



Compacte handreiking - januari 2023

# Zorgvastgoed

Zorgvastgoed kan, net als sociale huurwoningen, tot de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) behoren. Dat betekent dat corporaties deze woningen onder voorwaarden met staatssteun mogen realiseren. Het gaat in dat geval om gebouwen waarbij ook zorg of begeleiding wordt verleend of waar wonen en zorg geïntegreerd zijn. Afhankelijk van de huur die aan bewoners via een huurcontract in rekening wordt gebracht en of een huurwoning als zelfstandig of onzelfstandig wordt beschouwd, kan het bouwen en verhuren van deze woningen een DAEB-investering zijn.

## 1. Wat staat er in de wet over zorgvastgoed?

- In de Woningwet is vastgelegd dat corporaties woningen, waaronder zelfstandige zorgwoningen, mogen bouwen, verwerven, bezwaren, toewijzen, verhuren, verkopen en slopen. Bij verhuur van deze zorgwoningen zullen dezelfde toewijzingsregels moeten worden gehanteerd als voor reguliere sociale huurwoningen. Hierover is de *Handreiking toewijzen* te raadplegen. De hoogte van de huurprijs van zelfstandige zorgwoongelegenheden bepaalt of ze tot DAEB of niet-DAEB gerekend worden.
- Corporaties kunnen daarnaast intramuraal vastgoed realiseren. Dat zijn woonruimten waar wonen en zorg geïntegreerd zijn. Met intramuraal wordt bedoeld dat de bewoners van het gebouw een integraal pakket van zorg met verblijf wordt geboden in een beschermde omgeving. Ook het realiseren, exploiteren en verhuren van onroerende zaken ten behoeve van de intramurale zorg kan worden gerekend tot het primaire deelwerkdomein. Verblijfseenheden in intramuraal vastgoed vallen onder de noemer 'voor permanent verblijf bedoelde, anders dan in verband met verhuren toe te wijzen, woongelegenheden'. Dat betekent dat de toewijzingsregels voor deze woongelegenheden niet gelden.
- Het bouwen en verhuren van intramuraal zorgvastgoed is altijd een DAEB-activiteit.
- Los van gebouwen met een zorgfunctie, is het creëren van zorgsteunpunten en dagbestedingsruimten in het gebouw toegestaan. Deze ruimten zijn maatschappelijk onroerend goed (MOG) en hoeven niet in pandig te zijn.

Vindplaats:

- [Handreiking toewijzen door corporaties](#);
- [Woningwet, artikel 45](#)
- [Woningwet, artikel 47, eerste lid, onderdeel d](#)
- [Woningwet, artikel 48](#)
- [Wet op de huurtoeslag, artikel 13, eerste lid, onderdeel a](#)
- [BTIV, artikel 49](#)
- [BTIV, bijlage 2](#)

## 2. Welke regels gelden er voor zorgvastgoed?

- Het realiseren van zelfstandige (zorg)woningen met een huur onder de liberalisatiegrens wordt gezien als een DAEB activiteit. Toewijzing van die woningen gebeurt via de toewijzingsregels die ook voor reguliere sociale huurwoningen gelden. De hoogte van de huurprijs van zelfstandige zorgwoongelegenheden bepaalt of ze tot de DAEB of de niet-DAEB gerekend worden. Zelfstandige (zorg)woningen met een huur boven de liberalisatiegrens zijn niet-DAEB en mogen niet met staatssteun gerealiseerd worden.
- In het geval van intramuraal vastgoed krijgen bewoners van het gebouw een integraal pakket van zorg met verblijf aangeboden in een beschermde omgeving. Te denken valt aan verpleeg- of verzorgingstehuizen, instellingen voor gehandicapten of instellingen voor cliënten met langdurige psychische problemen. Het verblijf van deze cliënten wordt in dat geval gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz), de Zorgverzekeringswet (Zvw) of de Jeugdwet of als beschermd wonen of maatschappelijke opvang op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De cliënten hebben geen apart huurcontract. Corporaties hebben in dat geval met minder regels te maken dan bij zorgwoningen die zelfstandig worden verhuurd. Omdat er geen sprake is van huur maar alleen van zorg gelden bijvoorbeeld de toewijzingsregels niet.
- Het is corporaties toegestaan zorgsteunpunten en ruimten voor bijvoorbeeld dagbesteding in het gebouw te maken, als maatschappelijk onroerend goed (MOG). Ook hospices of opvanghuizen, zoals blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen mogen als MOG gerealiseerd worden, zelfs als het om een losstaand gebouw gaat. Meer informatie over MOG is te vinden in de *Handreiking MOG en BOG*.
- Het verlenen van zorgdiensten door de corporatie is niet toegestaan: die functies worden door andere (maatschappelijke) ondernemingen geleverd.
- Bij bepaalde zorgwoningen is er een hoge mutatiegraad en is het moeilijk voorspelbaar wie de nieuwe huurder wordt en welk inkomen daarbij hoort. Het is daarom toegestaan zorgvastgoed van de DAEB-tak tegen minimaal de marktwaarde in onverhuurde staat naar de niet-DAEB-tak over te hevelen. Indien de zorgwoningen verhuurd zijn, is toestemming van de Aw nodig. Hierover kan de corporatie prestatieafspraken maken met gemeenten en huurdersorganisaties. In dat geval kunnen de zienswijzen van gemeenten en bewonersorganisaties achterwege blijven.
- Het verkopen van intramuraal vastgoed vindt plaats op basis van de regels die gelden voor de verkoop van MOG. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat zowel voor MOG als voor intramuraal zorgvastgoed geldt dat het

gebouw één functionele eenheid is. Daarom moet het als zodanig verkocht worden. Meer informatie hierover is te vinden in de *Handreiking verkoopregels*.

Vindplaats:

- [Handreiking MOG/BOG](#);
- [Woningwet, artikel 50](#);
- [BTIV, artikel 47](#);
- [BTIV, artikel 22](#);
- [BTIV, artikel 23c](#);
- [BTIV, artikel 80](#);
- [BTIV, bijlage 2 en 3](#).

## Hoe is de naleving geregeld?

De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op de naleving van regels over zorgvastgoed.

## Meer informatie

Over het onderwerp zorgvastgoed wordt veel gepubliceerd. Op [www.volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.nl) is een overzicht te vinden van de geldende wet- en regelgeving over het thema zorgvastgoed. Bezoek voor meer verdieping, nieuwsberichten en onderzoeken [Woonzorggebouwen | Diensten van algemeen economisch belang \(DAEB\) | Home | Volkshuisvesting Nederland](#).

