

# BELEIDSREGEL CA-339

## Huur en erfpacht



### 1. Algemeen

Kenmerk  
CA-339

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op de zorg of dienst als omschreven bij of krachtens de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) en wordt geleverd door zorgaanbieders die zijn toegelaten voor de functie verblijf in combinatie met de functies persoonlijke verzorging, verpleging, begeleiding of behandeling als bedoeld in het Besluit zorgaanspraken AWBZ.
- b. De beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na uitgifte van de Staatscourant waarin de mededeling als bedoeld in artikel 20, tweede lid, sub b, van de Wet marktordening gezondheidszorg (Wmg) wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2009.
- c. De Beleidsregel huur en erfpacht met nummer CA-164 eindigt op 31 december 2008.
- d. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als 'Beleidsregel huur en erfpacht'.

### 2. Huur en erfpacht

#### 2.1 Definities

##### *Huur*

Onder huur wordt verstaan afschrijvings- en rentekosten van het gehuurde object, verhoogd met andere huurbestanddelen zoals onderhoud en verzekeringen.

##### *Kale huur*

Onder kale huur wordt verstaan afschrijvings- en rentekosten van het gehuurde object.

##### *Erfpacht*

Erfpacht is een synoniem voor kale huur.

#### 2.2 Aanvaardbare kosten

- a. De huur die behoort bij vóór 1 januari 2009 gesloten huurcontracten én waarvoor een vergunning op basis van de WTZi is afgegeven, kan in de aanvaardbare kosten opgenomen worden tot maximaal de in de WTZi-vergunning opgenomen huur.
- b. De kale huur die behoort bij óp of ná 1 januari 2009 gesloten (nieuwe/aanvullende) huurcontracten, die geen betrekking hebben op kleinschalige woonvoorzieningen of op de levering van extramurale zorg, met uitzondering van de kinderdagcentra, kan in de aanvaardbare kosten worden opgenomen. Hiervoor dient de aanvraag te worden voorzien van het bijbehorende huurcontract. Voor de huur die betrekking heeft op laatstgenoemde voorzieningen gelden specifieke beleidsregels.

c. Indien de rechtspersoon, die een zorgaanbieder 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.

**Kenmerk**  
CA-339

**Pagina**  
2 van 3

2.3 Indien een huur in rekening wordt gebracht voor instandhoudingsinvesteringen door derden, kan het afschrijvingsdeel van de huur worden opgenomen onder de aanvaardbare afschrijvingskosten. Dit afschrijvingsdeel wordt vastgesteld op 55% van het kale huurbedrag.

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 de of de rechtspersoon waarvan de zorgaanbieder uitgaat.

2.5 De gehanteerde index zal worden afgeleid van de bouwkostenindex voor de gezondheidszorg. 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 zorgaanbieder gehuisvest;
2. De vestiging, wijziging of beëindiging van een beperkt recht op de onroerende zaak waarop de zorgaanbieder is gehuisvest;
3. Overname van een zorgaanbieder door een andere rechtspersoon;
4. Verandering van rechtsvorm.

### **3. Uitzonderingssituaties**

Het hierna volgende geldt specifiek voor zorgaanbieders 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. Een uitzondering hierop is de jaarlijkse indexering van de huur. Als in het huurcontract destijds jaarlijkse indexering is overeengekomen dan zal te allen tijde de huur worden geïndexeerd conform de bouwkostenindex voor de gezondheidszorg.

### *3.2 Klimgeldlening*

Voor niet-winst beogende instellingen (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 zorgaanbieder. 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.