



Huur en erfpacht

1. ALGEMEEN

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op organen voor gezondheidszorg, als vermeld in artikel 1 onder A, nummers 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 19, 21, 26, 28a, 30 en 31 en onder D nummer 1 van het Besluit werkingssfeer WTG 1992.
 - b. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2006 en werkt terug tot die datum indien de bekendmaking van de nederlegging van de beleidsregel in de Staatscourant na deze datum plaatsvindt.
 - c. De termijn waarvoor deze beleidsregel geldt: onbepaald.
 - d. De termijn waarop de goedgekeurde beleidsregels I-778/II-727/III-928 met betrekking tot onderstaande onderwerpen en de onder 1.a aangeduide categorieën van organen van gezondheidszorg geldt, wordt gewijzigd van 'onbepaald' in 'tot en met 31 december 2005'.
 - e. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als 'Beleidsregel huur en erfpacht'.
-

2. HUUR EN ERFPACHT

Voor instellingen, als vermeld in artikel 1 onder A, nummer 10 van het Besluit werkingssfeer WTG, geldt deze beleidsregel alleen als zij onder de reikwijdte van de WTZi vallen.

2.1 Definities

Kale huur

Afschrijvings- en rentekosten van het gehuurde object.

Huur

Kale huur verhoogd met andere huurbestanddelen zoals onderhoud en verzekeringen.

2.2 Aanvaardbare kosten

- a. Indien voor het aangaan van een huurcontract toestemming bij of krachtens de wet is vereist, zullen bij het ontbreken daarvan geen kosten in de aanvaardbare kosten worden opgenomen.
- b. Indien voor het aangaan van een huurcontract toestemming bij of krachtens de wet is vereist, zullen de in de aanvaardbare kosten op te nemen kosten voor kale huur niet meer bedragen dan voortvloeit uit de toestemming.
- c. Indien de rechtspersoon, die een instelling exploiteert, geen eigenaar is van de gebouwen en/of installaties en/of inventaris en de verhuurder een rechtspersoon is die een niet op het maken van winst gerichte doelstelling heeft, zal de kale huur worden getoetst aan de Beleidsregel afschrijving en de Beleidsregel rente.
- d. Opname vanuit de ingevolge de WZV/WTZi goedgekeurde bouwinitiatieven voortvloeiende huur, wordt beëindigd, indien de eindafrekening van de betreffende bouw niet is ingediend binnen de termijn, zoals in de vergunning is opgenomen, en de Minister van VWS daartoe een besluit op grond van de WZV heeft genomen. De aanvaardbare kosten worden in dat geval met ingang van de dag waarop het besluit door de Minister van VWS is genomen, met de kosten van huur verlaagd.

2.3 Indien het huurinitiatief past binnen de conform de WTZi toegestane bouw zullen de kale-huurkosten, verminderd met de rentekosten van het gehuurd object, op basis van de verantwoording

door de instelling in de jaarrekening in het instellingsbudget worden opgenomen, onder gelijktijdige verlaging met dit bedrag van de nog resterende trekkingsrechten.

2.4 In afwijking van het aan de Beleidsregel afschrijving en de Beleidsregel rente ten grondslag liggende uitgangspunt van de historische kostprijs, is de indexering van de kale huur en erfpacht van onroerend goed aanvaardbaar, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

a. Het onroerend goed wordt voor gebruik ter beschikking gesteld door of namens een (rechts)persoon met een op winst gerichte doelstelling.

b. Het onroerend goed wordt voor gebruik ter beschikking gesteld door of namens een (rechts)persoon met een niet op winst gerichte doelstelling, alsmede door of namens gemeenten en andere publiekrechtelijke rechtspersonen, mits het onroerend goed:

- afkomstig is van buiten de gezondheidszorg in ruime zin, dat wil zeggen, niet reeds heeft gediend voor activiteiten waarvan bekostiging thans plaatsvindt vanwege ziektekostenverzekering of AWBZ;
- niet is verworven met het oog op gebruik in het kader van de gezondheidszorg.

c. Zowel in geval a. als b., doch met uitzondering van de situatie waarin de overheid als erfpachter optreedt, geldt dat het eigendom van het onroerend goed niet direct of indirect berust bij het orgaan voor gezondheidszorg of de rechtspersoon waarvan het orgaan voor gezondheidszorg uitgaat.

2.5 De gehanteerde index zal worden afgeleid van de bouwkostenindex. De huren die voldoen aan de voorwaarden in 2.4 zullen jaarlijks uniform worden aangepast.

2.6 Behoudens het bepaalde onder 2.2 en 2.4 kunnen de volgende omstandigheden de hoogte van de in de aanvaardbare kosten of tarieven op te nemen huur niet doen wijzigen:

1. Enige eigendomsoverdracht van de onroerende zaak waarin of waarop de instelling is gehuisvest;
2. De vestiging, wijziging of beëindiging van een beperkt recht op de onroerende zaak waarop de instelling is gehuisvest;
3. Overname van een instelling door een andere rechtspersoon;
4. Verandering van rechtsvorm.

3. UITZONDERINGSSITUATIES

Het hierna volgende geldt specifiek voor instellingen toegelaten voor verblijf exclusief behandeling voor verzekerden met een somatische dan wel psychogeriatrische aandoening of beperking en voor verzekerden met een psychosociaal probleem.

3.1 Goedgekeurde huurkosten tot en met 1996

De in de aanvaardbare kosten op te nemen huurkosten goedgekeurd tot en met 1996, worden gebaseerd op de regelgeving die van kracht was op het moment van ondertekening van het huurcontract.

3.2 Niet-winst beogende instellingen (NWI's)

Voor NWI's die een instelling als hiervoor omschreven in eigendom hebben, gefinancierd via een klimgeldlening, geldt bij herfinanciering het volgende:

De NWI heeft overeenstemming bereikt met het projectbureau NWI van het Ministerie van VROM over de afkoopsom van de exploitatie subsidieverplichting zoals die door het Ministerie van VROM jaarlijks wordt verstrekt op grond van dynamische kostprijsregelen en de overname bijdrage c.q. saneringsbijdrage.

Hierbij kan zich de volgende situatie voordoen:

Het pand wordt overgedragen aan een woningcorporatie die het pand vervolgens weer terugverhuurt aan de overdragende instelling.

In deze situatie moet gehandeld worden/zijn conform de Regeling eenmalige subsidie (nr. MG 98 -26) van het Ministerie van VROM d.d. 29 oktober 1998 (gepubliceerd Staatscourant d.d. 27 oktober 1998). In dit geval moet instemming voor de overdracht en het daaruit voortvloeiende huurcontract verkregen zijn van het College voor zorgverzekeringen (gedurende overgangperiode 1997-2000) of het College bouw ziekenhuisvoorzieningen (vanaf 1 januari 2001).

Indien aan deze voorwaarden is voldaan geldt:

De conform deze regeling in het huurcontract opgenomen huurkosten worden ingecalculeerd.