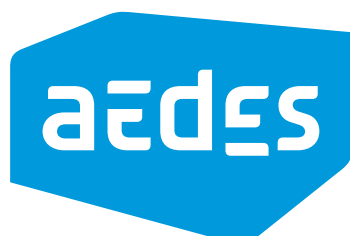




WONINGWET IN DE PRAKTIJK ZORGVASTGOED

VERSIE 2, 11 JANUARI 2016

vereniging van
woningcorporaties



ZORGVASTGOED

Het bouwen van zorgvastgoed blijft met de nieuwe Woningwet een kerntaak van woningcorporaties (een zogeheten DAEB-activiteit). Bij de verhuur van zorgappartementen aan bewoners is inkomensvoetsing vereist. Ook als die verhuur plaatsvindt via een zorgorganisatie. In deze handreiking een overzicht van de regels voor het bouwen en verhuren van woonzorggebouwen.

1. ZORGVASTGOED ALS VOLKSHUISVESTELIJKE TAAK

Het bouwen en verhuren van zorgvastgoed is - afhankelijk van de hoogte van de huur die aan bewoners (in het geval van zelfstandige huurwoningen) via een huurcontract in rekening wordt gebracht - een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Woningcorporaties kunnen hiervoor dus geborgde leningen aantrekken. Voor zorgvastgoed gelden de volgende uitgangspunten:

- Onder zorgvastgoed wordt verstaan: woonzorggebouwen waarbij zorg of begeleiding aan de orde is. Dit zorgvastgoed wordt beschouwd als 'wonen'.
- In het gebouw mogen in pandige zorgsteunpunten en ruimten voor bijvoorbeeld dagbesteding aanwezig zijn;. Deze ruimten worden beschouwd als maatschappelijk onroerend goed (MOG).
- Woningcorporaties mogen hospices of opvangtehuizen, zoals blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen, bouwen en beheren (ook als losstaand gebouw). Dit vastgoed wordt beschouwd als maatschappelijk onroerend goed (MOG).
- Woningcorporaties mogen bepaalde diensten aan bewoners leveren die met het wonen te maken hebben (zie: [handreiking Dienstverlening](#)), maar geen zorgdiensten, maaltijddiensten en medische diensten.
- Het is **niet** toegestaan om zorgvastgoed te beheren dat in eigendom is van een zorgorganisatie

2. REGELS OVER VERHUUR VAN INTRAMURAAL ZORGVASTGOED

Bij intramuraal zorgvastgoed hebben corporaties met minder regels te maken dan bij zorgappartementen die individueel worden verhuurd.

- Met intramuraal wordt bedoeld dat de bewoners van het gebouw een integraal pakket van zorg met verblijf wordt geboden in een beschermde omgeving. Het verblijf van deze cliënten wordt in dat geval gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz), de Zorgverzekeringswet (Zvw) of de Jeugdwet of als beschermd wonen of maatschappelijke opvang op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De cliënten hebben **géén** huurcontract en er is dus geen sprake van toewijzing van woonruimte. Het kan bijvoorbeeld gaan om een verpleeg- of verzorgingshuis, instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen.
- Het bouwen en verhuren van intramuraal zorgvastgoed is altijd een DAEB-activiteit.
- De regels voor inkomensvoetsing en passend toewijzen¹ zijn niet van toepassing bij intramuraal zorgvastgoed en bij maatschappelijke opvang.
- De bestuurder van de zorgorganisatie verstrekt jaarlijks aan de corporatie een schriftelijke verklaring dat er geen sprake is geweest van (onder-)verhuur aan cliënten op de betreffende locatie. Deze verantwoording is noodzakelijk voor de controle door de accountant.

¹ Vanaf 1 januari 2016 geldt het passend toewijzen. Van de toewijzingen door de toegelaten instelling aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens betreft minstens 95 procent een woning met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

3. REGELS OVER VERHUUR VAN ZORGWONINGEN

Voor wooneenheden in zorgvastgoed die individueel worden verhuurd ('scheiden wonen en zorg') gelden dezelfde regels als voor reguliere sociale huurwoningen.

- Alleen als de wooneenheden in het gebouw een aanvangshuur hebben tot de liberalisatiegrens (710,68 euro, prijspeil 2016) is het een DAEB-activiteit.
- Uitsluitend huishoudens met een inkomen tot 39.874 euro (prijspeil 2016) mogen een sociale huurwoning huren². Een uitzondering wordt gemaakt voor huishoudens met een zware zorgindicatie. Zij moeten daarvoor wel aan de corporatie kunnen overleggen:
 - een indicatie voor verblijf (o.g.v. Wet langdurige zorg) of;
 - een indicatie voor ADL-assistentie (o.g.v. Wet langdurige zorg) of;
 - een uit het zorgplan blijvend recht op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende tenminste een maand. Het gaat niet om de inhoud van het zorgplan, maar om het 'NAW'-deel (wie betreft het) en de toegekende indicatie, puur om de juistheid van de toewijzing te kunnen vaststellen.
- Verhuringen van zorgwoningen met een (kale) huurprijs t/m 710,68 euro (prijspeil 2016) tellen mee voor de passendheidsnorm. Van alle huurtoeslaggerechtigden dient 95 procent een woning toegewezen te krijgen met een huur op of onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag.
- Woningcorporaties moeten het inkomen van het huishouden bij woningtoewijzing altijd toetsen, ook als het om een zorgwoning gaat of om een kandidaat-huurder met een zware zorgvraag.

4. REGELS OVER VERHUUR VIA EEN ZORGORGANISATIE ('INTERMEDIAIRE VERHUUR')

- Inkomenstoetsing is ook noodzakelijk bij 'intermediaire verhuur'. De corporatie heeft dan een huurcontract met een zorgorganisatie die op haar beurt de woningeenheden toewijst en onderverhuurt aan een cliënt. De regels onder hoofdstuk 3 zijn ook hierop van toepassing. Lopende contracten tussen woningcorporaties en zorgorganisaties bevatten vaak nog niet de vereisten uit de nieuwe Woningwet. Daarom gelden daarvoor specifieke termijnen: Huurovereenkomsten die vanaf **18 mei 2013** zijn ingegaan, worden geacht afspraken te bevatten die een volledige en juiste verantwoording mogelijk maken van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot 39.874 euro (prijspeil 2016). Sinds 1 januari 2015 is het verboden om contracten af te sluiten waarin dit niet is geregeld. Op basis van deze afspraken kan vanaf 1 januari 2016 verantwoording worden afgelegd over het passend toewijzen (uitgezonderd de huishoudens met een zware zorgindicatie als hiervoor bedoeld).
- Huurovereenkomsten tussen corporaties en zorgorganisatie die sinds **1 juli 2015** zijn ingegaan, worden geacht daarnaast afspraken te bevatten die een volledige en juiste verantwoording mogelijk maken van de toewijzing aan huurtoeslaggerechtigden van woningen met een huur op of onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Dat wil zeggen, voor zover deze verantwoording niet ook al afgelegd kan worden op basis van de gegevens waarop de afspraken die zijn bedoeld in de voorgaande alinea betrekking hebben (in praktijk betreft dit dus de inkomensgegevens van huishoudens met een zware zorgindicatie).
- Aedes heeft een voorbeeld-tekst [Aanhangsel 'Verhuur door intermediaire organisaties'](#) opgesteld die corporaties kunnen gebruiken om hun bestaande verhuurovereenkomst met een zorgorganisatie aan te vullen met de vereiste inkomenstoetsingen.
- Voor contracten die zijn getekend vóór 18 mei 2013 respectievelijk vóór 1 juli 2015 moeten corporaties zich maximaal inspinnen dat er met de intermediairs toereikende afspraken zijn over respectievelijk inkomenstoetsing van maximaal 39.874 euro (prijspeil 2016) en passend toewijzen en over de verantwoording van die toewijzingen.

² Woningcorporaties zijn verplicht om het huishoudinkomen van nieuwe huurders te toetsen. Tot 1 januari 2021 geldt dat tenminste 80 procent van de vrij komende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 35.739 euro (prijspeil 2016) en ten hoogste 10 procent aan huishoudens met een inkomen tussen dat bedrag en 39.874 euro; de resterende 10 procent mag ook aan hogere inkomens worden toegewezen.

- Indien een corporatie bij bestaande contracten (vóór 18 mei 2013 resp. vóór 1 juli 2015), ondanks maximale inspanningen, tekortschiet in de betreffende verantwoording dan leidt dit tot een oordeelonthouding door de accountant, maar wordt dit de corporatie niet aangerekend.
- De toetsing aan de inkomensvereisten kan, naar keuze, de corporatie of de zorgorganisatie verrichten. Hiervoor gelden echter strikte regels. Aedes adviseert om het zo te regelen dat de verhuuradministratie van de intermediair wordt gecontroleerd door de accountant van de intermediair, die zijn bevindingen meldt aan de accountant van de corporatie. (zie ook: [stroomschema met keuzemogelijkheden en de wijze van verantwoording.](#))

5. MEER INFORMATIE

Aedes heeft over meerdere onderwerpen uit de Woningwet handreikingen gemaakt. Deze zijn te vinden in het dossier [Woningwet in de praktijk](#) op Aedes.nl. Gerelateerde handreikingen zijn:

- [Handreiking passend toewijzen](#)
- [Handreiking dienstverlening aan bewoners](#)

Meer informatie over zorgvastgoed en intermediaire verhuur staat in het dossier [Wonen en zorg](#) op Aedes.nl. en [Veelgestelde vragen](#) op KCWZ.nl.

©2016, Den Haag

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties

