Model-bestuursverklaring verantwoording intermediaire verhuur

De toenmalig 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- of zorg) instellingen worden gebruikt voor "opvang" van cliënten. Dit omdat in die gevallen geen sprake is van (ver)huur, maar van een integrale verstrekking van verblijf met zorg en/of begeleiding ten laste van de zorg- of opvangmiddelen. In die gevallen is ook geen inkomenstoetsing en verantwoording voor de passendheidsnorm voor de huurtoeslag vereist. De intermediair mag het gebruik van deze woningen voor dat doel aan corporaties verantwoorden via een bestuursverklaring. Hiertoe is in overleg met partijen onderstaande 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.

Leegstandbeheer: gebruik bestuursverklaring bij anti-kraak
In de praktijk blijkt dat bij leegstandbeheer via daartoe door corporaties gecontracteerde beheerorganisaties sprake is van een met bovenstaande vergelijkbare situatie. Ook bij leegstandbeheer kan ofwel (ver)huur, ofwel gebruik van woningen aan de orde zijn. Indien de intermediair/beheerder (DAEB) woningen voor de corporatie verhuurt op basis van een (tijdelijke) huurovereenkomst, moet hij het inkomen van de huurders toetsen en de toewijzingen aan de corporatie verantwoorden. Indien hij de woningen echter, bijvoorbeeld met het oog op sloop, aan bewoners in gebruik geeft op basis van een bruikleenovereenkomst, zijn de wettelijke eisen voor inkomenstoetsing en verantwoording niet van toepassing. Corporaties mogen in het laatstbedoelde geval met de beheerder afspreken dat deze het gebruik van de woningen eveneens verantwoordt via een bestuursverklaring.

Beheercoöperaties: gebruik bestuursverklaring bij verantwoording verhuur (volledigheidsaspect)
Met de herziening van de Woningwet in 2015 is de mogelijkheid gecreëerd voor huurders om een wooncoöperatie op te richten. Initiatiefnemers (huurders) krijgen de gelegenheid om onder voorwaarden collectief het eigendom en/of beheer van woningen van een corporatie over te nemen. Indien sprake is van een beheercoöperatie die de (DAEB-)woningen van de corporatie als intermediair verhuurt, is ook zij gehouden aan de wettelijke eisen voor inkomenstoetsing en verantwoording. De corporatie moet daarover afspraken maken met de coöperatie. Alle toewijzingen/verhuringen moeten desgewenst door de accountant van de corporatie op juistheid kunnen worden gecontroleerd en deze moet kunnen vaststellen dat de verhuuradministratie van de coöperatie een volledig beeld geeft van de toewijzing/verhuringen die hebben plaatsgehad. Om dit laatste te vergemakkelijken is het de corporaties toegestaan met de coöperatie af te spreken dat zij de volledigheid van de verhuringen verantwoordt via een bestuursverklaring. De toevoeging van deze gebruikscategorie heeft als zodanig geen wijziging van de eerder gepubliceerde model-verklaring tot gevolg. De beheercoöperatie is in deze de "intermediaire instelling" die de woningen (in eigendom) van corporaties verhuurt.

De model-verklaring luidt daarmee nog steeds als volgt:

Gelet hierop:

Verklaart …… (*naam intermediaire instelling, adres en eventueel locatie*) hierbij dat van de …….. (*totaal aantal van de corporatie gehuurde c.q. voor de corporatie beheerde woningen*) woningen die zij in het verslagjaar …… heeft gehuurd van c.q. beheert voor woningcorporatie …….. (*naam corporatie*) er …….. (*aantal woningen dat bij mutatie in gebruik is gegeven als opvang c.q. als anti-kraak*) in het verslagjaar in gebruik zijn gegeven in het kader van de opvang van cliënten van …… (*naam instelling, indien van toepassing*) c.q. als anti-kraak.

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

OF

Verklaart hierbij tevens dat de …….. (*aantal woningen dat bij mutatie is verhuurd*) woningen die zij heeft gehuurd van c.q. beheert voor deze woningcorporatie en die zij in dit verslagjaar aan cliënten van …… (*naam instelling*) c.q. woningzoekenden heeft verhuurd, ***alle*** 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

1. Zorg en/of maatschappelijke opvang:
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-woningen[1], 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 opvangmiddelen[2];
* 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.

[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*

➔ ***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 voorwaarden[3] daarvoor is voldaan.

2. Leegstandbeheer
In de praktijk blijkt dat bij leegstandbeheer via daartoe door corporaties gecontracteerde beheerorganisaties sprake is van een met bovenstaande vergelijkbare situatie. Ook bij leegstandbeheer kan ofwel (ver)huur, ofwel gebruik van woningen aan de orde zijn. Indien de intermediair/beheerder (DAEB) woningen voor de corporatie verhuurt op basis van een (tijdelijke) huurovereenkomst, moet hij op grond van de Woningwet het inkomen van de huurders toetsen en de toewijzingen aan de corporatie verantwoorden.
Indien de intermediair/beheerder de woningen echter, bijvoorbeeld met het oog op sloop, aan bewoners in gebruik geeft op basis van een bruikleenovereenkomst, zijn de wettelijke eisen voor inkomenstoetsing en verantwoording niet van toepassing. Corporaties mogen in dit geval met de intermediair/beheerder afspreken dat deze de mutaties in het gebruik van de woningen eveneens verantwoordt via een bestuursverklaring.

3. Beheercoöperaties
Een van de oogmerken van de initiatiefnemers van een woon-/beheercoöperatie zal de vorming van een zeker collectief van de betrokken bewoners zijn. De bewoners zullen hierom bij mutatie van een woning graag (mede-)zeggenschap willen hebben over wie deze vervolgens zal betrekken. Daarover kunnen zij afspraken maken en vastleggen met de corporatie, die hierbij mogelijk wel rekening zal moeten houden met de gemeentelijke woonruimteverdelingsregels.
Bij de toewijzing van (DAEB) woningen door beheercoöperaties is in de regel sprake van huur. Dat betekent onder meer dat het inkomen van de aspirant huurder(s) moet worden getoetst. Dit is ook vereist in het kader van het passend toewijzen voor de huurtoeslag. Net zoals bij de verhuringen door de zorg- en welzijnsinstellingen en de leegstandbeheerders, gelden daarbij ook de eisen voor de verantwoording.

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 (verhuur) 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 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 intermediairs 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 intermediair geadministreerde 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

[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

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. Overtredingen 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 en anti-kraak:
Gelet op het onderscheid verhuur – opvang/anti-kraak mogen intermediair verhurende zorg- en maatschappelijke opvanginstellingen en op grond van de thans aangepaste modelverklaring ook de door corporaties ingeschakelde (intermediaire) leegstandbeheerders de woningen die zij (bij mutatie) als opvang aan cliënten c.q. als anti-kraak aan bewoners beschikbaar stellen aan de corporaties verantwoorden via een bestuursverklaring. *Zie hiervoor het bijgevoegde model.*

Verhuur (volledigheidsaspect):
Bij huur en verhuur, zowel door zorg- of maatschappelijke instellingen als door leegstandbeheerders en beheercoöperaties, blijven de eisen voor toewijzing en verantwoording onverkort gelden. Omdat de corporatieaccountants bij hun controle niet altijd toegang hebben tot de (verhuur) administratie van deze intermediaire verhuurders, kan dat leiden tot oordeelsonthoudingen van de accountant op dit punt. Daarom dient de intermediaire 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 is 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 bij zorg en opvang

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 geadministreerd met het oog op de verantwoording aan de corporatie.

februari 2019