



## Met zorg verhuurd

Handreiking intermediaire verhuur voor  
woningcorporaties en zorginstellingen

Vera Beuzenberg en Tineke Lupi (Platform31)

## **Uitgave**

Platform31  
Den Haag, juli 2017

**Auteurs:** Vera Beuzenberg en Tineke Lupi (Platform31)

**Redactie:** Platform31

**Coverfoto:** Alex Schröder

### **Platform31**

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag  
[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

*Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.*

# Voorwoord

Beste lezer,

De handreiking die voor u ligt is bedoeld om intermediaire verhuur door zorginstellingen en opvangorganisaties mogelijk te houden. Hoewel ik blij ben met dit rapport, vind ik eigenlijk dat het niet nodig moet zijn.

Woningcorporaties zorgen ook voor woningen voor de meest kwetsbare mensen, die niet volledig zelfstandig kunnen wonen. Ze werken daarvoor samen met zorginstellingen en opvangorganisaties. Die zijn verantwoordelijk voor de begeleiding. Zij weten het beste wie wanneer in welke vorm van huisvesting terecht moet komen. Maatwerk voor professionals. Niet de gemakkelijkste klus.

Verantwoording daarover en toezicht daarop is logisch. Dat hoort bij de uitvoering van een maatschappelijke taak. Maar de regels daarvoor zijn inmiddels zo ver uit de hand gelopen, dat niemand het meer snapt. Aangescherpte toewijzingsregels, de Woningwet en strengere accountants hebben geleid tot een woud aan extra toetsen op volledigheid en juistheid. De regels schieten hun doel voorbij. Niet alle daklozen en cliënten van zorginstellingen hebben nu eenmaal hun belastingadministratie op orde. Maar daar gaat de administratieve werkelijkheid wel vanuit. De bewijslast wordt soms omgedraaid: toon maar aan dat iets niet gebeurd is. Anders geen goedkeurende verklaring.

Aedes heeft de afgelopen jaren, meestal samen met de Federatie Opvang, keer op keer ministerie en politiek gewezen op toenemende regeldruk en onnodige administratielast. Inzet van mensen en middelen kan beter naar het bouwen en verhuren van woningen voor de doelgroep gaan. We blijven ons verzetten tegen onnodige bureaucratie.

Tegelijkertijd blijven we corporaties ondersteunen bij de praktijk, daar waar het uiteindelijk om gaat. Zo kwamen we in overleg met accountants, toezichthouder en ministerie tot een standaard *bestuursverklaring* die opvangorganisaties en zorginstellingen kunnen gebruiken bij intermediaire verhuur. En Aedes heeft Platform31 opdracht gegeven om in een handreiking te beschrijven hoe corporaties kunnen voldoen aan de inkomensvoetsing en regels bij intermediaire verhuur. Zodat een oordeelsonthouding wordt voorkomen. Corporaties en instellingen in het hele land hebben daarvoor hun kennis gedeeld. We zijn hen daarvoor zeer erkentelijk.

Die handreiking ligt nu voor u. Het geeft een overzicht van de – soms buitengewoon ingewikkelde en ingenieuze – manieren om aan de eisen bij intermediaire verhuur te voldoen. We hopen dat het u in de praktijk helpt, zodat corporaties, zorginstellingen en opvangorganisaties blijven samenwerken om kwetsbare mensen te huisvesten. En we blijven ons inzetten om ervoor te zorgen dat een volgende uitgave van deze handreiking overbodig is.

Marnix Norder,  
Voorzitter Aedes



# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>1 Maatschappelijke opgave</b>	<b>5</b>
1.1 De huisvesting van kwetsbare mensen	5
1.2 De kwestie intermediaire verhuur	6
1.3 Oplossingen in beeld gebracht	7
1.4 Leeswijzer	8
<b>2 Kaders en regels voor verantwoording</b>	<b>9</b>
2.1 Accountantsprotocol	9
2.2 Volledigheidstoets	10
2.3 Juistheidstoets	11
2.4 Passendheidstoets	12
<b>3 Samen op weg</b>	<b>14</b>
3.1 Mitros legt het uit	16
3.2 Eigen Haard stuurt op het proces	16
<b>4 De bestuursverklaring</b>	<b>18</b>
4.1 Eigen Haard hanteert raamovereenkomst	20
4.2 Apeldoornse corporaties hanteren hetzelfde format	20
4.3 Mitros neemt het initiatief	21
4.4 Casade stemt af met de accountant	22
4.5 Zayaz werkte al met een bestuursverklaring	23
4.6 Lister geholpen met eenduidigheid	24
<b>5 Werkwijzen bij verhuur</b>	<b>25</b>
5.1 Eigen Haard doet zelf de inkomenstoets	26
5.2 Zayaz houdt de regie	26
5.3 De Alliantie en Kwintes zetten in op omklapcontracten	27
5.4 Apeldoornse corporaties krijgen gegevens van de zorginstellingen	28
5.5 Casade laat zorginstellingen verantwoording afleggen via de bestuursverklaring	29
5.6 Mitros doet soms een extra check	29
5.7 Lister houdt de administratie simpel en op orde	29
<b>6 Reflectie</b>	<b>32</b>
<b>Bijlage</b>	<b>34</b>

# 1 Maatschappelijke opgave

## 1.1 De huisvesting van kwetsbare mensen

De meeste mensen in Nederland wonen in een reguliere woning die ze zelfstandig huren of gekocht hebben. Door omstandigheden zijn er groepen die voor korte of langere tijd niet in deze situatie verkeren. Het gaat om mensen met psychische klachten, ziekten en lichamelijke gebreken, verslaving, ernstige schulden of relatieproblemen. Ze lopen vast in hun leven en hebben behoefte aan hulp. Is dit aan huis geen optie, dan zijn er zorginstellingen die hen opvangen of opnemen. Vaak hebben deze instellingen niet of nauwelijks eigen vastgoed in bezit. Ze huren gebouwen van andere partijen, dikwijls woningcorporaties. Ondersteuning en verblijf van de cliënt zijn hierbij aan elkaar verbonden.

### Opvang (verblijf) versus verhuur

Het meest kwetsbare deel van deze groep woont intramuraal in bijvoorbeeld een dak- en thuislozenopvang of blijf van mijn lijfhuis. In die gevallen betaalt de cliënt niets aan de zorginstelling. Zij vallen onder een zak- en kleedgeldregeling via het CAK. Daarnaast zijn er locaties waar gezamenlijk, doch individueel beschermd gewoond wordt met toezicht. Als er geen directe (huur-)overeenkomst tussen bewoners en verhuurder bestaat, is er formeel sprake van opvang. Verblijf wordt dan integraal bekostigd vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (Wlz). Indien er sprake is van een apart contract tussen de zorginstelling en de cliënt voor het wonen en er (ook) een huurprijs wordt doorberekend, is er formeel sprake van verhuur. Hierover is echter veel discussie geweest, want mensen die op deze wijze huren zijn niet vergelijkbaar met reguliere huurders. Huurcontracten worden enkel gegeven indien de huurder begeleiding krijgt.

5

### Scheiden van wonen en zorg

Sinds enige tijd is het landelijk beleid dat, waar het kan, hulp op een ambulante manier wordt geboden en wonen en zorg zijn losgekoppeld. Zo huren zorginstellingen steeds vaker reguliere woningen van corporaties waarin ze hun cliënten huisvesten. Het Housing First-principe dat een toenemend aantal zorginstellingen hanteert, gaat uit van intensieve ondersteuning in een reguliere woning. De huurovereenkomst staat dan op naam van de instelling, maar is wel gebonden aan een specifiek persoon. In een deel van de gevallen moet de bewoner verhuizen als de hulp stopt. Er bestaan echter ook zogenaamde omklapcontracten. Daarin staat dat de huurovereenkomst op naam van de bewoner wordt gezet zodra deze in staat is weer zelfstandig te wonen.

### Kwetsbare mensen zelfredzaam maken

Zorginstellingen streven ernaar kwetsbare mensen weer zelfredzaam en zelfstandig te maken en hen niet tot het einde van hun begeleidingstraject in een zorginstelling te laten wonen. Ze helpen hen bij het herpakken van de regie over hun leven, zodat ze kunnen terugkeren naar de reguliere samenleving. Jaarlijks worden talloze mensen op deze manier succesvol ondersteund. Hierdoor neemt het aantal kwetsbare bewoners die vanuit Maatschappelijke Opvang of GGZ-instellingen onder begeleiding terugkeren naar een woning in de wijk toe.

### Voorheen weinig regelgeving

Langere tijd was dit proces vooral een kwestie van afspraken tussen corporaties en zorginstellingen onderling. Er bestond weinig tot geen regelgeving omtrent opvang en beschermd of begeleid wonen. Hierdoor maakten zorginstellingen nauwelijks onderscheid tussen het verlenen van onderdak en hun

eigen dienstverlening. Ook door woningcorporaties werd er geen directe controle op de bewoners uitgeoefend. Het huisvesten van de sociale doelgroep, dus ook van sociale zorgbehoevende doelgroepen behoort tot de kerntaak van de sociale huursector in Nederland. In theorie zouden ook marktpartijen vastgoed aan zorginstellingen kunnen leveren, mits ze bereid zijn af te zien van marktconforme prijzen.

### **Strengere controle**

Sinds de Europese regels rondom staatssteun voor corporaties zijn aangepast, is de situatie veranderd. Woningcorporaties moeten zich verantwoorden over al het vastgoed dat ze verhuren. Dit geldt ook voor zogenaamde intermediaire verhuur, waarbij een externe partij de woningen gebruikt voor hun doelgroep. Deze bewoners moeten ook behoren tot de doelgroep van sociale huisvesting, hetgeen betekent dat hun inkomen is vastgesteld en valt binnen de gestelde grenzen. Over het verslagjaar 2011 toetste de accountant van de corporatie in het kader van die regelgeving voor het eerst op de volledigheid en juistheid van het aantal aangegane huurovereenkomsten. Met ingang van de herziene Woningwet in 2015 moet er daarnaast getoetst worden op de passendheid van de verhuringen. Oftewel krijgt 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden een woning goedkoper dan de voor hen geldende aftoppingsgrens.

## **1.2 De kwestie intermediaire verhuur**

6

Intermediaire verhuur voor opvang en begeleid wonen gaat om zeer beperkte delen van de totale woningvoorraad van corporaties. Ook behoren de betreffende bewoners vrijwel zonder uitzondering tot de sociale doelgroep. Ze leven dikwijls van een uitkering en hebben behoefte en recht op zorg en onderdak. Toch worstelen corporaties met het opleggen van de verantwoordingsplicht bij de intermediair. Veel zorginstellingen houden geen eigen verhuuradministratie bij. Hun systemen hebben als uitgangspunt de zorg voor cliënten en niet de huisvesting. Dit heeft tot gevolg dat controle op volledigheid van de verantwoording, juistheid en passendheid van de toewijzingen door de accountant tot problemen leiden bij intermediaire verhuur. Als de zorginstelling de benodigde gegevens niet compleet kan of wil aanleveren, krijgt de woningcorporatie in bepaalde situaties een oordeelsonthouding van de accountant. Het ontbreken van een accountantsverklaring kan vervolgens leiden tot sancties van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en in het uiterste geval het intrekken van de borging voor nieuwbouw.

### **Volledigheidstoets**

In het kader van de volledigheidstoets controleert de accountant of alle mutaties van de corporatiewoningen in beeld zijn. Oftewel, of er niet meer gebruik of verhuringen plaatsvonden dan in de administratie van de zorginstelling staan vermeld. Deze eis vergt veel aanvullende administratieve handelingen van de betrokken partijen en dan nog acht de accountant de dat niet altijd toereikend. Ook ontbreekt bij kleinere zorginstellingen vaak de mankracht om alles (goed) in beeld te brengen. Grotere zorginstellingen hebben vaak te maken met meerdere corporaties. Deze brengen elk een eigen accountant mee die verschillende eisen stelt aan de administratie ondanks dat zij werken volgens hetzelfde accountantsprotocol.

### **Juistheidstoets**

In het kader van de juistheidstoets controleert de accountant of het inkomen van de huurder feitelijk overeenkomt met het inkomen bij toewijzing zoals dat is verantwoord door de corporatie en het dus

gaat om een huishouden binnen de sociale doelgroep. Het is voor zorginstellingen lastig om inkomensgegevens te achterhalen bij hun cliënten. De cliënten zijn kwetsbaar, niet zelfredzaam en vaak rusteloos. Juist hun gebrek aan stabiliteit, welzijn en veiligheid is een reden zich tot de zorginstellingen te wenden. Cliënten hebben zelden alle benodigde papieren omtrent inkomen paraat. Deze zijn wel op te vragen bij de gemeente of andere instanties, maar dat betekent voor zorginstellingen een grote administratieve opgave.

#### **Passendheidstoets**

In het kader van de passendheidstoets controleert de accountant of 95 procent van de verhuringen aan huurtoeslaggerechtigden plaatsvindt in woningen met een huurprijs onder hun aftoppingsgrens. Dit is aanvullend op de inkomensstoets in het kader van de juistheid. De huurders via zorginstellingen zijn bijna allemaal huurtoeslaggerechtigd. De huurprijs waar de accountant op toetst is degene die in de overeenkomst tussen de huurder en de zorginstelling staat. Het komt voor dat de huurprijs in deze overeenkomst te hoog lijkt omdat het een optelsom is van de huurprijs en zorgvergoedingen. Wanneer deze bedragen niet zijn gespecificeerd, kan de passendheidstoets niet goed worden uitgevoerd. Passend toewijzen vraagt van de intermediair een goede administratieve scheiding van wonen en zorg. Dit levert extra administratie- en registratiedruk op.

#### **Oordeelsonthoudingen**

In voorgaande jaren ontving ongeveer de helft van de woningcorporaties een oordeelsonthouding van de accountant omdat ze niet aan de negatieve bewijslast in het kader van de volledigheidstoets konden voldoen. Vooralnog heeft de AW geen sancties gegeven aan de 132 corporaties in 2014 en aan de 124 corporaties in 2015 met een oordeelsonthouding als gevolg van intermediaire verhuur. Minister Blok voor Wonen kondigde in 2016 echter aan strenger op te zullen treden. Enkele corporaties hebben vervolgens bedreigd vastgoed terug te trekken als de verantwoording onvolledig blijft. Anderen vermijden nieuwe intermediaire verhuur, waardoor de gewenste doorstroom naar zelfstandig wonen in de wijk stopt. Zo komt onbedoeld de opvang en ondersteuning van kwetsbare mensen in Nederland in gevaar.

7

### **1.3 Oplossingen in beeld gebracht**

Binnen de sector bestaat het beeld dat aan de regels niet te voldoen valt, maar er is meer mogelijk dan partijen denken. In principe hebben zorginstellingen en corporaties dezelfde doelstellingen en is nadere samenwerking en afstemming onderdeel van bredere veranderingen op gebied van wonen, welzijn en zorg. De regelgeving zorgt voor een versnelling in de slag die gemaakt moet worden in de administratie en onderlinge afspraken. Veel zorginstellingen maken hier al stappen in. Het gaat om ingrijpende aanpassingen in het interne proces die veel tijd en inzet kosten. Maar als het eenmaal geregeld is en het tot de reguliere bedrijfsvoering behoort, verlicht het de druk van beide partijen bij de accountantscontrole en vergemakkelijkt het de intermediaire verhuur.

#### **Vrijstellingen door bestuursverklaring**

Intermediairs en corporaties geholpen door ontwikkelingen in de sector. Aedes en de Federatie Opvang realiseerden bij de minister een vrijstelling voor de juistheids- en volledigheidstoets voor woningen waar kortdurend verblijf (opvang) plaatsvond. Verantwoording kan dan via een jaarlijkse bestuursverklaring aan de woningcorporatie plaatsvinden, met als bijlage een lijst van woningen die enkel zijn ingezet voor

opvang. Het ministerie van BZK ontwikkelde, in overleg met Aedes, de Federatie Opvang en de NBA, een model dat door alle corporaties en intermediairs als format te gebruiken is.

#### **Aantonen juistheid bij verhuur**

Bij langduriger verblijf/bewoning, waarbij cliënten huur betalen voor de woning aan de zorginstellingen is de bestuursverklaring niet voldoende. Daarvoor controleert de account de juistheid van betreffende verhuringen en kan hij op het punt van volledigheid voor het overige op de bestuursverklaring terugvallen. Overal in het land experimenteren corporaties en intermediairs met werkwijzen die ervoor moeten zorgen dat een oordeelsonthouding uitblijft. Dit zijn inspirerende voorbeelden van partijen die zich niet laten beperken door ingewikkelde regelgeving.

#### **Interviews met koplopers**

Om deze ontwikkelingen en oplossingen in beeld te krijgen heeft Platform31 interviews gehouden met enkele koplopers op gebied van intermediaire verhuur voor opvang en begeleid wonen. Bij negen corporaties zijn medewerkers gesproken die de afgelopen jaren veel ervaring hebben opgedaan met de volledigheidstoets, juistheidstoets en (meer recent) de bestuursverklaring. Daarnaast vertegenwoordigen drie zorginstellingen en de Federatie Opvang het perspectief van de intermediair. In de bijlage is een overzicht te vinden van de geïnterviewden.

### **1.4 Leeswijzer**

8

In deze handreiking brengt Platform31 het vraagstuk van intermediaire verhuur- en opvang, de koplopers onder corporaties en zorginstellingen en hun oplossingen in beeld. Hoofdstuk 2 beschrijft de kaders en regels voor verantwoording waar corporaties bij intermediaire verhuur aan moeten voldoen. Hoofdstuk 3 geeft aan hoe de partijen de nieuwe eisen kunnen benutten door hun samenwerking nader vorm te geven. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de bestuursverklaring en de eerste ervaringen hiermee in de sector. Dit model volstaat in de verantwoording van de volledigheid bij zowel opvang als verhuur. Hoofdstuk 5 gaat in op de creatieve oplossingen en werkwijzen waarmee corporaties en zorginstellingen voldoen aan de volledigheds- en juistheidstoets bij verhuur. In hoofdstuk 6 tenslotte reflecteren we op de wettelijke kaders en oplossingsrichtingen op basis waarvan partijen een eigen keuze kunnen maken. In de bijlage zijn links naar enkele relevante documenten omtrent intermediaire verhuur opgenomen.



## 2 Kaders en regels voor verantwoording

### 2.1 Accountantsprotocol

Woningcorporaties moeten voldoen aan Europese en landelijke regelgeving, die zijn opgenomen in de Woningwet en het Besluit en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV en RTIV). In situaties waarin zorginstellingen woningen huren van corporaties, die de woningen inzetten voor hun doelgroep, moeten ook zij zich aan deze regelgeving houden om de corporaties in staat te stellen hieraan te voldoen. Als de zorginstelling dit niet doet, krijgt de woningcorporatie mogelijk een oordeelsonthouding van haar accountant. De accountant speelt dus een cruciale rol bij het toezicht op de regelgeving van intermediaire verhuur.

#### Alle corporatiewoningen worden getoetst

Accountants handelen op basis van een vastgesteld protocol, waarvoor de geldende regelgeving van corporaties de basis vormt. In het 'Accountantsprotocol regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2016)' staat nauwkeurig beschreven waar de accountant de corporatie op moet toetsen. Dit protocol vermeldt onder meer dat zijn werkzaamheden zich richten op alle woongelegenheden in eigendom van de woningcorporatie, ook als deze worden doorverhuurd. Voor deze woongelegenheden toetst de accountant op volledigheid, juistheid en passendheid van de aangegane huurovereenkomsten.

9

#### Verschil "opvang" en verhuur

Als zorginstellingen de woningen die zij huren van corporaties inzetten voor hun cliënten, maakt het in de verantwoording veel uit of zij de woning inzetten voor opvang (verblijf) of verhuur. De (toenmalig) minister van Wonen en Rijksdienst heeft hier specifieke definities voor gegeven.

Er is sprake van **opvang**:

zolang er een integrale verstrekking van verblijf met zorg en/of begeleiding bestaat, waarbij ook het verblijf/wonen ten laste komt van de zorg- of opvangmiddelen; bij maatschappelijke opvang en/of RIBW instellingen gaat het om de mensen die een Wmo beschikking hebben voor een maatwerkvoorziening beschermd wonen of opvang of een maatregel beschermd wonen forensische zorg. Zij betalen formeel juridisch geen huur, maar een eigen bijdrage Wmo (die door het CAK, de gemeente, de instelling of de justitieregeling wordt geïnd). Bij opvang is geen beroep op huurtoeslag mogelijk.

Er is sprake van huur en **verhuur**:

als er een huurovereenkomst met de cliënt bestaat ongeacht de benaming van die overeenkomst, de mate van zorg of begeleiding en of de cliënt de woning direct van de corporatie, ofwel (tijdelijk) van/via de opvanginstelling huurt. Er is sprake van (huur)betaling door of namens de cliënt uit eigen middelen, zoals bijstand, andere uitkering of andere middelen. Bij huur is wel beroep op huurtoeslag mogelijk.

### **Recente aanpassingen accountantsprotocol**

Het accountantsprotocol is voor het laatst aangepast op 19 januari 2017. In deze laatste wijziging veranderden twee belangrijke aspecten met betrekking tot intermediaire verhuur. De eerste verandering heeft betrekking op de eisen aan intermediaire opvang. Woningen die door zorginstellingen worden ingezet voor opvang, mogen na het ondertekenen van een verklaring door de zorginstelling buiten beschouwing worden gelaten voor de juistheidstoets. De tweede verandering heeft betrekking op de manier waarop de volledigheid van de administratie bij zowel opvang als verhuur verantwoord mag worden. Het protocol geeft aan dat accountants zich mogen baseren op een verklaring van de zorginstelling over de volledigheid van de verantwoording voor zowel opvang als verhuur. Beide veranderingen zijn doorgevoerd als gevolg van de ontwikkeling van de model bestuursverklaring door het ministerie van BZK. Meer over de bestuursverklaring in hoofdstuk 4.

Tevens is opgenomen in het accountantsprotocol dat de controlerend accountant van de woningcorporatie bij intermediaire verhuur gebruik mag maken van de werkzaamheden van de accountant van de zorginstelling. Op basis van die gegevens kan de accountant van de woningcorporatie de volledigheid van de huuradministratie beoordelen.

In dit hoofdstuk behandelen we de verschillende onderdelen waar de accountant op toetst: volledigheid en juistheid inzake de staatssteunnorm en de passendheidsnorm.

## **2.2 Volledigheidstoets**

10

De volledigheidstoets wordt toegepast op alle woningen die zorginstellingen inzetten voor hun cliënten, dus voor zowel opvang als verhuur.

Middel om volledigheid aan te tonen:

jaarlijkse bestuursverklaring van zorginstelling aan woningcorporatie.

Vanuit EU-regelgeving zijn corporaties na 15 mei 2013 verplicht om een volledige administratie van intermediaire verhuur bij te houden. De accountant toetst de volledigheid van het aantal aangegane huurovereenkomsten in het verslagjaar voor alle woongelegenheden van de woningcorporatie. Daarvoor toetst hij of alle mutaties in beeld zijn van woningen die zowel zijn ingezet voor verhuur als opvang. Om deze toets te kunnen doen, moeten zorginstellingen naast hun zorgadministratie ook een verhuuradministratie bijhouden. Als de verhuuradministratie en/of die van de intermediair, daarop onvoldoende zicht biedt, dan wordt dat vaak vertaald naar een oordeelsonthouding. Van belang is dat de accountant in voorkomende gevallen zichtbaar maakt waarom het oordeel 'volledigheid' achterwege is gebleven.

### **Aantonen volledigheid bijna onmogelijke opgave**

Voordat de volledigheid middels een bestuursverklaring van de zorginstelling aangetoond kon worden, moesten zorginstellingen en woningcorporaties bewijzen dat er niet meer opvang/verhuur plaatsvond dan werd aangegeven door de zorginstelling. Het leveren van deze bewijslast, aantonen dat iets niet plaats heeft gevonden, was echter praktisch onmogelijk. In voorgaande jaren ontvingen veel woningcorporaties daarom een oordeelsonthouding van de accountant.

### **Bestuursverklaring als middel om volledigheid aan te tonen**

De Federatie Opvang, de RIBW Alliantie en GGZ Nederland vroegen de (toenmalig) minister van Wonen en Rijksdienst de eisen bij de verantwoording te versoepelen. Daarop reageerde minister Blok in een brief aan de Tweede Kamer (14 december 2015). Waar woningen worden gebruikt voor opvang (verblijf) kan worden volstaan met een bestuursverklaring van de betrokken zorginstelling. Hij benadrukt in diezelfde brief dat de eisen overeind blijven voor de toewijzing en verantwoording bij verhuur. Als reactie op ingediende moties vermeldt minister Blok een jaar later in een kamerbrief (2 december 2016) dat hij het bereik van de bestuursverklaring uitbreidt. Hierdoor legt de bestuurder niet alleen een (getalsmatige) verklaring af over de woningen die hij dat jaar inzette voor opvang, maar verklaart hij tevens dat de verantwoording die hij de corporatie verstreekte over de (op juiste wijze verrichte) woningtoewijzingen/verhuringen volledig is geweest. Deze wijzigingen zijn opgenomen in het accountantsprotocol.

### **Accountants mogen gegevens uitwisselen**

Minister Blok geeft in zijn brief van 14 december 2015 twee mogelijkheden om de administratieve druk van de volledigheidstoets te verminderen. Als de instelling de administratieve handelingen te bezwaarlijk vindt om zelf uit te voeren, kan zij de corporatie vragen de (verhuur)gegevens te administreren. De tweede mogelijkheid is dat de accountants van beide organisaties onderling afspraken maken over de controle. Als aanvulling wijst hij in zijn kamerbrief van juni 2016 op de eisen die de Woningwet stelt aan de manier waarop de huurdersgegevens gebruikt worden. Hiermee benadrukt hij dat de privacy van cliënten gewaarborgd blijft. Deze wijzigingen zijn ook opgenomen in het accountantsprotocol.

De juistheidstoets wordt toegepast op woningen die door de zorginstelling worden ingezet voor verhuur. De woningen die worden ingezet voor opvang krijgen vrijstelling mits zij via een bestuursverklaring aangeven dat deze voor opvang zijn ingezet.

11

## **2.3 Juistheidstoets**

Er is sprake van juistheid als de woningen onder de 710,68 euro voor:

- minimaal 80 procent zijn toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen tot 36.165 euro. Tot deze groep behoren de huurtoeslaggerechtigden.
- maximaal 10 procent zijn toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen tussen 36.165 en 40.349 euro.
- maximaal 10 procent zijn toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen hoger dan 40.349 euro.

Middel om juistheid aan te tonen:  
meerdere, geen eenduidige manier.

De accountant dient te oordelen over de juistheid van de verantwoording van het aantal aangegane huurovereenkomsten voor de woongelegenheden met een huurprijs van 710,68 euro of lager aan de doelgroep. De accountant van de woningcorporatie gaat daarvoor na of het feitelijk inkomen

overeenkomt met het inkomen zoals dat is verantwoord door de corporatie en of dit voldoet aan de 80-10-10 norm.

#### **80-10-10**

De corporatie verhuurt aan haar doelgroep als zij voldoet aan de 80-10-10 norm. Vanuit de Woningwet 2015 geldt dat woningcorporaties minimaal 80 procent van hun vrijkomende woningen met een huurprijs tot en met 710,68 euro moeten toewijzen aan huishoudens met een verzamelinkomen van maximaal 36.165 euro per jaar (prijspeil 2017). Tot die groep behoren ook de huurtoeslaggerechtigden. Maximaal 10 procent van de vrijkomende woningen tot die grens mogen zij 'vrij' toewijzen (maar wel met inachtneming van de gemeentelijke woonruimteverordening als die er is). De overige 10 procent mag tijdelijk (tot 2021) worden toegewezen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen vanaf 36.165 euro tot en met 40.349 euro (prijspeil 2017). Het aspect juistheid dient getoetst te worden bij huurovereenkomsten met een ingangsdatum op of na 1 januari 2016. En is niet aan de orde in opvangsituaties mits een bestuursverklaring is ondertekend.

#### **Gegevens dienen controleerbaar te zijn**

De accountant dient bij de vaststelling van de juistheid van de verantwoording na te gaan of de woningcorporatie het inkomen heeft vastgesteld conform de regelgeving. Uitgangspunten daarbij zijn door de Belastingdienst vastgestelde en/of verstrekte inkomensgegevens, te weten een definitieve of voorlopige aanslag voor de inkomstenbelasting, ofwel een verklaring omtrent het inkomen. De bij de inkomstenstoetsing gebruikte bescheiden dienen bewaard te worden en controleerbaar te blijven tot het moment dat controle op de jaarstukken heeft plaatsgevonden.

12

#### **Vrijstelling gevraagd verplichte begeleiding/zorg**

Verschillende organisaties vroegen vrijstelling voor situaties waarin de verhuur gepaard gaat met verplichte begeleiding/zorg. De minister van Wonen en Rijksdienst wees dit in zijn brief van 6 juni 2016 af. Hij gaf aan dat het juridisch niet werkbaar noch houdbaar is. Het is niet houdbaar uit het oogpunt van zowel staatssteun als van de normering voor de huurtoeslag.

#### **Geen juistheidstoets bij bewoning korter dan 8 weken**

In zijn brief van 6 juni 2016 geeft de minister van Wonen en Rijksdienst aan dat verhuringen korter dan acht weken vrijstelling krijgen voor de juistheid- en volledigheidstoets (net als opvang). Oftewel bij verhuur van acht weken of langer dient aan de juistheid- en volledigheidstoets te worden voldaan. Met deze maatregel komt de minister van Wonen en Rijksdienst tegemoet aan het bezwaar dat instellingen bij aanvang van een verhuring niet altijd weten of de cliënt ook op dat adres blijft wonen. Deze versoepeling is overgenomen in het accountantsprotocol. De geïnterviewde corporaties en zorginstellingen maken echter geen gebruik van deze regeling, omdat ze willen voorkomen dat een cliënt wederom zou moeten verhuizen, omdat zijn inkomen niet voldoende blijkt te zijn.

## **2.4 Passendheidstoets**

De passendheidstoets wordt toegepast op woningen/woonruimten die door de zorginstelling worden ingezet voor verhuur en waarvoor het verkrijgen van huurtoeslag mogelijk is. Dat zijn zelfstandige woningen met een huur lager dan 710,68 euro en onzelfstandige woonruimten voor zover gelegen in een complex dat door de Belastingdienst is aangewezen. De woningen die worden ingezet voor opvang

(verblijf) krijgen vrijstelling mits de betrokken zorginstellingen via een bestuursverklaring aangeven dat deze voor opvang zijn ingezet.

Voor passend toewijzen wordt gekeken of 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden een woning is toegewezen die een huurprijs lager dan de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens heeft.

Als gevolg van de herziene Woningwet 2015 moeten corporaties sinds 1 januari 2016 voldoen aan de passendheidsnorm. Deze nieuwe norm bepaalt dat zij aan minimaal 95 procent van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huur tot aan de aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens in 2017 592,55 euro en voor grotere huishoudens 635,05 euro.

### **Problemen door de passendheidsnorm?**

Of de passendheidsnorm in relatie tot intermediaire verhuur tot problemen leidt bij de accountantscontrole is op dit moment nog niet duidelijk en zal binnenkort blijken na de accountantscontrole over het boekjaar 2016. Er spelen een aantal dingen die we hieronder beschrijven.

### **Veel huurtoeslaggerechtigden**

Het overgrote deel van de huurders via zorginstellingen ontvangt geen of weinig inkomen. Zij zijn huurtoeslaggerechtigd en moeten daardoor passend worden toegewezen. Dat betekent dat zij in een woning onder de voor hen geldende aftoppingsgrens gehuisvest moeten worden. Aangezien het gaat over eenpersoonshuishoudens betreft de maximale huurprijs de eerste aftoppingsgrens van 592,55 euro.

13

### **Huurprijzen onder de aftoppingsgrens**

Om de huurtoeslaggerechtigden passend te kunnen toewijzen dienen de huurprijzen dus onder de aftoppingsgrens van 592,55 euro te zijn. De geïnterviewde corporaties geven aan dat zij veel huurprijzen hebben verlaagd sinds de invoering van de passendheidstoets. Daar vallen ook woningen onder die zijn doorverhuurd aan zorginstellingen. Mocht het voorkomen dat woningen toch een hogere huurprijs hebben dan de aftoppingsgrens, dan kiezen de gesproken corporaties vaak voor maatwerk. Ze kunnen de huurprijs verlagen of ze kunnen deze woningen laten vallen onder de 5 procent marge buiten de passendheidsnorm van 95 procent. Meestal kiezen ze voor een huurverlaging.

### **Huurprijs is combinatie wonen en zorg**

De huurprijs waarop de accountant toetst, is de huurprijs die opgenomen is in de overeenkomst tussen de huurder en de zorginstelling. Het komt voor dat deze huurprijs te hoog is doordat een totaalprijs voor de huurder is opgenomen. Dit is vaak een optelsom van zijn huurprijs en zorgkosten. Wanneer deze bedragen niet zijn gespecificeerd kan de passendheidstoets en de controle van de accountant op het behalen van de 95 procent norm niet goed worden uitgevoerd. Passend toewijzen vraagt een duidelijke administratieve scheiding van wonen en zorg van de intermediair. Dit levert extra administratie- en registratiedruk voor de zorginstelling op.

## 3 Samen op weg

Sinds de nieuwe regels omtrent staatssteun voor corporaties (15 mei 2013) is er veel veranderd in de samenwerking tussen corporaties en zorginstellingen die woningen van hen huren. Vanaf die datum zijn contracten met intermediairs aangepast met nadruk op verhuuractiviteiten en zijn de eisen omtrent verantwoording verscherpt. In de regel worden alle instellingen hetzelfde behandeld, ook als de verhuur al van ver voor 2013 dateert. Sommige corporaties hebben met al hun relaties nieuwe contracten gesloten, anderen voegden bepalingen omtrent opvragen van gegevens toe. Met name in 2016, toen de minister aangaf dat er gehandhaafd zou gaan worden, zijn er striktere kaders vastgelegd.

Intermediairs moesten op basis van de nieuwe regels hun procedures aanpassen en dit leidde tot extra tijdsinzet, kosten en frustraties. Veel zorginstellingen voelen zich overvallen met eisen en risico's waar ze niet onderuit kunnen. Corporaties zien zich op hun beurt belast met trekken en sleuren, omdat zij eindverantwoordelijk zijn voor het aanleveren van en de verantwoording over de juiste gegevens, met een mogelijke oordeelsonthouding boven hun hoofd.

### Veranderingen als kans

Er zijn echter partijen die de situatie niet als probleem, maar als kans opvatten. De verantwoording voor intermediaire verhuur bij de huisvesting van kwetsbare mensen staat namelijk niet op zichzelf, maar is onderdeel van de bredere verandering in wonen, welzijn en zorg. Zorginstellingen maken in toenemende mate gebruik van zo zelfstandig mogelijke huisvesting, hetgeen betekent dat ze zich naast zorg en hulpverlening bezig moeten gaan houden met wonen. Ze doen een groter beroep op de voorraad van woningcorporaties. Woningcorporaties krijgen daardoor een nieuw type klant. Het resulteert in een wederzijdse behoefte aan meer afstemming, andere administratie-eisen en bedrijfsvoering.

### Veranderingen volop gaande

De omslag in denken en doen rondom Beschermd Wonen is een proces dat al voor de nieuwe Europese en landelijke regels voor woningcorporaties was ingezet. Het gaat verder dan enkel de strengere verantwoording. Het opzetten van een goede verhuuradministratie bij zorginstellingen kost tijd en laat zich niet zomaar onder druk realiseren. Corporaties zijn al sinds 2013 bezig hun eigen bedrijfsvoering op orde te brengen. Veel intermediairs kregen die eis pas eind 2015. Enkele zorginstellingen lopen in dit proces voorop, zoals Lister, en vormen een voorbeeld voor anderen. Corporaties merken ook dat er stappen worden gemaakt.

### Goede samenwerking van belang

Duidelijk is dat zowel zorginstellingen als corporaties belang hebben bij een goede samenwerking die verder gaat dan voldoen aan de regels. Corporaties doen dit via persoonlijke contacten van medewerkers verantwoordelijk voor bedrijfsvoering, financiën, verhuur en/of sociaal beheer. Dit betekent dat ook intern moet worden overlegd en afgestemd.

*“Alle zaken rondom intermediaire verhuur kosten veel tijd. We hebben veel contact met de zorginstellingen om te verduidelijken wat ze moeten doen en om te zorgen dat ze het volgens de gewenste kwaliteit uitvoeren. Het kost veel energie voor alle partijen.”*

Saskia Ossebaar, Eigen Haard

*“Het opzetten van de nieuwe werkwijze kostte de afgelopen anderhalf jaar veel tijd. Inmiddels staat er een procedure die elk jaar makkelijk doorlopen kan worden.”*

Aad Kester, Mitros

*“Het opzetten van een corporatieadministratie naast hun klantdossiers kost zorginstellingen veel tijd en vormt een belemmering. Ze moeten een administratie opzetten alsof ze een woningcorporatie zijn. Helaas biedt de bestuursverklaring een oplossing voor slechts een klein deel van de gebruikte woningen door zorginstellingen.”*

Karen van Brunschot, Federatie Opvang

*“We moesten gegevens zéér volledig aanleveren. Die mate van detail was nieuw en daarin konden we niet onmiddellijk voorzien. Wonen was onvoldoende opgenomen in onze administratie. Het zat niet zo compleet en uitgewerkt in de dossiers. De definities kwamen met terugwerkende kracht en dat gaf grote druk. We moesten alle zeilen bijzetten.”*

Monique Waarts, HVO-Querido

15

*“Verhuur was nooit een taak van de intermediair, maar het is goed om de administratie op orde te brengen. We zien het als opgave om nu weer de relatie met de corporaties op te bouwen. Vertrouwen en persoonlijke contacten vindt ik belangrijker dan gereguleerde contract. We kunnen niet zonder de corporatie, goede samenwerking is essentieel.”*

Hanneke Zomerdijk, HVO-Querido

*“Het koste ons de afgelopen periode veel tijd. Er was veel contact met de intermediairs. Vooral onze coördinator zakelijk vastgoed heeft veel tijd geïnvesteerd.”*

Casper van Rhijn, Casade

*“Intermediaire verhuur heeft lang onder de radar gehangen, maar door de Woningwet 2015 werd het een issue. Accountants gingen moeilijk doen en er blijkt dat Nederland de Europese regels zeer streng interpreteert. Doel en middel staan niet meer in relatie tot elkaar.”*

Jeroen Rous, AFWC

Hieronder beschrijven we twee voorbeelden van hoe corporaties de samenwerking oppakten.

### **3.1 Mitros legt het uit**

Mitros verhuurt woningen aan 34 zorginstellingen. Deze worden hoofdzakelijk ingezet voor opvang, maar ook voor verhuur. Vanaf het ingaan van de nieuwe Europese regels, mei 2013, en de Nederlandse vertaling daarvan stelde Mitros alle zorginstellingen op de hoogte van de nieuwe eisen. In eerste instantie per brief, maar de ervaring leerde al snel dat de zorginstellingen het nut ervan niet inzagen en gegevens onvolledig aanleverden. Toen duidelijk werd dat er gehandhaafd zou worden en een mogelijke oordeelsonthouding het gevolg kon zijn, werd ervoor gekozen de zorginstellingen mee te nemen in het proces.

Eind 2015 organiseerde Mitros een bijeenkomst om de kwestie uit te leggen en bespreekbaar te maken. De woningcorporatie nodigde contactpersonen van instellingen waar zij woningen aan verhuren uit om terug te blikken op de inspanningen van de afgelopen periode en vooruit te kijken naar de veranderingen die op 1 januari 2016 zouden ingaan. Mitros legde uit wat passend toewijzen inhoudt, waar op moet worden gelet en hoe er mee omgegaan moet worden. Tevens voorzag Mitros de contactpersonen van middelen om de hoogte van het inkomen correct te kunnen berekenen. Dat bleek een belangrijke stap van waaruit ze directe ingangen bij de zorginstellingen konden gaan opbouwen. Het optuigen van een goed systeem kostte, zowel voor de corporatie als voor de zorginstellingen, veel tijd. Toch snapt iedereen dat ze er baat bij hebben.

16

#### **Tip van Mitros:**

*“Doe het eenmalig goed, daar heb je later profijt van. Zorg voor draagvlak onder de intermediairs en leg hen niet zomaar eisen op.”*

### **3.2 Eigen Haard stuurt op het proces**

Eigen Haard ontving over het jaar 2015 geen oordeelsonthouding van hun accountant. Dit was het gevolg van de vele afspraken die ze maakten met de intermediairs over het proces dat ze per verhuring doorlopen. Voor de accountant was deze werkwijze toereikend om aan de volledigheidstoets te voldoen.

#### **Afspraken in raamovereenkomst**

Om de werkwijze te stroomlijnen en gelijk te maken voor iedere intermediair hanteert Eigen Haard de ‘Raamovereenkomst Europese Inkomensstoets en Passend Toewijzen toegelaten instellingen volkshuisvesting’ (zie bijlage). Daarin staan de zaken waaraan de corporatie en de intermediair moeten voldoen alvorens de intermediair daadwerkelijk een (onderhuur)overeenkomst met een cliënt kan sluiten. Deze afspraken ondervangen de juistheids- en volledigheidstoets. Eigen Haard startte al in 2013 met het maken van afspraken en in 2014/2015 zijn alle raamovereenkomsten getekend. In 2016 was sprake van een overgangsjaar. De raamovereenkomst is aangepast in het kader van passend toewijzen. In 2017 gaan ze structureel met hun nieuwe werkwijze aan de gang.

#### **Aanpassing werkprocessen**



Voor de zorginstellingen hebben de afspraken uit de raamovereenkomst aanzienlijke consequenties voor hun werkprocessen. Zij worden geacht een verhuuradministratie bij te houden, de corporatie bij verhuur tijdig te voorzien van inkomensgegevens van de cliënt en aan het begin van het jaar de corporatie een bestuursverklaring te overhandigen met een overzicht van alle woningen en de benodigde gegevens. Dit kost zowel de corporaties als de zorginstellingen veel tijd en capaciteit.

### **Veel contact met zorginstellingen**

Eigen Haard investeerde(e) veel tijd in de relatie met de zorginstellingen om hen het nut en de noodzaak van de afspraken te laten inzien. Zij voerde gesprekken met al de betreffende zorginstellingen en organiseerde een bijeenkomst op locatie waarin zij de wettelijke eisen en verplichtingen presenteerde. Daarnaast bleef de beleidsmedewerker van Eigen Haard beschikbaar voor de zorginstellingen om een en ander te verhelderen.

Nu het eerste jaar achter de rug is, gaat Eigen Haard met enkele zorginstellingen die aangaven dat het proces niet geheel naar wens verliep in gesprek over mogelijke aanpassingen. Door de open aanpak in het begin van het proces is er ruimte om samen te zoeken naar verbetering.

### **Interne organisatie op orde**

Ook vanuit de corporatie is deze werkwijze nieuw. Eigen Haard richtte een interne stuurgroep op om snel te kunnen schakelen. In deze stuurgroep zitten de directeur Wonen, de manager verhuur, een medewerker risico en audit, een controller en de betrokken beleidsmedewerker. Zij overleggen als er zich problemen voordoen. De beleidsmedewerker en een verhuurmedewerker hebben het dagelijkse contact met de intermediairs. 2016, als overgangsjaar, verliep ad hoc. Voor de volgende jaren gaan ze voor een structurele werkwijze, waarbij het contact en de samenwerking met de zorginstellingen is belegd. Een interne werkgroep gaat nadenken over deze werkwijze. Waarschijnlijk komt het contact o.a. bij twee medewerkers van de verhuurafdeling.

17

### **Tip van Eigen Haard:**

*“Neem de intermediairs er echt in mee. Laat de urgentie inzien, dat besef is er niet. Er is geen andere mogelijkheid. Je moet heel zorgvuldig aangeven dat de corporatie het niet zelf heeft bedacht. De hele organisatie van de intermediair dient op de hoogte te zijn, dus van bestuur tot aan de verhuurmedewerker.”*

## 4 De bestuursverklaring

Wat regelt de bestuursverklaring?

- 1) De juistheidstoets is niet van toepassing bij woningen gebruikt voor opvang.
- 2) De volledigheid wordt aangetoond voor de opgenomen woningen, zowel verhuur als opvang.

### De lobby

De bestuursverklaring is het resultaat van een actieve lobby door Federatie Opvang, Aedes en de AFWC. Zij wilden een uitzondering voor de volledigheds- en juistheidstoets bij zowel intermediaire verhuur als opvang. Het resultaat van de lobby was een eerste toezegging vanuit de minister van Wonen en Rijksdienst op 14 december 2015 om een bestuursverklaring te laten gelden voor opvang. Een verdergaande toezegging vanuit de minister van Wonen en Rijksdienst (kamerbrief van 2 december 2016) maakt het mogelijk dat de bestuursverklaring de volledigheid van de verhuringen aantoonst bij zowel verhuur als opvang. Inmiddels zijn deze twee wijzigingen in het accountantsprotocol opgenomen. De bestuursverklaring kan niet worden ingezet voor de juistheidstoets voor woningen die worden gebruikt voor verhuur.

### Model bestuursverklaring

18

Om handen en voeten te geven aan een dergelijke verklaring, stelden de Federatie Opvang en Aedes een model-bestuursverklaring op. Deze is opgenomen in de bijlage. De model-bestuursverklaring voldoet aan de regelgeving en is afgestemd met verschillende corporaties, zorginstellingen, het ministerie van BZK en enkele accountants. De afstemming met accountants was ingewikkeld, omdat zij niet collectief en eenduidig opereren. Corporaties die met de bestuursverklaring wilden werken, hebben daarom doorgaans vooraf met de accountant besproken of hij deze honoreert. Het ministerie van BZK en de Federatie Opvang bekijken momenteel of nadere uitleg in de vorm van een schriftelijke toelichting gewenst is.

### Wat is de model bestuursverklaring precies?

De model-bestuursverklaring is een document dat de zorginstelling kan gebruiken om aan te geven welke van de gehuurde woningen zij inzette voor opvang en welke voor verhuur. Tevens verklaart de zorginstelling de gegevens naar waarheid te hebben opgesteld en volledig te zijn in de verstrekte gegevens. Corporaties en zorginstellingen die ervoor kiezen de bestuursverklaring te gebruiken, leggen dit vast in hun huurovereenkomst. Daarin spreken ze ook af wanneer de bestuursverklaring aangeleverd wordt. In de meeste gevallen is dit in de eerste maand van het volgende kalenderjaar.

### Eerste jaar in gebruik

Het jaar 2016 is het eerste boekjaar waarover, volgens het accountantsprotocol, een bestuursverklaring gebruikt kan worden. De corporaties die wij spraken kozen er allen voor om met de model-bestuursverklaring te gaan werken. Daarvoor maakten ze afspraken met de zorginstellingen over de datum en manier waarop ze de gegevens aanleveren. Ook kozen sommige corporaties en zorginstellingen ervoor om meer inhoud in de bijlage te vermelden dan de model-bestuursverklaring opneemt.

*“Er is geen andere manier om de volledigheid aan te tonen dan met behulp van de bestuursverklaring.”*

Saskia Ossebaar, Eigen Haard

*“Door de model-bestuursverklaring ontstond de dialoog over de nut en noodzaak van het verstrekken van gegevens en het bijhouden van een administratie door de zorginstellingen. Aanvankelijk begrepen de zorginstellingen de intentie van het aanleveren van de gegevens niet. Hun administratie raakt steeds beter op orde, maar dat heeft tijd nodig.”*

Hester Meijer, De Alliantie

*“In Apeldoorn hanteren de vier corporaties dezelfde werkwijze naar de zorginstellingen om het voor hen zo makkelijk mogelijk te maken.”*

Wim Ter Beek, Stichting VSW

*“De bestuursverklaring en alle bijbehorende documenten van Aedes maken het proces om aan alle eisen te voldoen eenduidiger. In 2015 konden niet alle instellingen voldoen aan de informatieplicht in situaties waarin een woning werd doorverhuurd. Daarom werd een deel van de intermediaire verhuur in de 10 procent gestopt, terwijl dit eigenlijk niet de bedoeling is. Er is nu een helder traject met standaarden die we moeten doorlopen. De basis is de verklaring van Aedes. Die wordt soms wat aangepast naar specifieke situaties, maar functioneert prima.”*

Aad Kester, Mitros.

19

*“Door de model-bestuursverklaring is er meer eenduidigheid over de terminologie. Dit scheelt mogelijk veel discussie over interpretatiemogelijkheden. Het proces werd eenvoudiger en efficiënter.”*

Casper van Rhijn, Casade

*“Door de bestuursverklaring is de verantwoording formeler geworden, waardoor zowel de maatschappelijk instelling als de corporatie extra controleert of ze het proces en de gegevens wel goed in orde heeft.”*

Ingrid Pijpers – Zayaz

*“De bestuursverklaring ontslaat je niet van de administratieplicht, het gaat om de accountant die nu niet meer langs hoeft te komen bij instellingen. Dit maakt het proces efficiënter. Lijsten met woningen van de intermediair worden getoetst aan de lijst van de corporatie. De check zit dus nu aan de voorkant.*

*Daarbij zou het fijn zijn als alle corporaties dezelfde werkwijze hanteren “*

Monique Waarts, HVO-Querido

## 4.1 Eigen Haard hanteert raamovereenkomst

Eigen Haard werkt met een raamovereenkomsten m.b.t. zorginstellingen. In deze raamovereenkomst staat hun werkwijze, waaronder het gebruik van de bestuursverklaring, beschreven. Er staat onder andere dat ze medewerking moeten verlenen om een overzicht te verschaffen met bepaalde informatie over alle woningen.

### Privacywetgeving

De zorginstellingen vonden het vervelend om de raamovereenkomst, met daarin alle procedurele afspraken, te ondertekenen. De zorginstellingen hebben ook hun eigen privacywetgeving. De corporatie wil de gegevens via email ontvangen en dat mag binnen de regelgeving van de zorginstelling niet. Het ondertekenen van de bestuursverklaring vonden ze geen probleem. Het ondertekenen van de bestuursverklaring levert geen privacy bezwaren op. Het uitwisselen van persoonsgegevens is lastiger, omdat privacywetgeving voorschrijft dat zij dit niet mogen. De wet vraagt hier echter wel om. Inmiddels hebben intermediairs geaccepteerd dat zij de gegevens moeten delen, maar zijn ze gezamenlijk aan het kijken of ze bij het uitwisselen gebruik kunnen maken van beter beveiligde processen. Email is hiervoor minder geschikt.

### Vooruitblik accountant boekjaar 2016

Eerder had Eigen Haard andere manieren om de mutaties weer te geven, maar dit werd niet altijd door de accountant geaccepteerd. Nu gebruikt Eigen Haard de bestuursverklaring. Ze verwachten dat de accountant deze honoreert.

20

### Interne organisatie aanpassen

De gegevens uitwisselen is heel arbeidsintensief. Alles moet één op één kloppen. Dit jaar zorgen een beleidsmedewerker en een medewerker verhuur daarvoor. Volgend jaar proberen ze de organisatie zodanig in te richten dat het hen minder tijd kost. Ze proberen de toewijzingen aan de voorkant zo te regelen dat ze alle gegevens direct ontvangen. Op die manier is het niet nodig aan het einde van het jaar nog gegevens op te vragen. Dan gaat het alleen nog om het uitwisselen van de bestuursverklaring die logischerwijs een bevestiging zou moeten zijn van de gegevens die we eerder in het jaar al hebben uitgewisseld.

## 4.2 Apeldoornse corporaties hanteren hetzelfde format

In Apeldoorn hanteren de vier corporaties dezelfde werkwijze naar de zorginstellingen om het voor hen zo makkelijk mogelijk te maken. Aan het eind van het jaar versturen de corporaties een brief met het verzoek om de bestuursverklaring. De zorginstellingen verstrekken op uiterlijk 15 januari van het volgende kalenderjaar de gegevens. De afdeling verhuur van de corporatie controleert de mutaties op de lijst.

### Jaarlijkse lijst met alle verhuringen

Per wooneenheid wordt het aantal mutaties in het betreffende jaar aangegeven. Met daarbij de onderhuurgegevens, zoals

- Ingangsdatum onderhuurcontract
- Naam huurder en medehuurder
- Kale aanvangshuur

- Samenstelling huishouden
- Leeftijd
- Verzamelinkomen

Bij verhuringen aan huishoudens met een verzamelinkomen lager dan 36.165 euro (prijspeil 2017) worden voor alle leden van het huishouden inkomensverklaringen vastgelegd, zoals een IBRI-verklaring of (voorlopige) aanslag IB. Voor inkomens met een inkomen hoger dan 36.165 euro is ook vastgelegd welke gegevens de zorginstelling moet vastleggen om aan te tonen dat de betreffende cliënt recht heeft op een dergelijke woning. Bij de verantwoording van de aangegane huurovereenkomsten in de bestuursverklaring moet een accountantsverklaring worden bijgevoegd van de accountant van de zorginstelling.

#### **Huurovereenkomst dwingt**

Het bijhouden van een administratie is niet de *corebusiness* van de zorginstellingen. Niet alle informatie wordt goed geadmistreerd. De corporaties moeten bij sommige zorginstellingen herhaaldelijk vragen om de inkomensgegevens. Daarin is wel verbetering gekomen door de aangescherpte regelgeving en mede doordat de zorginstellingen verantwoordelijk zijn voor het volledig bijhouden van de gegevens. Dit is vastgelegd in de huurovereenkomst.

De Apeldoornse corporaties zijn: de Woonwensen, De Goede Woning, Ons Huis, Veluwonen.

### **4.3 Mitros neemt het initiatief**

21

In voorgaande jaren stelden Mitros en de zorginstellingen wel lijsten op met informatie over de woningen, maar deze waren veel minder gedetailleerd dan de lijsten behorende bij de bestuursverklaring. Voor alle zorginstellingen gelden dezelfde regels. Mitros maakt in de afspraken geen onderscheid naar looptijd van het huurcontract. Het is procedureel te lastig daarin onderscheid te maken.

#### **Mitros als kartrekker**

Mitros is de kartrekker. Eén medewerker, de procesdeskundige Verhuur en Mutatie, is daarvoor verantwoordelijk gemaakt. In 2017 ontvingen alle zorginstellingen een overzicht van hetgeen ze huren van Mitros. Daarbij verzoekt Mitros de zorginstellingen om in het overzicht aan te geven of de eenheid wordt ingezet voor opvang of verhuur. Aan de hand van deze overzichten stelt de corporatie alle bestuursverklaringen op. De lijst van eenheden maakt integraal onderdeel uit van de bestuursverklaring. Bij sommige zorginstellingen die hebben aangegeven dat ze woningen doorverhuren, gaat Mitros langs om te helpen en de administratie te controleren. Daarna stelt Mitros zelf de bestuursverklaring op, met het verzoek deze binnen veertien dagen ondertekend terug te sturen. De corporatie koos deze aanpak omdat ze daarmee meer kunnen sturen op de kwaliteit en inhoud van de bestuursverklaring. Daarmee kan de corporatie de inspanningen van de instellingen verminderen. Door de eenheden op te nemen in de bestuursverklaring, verwacht Mitros een akkoord op de volledigheid te ontvangen.

#### **Vaste contactpersonen**

Belangrijk is dat er bij zowel de corporatie als de zorginstelling een contactpersoon is en dat beide organisaties het nut van de bestuursverklaring snappen. Mitros startte al in november 2015 met dit

proces door het organiseren van een bijeenkomst om alle eisen vanuit de accountant uit te leggen aan de zorginstellingen. Van daaruit zijn ze de samenwerking gaan opbouwen en nu zijn zowel de corporatie als zorginstellingen zo ver dat het proces staat.

#### **Boekjaar 2017**

In de volgende cyclus gaat Mitros de uitvraag voor de bestuursverklaring eerder versturen naar de zorginstellingen. Dit eerste jaar was alles te kort op elkaar gepland. Door de lijsten eerder te versturen hoopt Mitros al in het eerste kwartaal van 2018 de bestuursverklaringen rond te hebben.

### **4.4 Casade stemt af met de accountant**

Voor woningen die worden ingezet voor opvang werkt Casade al langer met een soortgelijke bestuursverklaring. Voor woningen die zij inzetten voor verhuur hanteren ze over 2016 voor het eerst een bestuursverklaring. Voorheen werd conform de regelgeving een verklaring alleen gevraagd aan zorginstellingen met een contract na 1 mei 2013. In de nieuwe vorm vraagt Casade het aan alle zorginstellingen die woningen gebruiken voor intermediaire doeleinden.

#### **Veel onderling contact**

Met betrekking tot de bestuursverklaring onderhoudt de coördinator zakelijk vastgoed contact met de zorginstellingen. Inmiddels heeft Casade alle bestuursverklaringen ontvangen. Het gaat om een beperkt aantal zorginstellingen die een beperkt aantal woningen huren voor intermediaire opvang of -verhuur. Door het kleine aantal mutaties is het voor de meeste zorginstellingen niet moeilijk om gegevens te achterhalen. Het aanleveren van een bestuursverklaring is eenvoudiger en efficiënter dan het uitgebreid aanleveren van alle gegevens aan hun eigen accountant, zoals dat voorheen ging. Voorheen moesten de zorginstellingen bij verhuur aan cliënten een controleverklaring conform het accountantsprotocol overleggen. Daardoor kregen zij een hogere rekening van hun accountant. Bij enkele kleine zorginstellingen zorgde het aanleveren van gegevens voor discussie over de nut- en noodzaak. Door de bestuursverklaring is alles versimpeld en is die discussie van de baan.

22

#### **Interpretatie van accountant**

Zorginstellingen, met name degene die de woningen inzetten voor verhuur aan hun cliënten, hoeven niet meer een eigen accountantscontrole te laten uitvoeren over hun bezit. Dit was een grote administratieve en financiële last voor kleine instellingen. Nu volstaat een handtekening onder de bestuursverklaring. Behalve dat dit de veelal kleine zorginstellingen extra werk opleverde, volstond het niet altijd doordat er geen eenduidigheid was bij de accountant over de interpretatie. Het accountantscontroleprotocol (4 Rubriek C: het *assurance*-rapport inzake de dVi over het verslagjaar (cijfermatige verantwoording)) waar bij de controleverklaring aan voldaan moest worden, was niet bij alle accountants van de zorgpartijen even bekend. Hierdoor was er soms onduidelijkheid tussen de accountants onderling over de aard en reikwijdte van de uit te voeren werkzaamheden.

#### **Vooruitblik accountant 2016**

In een voorbespreking met de accountant gaf deze aan dat de bestuursverklaring volstaat. In hun oordeel gaat zij wel vermelden dat de gegevens van een derde partij komen en niet door haar zijn gecontroleerd. Dit is conform het accountantsprotocol: "Ten aanzien van het dVi onderdeel 5.8 punt 1a, 1b en 1c alsmede 5.8.3 zijn onze werkzaamheden verder deels gebaseerd op de aangeleverde

bestuursverklaring(en) van intermediaire partijen waarvan wij de juistheid en volledigheid niet verder hebben onderzocht.”

## 4.5 Zayaz werkte al met een bestuursverklaring

### Aanpassingen model-bestuursverklaring

Over 2015 heeft Zayaz de woningen gebruikt voor ‘opvang’ verantwoord middels een bestuursverklaring. Over 2016 verantwoordt zij ook de woningen gebruikt voor verhuur via de bestuursverklaring. De nieuwe model-bestuursverklaring schepte verwarring. Onduidelijk was of alle eenheden moesten worden opgenomen waarvoor wordt aangegeven of ze wel/niet gemuteerd zijn. Of dat enkel de gemuteerde woningen opgenomen hoeven te worden. Zayaz koos ervoor om in hun versie alle eenheden te benoemen met daarachter de mutatiegegevens vermeldt (alleen bij verhuur).

### Contractuele afspraken

Zayaz stelde de bestuursverklaringen op en de instellingen controleerden en ondertekenden ze. Zayaz investeerde veel tijd om het proces in goede banen te leiden. Dit jaar stelde ze de verklaringen rond half januari op met een verzoek aan de zorginstellingen om een reactie eind februari. Met de meeste instellingen verliep dit ook voorspoedig.

### Aanspreekpunt

Binnen Zayaz is de projectleider maatschappelijke ontwikkeling verantwoordelijk voor het contact met de zorginstellingen. Zij helpt hen gedurende het proces met bijvoorbeeld procesinformatie, met afstemming bij contractafsluiting en met wijzingen door wetgeving of anderszins. Zayaz en de zorginstellingen staan daardoor in nauw contact over de bestuursverklaring en andere zaken die intermediaire verhuur/opvang aangaan. Daarnaast is er binnen de afdeling verhuur een medewerker verantwoordelijk die periodiek de instellingen benadert om de mutaties af te stemmen.

23

### Binnen de marge in 2015

Over het boekjaar 2015 heeft Zayaz de eenheden voor opvang verantwoord middels een bestuursverklaring. Echter de volledigheid van de verhuur eenheden konden zij niet aantonen middels de bestuursverklaring. In principe had de verklaring geen waarde voor de accountant, maar uiteindelijk is de verdere uitwerking beperkt gebleven tot de ‘verhuureenheden’ en dus niet de ‘opvangeenheden’.

Zij kregen geen oordeelonthouding van de accountant, omdat het totaal aantal woningen dat gebruikt wordt door intermediairs ten behoeve van verhuur rond de tien procent is van haar woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van 710,68 euro. Corporaties mogen namelijk maximaal tien procent van hun sociale woningen verhuren aan personen met een inkomen boven de 40.349 euro (prijsspeil 2017). Zayaz had het geluk dat zij niet veel woningen had verhuurd aan personen met een te hoog inkomen, waardoor ruimte over was voor deze beredenering.

Voor het jaar 2016 verwachten ze dat de bestuursverklaring deze beredenering overbodig maakt.

## 4.6 Lister geholpen met eenduidigheid

Lister werkt sinds de aanscherping van de Europese regelgeving op 1 mei 2013 op een dergelijke wijze als de bestuursverklaring. Ze maakten daarover werkafspraken met de acht corporaties waarvan zij woningen afneemt. Lister levert jaarlijks per corporatie een pandenlijst met de woningen van de desbetreffende corporatie. Daarbij vermeldden ze of het om opvang of verhuur gaat en of er mutaties plaatsvonden. Dit doen ze aan het begin van het jaar, ten behoeve van de accountantscontrole. Dit legden ze niet contractueel vast, maar gebeurt op basis van een 'gentleman's agreement'.

### **Uniformiteit**

De model-bestuursverklaring heeft als grote voordeel dat er uniformiteit komt in de manier waarop Lister gegevens moet aanleveren aan de verschillende corporaties. Lister hoeft geen rekening meer te houden met maatwerk per corporatie. Ze huren onder andere bij een corporatie die sinds mei 2013 een bewegingsoverzicht (mutatieoverzicht) wilde. Per wooneenheid wilde ze weten wie er woonde en voor welke periode. Het was een eis vanuit hun accountant. Het was erg lastig voor Lister om dit overzicht te verstrekken, omdat deze vraag niet standaard met een query uit de zorgadministratie kon worden gehaald. Het leverde veel handmatig werk.

### **Pandenlijst**

Lister houdt een algemene pandenlijst bij met alle woningen en kantoren die ze in bezit heeft of huurt. Van de huurcontracten per corporatie legt ze vast: ingangsdatum huurcontract, eenheidsnummer, adres, postcode, klantnummer, zorgcontract ja/nee, huurcontract ja/nee. Van de woningen waar een mutatie in het betreffende jaar plaatsvond, noteert zij de ingangs- of einddatum. Op die manier is snel overzichtelijk wat er per jaar veranderd is.



## 5 Werkwijzen bij verhuur

Waar woningen door zorginstellingen worden ingezet voor verhuur is over het boekjaar 2016 voor het eerst de mogelijkheid om de volledigheid aan te tonen via de bestuursverklaring. De juistheidstoets blijft overeind. De zorginstellingen en corporaties moeten nog steeds aantonen dat de inkomensgegevens van de huurder zijn gecontroleerd volgens de Europese richtlijnen en dat de woningen zijn toegewezen aan de sociale doelgroep.

*“Er is veel verschil tussen de corporaties. De meesten leggen alle risico’s bij de zorginstellingen.”*

Rina Beers, Federatie Opvang

*“Er zou een ondergrens moeten komen. Bijvoorbeeld dat er geen verantwoording hoeft plaats te vinden als niet meer dan één procent van de woningen is ingezet voor intermediaire verhuur.”*

Roel Giezen, voorheen werkzaam bij Ymere

*“Als Mitros moeten we er soms achteraan zitten, maar over het algemeen gaat het goed. Bij een enkel geval duikt Mitros zelf in de administratie van de intermediair. Belangrijk is dat de medewerker vanuit de corporatie en de intermediair er beiden de nut en noodzaak van inzien.”*

Aad Kester, Mitros

*Als corporatie doen wij de inkomstenstoets. We willen de intermediair daarin ontlasten.”*

Hester Meijer, De Alliantie

25

*“Er was onbegrip bij de zorginstellingen over de inkomstenstoets. Mensen die bij zorginstellingen binnenkomen hebben echt meestal helemaal niets, zelfs geen inkomen. Waarom een inkomstenstoets als het toch hoofdzakelijk over bijstandsgerechtigden gaat?”*

Karen van Brunshot, Federatie opvang

*“Het is voor ons als intermediaire verhuurder praktisch als corporaties dezelfde werkwijze hanteren.”*

Jetske Den Hartog-Spruijt, Lister

*“De zorginstelling voert de inkomstenstoets uit en bewaart de gegevens. Zij stuurt de gegevens naar de corporatie door, zodat ook zij daar inzicht in hebben.”*

Wim Ter Beek, woordvoerder Apeldoornse Corporaties

*“Wij nemen de inkomstenstoets over van de zorginstelling, want het is specialistisch werk dat al onderdeel is van ons werk. De zorginstelling levert de inkomensgegevens aan. Zayaz ziet hierop toe.*

Ingrid Pijpers, Zayaz.

*“Passend toewijzen betekent dat ook wij moeten aantonen dat we binnen de regels en procedures van de corporatie werken. Je kan daardoor niet meer zomaar iemand plaatsen waar deze persoon op de juiste plek is. Eigenlijk is er flexibel vastgoed nodig waarbij niet de financieringsstroom vanuit zorg, welzijn of wonen leidend is maar de cliënt.”*

Monique Waarts, HVO-Querido

Dit hoofdstuk laat oplossingen en werkwijzen zien van corporaties en zorginstellingen om te voldoen aan de juistheidstoets bij verhuur.

## 5.1 Eigen Haard doet zelf de inkomenstoets

Eigen Haard neemt, zoals is vastgelegd via een raamovereenkomst, de inkomenstoets voor haar rekening. Dit doet zij om de intermediair te ontlasten. Eigen regelgeving omtrent privacy verbiedt zorginstellingen gegevens per email uit te wisselen, zoals de corporatie graag wil. Door deze taak over te nemen, heeft Eigen Haard zelf de regie in handen en wordt de inkomenstoets via haar eigen procedures uitgevoerd.

### **Geen inkomensgegevens, geen woning**

Qua werkwijze is de afspraak dat zodra de intermediair voor een cliënt reageert op een woning, zij binnen enkele dagen de benodigde gegevens aanlevert bij de verhuurmedewerker van Eigen Haard. Zijn de gegevens er niet op tijd, dan kan de cliënt niet worden gehuisvest in de desbetreffende woning. Deze voorwaarde nam de corporatie op om de noodzaak van de inkomensgegevens te ondervangen. Eigen Haard geeft na het ontvangen van de inkomensgegevens de uitslag van de inkomenstoets door. Afhankelijk van de uitslag kan de cliënt wel of niet gehuisvest worden. De termijn voor de corporatie om de inkomenstoets uit te voeren is drie werkdagen.

## 5.2 Zayaz houdt de regie

26

### **Gezamenlijke afspraak**

Zayaz en haar intermediairs dachten uitvoerig na over de beste werkwijze voor de inkomenstoets. Hun conclusie was dat de corporatie de inkomenstoets blijft uitvoeren. Zayaz houdt de regie, omdat de inkomenstoets specialistisch werk is en zij de kennis in huis heeft, om de zorginstelling te ontzien en om er zeker van te zijn dat het gebeurt. Om de werkwijze eenduidig te houden bij iedere intermediair besteedde Zayaz veel tijd aan de toelichting hiervan. Er is een medewerker verantwoordelijk voor de contacten met de intermediairs. Zij zorgt voor continue afstemming met de intermediairs en zij neemt hen mee in het te doorlopen proces.

### **Verhuurmedewerkers doen de inkomenscheck**

Zodra de zorginstelling een woon-zorgovereenkomst gaat afsluiten met een cliënt-huurder geeft zij aan de corporatie door dat er een mutatie plaats gaat vinden. Bij Zayaz is er binnen de afdeling Verhuur een *controlteam* van vier personen verantwoordelijk voor de inkomenstoets. Bij een mutatie vraagt de zorginstelling haar cliënt-huurder de benodigde inkomensgegevens aan te leveren. Doordat Zayaz aandringt op de benodigde inkomensgegevens dwingt het de zorginstelling om daadwerkelijk de cijfers aan te leveren. Zayaz bewaart de gegevens in haar eigen administratie, zodat de accountant deze als bewijslast kan inzien en de zorginstelling niet belast is met deze administratie.

### **Inkomensgegevens verkrijgen blijft lastig**

Het komt regelmatig voor dat zorginstellingen wel aangeven dat er een mutatie plaatsvindt, maar dat zij vervolgens niet de inkomensgegevens kunnen overhandigen. Het blijkt voor hen lastig om deze gegevens bij hun cliënt-huurders te achterhalen. Het kost Zayaz veel tijd om hier vervolgens achteraan

te moeten bellen bij de zorginstellingen. Met betreffende instellingen zijn/worden vervolgens nadere afspraken gemaakt om dit proces te verbeteren.

### 5.3 De Alliantie en Kwintes zetten in op omklapcontracten

De Alliantie (vestiging Amersfoort) werkt nauw samen met Kwintes (instelling voor de ondersteuning van mensen met psychiatrische of psychosociale problemen). Samen streven ze ernaar om deze doelgroep zo goed mogelijk voor te bereiden op een zelfstandig leven. Daar hoort uiteindelijk ook een huurovereenkomst tussen de cliënt en De Alliantie bij zonder Kwintes als intermediair. In dat kader werken De Alliantie en Kwintes al enige tijd met omklapcontracten. Dit werd bij 10-15 cliënten per jaar toegepast en bleek een succes. Ze startten halverwege 2016 met een pilot waarin ze verder gaan dan enkel het afsluiten van omklapcontracten. Cliënten stromen nu door verschillende fases. De Alliantie wil de werkwijze uitrollen bij andere maatschappelijke instellingen die woningen van haar huurt.

#### Fasen van zelfstandigheid cliënt

Wat huisvesting betreft kunnen cliënten van Kwintes vier fasen doorlopen. Dit is afhankelijk van de mate waarin zij zelfstandig kunnen leven. In fase 1 is er sprake van opvang. Zij wonen intern bij Kwintes en staan onder scherp toezicht vanuit de maatschappelijke instelling. De cliënt betaalt geen huur. In fase 2 huurt de cliënt van Kwintes. Deze woning kan eigendom zijn van Kwintes of zij kan deze huren van een woningcorporatie. Dit is op basis van een raamovereenkomst tussen De Alliantie en Kwintes. Kwintes en De Alliantie maken contractueel geen afspraken over welke cliënt, welke woning huurt. Voor deze verhuringen dient Kwintes wel een inkomenstoets uit te voeren. In fase 3 huurt de cliënt wederom bij Kwintes, maar nu sluiten De Alliantie en Kwintes een huurovereenkomst af waarin de specifieke woning gekoppeld is aan de specifieke cliënt. De Alliantie is hierin verantwoordelijk voor de inkomenstoets. Tevens is opgenomen dat de huurovereenkomst bij goed gedrag omgeklapt kan worden op naam van de cliënt (fase 4). Op dat moment is de cliënt dusdanig zelfstandig dat zij in de toekomst zelfstandig kan wonen en huren.

27

#### Selectie woning

Vanaf het moment dat Kwintes besluit dat de cliënt in aanmerking komt voor fase 3, gaat zij op zoek naar een geschikte woning. Dit doet zij via de reguliere route van het woonruimte verdeelsysteem of via een urgentieaanvraag. Zodra de afdeling verhuur van De Alliantie ziet dat Kwintes bovenaan de lijst staat voor een woning of dat zij een woning toekent via een urgentieaanvraag, benaderd zij een collega van de afdeling sociaal beheer. Een medewerker sociaal beheer neemt vervolgens contact op met Kwintes om afspraken te maken over de omklaphuurovereenkomst voor die specifieke woning en die specifieke cliënt. Helaas is er een tekort aan woningen. Ze zijn aangewezen op de reguliere toewijzing. Meestal krijgen de zorginstellingen voorrang.

#### De Alliantie doet de inkomenstoets

Zodra duidelijk is dat er sprake is van een omklaphuurovereenkomst wordt een inkomenstoets uitgevoerd door de afdeling verhuur van De Alliantie. Zij vraagt de gegevens op bij Kwintes, die zorgt dat de gegevens bij De Alliantie terechtkomen. Zodra de inkomenstoets is uitgevoerd en daardoor duidelijk is dat de cliënt voldoet aan de inkomenseisen, worden er twee huurovereenkomsten getekend. Dit doen de drie 'partijen' gezamenlijk in de woning op het moment van de sleuteloverdracht. Kwintes tekent de huurovereenkomst met De Alliantie, waarin staat dat zij de woning huurt voor de specifieke cliënt. Direct daarna tekent de cliënt een huurovereenkomst met Kwintes voor die woning. In beide

huurovereenkomsten staat vermeld dat deze bij goed gedrag wordt omgeklapt naar De Alliantie en de cliënt. Kwintes en De Alliantie hebben een lijst met voorwaarden waaraan de cliënt moet voldoen om in aanmerking te komen voor het omklappen van de huurovereenkomst. Deze zijn gebaseerd op de algemene huurvoorwaarden, zoals op tijd de huur betalen, geen overlast veroorzaken, de woning netjes houden en een goede buur zijn. Afhankelijk van de cliënt worden er extra afspraken gemaakt.

#### **Verhuuradministratie ligt bij De Alliantie – t.b.v. volledigheidstoets**

Doordat de huurovereenkomst tussen De Alliantie en Kwintes (vanaf fase 3) gekoppeld is aan een specifieke cliënt, weet De Alliantie zeker dat de woning niet verhuurd wordt aan andere cliënten. Mocht de zelfstandigheid van de cliënt achteruitgaan en Kwintes besluit om het toezicht op deze cliënt wederom aan te scherpen en om deze cliënt terug te plaatsen in een complex met woningen waar meer toezicht mogelijk is (fase 2), dan is Kwintes vanuit de huurovereenkomst verplicht de huurovereenkomst op te zeggen. Kwintes hoeft voor de woningen in fase 3 geen verhuuradministratie te voeren. De administratie daarvan ligt bij De Alliantie.

## **5.4 Apeldoornse corporaties krijgen gegevens van de zorginstellingen**

In Apeldoorn spraken de vier woningcorporaties dezelfde werkwijze af met betrekking tot de verhuur aan zorginstellingen. De corporaties vragen dezelfde gegevens aan de zorginstellingen. Hiermee willen ze voorkomen dat de regeldruk voor de zorginstellingen nog hoger wordt doordat zij per corporatie op verschillende manieren verschillende gegevens moeten aanleveren. De basis van hun werkwijze legden ze vast in een aanhangsel op de al geldende huurovereenkomsten. Deze aanvulling is een integraal onderdeel van nieuwe huurovereenkomsten.

28

#### **Inkomensgegevens bij zorginstelling en corporatie**

In de huurovereenkomst staan duidelijke afspraken tussen de corporatie en de zorginstelling over ieders verantwoordelijkheid en over welke gegevens op welk moment aangeleverd moeten worden. Bij het doorverhuren sluit de zorginstelling de huurovereenkomst met de cliënt. Tevens is de zorginstelling verantwoordelijk voor het juist uitvoeren van de inkomensstoetsing. De zorginstelling zorgt dat alle benodigde gegevens, die zijn vastgelegd in de huurovereenkomst, worden opgeslagen in haar administratie ten behoeve van de volledigheidstoets. Volgens afspraak stuurt zij deze gegevens door naar de woningcorporatie, die deze gegevens ook opslaat in haar eigen administratie. In de praktijk sturen de zorginstellingen de gegevens niet altijd door naar de woningcorporaties. Daarom vragen de woningcorporaties aan het einde van het jaar aan de zorginstellingen alle gegevens via een lijst aan te leveren. Bij de woningcorporatie is de afdeling verhuur het aanspreekpunt van de zorginstelling.

#### **Eisen inkomens- en passendheidstoets**

Ook staan er in de overeenkomst eisen genoemd met betrekking tot de inkomens- en passendheidstoets. Er staat duidelijk vermeld dat woningen onder de liberalisatiegrens (710,68 euro) niet verhuurd mogen worden aan huishoudens met een jaarinkomen boven de 36.165 euro (prijsspeil 2017). Met enkele uitzonderingen daargelaten. Tevens staat vermeld dat wooneenheden verhuurd moeten worden voor een huurprijs op of onder de aftoppingsgrens. De corporaties en zorginstellingen ondervinden van de verhuur onder de aftoppingsgrens geen belemmerend effect.

### **Accountant heeft toegang tot verhuurgegevens**

In de huurovereenkomst staat tevens dat de accountant van de corporatie volledig toegang verschaft tot haar (huur)administratie ten behoeve van inzage en controle. Ook wordt vermeld dat de zorginstelling haar eigen accountant opdraagt aan dat onderzoek mee te doen. Vooralsnog heeft nog geen accountant van de woningcorporaties een controle uitgevoerd bij een zorginstelling.

## **5.5 Casade laat zorginstellingen verantwoording afleggen via de bestuursverklaring**

### **Pandenlijst**

Ten behoeve van de volledigheidstoets levert de zorginstelling jaarlijks een pandenlijst bij de bestuursverklaring. Casade checkt of alle panden hierop zijn opgenomen (volledigheid). De zorginstelling geeft in de bestuursverklaring aan of er nieuwe toewijzingen in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

### **Inkomenstoets**

De zorginstellingen waarmee Casade werkt, voeren hun eigen administratie voor het achterhalen en bijhouden van de cliëntgegevens. De zorginstellingen controleren de inkomensgegevens en wijzen toe, hierbij houden zij zich aan de kaders van passend toewijzen. Casade ondersteunt hen indien nodig bij de implementatie van dit proces en is aanspreekpunt wanneer er onduidelijkheden zijn. De zorginstellingen leggen in de nieuwe situatie verantwoording af via de bestuursverklaring. Indien er sprake is van verhuur aan derden wordt een bijlage van nieuwe verhuringen opgenomen ten behoeve van deze verantwoording.

29

## **5.6 Mitros doet soms een extra check**

Mitros zit bij de zorginstellingen dicht bovenop het proces van verantwoording. Aan het einde van het boekjaar stuurt zij alle zorginstellingen het verzoek om een overzicht te maken van hetgeen ze huren van Mitros en voor welke huurprijs. De reacties daarop verlopen steeds beter. Vervolgens gaat de procesdeskundige Verhuur en Mutatie bij een aantal zorginstellingen langs om hun administratie te controleren, omdat te controleren of deze voldoende op orde is.

### **Volgend jaar**

Door momenten in het proces korter op elkaar te organiseren, hoopt Mitros dat het in 2018 soepeler zal verlopen en onderdeel wordt van de reguliere bedrijfsvoering.

## **5.7 Lister houdt de administratie simpel en op orde**

Intermediair Lister maakte na de aanscherping van de Europese regelgeving al in 2013 duidelijke afspraken met haar acht samenwerkende corporaties over hoe zij voldoen aan de juist- en volledigheidstoets bij verhuursituaties. Wat betreft Beschermd Wonen (opvang) ligt dit in lijn met de huidige bestuursverklaring. Afgesproken is welke informatie Lister verzamelt en hoe de (accountant van de) corporatie dit kan controleren. In 2015 volstond deze werkwijze voor de verantwoording.

Woningcorporatie Mitros koos er afgelopen jaar voor om de mutatie die plaats had gevonden zelf te controleren in hun administratie.

### **Intermediaire verhuur enkel als het meerwaarde heeft**

Lister is een intermediair die ongeveer 400 woningen huurt en er daarvan zeventien inzet voor verhuur aan cliënten. Zodra een cliënt een lange periode zonder problemen in een woning woont, bespreekt zij met de corporatie de mogelijkheid om de woon-zorgovereenkomst om te klappen naar een rechtstreekse huurovereenkomst tussen de cliënt-huurder en de corporatie. Hun credo: als de rol van de intermediair geen toegevoegde waarde meer heeft, streven we ernaar de woon-zorgovereenkomst met de cliënt over te zetten op een reguliere huurovereenkomst tussen de cliënt en de woningcorporatie. Als besloten is dat een cliënt-huurder een regulier huurcontract krijgt bij de woningcorporatie wordt de woning niet geadverteerd. Het is een soepel proces. Er is echter een tekort aan woningen. Lister vraagt jaarlijks meer woningen aan dan ze krijgt toegewezen. Daarom helpt ze initiatieven te ontplooiën die zorgen voor meer huisvesting in Utrecht.

### **Cliënten hetzelfde behandelen als huurders**

Lister vindt het vanzelfsprekend dat intermediairs net als corporaties gegevens van hun cliënt-huurders moeten opvragen en vastleggen. Volgens de instelling is dit ook in het belang te vinden voor de cliënt-huurder. Lister wil haar huurders hetzelfde behandelen als reguliere huurders. Op deze manier went de cliënt aan hetgeen er komt kijken bij een huurovereenkomst.

### **Zorginstelling doet inkomenstoets**

30

Bij verhuursituaties zorgt Lister dat de woon-zorgovereenkomst en de benodigde cliënt-huurder informatie aanwezig is. Daarvoor hanteert zij de checklist van Woningnet genaamd 'Inkomensverklaring en Checklist Huisvestingsvergunning'. Ze controleert de geldigheid van iemands ID, de gezinssamenstelling, de inschrijving in Woningwet, de vorige huurovereenkomst, iemands binding met Utrecht en de IBRI verklaring van de Belastingdienst (en/of loon-of uitkeringsstroken). Lister zorgt ervoor dat ze alle gegevens ontvangt. De cliënt-huurder ondertekent het formulier en vervolgens controleert Lister de inkomensgegevens bij de Belastingdienst en vraagt zij de huisvestingsvergunning aan.

### **Klantdossiers**

Om aan de juistheidstoets te voldoen, bewaart Lister het ondertekende document 'Inkomensverklaring en Checklist Huisvestingsvergunning' en de woon-zorgovereenkomst in het klantdossier van de cliënt-huurder. Corporaties kunnen op verzoek de benodigde documenten raadplegen om de gegevens te controleren van de adressen waarin een verhuring heeft plaatsgevonden. De administratie ligt op de juiste plek en er is zo min mogelijk administratief werk. Bij nieuwe omklapcontracten waar sprake is van tijdelijke verhuur controleert en beheert de corporatie de gegevens zelf. De cliënt is dan reeds aan de woning gekoppeld en doordat de woning op korte termijn op de naam van de cliënt komt, is vastleggen en controleren van gegevens efficiënter als het door de corporatie gebeurt.

### **Samenvatting van de informatie**

Met één van de corporaties sprak Lister af de gegevens voor een specifieke cliënt te verzamelen en bij hen aan te leveren. De corporatie zette de gegevens in een online systeem. Daarmee maakt zij een voorblad voor in hun dossier met de samengevatte informatie. Op die manier zijn de gegevens zowel bij Lister als de corporatie bekend. Bij deze cliënt was sprake van een omklapcontract en was het logischer en efficiënter de gegevens direct door de corporatie te laten vastleggen.



## 6 Reflectie

De controle op intermediaire verhuur is sinds de Woningwet 2015 aangescherpt. Corporaties hangt een oordeelsonthouding van hun accountant boven het hoofd als derden niet aan de juistheids-, volledigheidstoets voldoen. Hoewel de regels al sinds 2013 gelden, werd er in voorgaande jaren nog weinig op gecontroleerd of gestuurd waardoor de werkwijzen van veel zorginstellingen er onvoldoende op waren ingericht. Sinds 1 januari 2016 moeten ze ook aan de passendheidsnorm voldoen.

### **Samenwerking essentieel**

Corporaties zoeken naar manieren om hun woningen te kunnen blijven inzetten voor kwetsbare zorgdoelgroepen. Ze zoeken werkwijzen die de zorginstellingen in staat stellen te voldoen aan de gestelde eisen. Daarvoor gingen corporaties en zorginstelling met elkaar in gesprek. Aanvankelijk was het nut en de noodzaak van alle maatregelen bij veel zorginstellingen niet duidelijk. De aanvullende eisen en processen werden als onnodige bureaucratie gezien en de tijdsdruk die erop stond als belastend. De corporaties die wij in het kader van deze handreiking spraken, steken veel tijd in het uitleggen van hetgeen nodig is en waarom. Om aan de gevraagde eisen vanuit de accountant te voldoen, moeten de meeste zorginstellingen hun administratie anders inrichten en completeren. Dit kost tijd, maar staat ook ten dienste van bredere veranderingen in wonen, zorg en welzijn. Veel corporaties helpen de zorginstellingen daarbij. Er is veelal een contactpersoon die ze konden benaderen voor vragen en/of ze organiseerden bijeenkomsten waarin ze aan de zorginstellingen uitlegden wat er gevraagd wordt vanuit de wet.

32

### **Positieve verwachtingen bestuursverklaring**

Over het boekjaar 2016 mag volgens het accountantsprotocol een bestuursverklaring gebruikt worden. Daarmee verklaren de zorginstellingen dat de gegevens van alle ingezette woningen, zowel opvang als verhuur, volledig zijn. Tevens verklaren ze hiermee welke woningen zijn ingezet voor opvang. Deze krijgen vrijstelling voor de juistheidstoets. De corporaties die we spraken voor deze handreiking gaven aan positieve verwachtingen te hebben. Zij hanteerden de model-bestuursverklaring. Sommigen breidden dit format uit ter verduidelijking. Deze versie van de (model)-bestuursverklaring stemden ze af met hun accountants, die aangaven de bestuursverklaring te honoreren.

### **Ongebruikte maatregelen**

Ten behoeve van de volledigheid gaf de minister van Wonen en Rijksdienst aan dat de accountant kan volstaan met de gegevens van de accountant van de zorginstelling. We spraken één corporatie die in de huurovereenkomst had opgenomen dat hun accountant in de administratie van de zorginstelling mag kijken. De andere corporaties gaven aan dat hun accountant daar waarschijnlijk geen gebruik van maakt. Ook de acht weken termijn die de minister opgaf, lijkt door de gesproken corporaties weinig gehanteerd te worden. Zij zien het niet als voordeel om pas na acht weken de inkomestoets te doen. Mocht de huurder niet aan de inkomenseisen voldoen, dan zou deze uit zijn woning geplaatst moeten worden en dat is onwenselijk. Het is gunstiger voor zowel de zorginstelling, huurder als de corporatie om deze check voorafgaand aan verhuring te doen.

### **Afspraken over verantwoordelijkheden inkomestoets**

Om aan de juistheidstoets van de accountant te voldoen dient voor woningen goedkoper dan 710,68 euro een inkomestoets bij de potentiële huurder uitgevoerd te worden volgens EU-regelgeving. Daaruit moet blijken dat zij behoren tot de sociale doelgroep. Deze gegevens moeten ook administratief



vastgelegd worden. Of de verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de zorginstelling of de corporatie is zeer divers. Het valt op dat een deel van de gesproken corporaties de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van de inkomensstoets en het administreren van de gegevens bij de zorginstelling laten en dat een ander deel ervoor kiest om de verantwoordelijkheid over te nemen. Ongeacht hun keuze maakten de corporatie en zorginstelling expliciet afspraken over de verantwoordelijkheden. Sinds 1 januari 2016 moet ook gecontroleerd worden op de passendheid van de huisvesting. Oftewel, kreeg 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden een woning onder de aftoppingsgrens van 592,55 euro. De partij die de inkomensstoets doet, zorgt ook voor deze toetsing.

### **Conclusie**

Het maken van onderlinge afspraken en het afstemmen van de werkwijze is fundamenteel bij intermediaire verhuur. In de meeste gevallen is de corporatie gedurende het hele jaar aan de zijlijn betrokken bij de verhuur van woningen via een zorginstelling. Dit doen zij door procedures aan de passen, door dingen te controleren of door de verantwoordelijkheid over te nemen. Het is duidelijk dat het uitdenken en opzetten van de aanpak veel tijd en energie kostte. De opgave voor de gesproken corporaties en zorginstellingen zit nu in het finetunen van hun samenwerking en procedures.

## Bijlage

- Kamerbrief onderzoeksplicht Woningwet (14 december 2015)
- Brief Blok over knelpunten intermediaire verhuur door instellingen (6 juni 2016)
- Brief over voorwaarden voor de geschillenbeslechting uit de Woningwet (2 december 2016)
- Model bestuursverklaring – verantwoording bij intermediaire verhuur
- Accountantsprotocol Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 1-1-16
- Raamovereenkomst Europese Inkomenstoets en Passend Toewijzen toegelaten instellingen volkshuisvesting

### Geïnterviewden

Wim ter Beek	Stichting VSW (samenwerkingsverband van Apeldoornse corporaties)
Rina Beers	Federatie Opgang
Karen van Brunschot	Federatie Opgang
Rienk Buter	Kwintes
Roel Giezen	Van Berkel, voorheen Ymere
Elke Heidrich	Eigen Haard
Aad Kester	Mitros
Hester Meijer	De Alliantie
Vincent van Oordt	De Woonmensen
Saskia Ossebaar	Eigen Haard
Ingrid Pijpers	Zayaz
Jeroen Rous	De Key, voorheen Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties
Casper van Rhijn	Casade
Jetske Spruijt	Lister
Monique Waarts	HVO-Querido
Hanneke Zomerdijk	HVO-Querido