

Regeling van de Minister van Volksgezondheid,  
Welzijn en Sport van  
houdende regels voor het verstrekken van subsidie ter  
stimulering van de ontwikkeling en totstandkoming van  
woonzorgarrangementen (Stimuleringsregeling Wonen en  
Zorg 2025)

De Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport,

Gelet op de artikelen 3 en 5 van de Kaderwet VWS-subsidies;

Besluit:

## **Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen**

### **Artikel 1.1. Definitiebepaling en toepassingsbereik**

1. – *algemene groepsvrijstellingsverordening*: verordening (EU) nr. 651/2014 van de Commissie van 17 juni 2014 waarbij bepaalde categorieën steun op grond van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag met de interne markt verenigbaar worden verklaard (PbEU 2014, L 187);
  - *de-minimisverklaring*: verklaring als bedoeld in artikel 7, vierde lid, van de de-minimisverordening;
  - *de-minimisverordening*: Verordening (EU) nr. 2023/2831 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de de-minimissteun (Pb L van 15.12.2023);
  - *initiatiefase*: de periode van maximaal 1 jaar na subsidieverlening waarin de juridische, planologische en financiële haalbaarheid van het woonzorgarrangement wordt onderzocht en een conclusie wordt getrokken over de haalbaarheid;
  - *kmo*: kleine en middelgrote ondernemingen die aan de in bijlage I van de algemene groepsvrijstellingsverordening vastgestelde criteria voldoen;
  - *minister*: Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport;
  - *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie van het Waarborgfonds Eigen Woningen;
  - *ondersteuning*: maatschappelijke ondersteuning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
  - *planontwikkelfase*: een fase van maximaal drie jaar waarin het projectplan voor een woonzorgarrangement wordt ontwikkeld en de bouw wordt voorbereid;
  - *wooneenheid*: een zelfstandige leefeenheid, in een woongebouw of cluster van woningen die ontworpen of aangepast is om afzonderlijk te worden gebruikt en die minstens over de volgende woonvoorzieningen beschikt:

- woonruimte in combinatie met een toilet, een douche of bad;
- *Wlz-indicatie*: een verklaring van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) waarin staat dat iemand recht heeft op langdurige en intensieve zorg voor de Zorgzwaartepakketten VV4 tot en met VV10 zoals bedoeld in de beleidsregel prestatiebeschrijvingen en tarieven zorgzwaartepakketten en volledig pakket thuis van de Nederlandse Zorgautoriteit;
  - *woonzorgarrangement*: een samenhangend geheel van activiteiten, uitgevoerd in de vorm van een rechtspersoon, gericht op het voorbereiden en realiseren van wooneenheden overeenkomstig de voorwaarden genoemd in artikel 1.4 van deze regeling;
  - *WZ-ondernemer*: één of meerdere rechtspersonen (vereniging, stichting of besloten vennootschap) niet zijnde rechtspersonen die krachtens publiekrecht zijn ingesteld, die een kmo in stand houden, die gericht is op het realiseren van een woonzorgarrangement;
  - *zorg*: Zvw-zorg en Wlz-zorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Wet kwaliteit, klachten en geschillen zorg.

2. Deze regeling is mede van toepassing in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

#### **Artikel 1.2. Toepassing Kaderregeling subsidies OCW, SZW en VWS**

Op deze regeling is de Kaderregeling subsidies OCW, SZW en VWS niet van toepassing.

#### **Artikel 1.3. Doel van de regeling**

Deze regeling heeft als doel het stimuleren van de ontwikkeling en totstandkoming van vernieuwende, kleinschalige en geclusterde woonzorgarrangementen voor mensen met laag- of middeninkomen met levensloopbestendige of gemakkelijk aanpasbare woningen.

#### **Artikel 1.4. Voorwaarden woonzorgarrangement**

Voor een woonzorgarrangement, bedoeld in artikel 1.3, geldt dat:

- a. het project in Nederland uitgevoerd wordt en uit minimaal 5 wooneenheden bestaat;
- b. minimaal de helft van de wooneenheden zijn bestemd voor bewoning door mensen van 55 jaar en ouder of mensen met een Wlz-indicatie;
- c. de gemeente heeft verklaard dat een locatie beschikbaar is voor de ontwikkeling van het woonzorgarrangement dan wel dat zij zich inspant een locatie beschikbaar te stellen;
- d. de eigenaar van de grond waarop of het gebouw waarin het woonzorgarrangement wordt ontwikkeld, heeft de intentie dit te verkopen dan wel te verhuren;
- e. wordt beoogd dat deze leidt tot voorkoming van de vraag naar ondersteuning of zorg, tot een toename van sociale cohesie en ontmoeting of voor mensen met een intensieve zorgvraag leidt tot een betere kwaliteit van leven;
- f. diensten met betrekking tot dagelijkse boodschappen en zorgverleners in de omgeving van het woonzorgarrangement beschikbaar en goed toegankelijk zijn;
- g. minimaal 25 procent van de wooneenheden onder de huurtoeslaggrens wordt verhuurd of minimaal 25 procent van de koopwoningen beneden de grens van de NHG wordt verkocht.

## **Hoofdstuk 2. Initiatieffase**

### **Artikel 2.1. Subsidiabele activiteiten**

De minister kan op grond van dit hoofdstuk op aanvraag subsidie verstrekken aan een WZ-ondernemer ten behoeve van het onderzoeken van de haalbaarheid van een woonzorgarrangement.

### **Artikel 2.2. Aanvraag tot verlening van subsidie**

1. Voor een aanvraag tot verlening van de subsidie wordt een door de minister vastgesteld formulier gebruikt.
2. De aanvraag gaat vergezeld van:
  - a. een verklaring, die niet ouder is dan een jaar op het moment van de aanvraag, van de betreffende gemeente:
    - dat er een locatie beschikbaar is voor de ontwikkeling van het woonzorgarrangement, of
    - dat zij het voornemen tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek ondersteunt, of
    - dat zij zich inspant een locatie beschikbaar te stellen, of
    - dat de verkoop van de locatie via een openbare aanbesteding verloopt en het woonzorgarrangement naar verwachting zal passen binnen de voorwaarden van de aanbesteding;
  - b. een projectomschrijving met een planning en een begroting van de kosten die samenhangen met het onderzoeken van de haalbaarheid van het woonzorgarrangement;
  - c. een de-minimisverklaring.
3. Een aanvraag wordt vóór 1 oktober van elk jaar ingediend.

### **Artikel 2.3. Hoogte van de subsidie**

De subsidie bedraagt € 1.250 per wooneenheid tot een maximum van € 25.000 per woonzorgarrangement.

### **Artikel 2.4. Subsidieplafond**

1. Het subsidieplafond voor de initiatieffase bedraagt € 1.250.000 per jaar.
2. De minister verdeelt het uit hoofde van het subsidieplafond beschikbare bedrag op volgorde van binnenkomst van de complete aanvragen.
3. Indien op de dag dat het subsidieplafond wordt bereikt meer dan één complete aanvraag ontvangen wordt en de volgorde van binnenkomst van deze aanvragen niet is vast te stellen, wordt de volgorde vastgesteld door middel van loting.

### **Artikel 2.5. Verlening, bevoorschotting en betaling**

1. De minister geeft binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag een beschikking tot verlening van de subsidie.
2. Indien een beschikking niet binnen de in het eerste lid bedoelde termijn kan worden gegeven, kan deze termijn eenmaal met acht weken worden verlengd.
3. De minister verleent bij het besluit tot verlening van de subsidie een voorschot van 100% van het subsidiebedrag.

### **Artikel 2.6. Meldingsplicht**

1. De subsidieontvanger meldt onverwijld schriftelijk aan de minister indien:
  - a. aannemelijk is geworden dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verstrekt niet, niet tijdig of niet geheel zullen worden verricht;

- b. aannemelijk is geworden dat niet, niet tijdig of niet geheel aan de subsidieverplichtingen zal worden voldaan; of
  - c. zich andere omstandigheden voordoen of zullen voordoen die van belang kunnen zijn voor een beslissing tot wijziging, intrekking of vaststelling van de subsidie.
2. De melding wordt voorzien van een toelichting. Bij de melding worden de relevante stukken overgelegd.

#### **Artikel 2.7. Subsidieverplichtingen**

1. Het onderzoek naar de haalbaarheid van het woonzorgarrangement als bedoeld in artikel 2.1 dient binnen één jaar na het verlenen van de subsidie te zijn afgerond met een verslag over de haalbaarheid.
2. De termijn, bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek worden verlengd, indien door onvoorziene omstandigheden het onderzoek naar de haalbaarheid nog niet is afgerond.
3. De subsidieontvanger verleent medewerking aan een evaluatie van de effecten van de door hem op grond van dit hoofdstuk uitgevoerde activiteiten, voor zover medewerking redelijkerwijs van hem kan worden verlangd.
4. De verplichting, bedoeld in het derde lid, geldt gedurende vijf jaar na de datum van de beschikking tot subsidievaststelling.

#### **Artikel 2.8. Vaststelling**

1. De minister neemt binnen 6 weken na het verstrijken van de termijn, bedoeld in artikel 2.7, eerste of tweede lid, ambtshalve een besluit tot vaststelling van de subsidie.
2. De ontvanger van een subsidie toont op verzoek van de minister aan dat de activiteiten waarvoor subsidie is verleend, zijn verricht en dat is voldaan aan de verplichtingen die verbonden zijn aan de verleende subsidie.
3. De subsidie wordt vastgesteld op een bedrag tot ten hoogste het in de verleningsbeschikking genoemde bedrag.

#### **Artikel 2.9. Staatssteun**

Subsidie op grond van dit hoofdstuk wordt slechts verleend indien deze in overeenstemming is met de de-minimisverordening.

### **Hoofdstuk 3. Slotbepalingen**

#### **Artikel 3.1. Hardheidsclausule**

De minister kan een of meer bepalingen van deze regeling buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang dat de desbetreffende bepaling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

#### **Artikel 3.2. Inwerkingtreding en vervaldatum**

1. Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst, met uitzondering van Hoofdstuk 2 dat in werking treedt met ingang van 1 februari 2025.
2. Deze regeling vervalt met ingang van 1 januari 2029 met dien verstande dat deze regeling van toepassing blijft op subsidies die voor die datum zijn verleend.

#### **Artikel 3.3. Citeertitel**

Deze regeling wordt aangehaald als: Stimuleringsregeling Wonen en Zorg 2025.

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

de Minister van Volksgezondheid,  
Welzijn en Sport,

M. Agema

## **Toelichting**

### **Algemeen**

#### *Aanleiding en doel*

Het aantal ouderen in de totale bevolking neemt snel toe. In 2020 waren er 1,3 miljoen mensen ouder dan 75, in 2030 zullen dat er 2,1 miljoen zijn en in 2040 maar liefst 2,5 miljoen. Door de toenemende vergrijzing zal ook de vraag van ouderen naar een geschikte woning toenemen. Het bestaande aanbod tussen thuis en instelling is gezien de komende opgave nog te beperkt, of juist alleen voor mensen met een hoger inkomen weggelegd. De landelijke opgave tot en met 2030 is 290.000 woningen die geschikt zijn voor ouderen, bestaande uit 170.000 nultreden woningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte geclusterde woningen.

Naast corporaties, investeerders en zorgorganisaties wordt een deel van deze opgave ingevuld door bewonersinitiatieven en sociale ondernemers. Zij richten zich vaak op kleinschalige, innovatieve woonvormen. Uit de veldconsultatie is gebleken dat een belangrijk knelpunt voor de totstandkoming van deze kleinschalige initiatieven de financiering is. De praktijk wijst uit dat op dit moment banken en pensioenfondsen heel beperkt middelen ter beschikking stellen om innovatieve woonvormen voor de doelgroep van ouderen met lagere inkomens tot stand te brengen. Daar waar woningcorporaties en zorgaanbieders veel makkelijker kunnen lenen, mede vanwege hun grootte, vermogen, en vanwege de borging door het waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) en waarborgfonds voor de zorgsector (WFZ), hebben kleinere initiatieven deze leningsfaciliteiten niet. Omdat dergelijke kleinschalige initiatieven niet vanzelf tot stand komen en ze een belangrijke aanvulling zijn op het bestaande aanbod, is stimulering van deze initiatieven door de overheid gewenst.

Doel van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (verder: de regeling) is de ontwikkeling en totstandkoming van geclusterde woonvormen met levensloopbestendige of makkelijk aanpasbare woningen voor ouderen met een smallere en gemiddelde beurs, waarbij een latere zorgvraag kan worden verminderd en/of een overgang naar een instelling kan worden uitgesteld of voorkomen. Deze regeling richt zich daarbij in het bijzonder op de financiering van kleinschalige initiatieven.

Er zijn bewonersinitiatieven die weliswaar goed weten wat ze willen bereiken, en een goed beeld hebben van de wensen van de (potentiële) bewoners, maar niet de expertise hebben die nodig is voor het maken van een goede haalbaarheidsanalyse, de planning om te komen tot de bouw van het vastgoed, als ook wat nodig is om de financiering mogelijk te maken. Een onafhankelijke (geaccrediteerd) procesbegeleider kan de kansen om te komen tot een succesvol bewonersinitiatief verhogen.

De huidige regeling is een aanpassing van de eerdere regeling. Van 4 april 2019 tot 3 april 2024 hadden bewonersinitiatieven en sociale ondernemers de mogelijkheid om subsidie aan te vragen voor de planvorming of financiering van een nieuwe woonvorm. Het onderzoeks- en adviesbureau Dialogic heeft in de tweede helft van 2023 de regeling geëvalueerd. Aan de hand van de informatie uit

de evaluatie, gesprekken met het veld en ervaringen van vergelijkbare regelingen wordt de regeling nu in aangepaste vorm opnieuw opengesteld.

### **Kern voorstel**

De regeling bestaat uit het verstrekken van een subsidie voor de initiatieffase door de Staat.

### ***De Staat verstrekt een subsidie voor de initiatieffase.***

De subsidie is erop gericht dat sociale ondernemers en bewonersinitiatieven worden ondersteund bij het maken van een kwalitatief goed plan van aanpak voor de totstandkoming van een woonzorgarrangement. De initiatieffase bestaat in grote lijnen uit

- het opstellen van een visiedocument, met een omschrijving van de doelgroep en de meerwaarde van het initiatief,
- een projectdefinitie, waarin de uitgangspunten van het woonzorginitiatief zijn uitgewerkt. Dit betreft bijvoorbeeld het aantal wooneenheden, de randvoorwaarden zoals scheiden van wonen en zorg, en het programma van wensen en eisen van bewoners.
- het onderzoeken van de haalbaarheid. Het idee wordt in deze fase verder onderzocht en uitgewerkt op haalbaarheid. Dit betreft onder meer een indicatie van de investering en kosten van een eventuele exploitatie van het initiatief en opbrengsten vanuit huur en servicekosten. Daarbij is ook inzicht nodig in eventuele bijdragen van andere partners. De procesbegeleider moet zich hierbij ervan vergewissen dat de inkomens van de deelnemers toereikend zijn om de toekomstige huisvestingslasten te kunnen dragen.

Het resultaat van de initiatieffase bestaat uit een rapportage over de haalbaarheid van het initiatief.

De Staat verstrekt subsidie om een haalbaarheidsplan uit te werken. Over het algemeen is bij de aanvraag van een subsidie reeds een visiedocument van het woonzorgarrangement uitgewerkt, waarbij de potentiële bewoners bij het plan in beeld zijn en wensen en budgetten van de potentiële bewoners zijn verkend. Het maximale bedrag dat kan worden verkregen aan subsidie bedraagt € 1.250,- per wooneenheid van het woonzorgarrangement, met een maximum per project van € 25.000,-. De looptijd van de initiatieffase is maximaal 1 jaar. Om te zorgen dat er voldoende commitment is van de deelnemers en de kans op uitvoering van de succesvolle haalbaarheidsstudies hoog is, wordt een verklaring gevraagd van de gemeente dat er een locatie beschikbaar is, dat er zicht is op een locatie omdat er een locatie beschikbaar wordt gesteld waaraan een initiatief mee kan doen bij een aanbesteding of dat de gemeente zich in wil spannen voor een locatie.

### **Evaluatie**

De regeling zoals deze vanaf 2020 gold, bestond uit drie onderdelen:

1. de Staat verstrekt een subsidie voor de initiatieffase;
2. de Staat verstrekt een lening in de planontwikkelfase;
3. de Staat stelt zich borg voor een achtergestelde lening van 15% van de stichtingskosten bij de bouwfase.

-

Vanaf 4 april 2019 tot en met 3 april 2024 is er voor 296 projecten subsidie aangevraagd, waarvan er 218 zijn toegekend en 46 nog in behandeling. De totaal

uitgekeerde subsidie bedraagt afgerond € 3,8 mln. In die periode is er voor 29 projecten een planontwikkelening aangevraagd waarvan er 19 leningen zijn toegekend voor een totaal bedrag van afgerond € 3,2 mln (8 zijn er nog in behandeling). Hiervan is € 1,42 mln. op dit moment uitgeleend. Er is een borgstellingslening toegekend voor afgerond € 0,6 mln. Daarnaast is een tweede aangevraagd voor 0,5 mln.

Het onderzoeks- en adviesbureau Dialogic heeft in de tweede helft van 2023 de regeling geëvalueerd. Zij zien de grootste meerwaarde bij de subsidie in de initiatieffase. Meer dan de helft van de respondenten in de enquête gaf aan dat ze de woonzorgarrangementen niet had kunnen opzetten zonder de subsidie. Daarbij geeft ook 85% van de respondenten aan dat het initiatief (eventueel met aanpassingen) haalbaar is. Dialogic ziet verder dat deelname aan de initiatieffase initiatiefnemers vertrouwen geeft om door te zetten met het project ("een duwtje in de goede richting") en de overtuigingskracht richting andere partijen (zoals gemeenten en financiers) vergroot (mede door het haalbaarheidsonderzoek dat ze hebben uitgevoerd).

Voor de planontwikkelingsfase geldt dat – ten tijde van de enquête - er 16 toegekende aanvragen waren. Voor degenen die er gebruik van hebben gemaakt lijkt er sprake te zijn van een meerwaarde. De minste toegevoegde waarde ziet Dialogic bij de bouw- en nafaancieringsfase. Daar is tot nu toe slechts één aanvraag voor gedaan (die aanvraag is toegekend). Het beeld komt naar voren dat projecten die in die fase terechtkomen vaak al financiering hebben verworven, waardoor ze de borgstelling niet nodig hebben.

Begin 2024, na de evaluatie, zijn er nog een flink aantal planontwikkelingen aangevraagd. Ook bleek uit eerdere enquêtes onder degenen die een subsidie hadden gekregen voor de initiatieffase, behoefte te zijn aan de tweede fase. De verwachting is wel dat het totaal aan benodigde middelen lager is dan eerder ingeschat.

Met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) wordt bekeken of de regeling voor de planontwikkelingsfase en de bouw- en nafaancieringsfase kan worden samengevoegd met de regeling die in de maak is voor wooncoöperaties. Wooncoöperaties zijn collectieven van bewoners en kunnen ook bijdragen aan de opgave gericht op wonen en zorg voor ouderen. Hiervoor wordt een revolverend fonds opgezet. De regeling beperkt zich voor 2025 daarom tot de initiatieffase.

## **Artikelsgewijs**

### *Artikel 1.4*

De regeling is zowel gericht op initiatieven voor mensen boven de 55 jaar als op mensen beneden de 55 die reeds een Wlz-zorgvraag hebben en deze (willen) verzilveren in de vorm van een Modulair Pakket Thuis (MPT), Volledig Pakket Thuis (VPT) of persoonsgebonden budget (PGB).

### *Artikel 2.7, lid 2.*

Het onderzoek naar de haalbaarheid moet binnen een jaar zijn afgerond. De ervaring bij de stimuleringsregeling Wonen in Zorg in de periode 2019 -2024 leert



dat er onvoorziene omstandigheden kunnen zijn waardoor vaker uitstel nodig is. Dit was in het bijzonder in de periode van Covid 19, maar dit kan bijvoorbeeld ook gaan over gesprekken met de gemeente die impact hebben op de vormgeving van een woonvorm.

De Minister van Volksgezondheid,  
Welzijn en Sport,

M. Agema