebruik

b. de lift, bedoeld onder a, is een kooilift of hefplateaulift met een vrij vloeroppervlak van ten minste 1,05 m breed en 1,35 m diep of een trapplateaulift met een vrij vloeroppervlak van ten minste 0,8 m breed en 1,1 m diep;

c. de bedieningsknoppen in de lift, bedoeld onder a, bevinden zich op een hoogte van ten minste 0,9 m en ten hoogste 1,35 m van het vloeroppervlak en op een afstand van ten minste 0,5 m vanaf de inwendige hoeken van de lift;

d. de smalste doorgang tot voorbij de voordeur van de zorggeschikte woningen is ten minste 0,85 m breed;

e. in de zorggeschikte woningen bevindt zich ten minste één toiletruimte met:
1◦. een obstakelvrije ruimte van 1,1 m breed en 1,1 m diep, waarvan ten hoogste 0,3 m van de breedte en 0,3 m van de diepte onder de wastafel doorloopt; en
2◦. een obstakelvrije ruimte aansluitend op de closetpot van 1,1 m breed en 1,1 m diep; en

f. in de zorggeschikte woningen bevindt zich ten minste één doucheruimte met een obstakelvrije ruimte van 1,1 m breed en 1,1 m diep, waarvan ten hoogste 0,3 m van de breedte en 0,3 m van de diepte onder de wastafel doorloopt.

Intern gebruik

Toelichting

A. Algemeen deel

1. Inleiding

Deze regeling geeft de minister de mogelijkheid om subsidie te verlenen voor de realisatie van zorggeschikte woningen in een geclusterde woonvormen.

2. Hoofdlijnen van de regeling

2.1 Probleembeschrijving

Nederland bereidt zich voor op een dubbele vergrijzing in de komende decennia en zet zich in om voldoende passende woningen te realiseren voor ouderen. Tot en met 2030 zijn er ca. 290.000 woningen geschikt voor ouderen nodig, waaronder 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte woningen. Deze opgave is vastgesteld per regio via woondealafspraken, en wordt momenteel geactualiseerd. Ook onder andere aandachtsgroepen bestaat behoefte aan deze woningtypes, zoals mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking.[1] Tegelijkertijd is er ook een groeiende behoefte aan geclusterde woonvormen, waarbij ontmoeting, sociale cohesie, participatie en onderlinge ondersteuning gestimuleerd worden.

Aan de bouw van zorggeschikte woningen zijn hoge kosten verbonden die in het sociale segment niet of nauwelijks verrekend kunnen worden in de huurprijs. Daarnaast zijn er kosten verbonden aan het realiseren van zorggeschikte woningen in geclusterde vorm. De kosten voor de verplichte ontmoetingsruimte in deze geclusterde woonvorm kunnen namelijk niet of nauwelijks in de huurprijs of servicekosten worden opgenomen en komen bovenop de reguliere onrendabele top voor zorggeschikte woningen.

2.2 Probleemaanpak

Deze regeling beoogt het welzijn van ouderen en aandachtsgroepen te vergroten en het langer zelfstandig wonen beter mogelijk te maken door het verstrekken van een financiële bijdrage voor de bouw van zorggeschikte woningen en ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen. Hiermee draagt deze regeling bij aan het oplossen van twee problemen. Ten eerste, de financiële ondersteuning die nodig is om tegemoet te komen aan de onrendabele top van deze woonvormen. Ten tweede, het doel om 290.000 woningen voor ouderen en aandachtsgroepen te realiseren in 2030.

2.3 Motivering instrumentkeuze

Het grootste knelpunt bij de realisatie van zorggeschikte woningen is de financiering van de investering. Door een substantiële bijdrage te leveren aan de investeringskosten hoeven partijen minder zelf bij te dragen. In een verkenning met gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen is geconcludeerd dat financiering via een specifieke uitkering (SPUK) aan gemeenten niet wenselijk is, omdat dit kan leiden tot hogere administratielasten en mogelijke vertraging in de realisatie. Dit geldt met name voor gemeenten met een kleiner ambtenarenapparaat. Daarom is gekozen voor een subsidieregeling, waarbij rechtstreeks wordt uitgekeerd aan de initiatiefnemers voor de bouw van zorggeschikte woningen.

2.4 Relatie met de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen

Deze regeling is de opvolger van de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen (SZGW) die valt onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Sinds de start van de SZGW in 2022 t/m 2025 zijn er 187 projecten aangevraagd en is circa € 119 miljoen toegekend. Hiermee kunnen circa 8.000 zorggeschikte woningen worden gebouwd. Dit laat zien dat de regeling voorziet in een concrete behoefte en dat met de beschikbare middelen een substantieel aantal zorggeschikte woningen kunnen worden gebouwd.

Ondanks de behaalde resultaten resteert een aanzienlijke opgave om de doelstelling van 290.000 geschikte woningen voor ouderen in 2030 te realiseren. In 2026 dekken de bestaande plannen

[1] Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen | Rapport | Rijksoverheid.nl

ongeveer veertig tot vijftig procent van de opgave.[2] Deze regeling valt onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), zij heeft beschikking over financiële middelen om de resterende opgave aan te jagen. Voor deze regeling zijn meerjarig middelen beschikbaar tot en met 2035. De verwachting is dat deze langjarige zekerheid een positieve invloed heeft op de planvorming van zorggeschikte woningen.

De SZGW heeft als basis gediend bij het opstellen van deze regeling. Op een aantal onderwerpen zijn echter andere inhoudelijke keuzes gemaakt. Het artikelsgewijze deel van deze toelichting bevat meer informatie over de verschillende artikelen van deze regeling. Waar deze regeling afwijkt van de SZGW, is dit nader toegelicht in het artikelsgewijs deel.

Het is niet mogelijk om een subsidie op grond van deze regeling te ontvangen voor de bouw van zorggeschikte woningen waarvoor al subsidie is verleend of verstrekt op grond van de SZGW. Dit volgt uit artikel 6, vierde lid, van het Kaderbesluit BZK-subsidies.

2.5 Relatie met de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in geclusterde woonvorm

Tegelijk met de inwerkingtreding van deze regeling treedt de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen (SOGW) in werking. Die regeling strekt tot het stimuleren van de realisatie van ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen. De relatie van deze regeling met de SOGW wordt hieronder toegelicht.

Zorggeschikte woningen worden altijd in geclusterde vorm gebouwd waarbij ruimte voor ontmoeting moet zijn. Tot 1 januari 2027 kon deze ontmoetingsruimte gefinancierd worden met de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO), de voorloper van de SOGW.

Omdat de SOO en de SZGW afzonderlijk van elkaar waren vormgegeven, moesten initiatiefnemers voor één project vaak gebruikmaken van twee regelingen bij twee verschillende ministeries (BZK en VWS). Daarbij waren er inhoudelijke verschillen tussen de regelingen en sloten de aanvraagperioden tot 2026 niet altijd goed op elkaar aan. Daarom is onderzocht of de SOO en SZGW konden worden samengevoegd in één overkoepelende regeling. Dit bleek niet wenselijk omdat er juridische en financiële verschillen bestaan tussen beide regelingen, zoals verschillende uitkeringsmomenten. Integratie in één regeling zou daardoor leiden tot een complexere uitvoering en minder doelmatige inzet van middelen. Om die reden is gekozen voor twee losse regelingen: deze regeling als voortzetting van de SZGW en de SOGW als voorzetting van de SOO.

Wel is er een verandering doorgevoerd wat betreft de relatie tussen beide regelingen. Binnen deze regeling kan namelijk subsidie worden verstrekt voor de realisatie van zorggeschikte woningen én, indien van toepassing, een extra bijdrage voor de op grond van deze regeling verplichte ontmoetingsruimte. De zorggeschikte woningen en de ontmoetingsruimte daarbij kunnen dus gecombineerd worden in één subsidietraject. Een initiatiefnemer voor zorggeschikte woningen hoeft niet langer een aparte aanvraag in te dienen voor de ontmoetingsruimte.

De SOGW is bedoeld voor projecten waar de ontmoetingsruimte niet wordt gebouwd in het kader van de realisatie van zorggeschikte woningen. Niet elke geclusterde woonvorm hoeft namelijk te bestaan uit zorggeschikte woningen en een ontmoetingsruimte kan ook van meerwaarde zijn voor aandachtsgroepen die geen zorggeschikte woningen nodig hebben, zoals studenten en jongeren. Ook kan het zijn dat een ontmoetingsruimte wordt toegevoegd aan een geclusterd woonproject dat al bestond.

De SOGW en deze regeling vallen onder de verantwoordelijkheid van dezelfde minister, namelijk de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ook zullen de regelingen gelijktijdig opengesteld worden en worden gepresenteerd en gecommuniceerd als één samenhangend pakket. Hiermee is beoogd de toegankelijkheid en het overzicht voor initiatiefnemers te vergroten.

2.6 Toepassing in Caribisch Nederland

Deze regeling is alleen van toepassing in het Europees deel van Nederland, en dus niet op de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius of Saba. Deze subsidieregeling is specifiek ontworpen voor de juridische, demografische en economische marktstructuur van het Europese deel van

[2] https://open.overheid.nl/details/978960eb-92ba-430c-bb58-754ad26ba2f7

Nederland. Voor toepassing van de regeling in Caribisch Nederland dient aanvullend onderzoek te worden gedaan naar de businesscase van geclusterde woningen in dit deel van Nederland. Een dergelijk onderzoek werkt vertragend voor de openstelling van deze regeling. Daarom is ervoor gekozen om de regeling op dit moment uitsluitend open te stellen voor het Europese deel van Nederland. Daarnaast is er momenteel al 25 mln. beschikbaar voor woningbouw in Caribisch Nederland in de periode 2026-2030 via de Realisatiestimulans.[3] Deze middelen kunnen ook aangevraagd worden voor zorggeschikte en geclusterde woningen (exclusief ontmoetingsruimte).

3. Verhouding tot Europees recht

Het realiseren van zorggeschikte woningen met ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen kan doorgaans gezien worden als een economische activiteit. De subsidie die op grond van deze regeling wordt verstrekt zal daarom kwalificeren als staatssteun in de zin van artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU). De hoofdregel is dat de staatssteun aangemeld moet worden bij de Europese Commissie, tenzij een vrijstelling openstaat.

De subsidie die op grond van deze regeling wordt verstrekt dient ter compensatie voor een dienst van algemeen economisch belang (DAEB). De DAEB bestaat uit het realiseren van zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimten, waarbij die zorggeschikte woningen bestaan uit sociale huisvesting. Bij het compenseren van deze DAEB wordt toepassing gegeven aan het Besluit (EU) 2025/2630 van de Commissie van 16 december 2025 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 en tot intrekking van Besluit 2012/21/EU (het Vrijstellingsbesluit DAEB). Om deze reden valt de subsidie niet onder de verplichting tot voorafgaande aanmelding van artikel 108, derde lid, VWEU en is de steun verenigbaar met artikel 106, tweede lid, VWEU. Er is dan ook geen sprake van ongeoorloofde staatssteun, mits voldaan wordt aan alle voorwaarden uit het Vrijstellingsbesluit DAEB.

In het vervolg van deze paragraaf is onderbouwd waarom het realiseren van zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimten wordt opgedragen als DAEB en op welke manier deze subsidieregeling voldoet aan de voorwaarden uit het Vrijstellingsbesluit DAEB.

3.1 Onderbouwing van de DAEB

3.1.1 Zorggeschikte woningen in sociale huisvesting

Het realiseren van zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimten dient het algemeen belang. Door passende huisvesting te bieden aan aandachtsgroepen, zoals ouderen en mensen met een ondersteunings- of zorgvraag, wordt hun zelfredzaamheid vergroot en kunnen zij langer zelfstandig blijven wonen in een veilige en passende woonomgeving.

Zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen zijn zodanig ontworpen en ingericht dat zij geschikt zijn voor bewoners met een toenemende ondersteunings- of zorgbehoefte. De woningen en het woongebouw voldoen aan eisen die de toegankelijkheid, bruikbaarheid en toekomstbestendigheid van de woonomgeving bevorderen. Door de clustering van deze woningen en de aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een ontmoetingsruimte, ontstaat een woonomgeving die ontmoeting en onderlinge ondersteuning stimuleert en die het eenvoudiger maakt om, indien nodig, ondersteuning of zorg aan huis te organiseren. De realisatie van dergelijke woonvormen draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad die beter aansluit bij de demografische ontwikkeling. Tegelijkertijd bevorderen geclusterde woonvormen de sociale cohesie, verminderen zij gevoelens van eenzaamheid en dragen zij bij aan de kwaliteit van leven van bewoners. Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting en een doelmatige inrichting van de woningvoorraad is daarom sprake van een ontwikkeling die het algemeen belang dient.

Het Vrijstellingsbesluit DAEB maakt het mogelijk om staatssteun te verlenen ten behoeve van de huisvesting. Het begrip ‘huisvesting’ is breder dan enkel woningbouw. Op grond van bijlage 1, eerste lid, onder d, van het Vrijstellingsbesluit DAEB kan de compensatie voor een DAEB op het gebied van sociale huisvesting onder andere dienen ter dekking van de kosten voor investeringen in de bouw van nieuwe gebouwen, de verbouwing van bestaande gebouwen en de kosten om de

[3] Lagere huurlasten voor Caribisch Nederland in 2025 | Rijksoverheid.nl

naleving te waarborgen van toegankelijkheidsvereisten voor ouderen of personen met een handicap. Om deze reden is het aanwijzen van de realisatie van zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimten als DAEB in overeenstemming met het Vrijstellingsbesluit DAEB, indien deze zorggeschikte woningen bestaan uit sociale huisvesting. In Nederland wordt met sociale huisvesting sociale huur bedoeld.

3.1.2 Financieringsgat bij zorggeschikte woningen in de sociale huur

Uit onderzoek van KMPG (2022) en IGG Bouweconomie / Finance Ideas (2026) blijkt dat zorggeschikte woningen in de sociale huursector een onrendabele top hebben. Dit betekent dat niet alle kosten voor het realiseren van deze woningen verdisconteerd kunnen worden in de huurinkomsten. Dit komt enerzijds door toegankelijkheidseisen om de woningen zorggeschikt te maken en anderzijds door een wettelijke maximale huurprijsgrens voor sociale huurwoningen (€ 932,93 p.m., prijspeil 2026). Dit staat nog los van de (on)mogelijkheden van de doelgroep van deze zorggeschikte woningen om een eventuele hogere huurprijs te kunnen betalen. Van de uitbreidingsopgave voor geclusterde- en zorggeschikte woningen tot en met 2036 valt 50% in binnen het sociale huursegment.[4]

De onrendabele top voor zorggeschikte woningen in de sociale huur is niet overal gelijk, maar is afhankelijk van lokale wensen en eisen. Daarnaast zit er variatie in rekenmethodes en de toevoeging van variabelen zoals exploitatiekosten. Landelijke studies geven een inzicht met een generieke vergelijking. Voor een driekamerwoning van 67 m^2 in de sociale huursector raamt KPMG de meerkosten op ca. € 22.000. Voor hetzelfde type woning ramen IGG Bouweconomie en Finance Ideas de meerkosten op ca. € 34.000 per woning. Het verschil zit onder andere in de tijdspanne waarover de meerkosten worden berekend.

Specifiek voor zorggeschikte woningen die worden verhuurd als sociale huurwoning ontstaat dus een structureel financieringsgat dat in de praktijk alleen kan worden gedicht met aanvullende bijdragen of subsidies. Dit maakt dat bij dit type sociale huisvesting de markt zonder overheidsoptreden onvoldoende voorziet in zorggeschikte woningen. Om deze reden wordt het realiseren van zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimten aangemerkt als DAEB. Daarbij wordt toepassing gegeven aan het Vrijstellingsbesluit DAEB.

3.2 Nadere voorwaarden uit het Vrijstellingsbesluit DAEB

3.2.1 Compensatiedrempel

Voor DAEB-steun met betrekking tot sociale huisvesting geldt geen compensatieplafond. Indien voldaan is aan alle voorwaarden van het Vrijstellingsbesluit DAEB, hoeft de steun niet aangemeld te worden.

3.2.2 Nettokosten met inbegrip van een redelijke winst

De uitvoerder van een DAEB mag enkel gecompenseerd worden voor de nettokosten van de DAEB, vermeerderd met een redelijke winst.

3.2.2.1 Nettokosten

Waar in het Vrijstellingsbesluit DAEB wordt gesproken van nettokosten, wordt bedoeld de totale kosten die verband houden met de DAEB, minus eventuele inkomsten.

Het Vrijstellingsbesluit DAEB noemt in artikel 5, derde lid, welke kosten in de berekening mogen worden betrokken. Wanneer een onderneming bijvoorbeeld ook andere activiteiten ontplooit, kunnen alleen de kosten die verband houden met de opgedragen DAEB in aanmerking worden genomen. Bij de bouw van zorggeschikte woningen zullen de kosten enerzijds bestaan uit bouwkosten op woningniveau zoals grotere vloer- en muuroppervlakten om draaicirkels mogelijk te maken, een aangepaste wastafel, extra tegelwerk, verstevigde achterwanden voor toekomstige beugels, plafond-/wandvoorzieningen voor een toekomstige tillift en aangepaste vloerafwerking. Anderzijds zijn er bouwkosten op gebouwniveau zoals het toevoegen van automatische deuropeners, het installeren van een (brandcard)liftschaft of het creëren van ontmoetingsruimte.

[4] Programma Wonen en zorg voor ouderen | Home | Volkshuisvesting Nederland

Een voorbeeld van inkomsten die voortvloeien uit de realisatie van zorggeschikte woningen zijn de verwachte huurinkomsten voor die woningen. Maar het opdragen van de DAEB sociale huisvesting heeft gevolgen voor de inkomsten uit huur: deze mogen niet hoger zijn dan de sociale huurgrens (in 2026: € 932,93). Een ander voorbeeld is de verkoopopbrengst, als de initiatiefnemer na realisatie wenst om de hele geclusterde woonvorm te verkopen aan een partij die de zorggeschikte woningen twintig jaar lang als sociale huurwoning zal exploiteren.

Ook eventuele andere door de Staat toegekende voordelen worden gerekend tot de inkomsten van de met de DAEB belaste organisatie. Cumulatie van deze subsidie met andere (lokale) subsidies is vanwege de EU-staatssteunregels in beperkte mate toegestaan en is alleen mogelijk als dit niet leidt tot overcompensatie van de aangewezen DAEB-activiteiten. Bij samenloop van subsidies op basis van het DAEB-Vrijstellingbesluit en andere staatssteun die wordt verleend op grond van een andere verenigbaarheidskader of een andere staatssteunvrijstelling, geldt dat subsidie niet mag worden uitgekeerd voor dezelfde in aanmerking komende kosten. Cumulatie is dus toegestaan maar mag niet leiden tot het dubbel compenseren van dezelfde subsidiabele kosten.[5] Dit volgt ook uit artikel 6, vierde lid, van het Kaderbesluit BZK-subsidies. Er wordt geen subsidie verstrekt voor activiteiten voor zover die uit andere hoofde zijn of worden gesubsidieerd of gefinancierd.

3.2.2.2 Redelijke winst

Het Vrijstellingsbesluit DAEB biedt lidstaten de mogelijkheid om naast de nettokosten ook een redelijke winst te compenseren. Deze mogelijkheid lijkt vooral bedoeld om risico's op te vangen en de continuïteit van de DAEB te waarborgen. Echter, deze subsidieregeling ziet enkel op de bouw van zorggeschikte woningen met een ontmoetingsruimte. Na realisatie van deze woningen en vaststelling van de subsidie is de DAEB uitgevoerd en eindigt de toewijzing. Om deze reden ligt het meerekenen van een redelijke winst bij deze subsidieregeling niet voor de hand en wordt binnen deze subsidieregeling alleen gekeken naar de nettokosten van de DAEB. Er wordt dus geen redelijke winst gecompenseerd.

3.2.2.3 Controle op overcompensatie (+ eventuele terugvordering)

Op grond van het Vrijstellingsbesluit DAEB moet bij het aanwijzen van de DAEB overcompensatie worden voorkomen. Zo moet worden gewaarborgd dat de compensatie niet hoger is dan de nettokosten.

Deze subsidieregeling dient als compensatie voor de realisatie van zorggeschikte woningen. Daarnaast kan een extra bijdrage worden verstrekt voor de realisatie van een ontmoetingsruimte. Bij beide componenten, zorggeschikte woningen en ontmoetingsruimte, wordt overcompensatie op een andere wijze voorkomen.

Ten aanzien van de zorggeschikte woningen wordt gewerkt met een vast subsidiebedrag van € 18.000 of € 7.500 per gerealiseerde zorggeschikte woning. Bij de keuze van deze bedragen is rekening gehouden met het voorkomen van overcompensatie. Deze bedragen zijn vergelijkbaar met, maar lager dan de onrendabele top, zoals berekend door KPMG en zijn, afhankelijk van de gebruikte variabelen, ook vergelijkbaar met, maar lager dan de berekeningen van IGG Bouweconomie en Finance Ideas. Met deze bedragen is daarmee een balans gevonden tussen het subsidiëren van de onrendabele top en het voorkomen van overcompensatie. Specifiek voor verbouwing geldt bovendien een minimale drempel aan verbouwkosten om in aanmerking te komen voor een subsidie op grond van deze regeling, namelijk € 100.000 (voor een subsidie van € 18.000) en € 30.000 (voor een subsidie van € 7.500). Dit beoogt ook overcompensatie te voorkomen. Bij verbouw onderbouwt de aanvrager in de aanvraag dat hij of zij deze kosten zal maken.

Specifiek voor de extra bijdrage voor de realisatie van een ontmoetingsruimte, geldt dat de compensatie nooit meer kan bedragen dan de kosten die gemaakt worden voor de bouw en stoffering van deze ontmoetingsruimte, verminderd met eventuele inkomsten. De extra bijdrage voor de ontmoetingsruimte kan dus nooit meer bedragen dan de nettokosten.

---

[5] Zie in dat kader ook de Handreiking over het DAEB-Vrijstellingsbesluit: Handreiking DAEB | Home | Volkshuisvesting Nederland "

Ook artikel 6 van het Kaderbesluit BZK-subsidies biedt regels, die relevant zijn voor het tegengaan van overcompensatie. Op grond van het eerste lid komen voor subsidie alleen in aanmerking de redelijk te maken kosten die direct verbonden zijn met de uitvoering van de activiteiten waarvoor de subsidie wordt verstrekt (in dit geval de DAEB). Deze kosten worden door de aanvrager berekend op basis van een voor de aanvrager gebruikelijke en voor de minister controleerbare methode, gebaseerd op bedrijfseconomische grondslagen en normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd (tweede lid). De minister toetst op grond van het derde lid de subsidiabele kosten op hun aannemelijkheid en redelijkheid.

Daarnaast moet volgens het Vrijstellingsbesluit DAEB ten minste om de vijf jaar en aan het einde van de toewijzingsperiode gecontroleerd worden op overcompensatie. De periode tussen subsidieverlening en subsidievaststelling duurt maximaal acht jaar (maximaal zeven jaar bouwtijd, vermeerderd met een uitstelmogelijkheid van één jaar). Dat betekent dat er naast de controle bij subsidievaststelling bij een subsidieontvanger ten hoogste één extra controle moet worden gedaan vijf jaar na de datum van subsidieverlening, tenzij de zorggeschikte woningen relatief snel worden gerealiseerd en de subsidie binnen vijf jaar na de datum van subsidieverlening wordt vastgesteld. Wat betreft die extra controle tijdens de looptijd van de subsidie geldt dat de ontvanger van een subsidie van € 25.000 of meer verplicht is om één keer per jaar via een voortgangsverslag inzicht te geven in de voortgang van de activiteiten (artikel 19 Kaderbesluit BZK-subsidies).

Op grond van het Vrijstellingsbesluit DAEB moet er tot slot een regeling bestaan voor het terugvorderen van overcompensatie. De staatssteunregels volgen uit het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU). Artikel 5, eerste lid, van de Kaderwet Overige BZK subsidies biedt de minister mogelijkheden bij een subsidieverstrekking die in strijd is met een verplichting die de Staat heeft ingevolge een verdrag. Zo kan de subsidie lager worden vastgesteld dan overeenkomstig de subsidieverlening en kan de subsidieverlening- of vaststelling worden ingetrokken of ten nadele van de subsidieontvanger worden gewijzigd. In dat geval kwalificeren reeds uitbetaalde bedragen als een onverschuldigde betaling. Artikel 4:57 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt de mogelijkheid om onverschuldigd betaalde subsidiebedragen terug te vorderen.

3.2.3 Transparantieregels

Vanaf 1 januari 2028 moet alle steun boven de € 1.000.000 per ontvanger en per opgedragen DAEB gedurende de toewijzingsperiode geregistreerd worden binnen twintig werkdagen na de verlening van de steun. Daarom zullen de subsidies boven de € 1.000.000 die op basis van deze regeling worden verleend vanaf 2028 gepubliceerd worden in het DAEB-register.

3.2.4 Instandhoudingstermijn DAEB

Het Vrijstellingsbesluit DAEB vereist dat sociale huisvesting minimaal twintig jaar als zodanig in stand wordt gehouden. Deze verplichting is uitgewerkt in artikel 9, eerste lid, onderdeel d, van deze regeling. De subsidieontvanger is zelf verantwoordelijk voor de naleving van de instandhoudingstermijn en overlegt bij de aanvraag een strategie om aan deze verplichting te kunnen voldoen. Er zijn hier verschillende mogelijkheden denkbaar. Zo kan de subsidieontvanger zelf optreden als verhuurder en daarbij de instandhoudingstermijn in acht nemen. Ook is het mogelijk dat de subsidieontvanger alleen de zorggeschikte woningen realiseert, en dat deze woningen vervolgens worden verkocht of verhuurd aan een verhuurderspartij. Het is in dit geval de verantwoordelijkheid van de subsidieontvanger, als ontvanger van de staatssteun, om de instandhoudingstermijnen in acht te nemen. Dit kan bijvoorbeeld door het opnemen van een kettingbeding in de koopovereenkomst.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een handreiking gepubliceerd over de staatssteunregels voor (onder andere) sociale huisvesting. In deze handreiking wordt onder andere ingegaan op de verplichte instandhoudingstermijnen.[6]

[6] *Wat betekenen de nieuwe staatssteunregels voor sociale en betaalbare huisvesting? Handreiking met uitleg en praktijk voorbeelden van het DAEB-Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie*, Ministerie van Binnenlandse

3.2.5 Boekhouding DAEB

Omdat de staatssteun daadwerkelijk moet worden gebruikt voor de DAEB, is een gescheiden boekhouding vereist. De subsidieontvanger moet kunnen aantonen dat de subsidie is ingezet voor het doel waarvoor deze bestemd was. De verplichting om een gescheiden administratie te voeren volgt reeds uit artikel 21, onderdeel g, van het Kaderbesluit BZK-subsidies en is om die reden niet nogmaals in deze subsidieregeling opgenomen.

4. Verhouding tot nationale wetgeving

Deze subsidieregeling is gebaseerd op de Kaderwet overige BZK-subsidies. De regels uit die wet en het daaraan onderliggende Kaderbesluit BZK-subsidies zijn ook van toepassing op subsidies die op grond van deze regeling worden verstrekt. Daarnaast bevat de Awb algemene regels, die gelden voor alle subsidies. In overeenstemming met aanwijzing 3.64 van de aanwijzingen voor de regelgeving zijn de bepalingen uit deze hogere regelgeving niet herhaald in deze subsidieregeling. Ten behoeve van de overzichtelijkheid wordt in het artikelsgewijs deel van de toelichting, waar relevant, verwezen naar bepalingen uit het Kaderbesluit BZK-subsidies, de Kaderwet overige BZK-subsidies en de Awb.

5. Gevolgen

Zoals eerder vermeld zijn aan de realisatie van zorggeschikte woningen hogere kosten verbonden dan aan de realisatie van reguliere woningen. Hierdoor is financiële ondersteuning van het Rijk nodig om de bouw ervan aantrekkelijker te maken. Deze subsidieregeling draagt dan ook bij aan de opgave van 290.000 extra woningen geschikt voor ouderen in 2030. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat er onder ouderen en aandachtsgroepen een groeiende behoefte bestaat aan passende woonvormen die zelfstandig wonen ondersteunen en waarbij rekening wordt gehouden met een veranderende zorg- en ondersteuningsbehoefte.[7] Tegelijkertijd is er onder deze groep ook behoefte aan geclusterde woonvormen waarbij ontmoeting en onderlinge ondersteuning gestimuleerd worden. Met deze subsidieregeling wordt aan beide doelen bijgedragen.

6. Uitvoering

Deze subsidieregeling wordt uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). RVO is nauw betrokken geweest bij het opstellen van deze regeling. Met de RVO is onder andere afgestemd of de regeling in deze vorm past binnen zijn systemen en werkwijzen. Ook is de RVO betrokken vanwege zijn ervaringen als uitvoerder van de SZGW. In die hoedanigheid heeft RVO meegedacht over een betere uitvoerbaarheid van deze regeling t.o.v. de SZGW.

7. Financiële gevolgen en regeldruk

7.1 Gevolgen voor de Rijksbegroting

Voor deze regeling is in totaal 655 miljoen euro beschikbaar gesteld tot en met 2035 voor het aangaan van verplichtingen. Met deze middelen wordt beoogd om de realisatie van zorggeschikte en geclusterde woningen meerjarig te stimuleren en daarmee bij te dragen aan de beschikbaarheid van passende woonvormen voor ouderen en medisch woningzoekenden. Om voldoende ruimte te behouden om gedurende de looptijd van de regeling bij te sturen wordt niet het hele bedrag in één keer beschikbaar gesteld, maar wordt de regeling elk jaar gewijzigd waarbij een nieuw subsidieplafond voor dat jaar wordt vastgesteld. Het subsidieplafond voor de aanvraagperiode in 2027 is vastgesteld op 65 miljoen euro.

Bij de vaststelling van het beschikbare budget is rekening gehouden met een inschatting van het aantal te verwachten subsidieaanvragen, de omvang van de aangevraagde projecten en de verdeling tussen nieuwbouw en aanpassingen in de bestaande bouw. Daarnaast is rekening gehouden met de gemiddelde subsidiebedragen die naar verwachting nodig zijn om de beoogde aantallen zorggeschikte woningen te realiseren.

Zaken en Koninkrijksrelaties (2026): www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2026/07/06/handreiking-daeb.

[7] Rapportage onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen

De uiteindelijke omvang en samenstelling van de subsidieaanvragen kunnen afwijken van deze ramingen. Wanneer uit de aanvragen blijkt dat de gerealiseerde aantallen zorggeschikte woningen, de omvang van de projecten of de verdeling tussen nieuwbouw en bestaande bouw substantieel afwijkt van de uitgangspunten waarop het beschikbare budget is gebaseerd, kan dit gevolgen hebben voor het behalen van de doelstelling van de regeling. Indien hierdoor het behalen van de beoogde aantallen zorggeschikte woningen onder druk komt te staan, kan worden bezien of aanpassing van de subsidievoorwaarden of subsidiebedragen noodzakelijk is.

Er bestaat een verschil tussen het subsidieplafond dat in deze regeling is vastgesteld en het kasritme op de begroting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dit komt omdat de uitbetalingsmomenten afwijken van het moment van subsidieverlening en doorlopen tot en met zeven jaar (in uitzonderlijke gevallen acht jaar) na het moment van toekenning. De realisatie van zorggeschikte woningen en ontmoetingsruimten kan daardoor ook na de formele looptijd van deze regeling nog doorlopen. Om de financiële gevolgen voor het Rijk zo nauwkeurig mogelijk te kunnen ramen, wordt aanvragers gevraagd om inzicht te geven in de planning van het project, waaronder de verwachte realisatietermijn.

7.2 Regeldruk

De uitvoering van de regeling brengt voor aanvragers beperkte administratieve lasten met zich mee. Deze bestaan uit het kennisnemen van de regeling en het raadplegen van de informatie op de website van de RVO, gevolgd door het indienen van een subsidieaanvraag via het digitale loket. Hiervoor dient een digitaal aanvraagformulier te worden ingevuld en moeten de vereiste bijlagen worden aangeleverd. De tijdsbesteding voor het opstellen en indienen van de aanvraag wordt geraamd op circa 20 uur, waarvan circa 1 uur ziet op het kennisnemen van de regeling. Daarnaast moet de aanvrager een steunverklaring van de gemeente aanleveren. Hiervoor wordt een voorbeeldverklaring beschikbaar gesteld. De verwachting is dat hiervoor 24 uur nodig is.

Het eerste voorschot van 50% wordt automatisch uitgekeerd, waarbij vanuit de subsidieontvanger geen handelingen zijn vereist.

Na ontvangst van de onherroepelijke omgevingsvergunning of tweezijdig ondertekende overeenkomst zal de aanvrager een voorschot van 40% ontvangen. Het overleggen van de vereiste documenten zal circa 2 uur in beslag nemen. Bij de oplevering van de ontmoetingsruimte doet de subsidieontvanger bij de RVO een aanvraag voor subsidievaststelling. De verwachte tijd die hiervoor nodig is, bedraagt tevens 20 uur.

De verwachting is daarom dat een initiatiefnemer in totaal 66 uur besteedt aan deze stappen. Voor woningcorporaties en andere ondernemingen wordt uitgegaan van een standaardtarief van € 39 per uur, hetgeen resulteert in een regeldruk van € 2.574 per aanvraag. In relatie tot een subsidiebedrag van € 900.000 voor een woonvorm met 50 nieuwbouwwoningen voor ouderen en/of medisch woningzoekenden, betekent dit een regeldruk van 0,29%.

8. Advies en consultatie

Deze subsidieregeling is van PM tot PM 2026 in internetconsultatie geweest. Ook liep in deze periode de bestuurlijke consultatie. PM – reacties.

9. Schriftelijke kennisgeving Tweede Kamer

Deze subsidieregeling is beleidsmatig een voorzetting van de SZGW. Die regeling bevat een horizonbepaling als bedoeld in artikel 4.10, tweede lid, van de Comptabiliteitswet 2016, als gevolg waarvan de regeling is vervallen met ingang van 1 januari 2027.

Op grond van artikel 4.10, zesde lid, van de Comptabiliteitswet 2016 kan een subsidieregeling die strekt tot het verstrekken van subsidie onder hoofdzakelijk dezelfde voorwaarden voor overwegend dezelfde activiteiten als een vervallen subsidieregeling, niet eerder worden vastgesteld dan dertig dagen nadat het ontwerp van die subsidieregeling schriftelijk ter kennis is gebracht van de Tweede Kamer.

Om deze reden is het ontwerp van deze subsidieregeling van PM tot PM 2026 ter kennis gebracht van de Tweede Kamer. PM – reactie.

10. Inwerkingtreding en vervaldatum

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 april 2027. Dit is overeenkomstig de vaste verandermomenten en de minimuminvoeringstermijn van twee maanden. Overeenkomstig artikel 4.10, tweede lid, van de Comptabiliteitswet 2016 vervalt deze regeling vijf jaar na haar inwerkingtreding, dus met ingang van 1 april 2032. Wel blijft de regeling van toepassing op subsidies die vóór die datum zijn verleend.

B. Artikelsgewijs deel

Artikel 1 Begripsbepalingen

Bij de begripsbepalingen is zo veel mogelijk aangesloten bij de definities uit bestaande regelgeving.

Voor de woningbouwcategorie sociale huur is aangesloten bij de omschrijving in het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals deze met ingang van 1 januari 2027 is ingevoegd met het Besluit versterking regie op de Volkshuisvesting. Hetzelfde geldt voor de begrippen 'oudere' (65+) en 'medisch woningzoekende' (persoon met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid).

De definitie van geclusterde woonvorm is overgenomen uit de SOO, zodat deze regeling en de SOGW op dit punt consistent zijn. Inhoudelijk is de definitie vergelijkbaar met de definitie uit de SZGW. Uit de definitie volgt dat het moet gaan om zelfstandige woningen. Net als de SZGW is deze regeling gericht op het realiseren van zelfstandige, zorggeschikte woningen en niet op het financieren van verblijf in een zorginstelling. Het uitgangspunt van deze regeling is dat ouderen en aandachtsgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in een passende woonomgeving. Door te investeren in zorggeschikte woningen is beoogd de overgang naar zwaardere, intramurale vormen van zorg waar mogelijk uit te stellen. Om deze reden komen zorggeschikte woningen niet voor subsidie in aanmerking als deze zorggeschikte woningen bestemd zijn voor het verlenen van intramurale zorg. Bij intramurale zorg worden bovendien de woningen niet als sociale huurwoning verhuurd, wat niet past bij de instandhoudingstermijnen uit het DAEB Vrijstellingsbesluit.

Voor de definitie van 'start van de bouwwerkzaamheden' is aangesloten bij de gangbare definitie in onder andere de Tijdelijke regeling Realisatiestimulans.

Voor het onderscheid tussen nieuwbouw en verbouw is aangesloten bij de Omgevingswet en het Bbl. Bij nieuwbouw gaat het om het bouwen van nieuwe bouwwerken. Daaronder wordt ook verstaan het vernieuwen van een bouwwerk na sloop, waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert. Onder verbouw verstaat het Bbl het gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bestaand bouwwerk. Van gedeeltelijk vernieuwen is bijvoorbeeld sprake als een gebouw tot op het casco wordt gestript en wordt vernieuwd, of als een of meer onderdelen van het gebouw worden vervangen. Een verandering is de aanpassing van (een gedeelte van) het bouwwerk waarbij de contouren van het bouwwerk niet veranderen, zoals bij een interne verbouwing. Bij het vergroten van een bouwwerk neemt het bouwwerk in omvang toe en worden de contouren gewijzigd. Bijvoorbeeld het maken van een aan- of uitbouw.[8] Transformatie, optoppen en splitsen vallen onder verbouw, mits daarbij het bestaande gebouw wordt vernieuwd, veranderd of vergroot. Juridisch splitsen of het wijzigen van een gebruiksfunctie zonder daadwerkelijke vernieuwing, verandering of vergroting, valt dus niet onder verbouw en komt niet in aanmerking voor subsidie op grond van deze regeling.

Artikel 2 Doel van de regeling

Dit artikel legt het doel van deze regeling vast. Dit is relevant, omdat een aanvraag voor een subsidie wordt afgewezen als de activiteiten onvoldoende bijdragen aan de doelstellingen van de subsidie (artikel 13, onderdeel g, Kaderbesluit BZK-subsidies).

In de SZGW was vereist dat minimaal 15% van de zorggeschikte woningen beschikbaar is voor mensen met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg). Dit vereiste is in deze regeling losgelaten. In de praktijk bleek dat het verkrijgen van een handtekening van het zorgkantoor het aanvraagproces

[8] Iplo: Verbouwen van een bouwwerk: dit houdt het in | Informatiepunt Leefomgeving.

significant bemoeilijkte. Daarnaast bleek dat de Wlz-doelgroep niet altijd bereikt kon worden voor een zorggeschikt woningbouwproject, waardoor woningen langere tijd leeg staan.

Hoewel een verklaring van het zorgkantoor niet meer verplicht is, blijft afstemming met het zorgkantoor of andere relevante zorg- en welzijnspartijen nadrukkelijk wenselijk. Dergelijke partijen beschikken over kennis van de regionale zorgvraag en de ontwikkeling daarvan. Betrokkenheid van het zorgkantoor kan eraan bijdragen dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de lokale of regionale behoefte aan zorggeschikte woningen. Om die reden wordt initiatiefnemers geadviseerd om het zorgkantoor, of indien passend andere relevante partijen, vroegtijdig bij de planvorming te betrekken.

Een andere eis in de huidige SZGW is dat de zorggeschikte woningen bedoeld zijn voor ouderen. In de praktijk zijn er echter ook andere doelgroepen die behoefte hebben aan een zorggeschikte woning, zoals personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid). Zodoende is deze subsidieregeling bedoeld voor zorggeschikte woningen met ontmoetingsruimte voor ouderen en medisch woningzoekenden. Verbreding van de subsidieregeling draagt bij aan meer inclusieve woonvormen waarin ontmoeting, participatie en gemeenschapsvorming centraal staan.

Artikel 3 Staatssteun

Dit artikel bevat de rechtvaardiging voor staatssteun, zoals ook beschreven in paragraaf 3 van het algemeen deel van deze toelichting. De DAEB wordt opgedragen voor de duur van maximaal acht jaar. Dit staat gelijk aan de periode van maximaal zeven jaar tussen subsidieverlening en realisatie van de zorggeschikte woningen. Deze periode kan eventueel met één jaar worden verlengd tot acht jaar.

Artikel 4 Subsidieplafond en wijze van verdeling

Dit artikel stelt het subsidieplafond vast voor de eerste tranche van deze regeling. Voor latere tranches zal het subsidieplafond telkens worden vastgesteld door wijziging van deze regeling.

De minister verdeelt het beschikbare bedrag op volgorde van ontvangst van de aanvragen. Indien een aanvraag niet voldoet aan alle daaraan verbonden vereisten, wordt de aanvrager de gelegenheid geboden de aanvraag aan te vullen. Dit volgt uit artikel 4:5 Awb. De dag waarop de aanvraag voldoet aan alle voorschriften die daarop van toepassing zijn, geldt als de datum van ontvangst (artikel 9, eerste lid, Kaderbesluit BZK-subsidies).

Op het moment dat het subsidieplafond wordt bereikt, wordt dit medegedeeld in de Staatscourant (artikel 9, derde lid, Kaderbesluit BZK-subsidies). Indien op de dag dat het subsidieplafond wordt bereikt meer dan één aanvraag is ontvangen, wordt de onderlinge rangschikking van die aanvragen vastgesteld door middel van loting (artikel 9, tweede lid, Kaderbesluit BZK-subsidies).

Artikel 5 Subsidiabele activiteiten en kosten

De subsidie kan worden verstrekt voor een bijdrage in de kosten voor de realisatie van zorggeschikte woningen in een geclusterde woonvorm.

Op grond van deze regeling kan ook een bijdrage worden verstrekt voor de kosten voor de realisatie van een ontmoetingsruimte. Deze bijdrage moet gezien worden als een onderdeel van de bijdrage voor de kosten voor de realisatie van zorggeschikte woningen. Een initiatiefnemer die aanspraak wil maken op deze extra bijdrage, geeft dit aan als onderdeel van zijn of haar aanvraag voor een bijdrage in de kosten voor de realisatie van de zorggeschikte woningen. Een toekenning van de extra bijdrage voor de realisatie van een ontmoetingsruimte resulteert in een hoger subsidiebedrag. Voor het overige volgt de subsidie de termijnen, uitkeringsmomenten en verplichtingen van deze regeling, ongeacht de vraag of een extra bijdrage voor de ontmoetingsruimte is verleend.

Het is niet mogelijk om op grond van deze regeling enkel een bijdrage te ontvangen voor het realiseren van een ontmoetingsruimte. Indien een initiatiefnemer enkel een bijdrage wenst te ontvangen voor het realiseren van een ontmoetingsruimte, kan hij of zij een aanvraag indienen onder de SOGW.

Intern gebruik

De extra bijdrage voor de ontmoetingsruimte wordt enkel verstrekt voor de kosten die redelijkerwijs verband houden met de bouw en de stoffering van de ontmoetingsruimte. Bouwkosten zijn kosten van de investeringen voor de bouw van een ontmoetingsruimte, waaronder in ieder geval begrepen zijn de kosten voor materialen, de kosten voor het ontwerp van een architect en de arbeidskosten voor de ontmoetingsruimte. Bij een nieuw te bouwen ontmoetingsruimte kan de bouw van een keukenruimte of toiletruimte wel onder bouwkosten worden gerekend. Datzelfde geldt bij de realisatie van een ontmoetingsruimte in een bestaand gebouw, waarbij een keuken of toilet niet vlakbij aanwezig zijn. Onder bouwkosten wordt in ieder geval niet verstaan inrichtingskosten, exploitatiekosten of de kosten voor het verwerven van de grond. Bij inrichtingskosten kan bijvoorbeeld gedacht worden aan meubilering, maar ook keukenkastjes en keukenapparatuur. Een keukenblad, wastafel en een kraan vallen wel onder bouwkosten. Ingeval er Cv-radiatoren moeten worden geplaatst in de ontmoetingsruimte en indien dat van toepassing is daaronder begrepen in de keukenruimte en toiletruimte, dan zijn die wel subsidiabel op grond van deze regeling. Een Cv-ketel is daarentegen niet subsidiabel. Onder stoffering moet worden verstaan het bedekken of bekleden van de vloer, met onder meer tapijt, laminaat, PVC of keramische tegels. Andere vormen van stofferingskosten, zoals bijvoorbeeld meubilering, komen niet voor subsidie in aanmerking. Het verschil tussen stoffering en inrichting is dat stoffering meestal nagelvast is, zoals tegels, of semipermanent, zoals laminaat, aan de vloer is aangebracht, terwijl meubels, zoals kasten en (houten) banken (ook als ze aan de muur en vloer bevestigd zijn) en decoratie de (meestal losse) inrichting vormen in een woning.

Er wordt geen subsidie verstrekt voor activiteiten die uit andere hoofde zijn of worden gesubsidieerd of gefinancierd (artikel 6, vierde lid, Kaderbesluit BZK-subsidies). Dit betekent dat géén subsidie wordt verstrekt voor de bouw van zorggeschikte woningen, indien voor die zorggeschikte woningen al subsidie is verleend of verstrekt op grond van een andere subsidieregeling, zoals de SZGW. Ook wordt geen subsidie verstrekt voor de ontmoetingsruimte als hiervoor al subsidie is verleend op grond van de SOO of haar opvolger de SOGW.

Ook komen de gemaakte kosten vóór indiening van de aanvraag niet voor subsidie in aanmerking (artikel 6, vijfde lid, Kaderbesluit BZK-subsidies).

De kosten worden gesubsidieerd inclusief btw, tenzij de subsidieontvanger de btw kan verrekenen met de door hem of haar af te dragen omzetbelasting. In dat laatste geval worden de kosten gesubsidieerd exclusief btw (artikel 6, zesde lid, Kaderbesluit BZK-subsidies).

Artikel 6 Voorwaarden

Dit artikel bevat de voorwaarden waaronder een subsidie kan worden verstrekt. De voorwaarden zien op de zorggeschikte woningen, op de ontmoetingsruimte en op de minimale kosten bij verbouw.

Zorggeschikte woningen

De zorggeschikte woning moet uit minimaal twee kamers bestaan. In de praktijk blijkt dat minimaal twee kamers nodig zijn, maar idealiter drie tot vier kamers gewenst zijn, om ouderen te verleiden te verhuizen naar een woning waar zij langer zelfstandig kunnen wonen.[9] Studio's sluiten daarmee niet aan bij de minimale woonbehoeften en -wensen van ouderen en komen niet in aanmerking voor een bijdrage.

De voorwaarde met betrekking tot de infrastructuur voor telefonische en digitale bereikbaarheid van zorgverleners is van belang, zodat zorgverleners goed bereikbaar kunnen zijn en zodat het (in de toekomst) mogelijk is om met zorg op afstand te werken.

De woningen dienen automatische deuropeningen te hebben, zodat de woningen ook goed toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers en/of ouderen en medisch woningzoekenden met een fysieke beperking.

[9] Algemene bevindingen – Woonwensen Senioren

Bij zorggeschikte woningen spelen draaicirkels een belangrijke rol. Zorgverleners hebben ruimte nodig om zorg te verlenen in de bad- en slaapkamer. In de twee bijlagen bij de SZGW waren daarom eisen opgenomen voor woningen die geschikt zijn voor een bewoner in een rolstoel, respectievelijk een bewoner met een rollator. In deze subsidieregeling zijn de begrippen rolstoelgeschikt en rollatorgeschikt losgelaten. Wel is de systematiek van twee sets aan eisen overgenomen van de SZGW.

Voor de eisen van een zorggeschikte woning wordt in de eerste plaats verwezen naar het Bbl.[10] De eisen in het Bbl voor woonfunctie zorggeschikt zijn voor een groot deel gebaseerd op wat in de SZGW 'rolstoelgeschikt' werd genoemd.

Daarnaast kende de SZGW een extra categorie (rollatorgeschiktheid) met eisen die minder streng waren dan de eisen voor rolstoelgeschiktheid. De achtergrond daarvan was dat het binnen de bestaande bouw moeilijker is om aan alle eisen voor rolstoeltoegankelijkheid te voldoen. In een groot deel van de huidige complexen zijn de deurposten bijvoorbeeld geen 90 cm maar 85 cm breed. De kosten om alles rolstoeltoegankelijk te maken zijn dan veelal te hoog om een positieve business case te maken. Echter, het grote tekort aan geclusterde zorggeschikte woningen vraagt erom dat de opgave niet alleen met nieuwbouw wordt ingevuld, maar ook met transformatie in de bestaande bouw. Transformatie stelt partijen namelijk in staat om met een relatief kortere doorlooptijd zorggeschikte woningen te realiseren. Dat sluit aan bij het achterliggende doel van deze regeling. In de bestaande bouw is het niet altijd technisch of financieel haalbaar, en daarom ook veelal niet verplicht om het nieuwbouwniveau te realiseren. Dat neemt niet weg dat het wenselijk is in die bestaande bouw woningen te realiseren die geschikt zijn voor zorg, waarbij bewoners niet in een rolstoel zitten. Daarom zijn in de bijlage bij deze regeling eisen opgenomen voor zo'n zorggeschikte woning, die niet een woonfunctie zorggeschikt is in de zin van het Bbl. De vereisten in deze bijlage zijn gebaseerd op de eisen voor rollatorgeschiktheid in de voorgaande SZGW en minder streng dan de Bbl-eisen voor woonfunctie zorggeschikt.

Nieuwbouw van zorggeschikte woningen komt alleen voor subsidie in aanmerking als wordt voldaan aan de Bbl-eisen voor woonfunctie zorggeschikt. Bij verbouw (waaronder ook: transformatie, splitsing en optoppen) mag de subsidieontvanger in beginsel kiezen of hij of zij wil aansluiten bij de eisen uit het Bbl, of bij de minder strenge eisen uit de bijlage bij deze regeling. Deze keuze heeft gevolgen voor de maximale hoogte van de subsidie (zie artikel 8).

De eisen die het Bbl stelt aan een woonfunctie zorggeschikt zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van dat besluit, dat enkel geldt voor nieuwbouw. Vanwege de verwijzing bij de voorwaarden in deze subsidieregeling naar het begrip 'woonfunctie zorggeschikt' uit de bijlage bij het Bbl, kunnen de Bbl-eisen voor woonfunctie zorggeschikt ook relevant zijn bij bestaande bouw, als het een verbouwing betreft waarvoor op grond van deze regeling een subsidie is verleend. De eisen gelden dan enkel voor de beoordeling of het project voldoet aan de voorwaarden van deze subsidieregeling. De verwijzing naar een begrip dat enkel wordt gebruikt in hoofdstuk 4 Bbl heeft geen gevolgen voor het op grond van het Bbl geldende niveau voor de bestaande bouw of verbouw.

Ontmoetingsruimte

In de geclusterde woonvorm moet een ontmoetingsruimte aanwezig zijn. Een ontmoetingsruimte maakt namelijk een essentieel onderdeel uit van de zorggeschikte woonvormen, waar het bereiken van gemeenschapszin een belangrijk aspect is. Een ontmoetingsruimte is een goede manier om te bevorderen dat mensen naar elkaar omzien, elkaar ontmoeten en elkaar leren kennen. In de SZGW waren de eisen voor een ontmoetingsruimte onderdeel van de definitie van een ontmoetingsruimte. Als niet voldaan was aan alle eisen, was geen sprake van een ontmoetingsruimte en was dus niet voldaan aan de subsidievoorwaarden. In deze regeling is ervoor gekozen om de eisen apart op te nemen in artikel 6, eerste lid, onderdeel b. Dit bevordert de leesbaarheid van de regeling. Soms zal in de geclusterde woonvorm al een ontmoetingsruimte aanwezig zijn, die voldoet aan alle voorwaarden. In andere situaties zal de initiatiefnemer deze ontmoetingsruimte moeten (laten)

[10] Deze eisen worden in het Bbl ingevoegd met het Verzamelbesluit bouwwerken leefomgeving 2026, dat, voor wat betreft de bepalingen die zien op de woonfunctie zorggeschikt, naar verwachting gelijktijdig met deze regeling in werking treedt.

bouwen. De ontmoetingsruimte moet dan uiterlijk gerealiseerd zijn op het moment van de realisatie van de zorggeschikte woningen.

Indien bij de zorggeschikte woningen nog geen ontmoetingsruimte aanwezig is, kan de initiatiefnemer een extra bijdrage ontvangen voor de realisatie van een ontmoetingsruimte die voldoet aan de voorwaarden uit deze regeling.

Minimale kosten bij verbouw

In de SZGW was voorheen als voorwaarde opgenomen dat de gemiddelde kosten van een verbouwing per woning meer dan € 40.000 bedragen. Deze voorwaarde was bedoeld om te voorkomen dat voor iedere kleine verbouwing een subsidiebedrag beschikbaar wordt gesteld. De subsidie is namelijk enkel bedoeld voor het daadwerkelijk toevoegen van zorggeschikte woningen aan de woningvoorraad. Dat kan door nieuwbouw of transformatie, maar ook door het zorggeschikt maken van bestaande woningen.

Ook bij deze regeling is het wenselijk dat met het subsidiebedrag zorggeschikte woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd en dat het subsidiebedrag bijvoorbeeld niet enkel wordt ingezet voor het cosmetisch opknappen van bestaande zorggeschikte woningen. In deze regeling is dit gekoppeld aan het vereiste dat bij verbouwing de kosten per zorggeschikte woning ten minste € 30.000 bedragen. Dit minimumbedrag is ten opzichte van de SZGW verlaagd met € 10.000 om aanvragen voor kleinere verbouwingen toe te laten, terwijl nog steeds voorkomen wordt dat minimale (cosmetische) aanpassingen worden gesubsidieerd.

Artikel 7 Aanvraag

Dit artikel bevat de bepalingen met betrekking tot de aanvraag. Een beschikking tot subsidieverlening wordt gegeven binnen dertien weken na ontvangst van de aanvraag (artikel 22, eerste lid, Kaderbesluit BZK-subsidies).

In de eerste tranche kan een aanvraag voor een subsidie worden ingediend van 1 mei 2027 tot en met 30 september 2027. Bij latere tranches zal de aanvraagperiode bekend worden gemaakt middels wijziging van deze regeling.

De SZGW specificeerde de groepen die een aanvraag konden indienen: toegelaten instellingen en zorgaanbieders. Deze regeling verbreed deze groep naar privaatrechtelijke rechtspersonen, die blijkens hun statuten woningbouw verrichten. De groep is daarmee hetzelfde als de groep die een subsidie kan aanvragen onder de SOGW. De regeling is op dit punt uitgebreid omdat partijen die uitgesloten worden van de SZGW, zoals sociale ondernemers en bewonersinitiatieven, meermaals hebben laten weten interesse te hebben in die regeling. De verwachting is dan ook dat met deze verbreding meer aanvragen worden gedaan en zodoende meer zorggeschikte woningen worden gebouwd. Daarnaast zorgt het voor meer consistentie met de SOGW.

Het derde lid van artikel 7 bevat de gegevens die een aanvraag in ieder geval moet bevatten. Deze gegevens zijn nodig om te beoordelen of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van deze regeling en om de hoogte van de verleende subsidie te kunnen bepalen. Dit artikellid moet gezien worden als een aanvulling op artikel 11, derde lid, van het Kaderbesluit BZK-subsidies. Zo bepaalt artikel 11, derde lid, onderdeel d, van het Kaderbesluit BZK-subsidies dat bij de aanvraag een tijdsplanning wordt overlegd. In het kader van deze subsidieregeling is van belang wat de verwachte datum is van de verlening van de omgevingsvergunning of tweezijdig getekende opdrachtovereenkomst en de realisatie van de zorggeschikte woningen. Deze gegevens over de realisatie zijn onder andere nodig om vooraf een inschatting te kunnen maken van het jaar waarin de laatste 10% van het subsidiebedrag zal worden uitbetaald. Dit is van belang om zicht te houden om het kasritme.

In aanvulling op artikel 11 van het Kaderbesluit BZK-subsidies moet bij een nieuwbouwproject een steunverklaring van de gemeente worden overlegd. In de verklaring spreekt de gemeente steun uit voor het project. Het opvragen van een steunverklaring van de gemeente heeft als doel om de lokale bestuurlijke betrokkenheid bij het ingediende plan aan te tonen. De gemeente vervult een belangrijke rol bij de realisatie van woningbouw, onder meer vanuit haar verantwoordelijkheid voor het lokale woonbeleid, de programmering van woningbouw, de ruimtelijke ontwikkeling en de

samenwerking met woningcorporaties en andere betrokken partijen. Een steunverklaring toont daarmee aan dat de gemeente op de hoogte is van het project en hier in beginsel positief tegenover staat. Een dergelijke verklaring verplicht de gemeente niet om in een later stadium ook een omgevingsvergunning voor het project te verlenen. De gemeente is vrij om hier haar eigen afwegingen in te maken en is juridisch niet gebonden aan een eerder afgegeven verklaring van steun. Wel wordt de kans op een spoedige omgevingsvergunning groter door vroegtijdige betrokkenheid van de gemeente.

Het vereiste om een steunverklaring van de gemeente aan te leveren geldt alleen voor nieuwbouwprojecten. Bij een nieuwbouwproject is namelijk vrijwel altijd een omgevingsvergunning vereist. Bij verbouwprojecten waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, is de betrokkenheid van de gemeente beperkter. Hierdoor zou het opvragen van een steunverklaring bij dergelijke projecten onnodig leiden tot een forse verzwaring van de administratieve lasten van de subsidieontvanger.

Bovendien moet een aanvrager aangeven op welke wijze hij of zij ervoor zorg zal dragen dat aan de instandhoudingstermijnen uit het Vrijstellingsbesluit DAEB wordt voldaan. Dit is vormvrij. Een mogelijkheid is dat de aanvrager verklaart dat hij of zij zelf als verhuurder op zal treden en daarbij de instandhoudingstermijnen in acht zal nemen of dat hij of zij de woningen na realisatie zal verkopen aan een andere verhuurpartij, die in de koopovereenkomst wordt gebonden aan de instandhoudingstermijnen. Ook eventuele afspraken met gemeenten over instandhoudingstermijnen kunnen hier relevant zijn.

Indien de aanvrager ook een extra bijdrage wil ontvangen voor de realisatie van een ontmoetingsruimte, moet hij of zij op grond van artikel 7, vierde lid, aanvullende gegevens indienen bij de aanvraag. Dit om te beoordelen of de aanvrager aanspraak kan maken op de extra bijdrage voor de realisatie van de ontmoetingsruimte en zo ja, hoe hoog die extra bijdrage zal zijn.

Artikel 8 Hoogte subsidiebedragen

Dit artikel bevat de wijze waarop de hoogte van de subsidie wordt berekend.

In het eerste lid is bepaald hoe hoog de subsidie maximaal kan zijn. De subsidie wordt verstrekt in de vorm van een vast bedrag per gerealiseerde zorggeschikte woning. De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van verschillende factoren.

De systematiek van de SZGW is hierbij grotendeels overgenomen. Echter, zoals beschreven in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 6, worden zorggeschikte studio's niet langer gesubsidieerd op grond van deze regeling. Ook zijn de bedragen ten dele aangepast t.o.v. de SZGW. Een zorggeschikte woning die voldoet aan de eisen woonfunctie zorggeschikt uit het Bbl komt in aanmerking voor € 18.000 aan subsidie. Dit bedrag is gebaseerd op de uitkomsten van de onderzoeken van KPMG, IGG Bouweconomie en Finance Ideas naar de meerkosten bij de bouw van zorggeschikte woningen. Een zorggeschikte woning die enkel voldoet aan de eisen uit de bijlage bij deze regeling, komt in aanmerking voor € 7.500 aan subsidie. Dit bedrag is gelijk gebleven aan de het bedrag uit de SZGW.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verschillende bedragen:

	Nieuwbouw	**Verbouw met kosten ≥ € 100.000**	**Verbouw met kosten € 30.000 – € 100.000**	**Verbouw met kosten < € 30.000**
Woning voldoet aan eisen Woonfunctie zorggeschikt (Bbl)	€ 18.000	€ 18.000	€ 7.500	€ 0 (niet subsidiabel, zie artikel 6, tweede lid)
Woning voldoet aan eisen uit bijlage bij deze regeling	€ 0 (niet subsidiabel, zie artikel 6, eerste lid, onder a, onder 4)	€ 7.500	€ 7.500	€ 0 (niet subsidiabel, zie artikel 6, tweede lid)

Het tweede lid bepaalt dat het subsidiebedrag dat volgt uit het eerste lid kan worden verhoogd met een extra bijdrage voor een ontmoetingsruimte. Voor het bepalen van de hoogte van deze

bijdrage, geldt dezelfde systematiek als binnen de SOGW. De hoogte van de extra bijdrage voor de ontmoetingsruimte wordt bepaald aan de hand van drie parameters: (a) de totale bouwkosten van de ontmoetingsruimte, (b) de brutovloeroppervlakte van de ontmoetingsruimte en (c) het aantal zorggeschikte woningen in de geclusterde woonvorm. Daarnaast kan de subsidie nooit meer bedragen dan 1,5 miljoen euro (d).

Onderdeel a: totale bouwkosten

Als gevolg van artikel 8, tweede lid, onderdeel a, wordt voor de bijdrage voor de ontmoetingsruimte uitgegaan van de werkelijk gemaakte kosten. Indien de kosten, verminderd met eventuele inkomsten, lager zijn dan het maximum dat volgt uit de oppervlakte van de ontmoetingsruimte of het aantal gerealiseerde zorggeschikte woningen, bedraagt de subsidie maximaal de bouwkosten van de te realiseren ontmoetingsruimte. Hiervan zou sprake kunnen zijn ingeval van een weinig ingrijpende verbouwing van een ruimte tot ontmoetingsruimte.

Onderdeel b: oppervlakte van de ontmoetingsruimte

Bij het berekenen van de oppervlakte van de ontmoetingsruimte wordt uitgegaan van de brutovloeroppervlakte, waaronder bijvoorbeeld tevens een eventueel aanwezige keuken, toiletruimte of technische ruimte valt. Wanneer de ontmoetingsruimte een nieuw te bouwen bouwwerk betreft, wordt ook de brutovloeroppervlakte van de verkeersruimte tot de oppervlakte van de ontmoetingsruimte gerekend. Bij verkeersruimte gaat het om een ruimte, bijvoorbeeld een gang of een hal, naar de ontmoetingsruimte toe. Daarbij geldt de voorwaarde 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.

Onderdeel c: aantal zorggeschikte woningen

Hierbij wordt gebruikgemaakt van een maximumbedrag van € 60.000 dat geleidelijk toeneemt naarmate meer zorggeschikte woningen gerealiseerd worden. Vanaf de zesde zorggeschikte woning die gerealiseerd wordt, neemt het maximum van € 60.000 toe met € 3.000 per zorggeschikte woning.

Onderdeel d: absoluut maximumbedrag van € 1,5 miljoen

In artikel 8, tweede lid, onderdeel d, is een absoluut maximum opgenomen van € 1.500.000. Dat bedrag staat gelijk aan een ontmoetingsruimte van 600 vierkante meter, eventueel verspreid over meerdere kleinere ruimten, bij een geclusterde woonvorm met 488 zorggeschikte woningen.

Telkens bedraagt de subsidie maximaal het laagste van de bedragen, die worden berekend volgens artikel 8, tweede lid, onderdelen a tot en met c, of het absolute maximum van € 1,5 miljoen.

Ter illustratie: er wordt een ontmoetingsruimte gebouwd van 25 m^2 bij een geclusterde woonvorm met 10 zorggeschikte woningen. De bouwkosten bedragen € 100.000.

a. De totale kosten van de realisatie van de ontmoetingsruimte bedragen **€ 100.000**.
b. De ontmoetingsruimte is 25 m^2 groot, dus 25 m^2 x € 2.500 = **€ 62.500**.
c. Er zijn 10 zorggeschikte woningen in de geclusterde woonvorm, dus € 60.000 + ((10-5) x € 3.000) = **€ 75.000**.
d. Er is een absoluut maximum van **€ 1.500.000**.

Het laagste bedrag is € 62.500, dus de subsidie bedraagt maximaal **€ 62.500**.

Artikel 9 Subsidieverplichtingen

Op grond van artikel 21 van het Kaderbesluit BZK-subsidies gelden verplichtingen voor de subsidieontvanger. Daarnaast maakt het Kaderbesluit BZK-subsidies in de artikelen 16, 17 en 18 onderscheid in drie subsidieregimes: een regime voor subsidies tot € 25.000 (artikel 16 van het Kaderbesluit BZK-subsidies), een regime voor subsidies vanaf € 25.000 tot € 125.000 (artikel 17 van het Kaderbesluit BZK-subsidies) en een regime voor subsidies vanaf € 125.000 (artikel 18 van het Kaderbesluit BZK-subsidies). Elk regime kent zijn eigen subsidieverplichtingen. Het regime voor subsidies tot € 25.000 is voor deze regeling niet relevant, omdat een verleende subsidie minimaal € 30.000 bedraagt (vijf zorggeschikte woningen van € 7.500 per woning).

Artikel 9, eerste lid, van deze regeling voegt verplichtingen toe.

De uitkeringssystematiek is deels afhankelijk van het overleggen van een kopie van de benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning of de tweezijdig getekende overeenkomst van opdracht. Om deze reden verplicht artikel 9, eerste lid, onderdelen a en b, om deze documenten te overleggen uiterlijk op 31 mei 2031. Deze termijn is gekozen opdat in beginsel vooraf zeker is in welk kalenderjaar het voorschot wordt uitbetaald.

De termijn voor realisatie is overgenomen uit de SZGW, waarbij deze termijn is verlengd van vijf jaar naar zeven jaar. Binnen de SZGW moest de onherroepelijk omgevingsvergunning, indien van toepassing, uiterlijk binnen drie jaar na de datum van subsidieverlening worden overlegd. De zorggeschikte woningen moesten vervolgens uiterlijk binnen vijf jaar na de datum van subsidieverlening worden opgeleverd. De doorlooptijd van woningbouwprojecten kan echter flink oplopen. Als de omgevingsvergunning pas na drie jaar na de datum van subsidieverlening onherroepelijk is, hebben subsidieontvangers nog maar twee jaar om het project af te ronden. Om deze reden is de termijn voor realisatie in deze regeling verruimd. De zorggeschikte woningen moeten uiterlijk binnen zeven jaar na de datum van subsidieverlening worden opgeleverd.

De termijn voor startbouw is niet overgenomen uit de SZGW. Deze regeling vereist dat uiterlijk op 31 mei 2031 een kopie van de omgevingsvergunning of opdrachtovereenkomst wordt overlegd. Dit biedt voldoende zekerheid dat het project op planning ligt om tijdig te starten met de bouw en dus ook tijdig gerealiseerd zal worden.

De instandhoudingstermijn volgt rechtstreeks uit het Vrijstellingsbesluit DAEB.

Op grond van het derde lid kunnen de termijnen uit het eerste lid eenmalig met ten hoogste één jaar worden verlengd. De subsidieontvanger dient hiertoe een verzoek in. Dit verzoek is een aanvraag tot het geven van een beschikking in de zin van artikel 4:1 Awb. Deze aanvraag is schriftelijk (artikel 4:1 Awb) en wordt gemotiveerd met gegevens en bescheiden die voor de beslissing nodig zijn en waarover de subsidieontvanger redelijkerwijs de beschikking kan krijgen (artikel 4:2 Awb).

Ten aanzien van de verplichting inzake het bewaren van administratie in artikel 21, onder h, van het Kaderbesluit BZK-subsidies geldt dat een bewaartermijn van vijf jaar voor deze regeling te kort is. Dit heeft te maken met het Vrijstellingsbesluit DAEB, dat lidstaten verplicht om ten minste één keer per vijf jaar en in ieder geval aan het einde van de toewijzingsperiode (na acht jaar) te controleren of de compensatie nog binnen de toegestane grenzen blijft. Om deze reden moet de subsidieontvanger de in het kader van de subsidieverstrekking gevoerde administratie bewaren tot het einde van de toewijzingsperiode van de DAEB.

Artikel 10 Voorschotten

Artikel 10 van deze regeling bepaalt hoe de bevoorschotting eruit ziet. Daarbij is een nieuwe systematiek geïntroduceerd t.o.v. de SZGW: een eerste voorschot van 50%, een tweede voorschot van 40% en 10% bij subsidievaststelling.

De SZGW ging daarentegen uit van een voorschot van 90% binnen twaalf weken na ontvangst van een aantal documenten, waaronder de kopie van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning (indien van toepassing). Het was niet wenselijk om die uitkeringssystematiek over te nemen in deze regeling. Ontvangers hadden bij de SZGW tot drie jaar na de subsidieverlening om de onherroepelijke omgevingsvergunning in te dienen en een verzoek tot uitbetaling van het voorschot van 90% te doen. Voor de Rijksoverheid is het met deze systematiek vooraf moeilijk in te schatten wanneer de verzoeken tot uitbetaling gedaan zullen

worden. Dit leidt tot begrotingstechnische onzekerheid. Daarnaast leek deze systematiek de bouw van zorggeschikte woningen niet voldoende te stimuleren omdat het eerste (en enige) voorschot pas werd uitgekeerd na het overleggen van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning.

Daarom is voor deze regeling een nieuwe uitkeringssystematiek gekozen. Het uitgangspunt bij die keuze was dat vooraf zo veel mogelijk vaststaat in welk jaar voorschotten worden uitbetaald. Voor de eerste tranche zal dit zijn: een voorschot van 50% in 2028 en een voorschot van 40% in 2031.

Voorschot van 50% in 2028

Er wordt een voorschot van 50% verstrekt in het kalenderjaar na verlening van de subsidie. In de eerste tranche kan een aanvraag voor een subsidie worden ingediend tot en met 30 september 2027. Dit biedt RVO de mogelijkheid om de aanvragen in datzelfde kalenderjaar te beoordelen. De subsidies zullen dus in 2027 worden verleend. Dat betekent dat de uitbetaling van het voorschot van 50% altijd in kalenderjaar 2028 zijn. De uitbetaling van het voorschot is niet afhankelijk van enige prestatie van de subsidieontvanger.

Voorschot van 40% in 2031

Vervolgens wordt nogmaals een voorschot van 40% verstrekt binnen acht weken na de ontvangst van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning of, indien geen omgevingsvergunning is vereist, een kopie van een tweezijdig getekende overeenkomst tussen de opdrachtnemer van en de opdrachtgever voor de bouw van de zorggeschikte woningen.

Om te bewerkstelligen dat dit voorschot in 2031 kan worden uitbetaald, moet de subsidieontvanger de omgevingsvergunning of opdrachtovereenkomst uiterlijk op 31 mei 2031 overlegd hebben. De keuze voor deze datum biedt RVO de mogelijkheid om het voorschot van 40% in 2031 uit te betalen.

Het is niet verboden om de omgevingsvergunning of opdrachtovereenkomst eerder dan 31 mei 2031 te overleggen. Echter, het eerder overleggen van deze documenten kan niet tot gevolg hebben dat het voorschot van 40% eerder wordt uitbetaald dan in 2031. Dit volgt uit artikel 10, derde lid.

Artikel 9, tweede lid, biedt de subsidieontvanger de mogelijkheid om de omgevingsvergunning of opdrachtovereenkomst bij gemotiveerd verzoek niet uiterlijk 31 mei 2031, maar uiterlijk 31 mei 2032 te overleggen. Bij deze subsidieontvangers wordt het voorschot van 40% dus later uitbetaald dan in 2031. De verwachting is echter dat dit uitzonderingsgevallen zullen betreffen, waarmee het in totaal niet om grote bedragen zal gaan. Vanwege het vereiste van een gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger zal ook vooraf bekend zijn hoeveel subsidieontvangers de omgevingsvergunning of opdrachtovereenkomst later aanleveren en dus welk bedrag in 2032 uitbetaald zal worden. De begrotingstechnische onzekerheid blijft daarmee beperkt.

Restant van 10% bij vaststelling

Net zoals bij de SZGW wordt de overige 10% van de verleende subsidie verstrekt na de subsidievaststelling. Bij subsidievaststelling ontstaat automatisch een betalingsverplichting voor het restant van de subsidie (artikel 4:52 Awb). Het kalenderjaar van uitbetaling van deze 10% is afhankelijk van het jaar waarin de zorggeschikte woningen worden gerealiseerd en is niet met volledige zekerheid te voorspellen. Omdat bij de aanvraag een planning van het project moet worden overlegd, is wel een redelijke inschatting te maken op basis waarvan het kasritme voor de komende jaren kan worden voorspeld.

Afwijkende situatie bij kortlopende projecten

Het is denkbaar dat zorggeschikte woningen op betrekkelijk korte termijn worden gerealiseerd, bijvoorbeeld als het een kleine verbouwing betreft waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist. Deze kortere doorlooptijd van het project kan gevolgen voor de uitkeringssystematiek en het kasritme.

Na realisatie dient de subsidieontvanger namelijk een aanvraag in om de subsidie vast te stellen. Deze aanvraag moet worden ingediend binnen dertien weken na de realisatie van het project.

Vervolgens moet deze aanvraag binnen 22 weken beoordeeld worden. Bij subsidievaststelling ontstaat automatisch een betalingsverplichting. Deze termijnen en verplichting volgen uit hoger recht (het Kaderbesluit BZK-subsidies en de Awb) en gaan daarom voor op de 50%/40%/10% uitbetalingssystematiek uit artikel 10 van deze regeling.

Bovenstaande is relevant op het moment dat de subsidie wordt vastgesteld vóór 2031. Bij subsidievaststelling krijgt de subsidieontvanger namelijk in één keer het volledige restant van de verleende subsidie. Dat is bij kortlopende projecten meer dan 10%, omdat op dat moment nog niet alle voorschotten zijn uitbetaald. Dit vormt een uitzondering op het uitgangspunt van zo veel mogelijk uitbetalen in een vast kalenderjaar.

Er wordt niet verwacht dat dit zal leiden tot grote begrotingstechnische onzekerheid. In de eerste plaats zullen de meeste projecten nog niet in 2031 gerealiseerd zijn. Daarnaast moet bij de aanvraag een planning worden overlegd. Op basis van die planning kan dan worden ingeschat of sprake zal zijn van subsidievaststelling vóór 2031. Het kasritme kan daarmee tijdig worden voorspeld.

Artikel 11 Subsidievaststelling

De subsidieontvanger dient een aanvraag in tot subsidievaststelling binnen dertien weken na het verricht zijn van de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend (artikel 22, vierde lid, Kaderbesluit BZK-subsidies). Dit betekent dat de aanvraag wordt ingediend binnen dertien weken na realisatie van de zorggeschikte woningen. Binnen 22 weken na de ontvangst van deze aanvraag wordt de beschikking tot subsidievaststelling gegeven (artikel 22, vijfde lid, Kaderbesluit BZK-subsidies).

De aanvraag tot subsidievaststelling wordt ingediend met gebruikmaking van een daartoe beschikbaar gesteld formulier (artikel 24, eerste lid, Kaderbesluit BZK-subsidies). De aanvraag gaat vergezeld van een eindverslag omtrent de uitvoering en de resultaten van de activiteiten en, bij subsidies vanaf € 125.000, een controleverklaring. Dit volgt uit artikel 24, eerste lid, van het Kaderbesluit BZK-subsidies.

Artikel 11 voegt vereisten toe met betrekking tot de aanvraag tot subsidievaststelling. Deze informatie is nodig om te beoordelen of is voldaan aan alle aan de subsidie verbonden verplichtingen en om het eindbedrag van de subsidie te kunnen berekenen.

Bijlage

De bijlage behoort bij artikel 6, eerste lid, onderdeel a, onder 5, van deze regeling. De bijlage bevat de vereisten voor zorggeschikte woningen, niet zijnde een woonfunctie zorggeschikt als bedoeld in bijlage I bij het Bbl. De vereisten zijn gebaseerd op de eisen voor ‘rollatorgeschikt’ uit de SZGW. In onderdelen e en f wordt gesproken van een ‘obstakelvrije ruimte’ met bepaalde afmetingen. De obstakelvrije ruimte uit onderdeel e, onder 1, en de obstakelvrije ruimte uit onderdeel e, onder 2, mogen met elkaar overlappen, mits de closetpot voldoende bereikt kan worden. De obstakelvrije ruimtes zijn namelijk vereist met het oog op draaicirkels. Als alle voorzieningen bereikt kunnen worden met één draaicirkel, is dat voldoende. Dit geldt ook voor de vereiste obstakelvrije ruimte in de doucheruimte, indien toilet en douche zich in dezelfde ruimte bevinden.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O’Sullivan

Intern gebruik