

WONEN & ZORG

Gerbrand Osinga

HYS & Co. Advocaten

- Niche vastgoed kantoor
- Pragmatisch
- Utrecht
- 2013
- 8 medewerkers
- Huurrechtsspecialist
- Ad Interim diensten

Woonzorg Nederland

- Woningcorporatie (TI)
- Seniorenhuisvesting (55+) met of zonder zorgvraag
- Prettig wonen / duurzaam vastgoed / zorgzame buurt
- Zelfstandig wonen
- 2035: groei tot 47.000 a 50.000 wooneenheden = ca. 500 per jaar

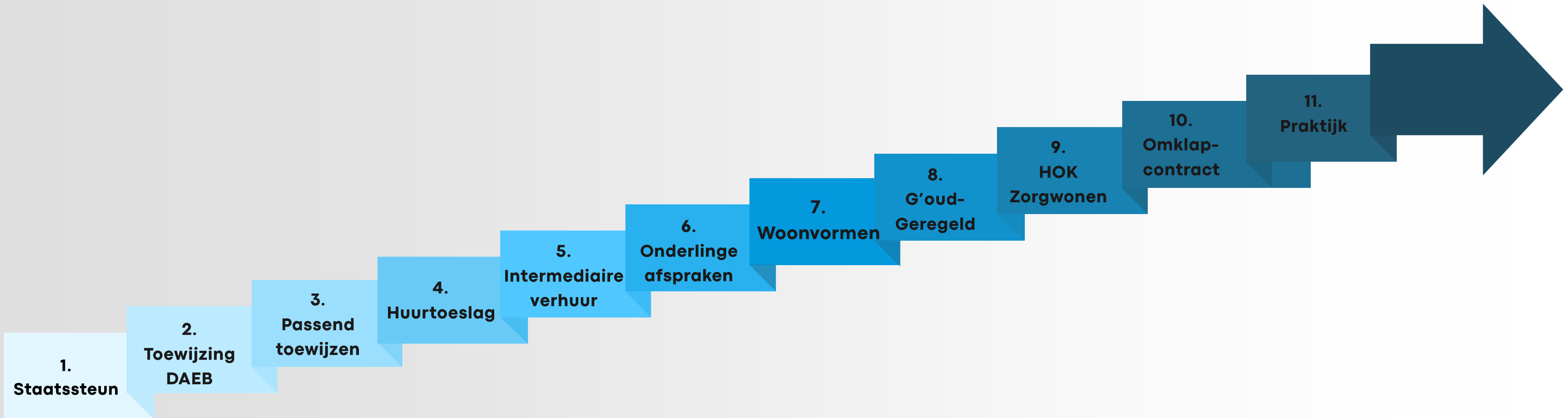


Blauwe stippen: Zorgvastgoed
Groene stippen: Zelfstandige woningen

Marktaandeel Woonzorg Nederland:

- Behoren tot de zeven grootste woningcorporaties van Nederland, en verhuren 20 tot 25% van de geclusterde woonvormen.
- Werken in ruim 150 van de 342 gemeenten.
- Hebben met 75% van deze gemeenten concrete onderlinge prestatieafspraken.
- Bezit 10% van al het zorgvastgoed in Nederland.
- Heeft afspraken met 30% van alle zorgpartijen.

Onderwerpen



Staatssteun

Artikel 107 VWEU

Behoudens de afwijkingen waarin dit Verdrag voorziet, zijn steunmaatregelen van de staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt, voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt.

Steunmaatregelen woningcorporaties

- Staatsgaranties voor leningen bij WSW
- Steun uit CFV
- Verkoop overheidsgrond door gemeenten tegen prijs onder marktwaarde
- Recht om lening aan te gaan bij BNG

Aanmelding steunmaatregelen WoCo

Nederlandse autoriteiten melden algemene stelsel van staatssteun voor WoCo's bij EC.

Staatssteun

EC standpunt

EC laat bij brief d.d. 14 juli 2005 weten dat dit stelsel niet verenigbaar is met de Europese staatssteunregels met verzoek om navolgende aanpassingen:

- i. Sociale huisvesting bestemd voor duidelijk afgebakende doelgroep van achterstandsgroepen of sociale kansarme groepen
- ii. Commerciële activiteiten voortaan onder marktvoorwaarden / geen staatsteun
- iii. Aanbod van sociale huisvesting aanpassen aan de vraag van achterstandsgroepen of sociale kansarme groepen

Klachten

IVBN (Vesteda) (2007-2009): oneerlijk concurrentie Woco's op markt dure woningen, heroriëntatie activiteiten Woco's nodig. Meer afbakening tussen gereguleerde en vrije markt voor Woco's.

Artikel 47 Woningwet/BTIV

Na overleg heeft de Nederlandse overheid de verlangde aanpassingen, waaronder dus toewijzen doelgroep (i) en passend toewijzen (iii), vastgelegd in artikel 47 Woningwet en het BTIV 2015.

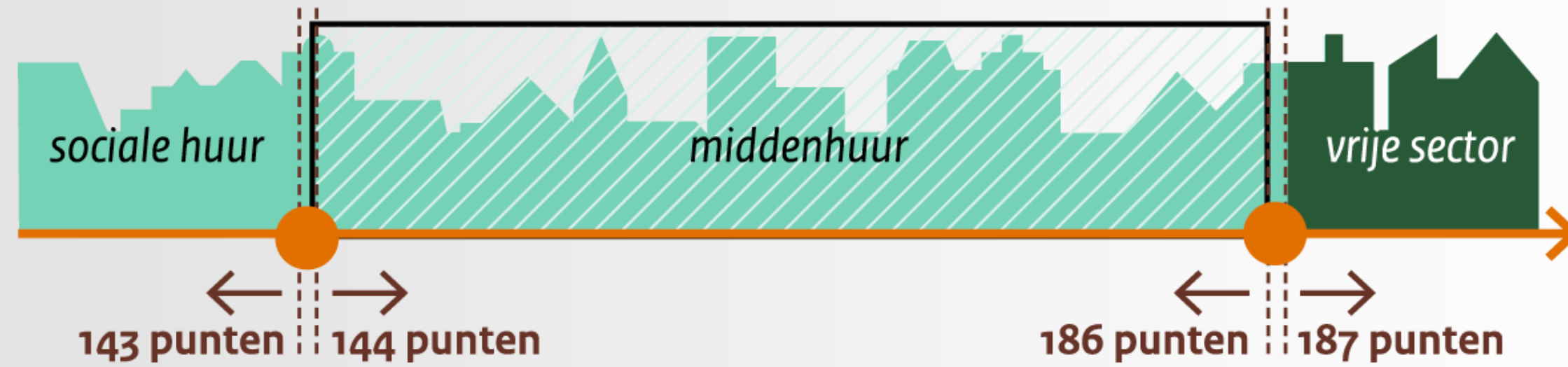
Toewijzingsvereisten DAEB

Doelgroep

- Sociale woning: aanvangshuurprijs maximaal 143 punten (= € 900,07) = DAEB huurgrens
- Inkomensgrenzen voor 2025:
 - € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens
 - € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens

Toewijzingsverplichting

Woningcorporaties moeten in principe 92,5% (85%, indien er prestatieafspraken zijn gemaakt) van de vrijgekomen woningen toewijzen aan de doelgroep. 7,5% (15%) mag vrij worden toegewezen, dus bijvoorbeeld aan mensen met inkomen boven DAEB-inkomensgrens.



Passend toewijzen

Passend toewijzen

- Woningcorporaties moeten jaarlijks aan tenminste 95% van de huishoudens met een inkomen van maximaal de grens voor passend toewijzen, een woning met een huur van maximaal de aftoppingsgrens toewijzen.
- 5% vrije toewijzingsruimte. Dit kan worden verspreid over voorgaande of opvolgende jaar.
- Maatwerk, bijv. ouderen met inkomensgrens met hoog vermogen -> woning boven aftoppingsgrens

Inkomensgrenzen passend toewijzen

Type huishouden	Inkomensgrens passend toewijzen 2025
Eenpersoonshuishouden	€ 28.375
Meerpersoonshuishouden	€ 38.500
Eenpersoonouderenhuishouden	€ 27.775
Meerpersoonouderenhuishouden	€ 37.350

Huurgrenzen passend toewijzen

Huishoudengrootte	Huurgrens passend toewijzen 2025
1 en 2 personen	€ 682,96
3 of meer personen	€ 731,93



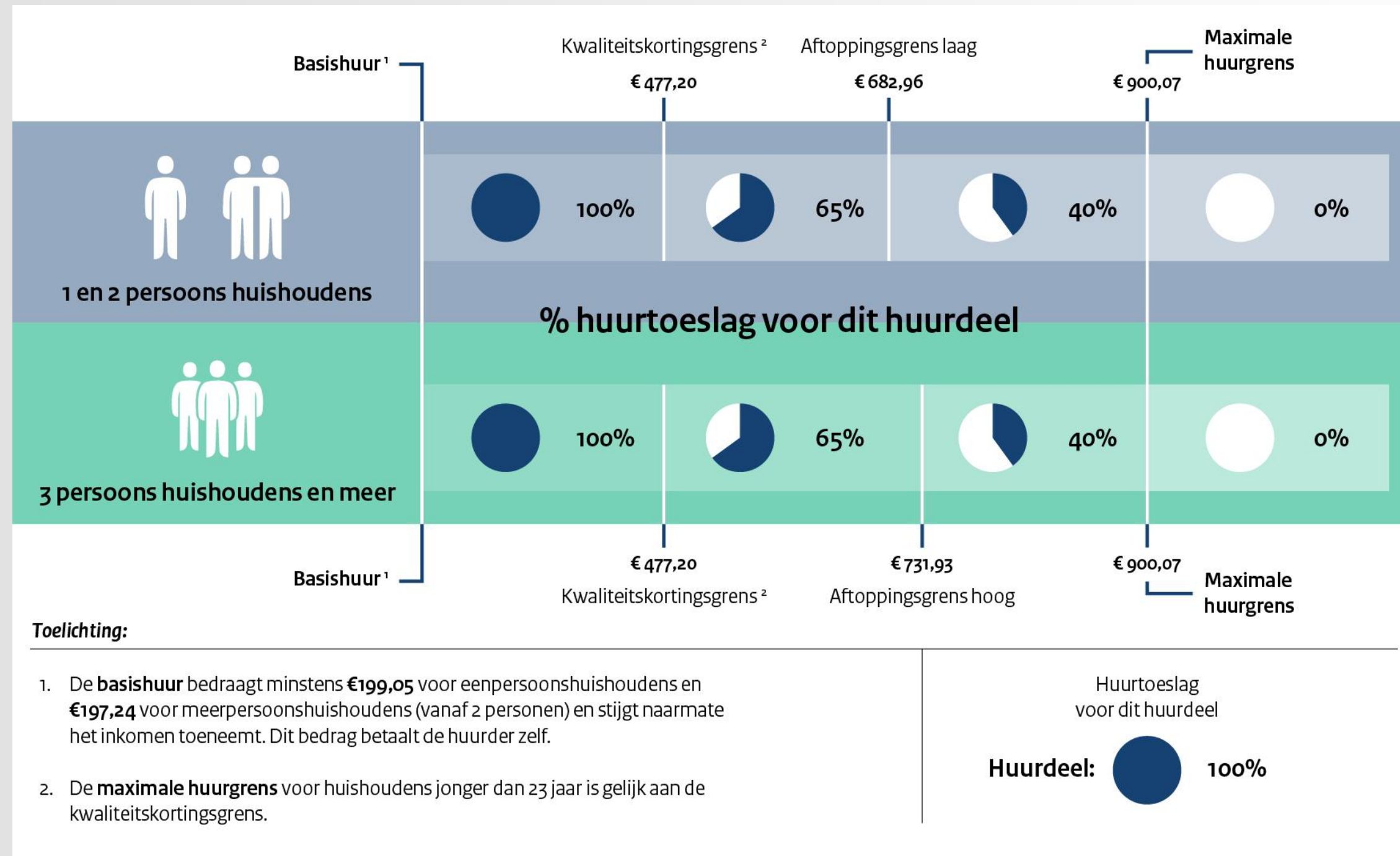
Huurtoeslag

Recht op huurtoeslag 2025

- Huurtoeslaggrens (= sociale huurgrens, € 900,07 prijspeil 2025)
- Inkomensgrens (afhankelijk van huurprijs en huishouding)
- Vermogensgrens (1/1/2025: € 37,395,00 pp)
- Basishuur, afhankelijk van inkomen, minimaal € 199,05 (éénpersoonshuishouden) en € 197,24 (meerpersoonshuishouden)
- Kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)
- Aftoppingsgrens (€ 682,96 of € 731,93)
- Rekenhuur (kale huur vermeerderd met maximaal € 48,00 aan SK)

Huurtoeslag moet worden aangevraagd.

Huurtoeslag



Intermediaire verhuur

Eisen

- Bij verhuur door intermediaire verhuurder (bijv. zorginstelling) is eis van inkomenstoetsing van kracht. Zie BTIV/Woningwet
- Woningcorporatie moet ook kunnen aantonen dat passend is toegewezen
- Opvang <—> Verhuur
- Verantwoording
- Onderlinge afspraken / bestuursverklaring

Onderlinge afspraken / bestuursverklaring

Proces

- Operationele afspraken / toegang accountant verhuuradministratie intermediair
- Vastlegging bij corporatie van wooneenheden (opvang / verhuur) per intermediair
- SLA over tussentijdse contact/controle momenten bij mutaties
- Uitvraag en ontvangst getekende bestuursverklaring

Model bestuursverklaring

Verklaart (naam intermediaire instelling, adres en eventueel locatie) hierbij dat van de (totaal aantal van de corporatie gehuurde c.q. voor de corporatie beheerde woningen) woningen die zij in het verslagjaar heeft gehuurd van c.q. beheert voor woningcorporatie

..... (naam corporatie) er (aantal woningen dat bij mutatie in gebruik is gegeven als opvang c.q. als anti-kraak) in het verslagjaar in gebruik zijn gegeven in het kader van de opvang van cliënten van (naam instelling, indien van toepassing) c.q. als antikraak.

Verklaart hierbij tevens dat de (aantal woningen dat bij mutatie is verhuurd) woningen die zij heeft gehuurd van c.q. beheert voor deze woningcorporatie en die zij in dit verslagjaar aan cliënten van (naam instelling) c.q. woningzoekenden heeft verhuurd, alle zijn toegewezen overeenkomstig de geldende toewijzingsregels en zodanig zijn geadministreerd c.q. zijn verantwoord aan de woningcorporatie dat diens accountant de juistheid van deze toewijzingen kan vaststellen.

Deze verklaring is naar waarheid opgesteld en zal worden gezonden aan de verhurende partij/woningcorporatie.

Naam, functie:(ondertekening door de bestuurder, dan wel de functionaris die de intermediair in rechte kan vertegenwoordigen)

Handtekening:

Datum:

Plaats:

Woonvormen Woonzorg

Passend thuis

Woongeluk, persoonlijk tintje en een gouden randje

Woonvormen

- G'oudSamen
- BuurtG'oud
- G'oudGeregeld
- Zorgwonen
- ZorgwonenThuis

G'oudGeregeld/SOK

Inhoud

- Doel samenwerking
- Doelgroepomschrijving
 - Deel wordt door Woonzorg verhuurd aan eigen doelgroep (55+ met of zonder zorgvraag)
 - Deel vrijgehouden voor cliënten zorgorganisatie met Wlz zorg
- Rol, taken en verplichtingen
- Voordracht (uitsluitend personen, die zelfstandig kunnen/willen wonen, een Wlz-indicatie voor VPT, MPT of Pgb en een zorgovereenkomst hebben)
- Verhuurproces
- Maatregelen ter voorkoming leegstand, leegstandrisico en huurderving

G'oudGeregeld/SOK

- Koppeling huur/zorg
- Looptijd
- Overleg, evaluatie, contactpersonen
- AVG – privacy
- Aansprakelijkheden
- Geschillenregeling
- Bijlagen

HOK Zorgwonen

- a. Considerans
- b. Bestemming
- c. Intermediaire verhuur
- d. Koppelbeding
- e. Voorwaarden onderverhuur
- f. Toewijzingsregels sociale verhuur
- g. Overige voorwaarden

a. Considerans

- ‘Bedoeling van partijen’
- Tevens zijn hier belangrijke bepalingen opgenomen, zoals de verplichtingen woningcorporatie uit hoofde van de Woningwet
- Naast letterlijke tekst is ook uitleg ervan belangrijk

b. Bestemming

Voorbeeld 230a HOK tussen woningcorporatie en zorginstelling wooncomplex, waar zorginstelling zorg levert:

“Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om onder te verhuren aan maximaal @ Cliënten van Huurder (te huisvesten in @ kamers, te weten @ eenpersoons en/of @ tweepersoons kamers) ten behoeve van het leveren van extramurale zorg en de daaraan ondersteunende activiteiten.

Onder voornoemde Cliënten van Huurder vallen uitsluitend aan de hiernavolgende personen:

- personen die recht hebben op extramurale zorg op grond van de Wlz,
 - met één van de volgende cliëntprofielen: VV @ tot en met VV @, zoals opgenomen in Bijlage A bij artikel 2.1 van de Regeling langdurige zorg (geldend op het moment van ondertekening van deze huurovereenkomst door beide Partijen);
 - met wie Huurder een schriftelijke zorgovereenkomst is aangegaan;
- (hierna te noemen “Cliënten”).”

c. Intermediaire verhuur

Voorbeeld 230a HOK tussen woningcorporatie en zorginstelling wooncomplex, waar zorginstelling zorg levert:

“De Woningwet kwalificeert de afspraken tussen Verhuurder en Huurder als intermediaire verhuur. Dit houdt in dat zowel Huurder als Verhuurder (beide zelfstandig) gebonden zijn aan de Woningwet, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Bij de onderverhuur van de wooneenheden mag niet gehandeld worden in strijd met de inkomenseisen voor toewijzing en/of met de passendheidsnorm zoals omschreven in artikel [invullen]. Verhuurder zal Huurder informeren over relevante wijzigingen in voornoemde wet- en regelingen.”

d. Koppelbeding

“De zorginstelling moet in de onderhuurovereenkomst een beding opnemen, waaruit blijkt dat de zorgverlening door de zorginstelling en het gebruik van de wooneenheid onverbrekkelijk met elkaar zijn verbonden in die zin dat de huurovereenkomst door de zorgcliënt/onderhuurder zal dienen te worden opgezegd dan wel door de zorginstelling zal worden beëindigd wanneer de zorg(overeenkomst) wordt beëindigd. Ook dient de zorginstelling in de zorgovereenkomst met haar zorgcliënten een dergelijk koppelbeding op te nemen.

Partijen zijn zich ervan bewust dat het huurregime dat van toepassing is op deze huurovereenkomst (7:230a BW) afwijkt van het huurregime dat van toepassing is op de door Huurder onder te verhuren wooneenheden. Volgens jurisprudentie en wet- en regelgeving kan dit ertoe leiden dat het huurregime voor de wooneenheden van toepassing is op onderhavige (hoofd)huurovereenkomst. Partijen verklaren echter uitdrukkelijk de intentie te hebben dat op deze (hoofd)huurovereenkomst uitsluitend het huurregime volgens artikel 7:230a BW van toepassing blijft.

Gezien het vorenstaande hebben Partijen een zwaarwegend belang om in de onderhuurovereenkomst tussen Huurder en de Client(en) een koppeling te maken met de zorgovereenkomst, waarin is opgenomen dat de zorgovereenkomst te allen tijde prevaleert boven de huurovereenkomst.”

e. Voorwaarden onderverhuur

Voorbeeld uit 230a HOK tussen woningcorporatie en zorginstelling wooncomplex, waar zorginstelling zorg levert:

“Huurder dient in de (onder)huurovereenkomsten met haar Cliënten een huurprijs en servicekosten te hanteren conform wet- en regelgeving voor woonruimten (waaronder het Besluit huurprijzen woonruimte en het bijbehorende waarderingstelsel voor woonruimte) en het beleid van de Huurcommissie. Voorts is het Huurder niet toegestaan in de (onder)huurovereenkomsten met haar Cliënten een hogere huurprijs te hanteren dan dat Verhuurder aan Huurder in rekening brengt. Voor zover de investeringen in zorginfrastructuur en zorgspecifieke afwerking niet afgedekt worden is het Huurder toegestaan om, naast gebruikelijke huur en servicekosten, ook arrangementskosten aan haar Cliënten in rekening te brengen. Daarnaast kan Huurder aan haar Cliënten zorgarrangementskosten/zorgservicekosten in rekening brengen voor de door haar geleverde zorgdiensten (zoals maaltijdverstrekking, verpleging en alarmservice.”

“Huurder zal bij het (onder)verhuren van de wooneenheden alleen gebruik maken van een standaard huurovereenkomst met eventueel bijbehorende voorwaarden die vooraf door Verhuurder is goedgekeurd. Huurder dient in deze huurovereenkomst bepalingen te hanteren waaruit het volgende uitdrukkelijk blijkt:

- a.dat de wooneenheden binnen het Gehuurde uitsluitend bestemd zijn om (blijvend) te worden gebruikt voor Cliënten van Huurder, zijnde <<OMSCHRIJVING>> met een zorgindicatie <<INVULLEN>>;
- b.dat de wooneenheid aan Cliënt alleen ter beschikking wordt gesteld omdat hij/zij voldoet aan vorenbedoelde omschrijving, om daarin de overeengekomen zorg te (kunnen) leveren;
- c.dat Huurder en Client een schriftelijke zorgovereenkomst hebben gesloten;
- d.wat de aard, zwaarte en omvang van de overeengekomen zorg is;
- e.wat de aard en omvang van het overeengekomen servicepakket is;
- f.dat afname van het zorg- en servicepakket verplicht is en een voorwaarde is voor het gebruik van de wooneenheid;
- g.dat de duur van de huurovereenkomst is afgestemd op de duur van de zorg(overeenkomst);
- h.dat de zorgovereenkomst en de huurovereenkomst onlosmakelijk aan elkaar gekoppeld zijn en de zorg en/of begeleiding door Huurder aan de Cliënt een overheersend karakter heeft ten opzichte van de bewoning, waardoor de wettelijke bepalingen met betrekking tot huur(prijs)bescherming voor woonruimte niet van toepassing zijn en de (onder)huurovereenkomst eindigt (dan wel door Huurder zal kunnen worden beëindigd) als de zorg eindigt c.q. niet langer wordt verleend of afgenomen (om welke reden dan ook);
- i.dat de Cliënt dient de huurovereenkomst dient op te zeggen en de wooneenheid leeg en ontruimd aan Huurder op te leveren indien hij/zij niet langer voldoet aan de onder sub a vermelde omschrijving en/of de overeengekomen zorg niet langer afneemt;
- j.dat, indien de huurovereenkomst wordt aangegaan door meerdere personen dan wel er sprake is van medehuur en niet beide huurders voldoen aan het gestelde in sub a t/m f, de huurovereenkomst ook jegens de medehuurder eindigt indien de zorg en/of begeleiding jegens de Cliënt wordt beëindigd, zodat de wooneenheid weer ter beschikking komt aan personen genoemd in sub a. De medehuurder komt derhalve geen beroep op overname van de huurovereenkomst toe. Na beëindiging van de zorg(overeenkomst) heeft medehuurder een periode van 3 maanden om de wooneenheid te ontruimen.
- k.dat de huur jaarlijks per 1 juli wordt verhoogd conform de overeengekomen en/of wettelijke bepalingen;
- l.dat de onder sub f genoemde koppeling nooit tot gevolg kan hebben dat Verhuurder gehouden is om de tussen Huurder en de Cliënt overeengekomen zorg en/of begeleiding te leveren, aangezien dit in strijd is met de taakstelling van Verhuurder op grond van de Woningwet.

Ongeacht het vorenstaande en/of de goedkeuring van Verhuurder ten aanzien van de standaard-huurovereenkomst geschiedt het (onder)verhuren van de wooneenheden door Huurder aan haar Cliënten volledig voor eigen rekening en risico van Huurder.”

f. Toewijzingsregels sociale verhuur

Voorbeeld 230a HOK tussen woningcorporatie en zorginstelling wooncomplex, waar zorginstelling zorg levert:

“Toewijzing door Huurder van de afzonderlijke wooneenheden aan een Client geschiedt met inachtneming van de bijlage “Voorgeschreven werkwijze en toelatingscriteria intermediaire verhuur” (bijlage @): Huurder kan pas daadwerkelijk een (onder)huurovereenkomst met een Client sluiten nadat Huurder de noodzakelijke gegevens heeft verstrekt aan Verhuurder en Verhuurder heeft vastgesteld dat de toewijzing voldoet aan de inkomenseisen voor toewijzing en de passendheidsnorm.

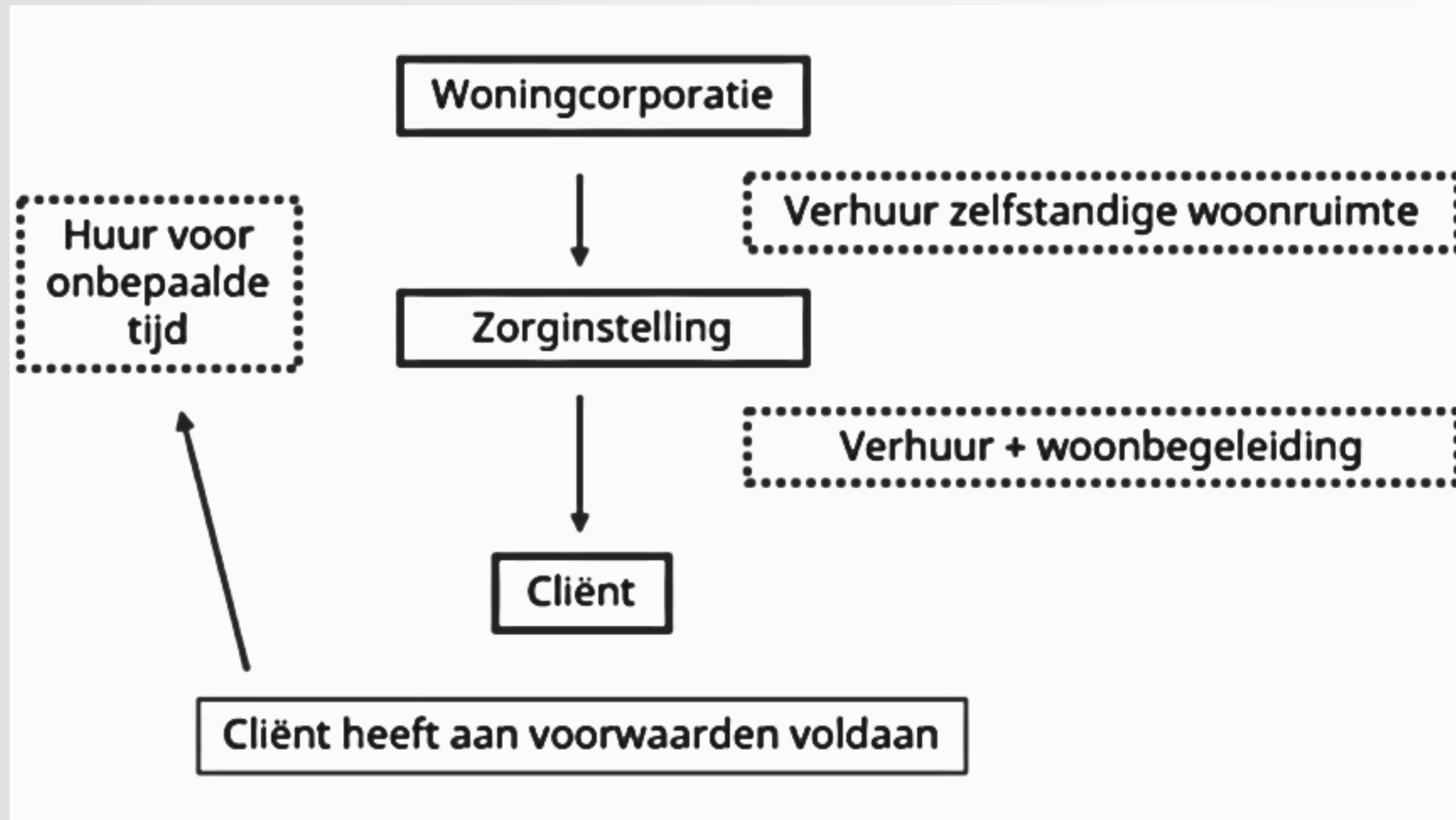
Tevens neemt Huurder bij het toewijzen van de afzonderlijke wooneenheden de door de gemeente gehanteerde toelatingscriteria en voorschriften in acht. Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden (waaronder de overheid) als gevolg van het niet overeenkomstig de toelatingscriteria en/of (wettelijke) regels en voorschriften toewijzen van wooneenheden.”

g. Overige voorwaarden

- Rapportage, AVG
- Bijzondere bepalingen: Aanscherping Algemene voorwaarden
- Brandveiligheid:

“Het gebruik van het Gehuurde dient voorts in overeenstemming te zijn met de gebruiksmelding/omgevingsvergunning brandveilig gebruik, welke als bijlage @ aan deze huurovereenkomst is c.q. wordt gevoegd, met dien verstande dat het gebruik gezondheidszorgfunctie (zoals omschreven in 1.1.3 van het Bouwbesluit) niet is toegestaan. Voor het Gehuurde gelden de (brandveiligheids)voorschriften voor @ [zorgclusterwoningen / groepszorgwoningen @ met 24-uurs zorg / zorg op afroep / zorg op afspraak]. Huurder is verplicht voornoemde vergunning te verkrijgen én aan Verhuurder te verstrekken voorafgaand aan de ingebruikname van het Gehuurde door Huurder. Voorts dient Huurder (blijvend) te voldoen alle verplichtingen op het gebied van brandveiligheid die voortvloeien uit het Bouwbesluit vanwege de door Huurder te huisvesten doelgroep, zoals het hebben van een brandmeldinstallatie met een 24-uurs BHV-opvolging.”

Omklapcontract



Omklapcontract

- Maatschappelijk onwenselijk als een huurder/voormalig cliënt de woning moet verlaten als de zorgverlening succesvol is afgerond.
- Rechtbank Overijssel 14 juni 2021, ECLI:NL:RBOVE:2021:2549
 - Verhoogd risico op huurbescherming?
 - Het woonelement overheerst omdat slechts tien uur zorg per week wordt geleverd, terwijl 24-uurszorg is overeengekomen en ‘omklappen’ naar reguliere bewoning tot de mogelijkheden behoort.
- Rechtbank Overijssel 25 mei 2021, ECLI:NL:RBOVE:2021:2097, m.nt. T.J. de Groot
 - Onderhuurrelatie met omklap constructie
 - Ingangsdatum/contractduur van beide overeenkomsten lopen uiteen
 - Zorgelement niet overheersend



Praktijk

A.H. Gerhardhuis

- Voorgeschiedenis
- Leegstand verhuur
- Herontwikkeling/sloop

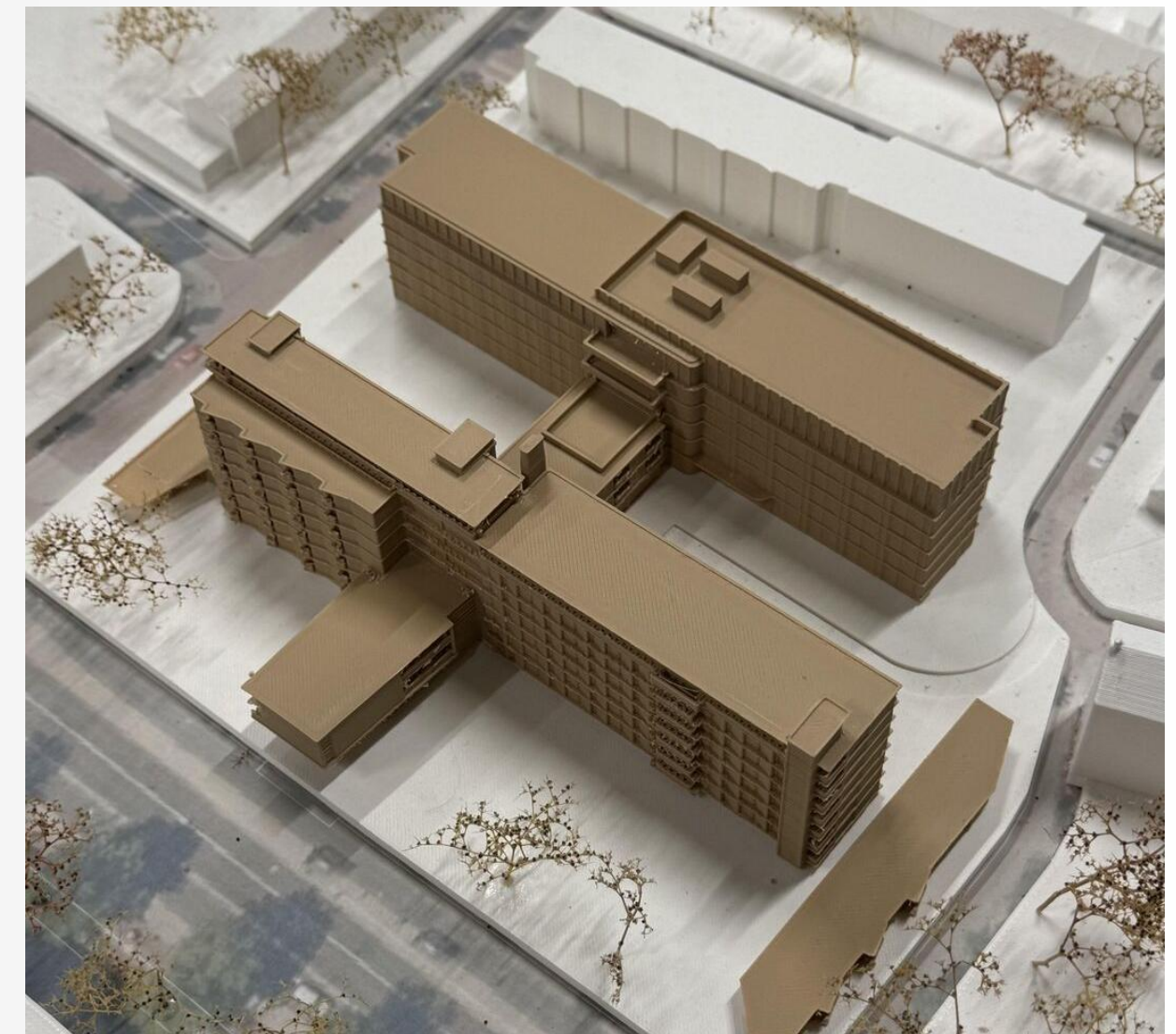


Huidige situatie



Praktijk

A.H. Gerhardhuis / Nieuwe situatie



VRAGEN?

DANK VOOR UW AANDACHT

Gerbrand Osinga