

Model-bestuursverklaring verantwoording intermediaire verhuur

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft eind 2015 aangegeven dat bij toewijzing van woonruimte met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (DAEB-woningen) geen inkomenstoets is vereist als deze door intermediair verhurende (maatschappelijke opvang) instellingen worden gebruikt voor opvang van cliënten. De intermediair verhurende instelling mag het gebruik van deze woningen voor opvang aan corporaties verantwoorden via een bestuursverklaring. Als en zolang sprake is van opvang is ook geen inkomenstoetsing en verantwoording voor de passenheidsnorm voor de huurtoeslag vereist. Onlangs is in overleg met partijen hiervoor een model-
bestuursverklaring vastgesteld.

Bij verhuur door intermediaire verhuurders blijven de eisen voor inkomenstoetsing en verantwoording onverkort van kracht. Corporaties en de intermediaire verhuurders moeten hierover (contractuele) afspraken maken. Het onderscheid tussen opvang en verhuur wordt in de toelichting nader uiteen gezet.

Gelet hierop:

Verklaart (*naam intermediaire instelling, adres en eventueel locatie*) hierbij dat van de (*totaal aantal van de corporatie gehuurde woningen*) woningen die zij in het verslagjaar heeft gehuurd van woningcorporatie (*naam corporatie*) er (*aantal woningen dat bij mutatie in gebruik is gegeven als opvang*) in het verslagjaar in gebruik zijn gegeven in het kader van de opvang van cliënten van (*naam instelling*).

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

OF

Verklaart hierbij tevens dat de (*aantal woningen dat bij mutatie is verhuurd*) woningen die zij heeft gehuurd van deze woningcorporatie en die zij in dit verslagjaar aan cliënten van (*naam instelling*) heeft verhuurd, **alle** onderhevig zijn aan de overeenkomst tussen (*naam instelling*) en (*naam corporatie*) d.d. xx-xx-xxx, op grond waarvan (*naam instelling*) geen verplichting heeft om de toewijzing van de hiervoor vermelde verhuurde woningen te laten toetsen door een accountant alsmede geen verplichting heeft om toegang tot haar administratie noch medewerking te verlenen aan de accountant van de corporatie om de verhuur van deze toewijzingen te controleren op het voldoen aan de geldende toewijzingsregels.

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:

NB: de schuin gedrukte teksten dienen te worden vervangen door feitelijke gegevens.

Toelichting

Inleiding

Voor de opvang en huisvesting van cliënten van zorg- en maatschappelijke opvanginstellingen stellen woningcorporaties aan deze instellingen zorg- en maatschappelijk vastgoed en/of woningen beschikbaar. Dit wordt ook wel intermediaire verhuur genoemd.

Voor woningen met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens, de zgn. DAEB-woningen¹, waarvoor staatssteun mogelijk is en waarvoor de huurder, mits aan de voorwaarden is voldaan, huurtoeslag kan krijgen, gelden bij toewijzing de eisen uit de Woningwet en het Besluit en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Sinds 1 januari 2016 bevat deze wetgeving ook een norm voor de passende toewijzing aan huurders die potentieel recht op huurtoeslag hebben.

Deze toewijzingseisen zijn alléén van toepassing als sprake is van huur en verhuur van woonruimte waarbij de cliënt, een wettelijk vertegenwoordiger namens die cliënt, of (tijdelijk) de betrokken instelling voor de cliënt een huurovereenkomst aangaat en dus de huurprijs voor de woonruimte is verschuldigd aan de verhuurder.

De eisen gelden niet bij opvang waarbij geen sprake is van een huurovereenkomst met de cliënt en deze dus ook geen huur is verschuldigd. In die gevallen ontvangt de cliënt verblijf en zorg en/of begeleiding in één integraal pakket, dat geheel wordt bekostigd op basis van een daartoe strekkende wettelijke regeling. Bij opvang hoeft hierom geen inkomenstoetsing plaats te vinden en hoeven geen inkomensgegevens te worden geadministreerd.

→ *Er is sprake van opvang:*

* als en zolang sprake is van een integrale verstrekking van verblijf met zorg en/of begeleiding, waarbij ook het verblijf/wonen ten laste komt van de zorg- of opvangmiddelen²;

* 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);

NB: bij opvang is geen beroep op huurtoeslag mogelijk.

→ *Er is sprake van huur en verhuur:*

* als sprake is van een huurovereenkomst met de cliënt; dit ongeacht de benaming van die overeenkomst en ongeacht de mate van zorg of begeleiding en ongeacht of de cliënt de woning direct van de corporatie, ofwel (tijdelijk) van/via de opvanginstelling huurt;

* waarbij sprake is van (huur)betaling door of namens de cliënt uit eigen middelen (zoals bijstands- of andere uitkering, of uit andere middelen);

NB: beroep op huurtoeslag is mogelijk mits aan de voorwaarden³ daarvoor is voldaan.

Eisen aan de verantwoording

Om de juistheid van de toewijzingen van DAEB-woningen en de passende toewijzing voor de huurtoeslag te kunnen vaststellen, moeten corporaties zich bij de jaarverslaglegging over de toewijzingen verantwoorden, ook als de woningen door intermediairs worden toegewezen en verhuurd. Omdat corporaties niet in alle gevallen toegang hebben tot de administratie van de intermediairs, moeten zij met hen (contractuele) afspraken maken over de verantwoording, zodat de accountant van de corporatie kan beoordelen of de verantwoording over de toewijzingen juist en volledig is. Deze verplichting geldt al sinds de wijziging van de (toenmalige) Tijdelijke regeling DAEB toegelaten instellingen volkshuisvesting die 18 mei 2013 is ingegaan. De eisen en verplichtingen uit deze regeling zijn thans opgenomen in de Woningwet en onderliggende regelgeving. Bij deze wijziging is destijds bepaald dat wanneer een overeenkomst voor huur en verhuur met een intermediair is aangegaan vóór de inwerkingtreding van die wijziging, het de corporatie niet zal worden aangerekend als de verantwoording tekort schiet. Uit oogpunt van rechtszekerheid hoefden en hoeven bestaande overeenkomsten hiervoor niet te worden

¹ DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang, kort gezegd de kerntaak van corporaties

² Thans WLZ, WMO, Jeugdwet (basis voor jeugdzorg) of het Interimbesluit forensische zorg (AmvB bij AWBZ) dat opgaat in de Wet forensische zorg

³ bij onzelfstandige woonruimte moet het complex zijn aangewezen door de Belastingdienst en voor feitelijke toekenning is vereist dat aan de gestelde (inkomens)voorwaarden wordt voldaan

opengebroken. Bij overeenkomsten die nadien zijn of worden gesloten moet de corporatie zich echter wel volledig kunnen verantwoorden, hetgeen sluitende afspraken met de intermediairs vereist.

Voor de wijze waarop en de frequentie waarin de intermediairs zich over de toewijzingen verantwoorden zodat een accountantscontrole daarop mogelijk is, zijn meerdere opties denkbaar. Zo kunnen corporaties bijv. zelf de toewijzingen administreren, waarmee tevens de toegankelijkheid van de betreffende administratie is verzekerd. Ook kunnen zij met intermediaire verhuurders overeenkomen dat deze zelf een (verhuur)administratie over de toewijzingen voeren, waarbij zij afspraken moeten maken over de controle daarop door de accountant van de corporatie.

De optelsom van de door de intermediaire verhuurder geadmistreerde c.q. verantwoorde toewijzingen en de (eigen) toewijzingen die de corporatie zelf administreerde, vormt de basis voor het vaststellen of de corporatie heeft voldaan aan de wettelijke normen voor zowel de DAEB-toewijzingen als die voor de huurtoeslag. Voor beide normen moet het huishoudinkomen van de huurders worden getoetst, hetgeen in een handeling kan, en gedocumenteerd worden vastgelegd. Daarmee vormt de administratie/verantwoording de basis voor de controle op de naleving van beide normen.

Overtreedingen kunnen leiden tot sancties voor corporaties. Ook kan de Autoriteit woningcorporaties aan een corporatie een sanctie opleggen als deze (bij herhaling) nalaat om met intermediaire verhuurders sluitende afspraken over de verantwoording te maken.

Verantwoording via een bestuursverklaring

Opvang:

Gelet op het onderscheid verhuur - opvang, heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst in december 2015 aan de (koepels van) intermediair verhurende zorg- en maatschappelijke opvanginstellingen kenbaar gemaakt dat zij de woningen die zij (bij mutatie) als opvang aan cliënten beschikbaar stellen aan de corporaties mogen verantwoorden via een bestuursverklaring. *Zie hiervoor het bijgevoegde model.*

Verhuur (volledigheidsaspect):

Bij huur en verhuur blijven de eisen voor toewijzing en verantwoording onverkort gelden. Omdat de corporatieaccountants bij hun controle niet in alle gevallen toegang hebben tot de (verhuur) administratie van de intermediaire verhuurders, kan dat leiden tot oordeelsonthoudingen van de accountant op dit punt. Daarom dient de instelling in de bestuursverklaring tevens te verklaren dat zij **alle** verhuringen die zij in het verslagjaar deed, conform de wettelijke eisen (juist) heeft toegewezen en verantwoord en dat haar verantwoording op dit punt ook volledig is. M.a.w. er hebben in het verslagjaar geen andere verhuringen plaatsgevonden dan de aan de corporatie verantwoorde. Deze lijn wordt in het BTIV-controleprotocol vastgelegd. Dat betekent dat de accountant zijn oordeel over het aspect 'volledigheid' ten aanzien van de woongelegenheden die door betreffende intermediair worden verhuurd, mag baseren op deze verklaring. Gelet op het hiervoor geschetste onderscheid bij de verantwoording tussen verhuurovereenkomsten met intermediairs van vóór 18 mei 2013 en overeenkomsten die na die datum zijn gesloten, bevat de verklaring de optie om in het laatste geval te verwijzen naar deze bestaande overeenkomst.

Uitstel inkomenstoetsing

Omdat in sommige gevallen bij de verhuur van de woonruimte in combinatie met zorg of begeleiding sprake is van (zeer) kortdurend gebruik, hebben intermediairs maximaal 8 weken de tijd om zich van de duurzaamheid van een verhuring te vergewissen. Tot dan hoeft geen inkomenstoetsing plaats te vinden. Na deze 8 weken wordt een verhuring geacht duurzaam te zijn en moet het inkomen alsnog worden getoetst. Ook moet deze verhuring dan conform het bovenstaande (controleerbaar) worden geadmistreerd met het oog op de verantwoording aan de corporatie.