

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 BA Den Haag

GGZ Nederland, Federatie Opvang, RIBW Alliantie,
mw. drs. J.D.C. Geel, dhr. J. Laurier, dhr. A. van Tuijn
Postbus 830
3800 AV Amersfoort

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 BA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

Kenmerk
2015-0000702513

Uw kenmerk
FO15-194-5.1.b (brief aan
Tweede Kamer)

Datum 14 december 2015
Betreft Intermediaire verhuur van corporatievastgoed

Geachte mevrouw Geel, geachte heren Laurier en Van Tuijn,

U heeft aandacht gevraagd voor de uitvoeringsaspecten en de verantwoording daarover bij de toewijzing van corporatievastgoed via zogenoemde intermediaire verhuurders, waaronder veel zorg- en maatschappelijke opvanginstellingen. De gestelde eisen zouden gepaard gaan met aanzienlijke administratieve lasten. Zoals ik in het bestuurlijk overleg over langer zelfstandig wonen op 17 november jl. en in het Algemeen Overleg huisvesting doelgroepen op 2 december jl. aangaf, heb ik besloten tot een versoepeling van de verantwoording over de woningen die in gebruik zijn gegeven ten behoeve van *opvang*.

Tegelijkertijd benadruk ik bij de *verhuur* van woningen onverkort vast te zullen houden aan de toewijzings- en verantwoordingseisen. Dit geldt indien cliënten van maatschappelijke opvang- en zorginstellingen deze woningen, eventueel met begeleiding, zelfstandig huren. Een correcte inzet van de staatssteun vereist dat (goedkope) huurwoningen controleerbaar worden toegewezen aan de doelgroep waarvoor deze bestemd zijn, ook als deze worden verhuurd via intermediairs. Daarnaast acht ik dit uit oogpunt van betaalbaarheid van het huren voor de huishoudens met de laagste inkomens van groot belang. In dit verband wijs ik erop dat per 1 januari a.s. de passendheidsnorm voor woningtoewijzing aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag gaat gelden. In het vervolg van deze brief licht ik mijn besluit nader toe.

Het leveren van woon- en verblijfsruimten aan zorg- en opvanginstellingen behoort tot de kerntaken van corporaties. Dat kan zowel zorgvastgoed voor intramuraal verblijf zijn, of – zoals hier aan de orde – woningen die als opvangvoorziening of vormen van beschermd of begeleid wonen worden gebruikt. Indien het woningen betreffen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens zijn daarbij de toewijzings- en verantwoordingsregels zoals die sinds 2011 vastlagen in de Tijdelijke staatssteunregeling voor woningcorporaties van toepassing. Deze regels zijn thans opgenomen in de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de ministeriële regeling ter uitvoering daarvan.

Vanaf de invoering van de genoemde Tijdelijke regeling in 2011 is bepaald dat intermediaire verhuurders op gelijke wijze zijn gehouden aan de toewijzingseisen als de corporaties. Zij moeten bovendien de corporaties in staat stellen zich over de juiste toewijzing van de via hen verhuurde woningen te kunnen verantwoorden. Vanaf mei 2013 worden corporaties geacht hierover contractuele afspraken met intermediairs te maken. Daarbij is bepaald dat onvolkomenheden in de verantwoording die voortkomen uit contracten die voor mei 2013 zijn gesloten, de corporaties niet zullen worden aangerekend. Sinds januari 2015 is het corporaties verboden om contracten met intermediairs te sluiten waarin de verantwoording op juistheid en volledigheid van de toewijzingen niet goed is geregeld.

Uit de casuïstiek die mij ter onderbouwing van de ervaren problemen is voorgelegd, wordt duidelijk dat er bij intermediaire verhuur aan zorg- en opvanginstellingen een onderscheid bestaat tussen *opvang* enerzijds (bijvoorbeeld daklozenopvang, blijf-van-mijn-lijfhuizen) en *verhuur* anderzijds, zoals in woonzorg-complexen of begeleid zelfstandig wonen. Opvang betreft een voorziening waarbij zowel opvang/begeleiding als het verblijf in één pakket worden verstrekt en waarbij aan de cliënten vaak een eigen bijdrage in rekening wordt gebracht. Er is in die gevallen geen sprake van een huurovereenkomst met de cliënt, noch van huurbetaling. Huurtoeslag is bij opvang dan ook niet mogelijk.

Bij verhuur is sprake van een huurovereenkomst met de cliënt en van huurbetaling, waarmee, mits aan de overige voorwaarden wordt voldaan, tevens huurtoeslag mogelijk is. Een dergelijke situatie kan ook ontstaan na het 'omklappen' van een zorgbegeleidingsovereenkomst naar een huurovereenkomst: als een cliënt na een periode van beschermd wonen (begeleid) zelfstandig kan gaan wonen. Ik benadruk dat indien geen sprake is van verhuur maar van opvang, het inkomen van betrokkene niet hoeft te worden getoetst. Via toezending van een afschrift van deze brief aan hun beroepsorganisatie zullen ook de accountants hier door mij nader op worden gewezen. De betreffende informatie is tevens terug te vinden op de website www.woningwet2015.nl.

Tevens geef ik aan dat wanneer de woningen als opvangvoorziening dienen, de betrokken instelling zich over de juistheid van de ingebruikgevingen aan cliënten in een verslagjaar kan verantwoorden via een bestuursverklaring. Zowel de corporaties als de accountants die zich over die verantwoording een oordeel dienen te vormen mogen van deze verklaring uitgaan. Mocht daar in de toekomst op basis van praktijksignalen aanleiding toe zijn (oneigenlijk gebruik), dan kan eventueel worden besloten steekproefsgewijze controles te verrichten op de verantwoordingen die via dergelijke bestuursverklaringen zijn gegeven.

Bij verhuur via intermediairs blijft onverkort gelden dat moet worden toegewezen en verantwoord volgens de gestelde eisen, zowel die voor de inzet van staatssteun als die voor passend toewijzen aan huurtoeslaggerechtigden per 2016. Hierover moeten corporaties met intermediaire verhuurders sluitende afspraken maken, bijvoorbeeld over de inhoudelijke eisen aan de vormgeving van de administratie. Aedes heeft een modelcontract ontwikkeld dat daarbij eventueel

gebruikt kan worden. Een alternatief kan zijn dat de corporatie zelf de verhuringen administreert en daarmee de benodigde kwaliteit in de verantwoording bewerkstelligt. Hiermee kunnen mogelijk ook extra nalevingskosten worden voorkomen. Overigens is het ook toegestaan dat de accountant van de corporatie over de controle van de verhuuradministratie afspraken maakt met de accountant van de zorg- of opvanginstelling. Ik geef u in overweging in overleg met de betrokken koepels van de corporaties en accountants te bezien hoe hier nadere invulling aan kan worden gegeven.

Het verantwoordingsvraagstuk brengt mij tot slot nog bij het volgende. Tot nog toe hebben onvolkomenheden in de verantwoording, die een oordeelsonthouding of een afkeurend oordeel van de accountant tot gevolg hadden, niet geleid tot sancties door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Doordat de regels uit de Tijdelijke regeling sinds de invoering een aantal keer zijn bijgesteld, lag handhavend optreden niet in de rede. Per verslagjaar 2015 kan echter wel grond voor handhaving ontstaan, vanwege het verbod dat inmiddels voor corporaties geldt om contracten met intermediairs te sluiten waarmee niet aan de wettelijke verantwoordingseisen kan worden voldaan. Dergelijke contracten zijn onrechtmatig.

Wat betreft handhaving bij verantwoording op basis van bestaande contracten heeft de Aw aangegeven bij onvolkomenheden over de verslagjaren 2013 en 2014 te zullen volstaan met de waarschuwing aan de betrokken corporaties. Gegeven het verbod op ontoereikende contracten zal de Aw over het verslagjaar 2015 onverkort handhaven bij niet nakomen van regelgeving. Bij corporaties die in 2015 voor de eerste keer contracten zijn aangegaan die niet aan de eisen voldoen, zal zij nog volstaan met een waarschuwing met de mogelijkheid tot herstel. Bij corporaties die al eerder (herhaaldelijk) zijn gewaarschuwd zal de Aw naar verwachting wel tot een sanctie overgaan als ze wederom contractueel in gebreke blijven. Het mag hieruit duidelijk worden dat het essentieel is dat ook intermediaire verhuurders hun medewerking verlenen aan de naleving.

Ik vertrouw erop dat ik met de geschetste uitleg van de reikwijdte van de regelgeving, het handhavingsbeleid van de Aw en de geboden oplossing voor de verantwoording bij opvang, verlichting voor de door u aangevoerde aandachtspunten bied. Een brief van gelijke strekking heb ik tevens gezonden aan Aedes.

Ik zou het op prijs stellen indien u de inhoud van deze brief onder de aandacht van uw leden brengt.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok