



RIGO Research en Advies BV
De bewoonde omgeving
www.rigo.nl

Aanvullende analyse punten en huren AWBZ-verblijf

Aanvullende analyse punten en huren AWBZ-verblijf

Opdrachtgever

Ministerie van VWS

Auteurs

Jeroen Neele

Rob de Wildt

Uitgave

september 2011

Rapportnummer

P19450

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
Hoofdstuk 2	Huren AWBZ woonruimten	3
2.1	Huurberekening 2008, woningwaarderingssysteem	3
2.2	Huurberekening 2009, puntensysteem AWBZ	4
2.3	Huurberekening 2011, woningwaarderingssysteem	5
2.4	Verschillenanalyse huurberekeningen	6
2.5	Energielabel	12
2.6	Conclusies	13
Hoofdstuk 3	Financiële gevolgen scheiden wonen en zorg	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Aantallen bewoners intramurale zorginstellingen	16
3.3	Kapitaalslasten	16
3.4	Resultaten modelberekeningen	17
 Bijlagen		
Bijlage 1	Uitgangspunten model effecten SWZ	23
1.1	Inleiding	23
1.2	Inkomen	24
1.3	Modelmatige benadering huur	24
1.4	Servicekosten	25
1.5	Huurtoeslag	28
1.6	Eigen bijdrage	29
1.7	Kapitaalslasten	30
1.8	Servicekosten niet-woonruimten	30
1.9	Onderhoudskosten	31
1.10	Lokale heffingen bewoners huurwoningen	31
Bijlage 2	Resultaten modelberekeningen	33

Hoofdstuk 1

Inleiding

In 2008 bracht RIGO in opdracht van het Ministerie van VWS de financiële en overige gevolgen in beeld voor burgers, zorginstellingen, corporaties en andere investeerders en overheden bij een mogelijke scheiding van wonen en zorg in bestaande gebouwen voor intramurale zorg.¹ De vergoeding voor het verblijf werd bepaald op basis van het aantal punten volgens het woningwaarderingsstelsel voor huurwoningen. De kwaliteit van de wooneenheden benaderden we aan de hand van bestanden van het Bouwcollege. Dit gebeurde aan de hand van globale veronderstellingen over de variatie in bouwkwaliteit naar bouwperiode en woninggrootte.

In 2009 heeft RIGO vervolgens voor een steekproef van 120 AWBZ-gefinancierde woongebouwen de woonkwaliteit volgens een nieuw opgezet puntenwaarderingsstelsel in beeld gebracht.² Dit puntensysteem was geënt op het woningwaarderingsstelsel (wvs) voor huurwoningen in de volkshuisvesting. Voor alle eenheden, zelfstandige en onzelfstandige, werd één puntentellingsysteem ontwikkeld.

Op verzoek van VWS is nu een aanvullende verkenning uitgevoerd naar de aansluiting tussen het puntensysteem AWBZ en het vigerende woningwaarderingsstelsel. Voorliggend rapportage vormt het verslag van die analyse.

De volgende aspecten komen aan bod:

1. Verschillenanalyse (hoofdstuk 2) tussen de maximale huur van de wooneenheden in woongebouwen voor intramurale zorg volgens:
 - a. de berekeningen obv gebouwgegevens Bouwcollege uit 2008
 - b. het puntensysteem AWBZ (2009)
 - c. het vigerende woningwaarderingsstelsel (2011)
2. Belangrijkste financiële verschuivingen bij actualisatie van de kasstromen zoals die bij het onderzoek uit 2008 voor alle bij de (ver)huur van wooneenheden in gebouwen voor intramurale zorg betrokken actoren zijn geraamd (hoofdstuk 3).

De resultaten worden gepresenteerd in maximale huur met prijspeil eind 2010.

¹ 'Zorg met verblijf >> wonen met zorg, financiële en overige gevolgen voor burgers, zorginstellingen, corporaties en andere investeerders en overheden', RIGO Research en Advies, oktober 2008.

² 'Bepaling puntenwaarderings woonruimte AWBZ', RIGO Research en Advies, juni 2009.

Hoofdstuk 2

Huren AWBZ woonruimten

In 2008 en in 2009 is door RIGO op basis van verschillende systematieken en databestanden een schatting gemaakt van de mogelijke huren voor AWBZ woonruimten. In dit hoofdstuk zetten we deze berekeningen af tegen een nieuwe berekening op basis van het reguliere woningwaarderingsstelsel. De verschillen spitsen zich toe op het onderscheid dat het woningwaarderingsstelsel maakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen, dat we in een AWBZ-waardering anders hebben verwerkt.

2.1 Huurberekening 2008, woningwaarderingsstelsel

Op basis van gebouwgegevens van het Bouwcollege³ en het reguliere woningwaarderingsstelsel voor huurwoningen is voor het onderzoek naar de financiële effecten van het scheiden van wonen en zorg uit 2008 een raming gemaakt van de maximale huren in intramurale instellingen en de spreiding in huurhoogte.

In de volgende tabel is de gemiddelde maximale huur voor de vier sectoren (verzorgingshuizen, verpleeghuizen, geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg). Hierin zijn de bedragen per wooneenheid weergegeven, geactualiseerd met de jaarlijkse huurverhogingen sindsdien.

Tabel 1 Overzicht gemiddelde maximale huren wooneenheden naar type instelling onderzoek 2008 (prijspeil 1-1-2011)

	onderzoek puntenstelsel:	2008 wws
verzorgingshuizen		366
verpleeghuizen		315
ggz		243
gehandicaptenzorg		235

³ Oppervlakte van de wooneenheden, bouwjaar, aanwezigheid sanitair en keuken en bouwjaar.

De zelfstandige woningen in verzorgingshuizen hebben de hoogste maximale huren. De huren van de onzelfstandige eenheden in de andere typen instellingen zijn € 120 tot € 130 per maand lager. Het ontbreken van een serviceflatkostenvergoeding bij dit type woningen (veelal onzelfstandige eenheden) draagt belangrijk bij aan dit verschil.

2.2 Huurberekening 2009, puntensysteem AWBZ

In 2009 heeft RIGO in opdracht van het Ministerie van VWS van een steekproef van 120 AWBZ-gefinancierde woongebouwen de kwaliteit volgens een puntenwaarderingssysteem in beeld gebracht.⁴ Daarvoor is het *puntensysteem AWBZ* ontwikkeld dat zoveel mogelijk geënt was op het woningwaarderingssysteem, maar waarin geen onderscheid werd gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen en enkele aanpassingen zijn gedaan voor typerende aspecten van het wonen in AWBZ-gebouwen. Voor beide typen woning is dus eenzelfde puntentelling gehanteerd.

Om ook de specifieke kenmerken van onzelfstandige woningen te kunnen waarderen in het systeem zijn voor het ontbreken van privévoorzieningen punten in mindering gebracht.

In het *puntensysteem AWBZ* zijn gegevens verzameld op drie niveaus:

- kenmerken privéruimten
- kenmerken gemeenschappelijke ruimten
- kenmerken gebouw

Het onderzoek richtte zich alleen op het aantal punten van de woon-eenheden. Servicekosten bleven buiten beschouwing.

De analyse leidde tot een landelijk gemiddelde maximale huur van ruim € 430 per woning per maand (prijspeil begin 2011).

Tabel 2 Overzicht gemiddelde maximale huren wooneenheden naar type instelling onderzoek 2009 (prijspeil 1-1-2011)

	onderzoek puntenstelsel:	2009 awbz
verzorgingshuizen		485
verpleeghuizen		471
ggz		319
gehandicaptenzorg		427

⁴ 'Bepaling puntenwaardering woonruimte AWBZ', RIGO Research en Advies, juni 2009.

2.3 Huurberekening 2011, woningwaarderingsstelsel

Dezelfde gebouwen die onderwerp van de studie uit 2009 waren en waarvan destijds het aantal punten volgens het ontwikkelde AWBZ-puntensysteem zijn bepaald, zijn begin 2011 gewaardeerd op basis van het reguliere woningwaarderingsstelsel, om de mogelijke effecten in beeld te brengen van een keuze voor een AWBZ- of volkshuisvestingspuntenwaardering

Zoals reeds aangehaald kent het woningwaarderingsstelsel een eigen puntensysteem voor zelfstandige en onzelfstandige woningen. Dit vormt direct het belangrijkste verschil met het AWBZ-puntensysteem waarin dat onderscheid omwille van gebruikseffecten niet is gemaakt.

Om de verschillen tussen het puntensysteem AWBZ en het woningwaarderingsstelsel inzichtelijk te kunnen maken is van de verschillende woningtypen in de 120 gebouwen uit het onderzoek uit 2009 het aantal punten bepaald volgens het woningwaarderingsstelsel. Daarbij is:

- onderscheid gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen;
- de rekenwijze van berekeningen per woongebouw omgezet naar berekeningen per woningtype (met aparte puntenberekeningen voor verschillende woningtypen);
- de berekeningswijze voor warmte-isolatie aangepast.

De maximale huur volgens het vigerende woningwaarderingsstelsel bedraagt naar schatting circa € 340 per maand.

Tabel 3 Overzicht gemiddelde maximale huren wooneenheden naar type instelling onderzoek 2011 (prijspeil 1-1-2011)

	onderzoek puntenstelsel:	2011 wws
verzorgingshuizen		438
verpleeghuizen		386
ggz		263
gehandicaptenzorg		291

Bij de berekeningen van de maximale huur van de eenheden in de 120 gebouwen op basis van het woningwaarderingsstelsel is gebruik gemaakt van de invoergegevens van het onderzoek uit 2009. Tekeningen van de gebouwen zijn daarbij niet opnieuw geanalyseerd. Op de volgende aspecten zijn aannamen gedaan:

1. Het onderscheid zelfstandig – onzelfstandig wonen is gemaakt op basis van de twee kenmerken: eigen badkamer en de aanwezigheid van een aanrecht.
2. Bij het toekennen van de servicekostentoeslag zijn twee methoden gehanteerd:

- a. Volgens de regels van het woningwaarderingssysteem.⁵
 - b. Dezelfde methode als bij het onderzoek in 2009 waarbij voor elk van de tien aspecten is 10% van de maximaal 35% toeslag berekend. Volgens de regels dient aan elk van de tien voorwaarden te worden voldaan. Doordat slechts een enkel woongebouw beschikt over een logeerkamer zou volgens de letter van de wet de servicekosten-toeslag voor eenheden in intramurale instellingen slechts beperkt ingezet kunnen worden. Omdat de huidige eenheden aanmerkelijk groter zijn dan in het verleden, is de behoefte aan een aparte logeerkamer echter gering.⁶
3. Net als bij de puntenberekening uit 2009 zijn zorggerelateerde kwaliteitsaspecten buiten beschouwing gebleven, bijvoorbeeld badkamers met tilliften, ruime rolstoeltoiletten en thermostaatkranen met eenhandsbediening. De oppervlakte van de badkamers is wel in de puntentelling meegenomen. De aanname is dat deze aspecten vanuit AWBZ zouden moeten worden bekostigd.
 4. De oppervlakte van dubbelglas is geraamd aan de hand van de oppervlakte van de wooneenheid en aanwezigheid van enkelglas in het gebouw (niet aanwezig / alleen in niet-verblijfsruimten (bv gangen, trappenhuisen) / in niet woonruimten (bv restaurant) / overal).

2.4 Verschillenanalyse huurberekeningen

In de drie berekeningen van de huren van wooneenheden is gebruik gemaakt van verschillende gegevensbestanden en zijn twee punten-systematieken gevolgd. Dit heeft geleid tot verschillen in de hoogte van de maximale huur per eenheid. In de volgende tabellen zijn deze verschillen weergegeven, geactualiseerd voor het huurniveau 2011.

⁵ Waarin de eis voor een logeerkamer niet is meegenomen.

⁶ De resultaten van deze variant wordt alleen in de tekst beschreven. In de tabellen beperken we ons tot de resultaten met de huurberekening waarbij voor de regels van het woningwaarderingssysteem over de servicekosten zijn gevolgd

Tabel 4 Overzicht gemiddelde maximale huren wooneenheden naar type instelling drie onderzoeken (prijspeil 1-1-2011)⁷

onderzoek puntenstelsel:	2008 wws	2009 awbz	2011 wws	capaciteit
maximale huur per maand				
verzorgingshuizen	366	485	438	90.200
verpleeghuizen	315	471	386	76.500
ggz	243	319	263	31.300
gehandicaptenzorg	235	427	291	67.100
gemiddelde	306	432	344	

In de vergelijking levert het onderzoek uit 2008 de gemiddeld laagste huur. Tijdens dit onderzoek is alleen gebruik gemaakt van globale gegevens van het Bouwcollege en is met name de aan de wooneenheden toe te rekenen gemeenschappelijke ruimten in de gebouwen voorzichtig geschat. Daarbij is gebruik gemaakt van de handreiking van de huurcommissie:⁸

“De ervaring leert dat bij het waarderen van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in een serviceflat of woon/zorgcomplex de waardering per woning veelal uitkomt op een totaal van ongeveer 3 punten. Om veel arbeidsintensief meetwerk te voorkomen wordt, in geval er sprake is van een standaard situatie, een basiswaardering van 3 punten aangehouden.”

Voor alle zelfstandige woningen is in het onderzoek van 2008 de 35%-servicekostentoeslag gehanteerd. Dat leverde destijds een relatief hoge huur op voor de –veelal zelfstandige- eenheden in de verzorgingshuizen.

Tijdens het onderzoek in 2009 is gebruik gemaakt van tekeningen van de 120 gebouwen. Daarbij bleek dat die schatting van de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimten in 2008 een te voorzichtige was. Vooral in de onzelfstandige wooneenheden zorgen gemeenschappelijke ruimten (woonkamer/keuken⁹/recreatieruimten) voor een aanzienlijk aantal extra punten, waarmee in 2008 onvoldoende rekening is gehouden.

In de volgende verschillenanalyse richten we ons op de vergelijking tussen de onderzoeken uit 2009 en 2011. Bij deze onderzoeken is ge-

⁷ In de berekening van de gemiddelde huur is de verdeling naar bouwjaar- klassen meegenomen. Omdat in het onderzoek het aandeel nieuwe gebouwen oververtegenwoordigd was, is het gewogen gemiddelde van de huren lager dan puur op basis van het aantal eenheden per sector.

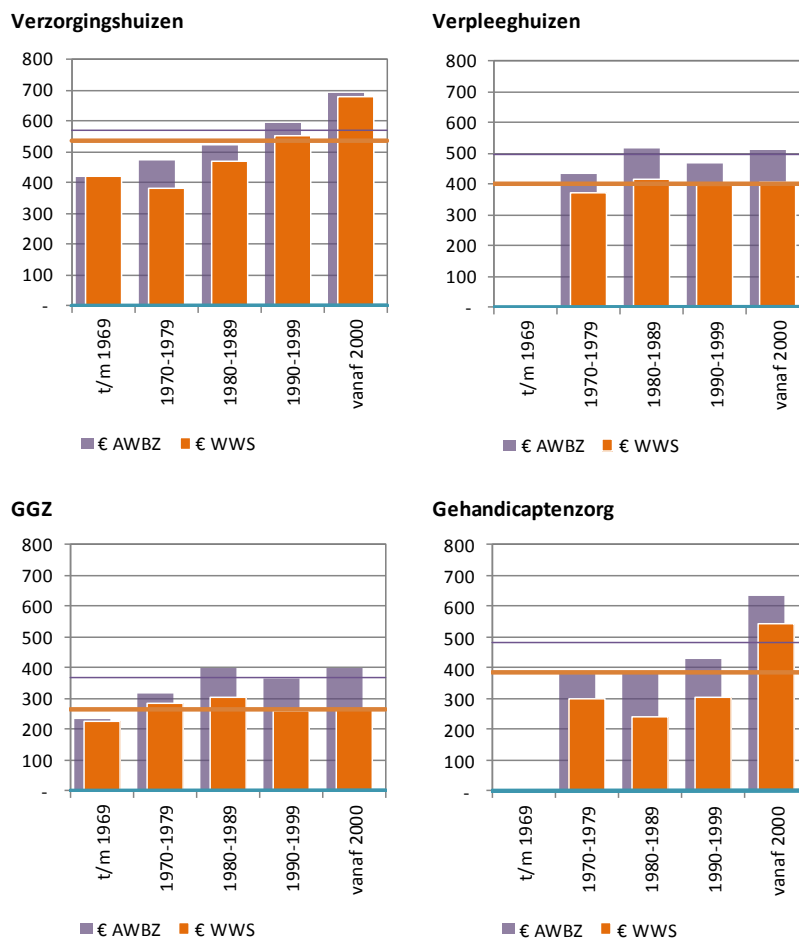
⁸ ‘Handleiding behorende bij het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte’, Huurcommissie, 2008.

⁹ Instellingskeukens zijn in de puntenwaardering niet meegenomen.

bruik gemaakt van dezelfde brongegevens en zijn de verschillen een gevolg van de gehanteerde puntensystematiek.

De volgende figuren laten de vergelijking zien in maximale huur naar sector en bouwjaarklassen tussen het AWBZ-puntenstelsel en het reguliere woningwaarderingstelsel.

Figuur 1 gemiddelde maximale huur zorgenheden volgens vigerende wws en awbz-puntenstelsel naar sector en bouwperiode (prijspeil 1-1-2011)

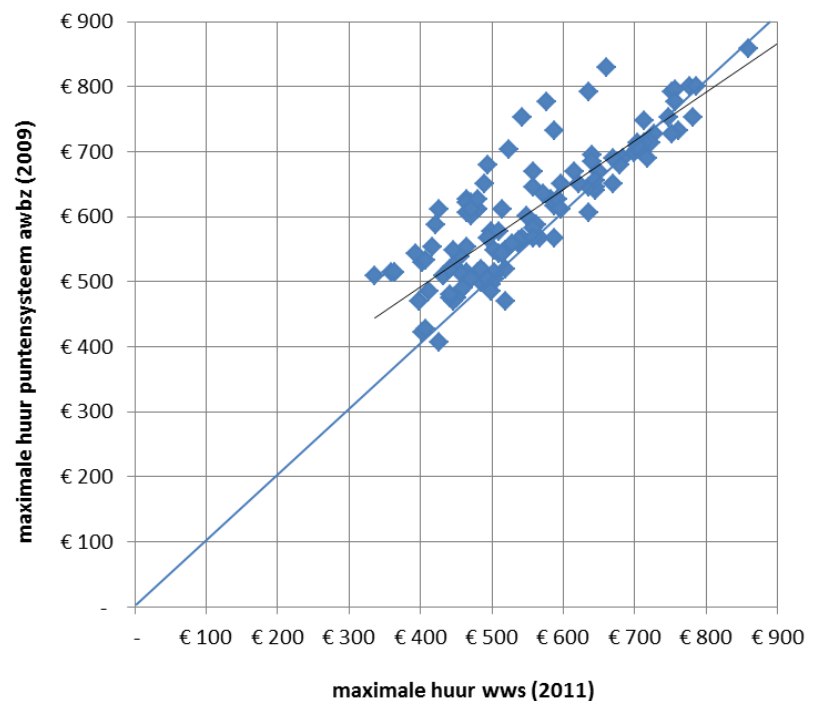


Zelfstandige woningen

Het verschil in de maximale huur op basis van het AWBZ-puntenstelsel en het reguliere woningwaarderingstelsel uit de volkshuisvesting is gering als we voor de berekening van de servicekostentoeslag dezelfde methodiek hanteren die in het AWBZ-puntenstelsel is aangehouden. Echter, hanteren we voor dit aspect de regels van het woningwaarderingstelsel, dan komen niet alle zelfstandige woningen in aanmerking voor een servicekostentoeslag van 35%. Dit leidt ertoe dat met name de kleinere, oudere woningen in het woningwaarderingstelsel een lagere huur krijgen dan volgens het AWBZ-puntenstelsel.

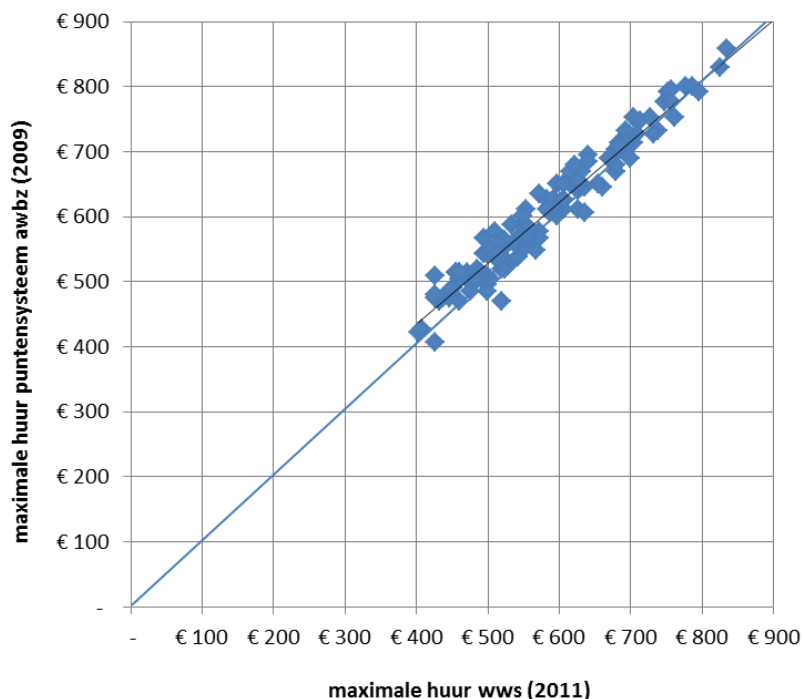
Door enkele toeslagen voor specifieke kenmerken die in het AWBZ-puntensysteem nieuw zijn opgenomen kan de maximale huur bij kleinere woningen wat hoger zijn dan volgens het woningwaarderingsstelsel. Een vast aantal punten voor de aanwezigheid van een koelsysteem en van buitenzonwering pakt juist bij kleine woningen voordelig uit.

Figuur 2 relatie maximale huur zelfstandige woningen volgens woningwaarderingsstelsel t.o.v. puntensysteem AWBZ (prijspeil 1-1-2011)



Als voor de servicekostentoeslag dezelfde methodiek wordt toegepast als in het AWBZ-systeem, dan resulteert dan voor in een vrijwel gelijke huur volgens het woningwaarderingsstelsel en het AWBZ-systeem. De volgende figuur laat dit zien.

Figuur 3 relatie maximale huur zelfstandige woningen volgens woningwaarderingstelsel t.o.v. puntensysteem AWBZ met berekening in wws van de servicekostentoeslag conform AWBZ-methode (prijspeil 1-1-2011)



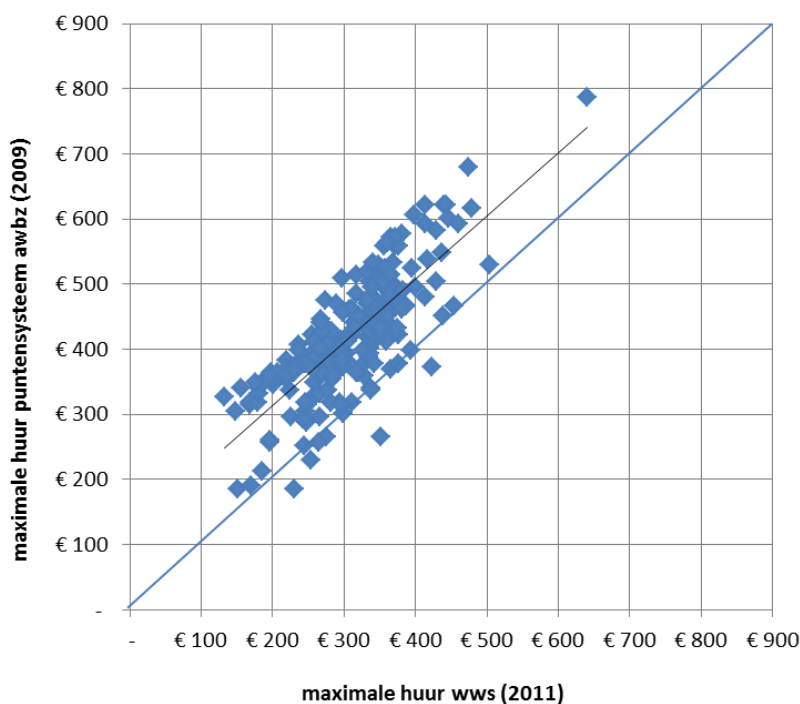
Onzelfstandige woningen

Bij onzelfstandige woningen is het verschil tussen de ramingen uit 2009 en 2011 groter dan bij de zelfstandige woningen. Dit heeft de volgende oorzaken.

1. In het puntensysteem voor zelfstandige woningen kan voor verleende service een toeslag van 35% worden verkregen. Omdat in het AWBZ-puntensysteem het onderscheid zelfstandig-onzelfstandig anders is verwerkt is bij onzelfstandige woningen deze toeslag ook in aangepaste vorm toegepast. Het reguliere woningwaarderingstelsel kent deze toeslag voor onzelfstandige woningen niet en daardoor zal de maximale huur volgens dit puntensysteem lager uitvallen dan volgens het AWBZ-puntensysteem.
In het AWBZ-puntensysteem is elk van de tien onderdelen van de servicekostentoeslag afzonderlijk beoordeeld, waarbij een toeslag van 3,5% per verleende service is toegekend. Bij wooneenheden met een beperkt serviceaanbod zal het verschil in maximale huur tussen het AWBZ-puntensysteem en het wws gering zijn.
2. De puntenberekening van onzelfstandige woningen is in het woningwaarderingstelsel voor een deel gebaseerd op andere kwaliteitsaspecten dan de puntenberekening van zelfstandige

woningen. Zo worden voor onzelfstandige woningen geen punten geteld voor de isolatie van woningen en de woonvorm. Onzelfstandige woningen die in het AWBZ-puntensysteem goed scoorden op deze twee aspecten laten in het reguliere woningwaarderingssysteem een veel lagere score zien (goed geïsoleerde woningen in gunstige woonomgeving).

Figuur 4 relatie maximale huur onzelfstandige woningen volgens woningwaarderingssysteem t.o.v. puntensysteem AWBZ (prijspeil 1-1-2011)



3. In de berekeningen van de onzelfstandige woningen is in het AWBZ-puntensysteem aftrek van punten toegepast voor het ontbreken van privacy, bijvoorbeeld bij gedeelde voorzieningen in meerbedskamers. Omdat de berekening van het aantal punten op woningniveau plaatsvindt, geeft deze specifieke puntentoekenning in het AWBZ-puntensysteem een lager aantal punten dan in het woningwaarderingssysteem. Dat heeft tot gevolg dat bij meerbedskamers in onzelfstandige woningen de maximale huur per woning in het AWBZ-puntensysteem lager uitvalt dan in het.
4. In het AWBZ-puntensysteem vindt aftrek van punten plaats als voorzieningen moeten worden gedeeld, zoals woonkamer, keuken en sanitair. Dit leidt bij meerpersoonseenheden in verzorgingshuizen in het AWBZ-puntensysteem tot een lager puntenaantal per wooneenheid dan in het woningwaarderingssysteem.

2.5 Energielabel

In maart 2011 is door de Tweede kamer het wetsvoorstel goedgekeurd voor aanpassing van het Woningwaarderingssysteem. Volgens het voorstel zal het energielabel ten koste van onder andere de kwaliteit van de isolatie van een plaats krijgen in het puntenstelsel. Deze aanpassing geldt alleen de zelfstandige woningen.

Navraag bij de contactpersonen van het onderzoek uit 2009 bij de 120 gebouwen leert dat van slechts een zeer klein deel van de gebouwen (drie) een energielabel bekend is. Daarmee kan het effect van de geplande wijziging van het woningwaarderingssysteem voor wooneenheden in zorggebouwen niet anders dan op basis van een schatting van het energielabel inzichtelijk kan worden gemaakt, waarbij gebruik is gemaakt van de volgende relatie tussen bouwjaar en energielabel.

Tabel 5 Waardering van woningen zonder energielabel¹⁰

	Eengezinswoning	Meergezinswoning
Vanaf 2002	A - 36 pnt.	A - 32 pnt.
2000 t/m 2001	B - 32 pnt.	B - 28 pnt.
1998 t/m 1999	C - 22 pnt.	C - 15 pnt.
1992 t/m 1997	C - 22 pnt.	D - 11 pnt.
1984 t/m 1991	D - 14 pnt.	D - 11 pnt.
1979 t/m 1983	E - 8 pnt.	E - 5 pnt.
1977 t/m 1978	F - 4 pnt.	F - 1 pnt.
< 1976	G - 0 pnt.	G - 0 pnt.

Voor de nieuwe gebouwen met zelfstandige woningen zal de aanpassing van het wws leiden tot een hogere maximale huur en voor eenheden in oudere gebouwen zal het verschil negatief zijn. Voor de totale voorraad betekent de stelselwijziging een klein verlies aan maximale huur. Het effect kan te voorzichtig zijn geschat voor oudere gebouwen die de laatste jaren sterk zijn gemoderniseerd: waarschijnlijk zou het label beter uitpakken dan nu geschat.

¹⁰ Bron: Kamerbrief Minister VROM, 2-7-2009.

Tabel 6 Geraamd effect van de voorgestelde aanpassing woning-waarderingsstelsel op gemiddelde maximale huur zorgeenheden naar sector en bouwperiode (prijspeil 1-1-2011, opgehoogd naar landelijke totalen)

	a n a l y s e				opgehoogd	
	t/m 1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	>=2000	gemiddelde
Verzorgingshuizen	- 60	- 31	- 19	9	84	- 25
Verpleeghuizen	-	-	11	- 0	22	3
GGZ	-	-	-	2	10	1
GHZ	-	- 3	5	1	131	12
TOTAAL						- 3

2.6 Conclusies

Tijdens de beide onderzoeken in 2008 en 2009 naar de mogelijke huren van eenheden in AWBZ-gefinancierde woongebouwen is gebruik gemaakt van verschillende puntensystemen. Omdat in het AWBZ-puntensysteem geen onderscheid is gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen en de servicekostentoeslag van maximaal 35% voor alle woningen mogelijk was, bedraagt de potentiële huuropbrengst volgens dat onderzoek € 1,4 miljard op jaarbasis. Dat is ongeveer 45% meer dan in het onderzoek uit 2008 is berekend. Naast het verschil in toekenning van servicekostentoeslag is in het onderzoek uit 2008 gebruikgemaakt van globale gebouwgegevens van het Bouwcollege, terwijl in 2009 de kwaliteit is gebaseerd op basis van bouwtekeningen en een bezoek aan de locaties zelf.

tabel 7 Verschillen potentiële huuropbrengst zorgeenheden naar sector (prijspeil 1-1-2011, opgehoogd naar landelijke totalen)

	onderzoek puntenstelsel:	2008 wws	2009 awbz	2011 wws	capaciteit
maximale huur per maand					
verzorgingshuizen		366	485	438	90.200
verpleeghuizen		315	471	386	76.500
ggz		243	319	263	31.300
gehandicaptenzorg		235	427	291	67.100
gemiddelde		306	432	344	
potentiële huuropbrengst (€ mln.)					
verzorgingshuizen		396	525	474	
verpleeghuizen		289	432	355	
ggz		91	120	99	
gehandicaptenzorg		190	344	234	
totaal		966	1.421	1.161	

De analyse uit 2011 is gebaseerd op dezelfde informatie als in 2009, maar nu is gebruik gemaakt van het woningwaarderingstelsel uit de volkshuisvesting. Vooral omdat voor onzelfstandige woningen in het wws geen servicekostentoeslag mogelijk is¹¹, valt de maximale huuropbrengst volgens deze laatste analyse lager uit dan in 2009: € 1,2 miljard op jaarbasis.

Indien de servicekostentoeslag alleen wordt toegekend als aan alle voorwaarden van het woningwaarderingstelsel zijn voldaan zal de maximale huur per maand van de zelfstandige woningen in zorggebouwen lager zijn. De potentiële huuropbrengst daalt dan ten opzichte van de in de vorige tabel gepresenteerde € 1,17 miljard tot € 1,04 miljard per jaar.

¹¹ Ongeveer 60% van de wooneenheden in de 120 gebouwen is onzelfstandig.

Hoofdstuk 3

Financiële gevolgen scheiden wonen en zorg

In dit hoofdstuk herijken we de berekeningen van de effecten van het scheiden van wonen en zorg voor de betrokken partijen uit het onderzoek uit 2008. Daarbij is gebruik gemaakt van de nieuwe huurberekeningen zoals die zijn beschreven in het voorgaande hoofdstuk en een actueel beeld van de aantallen bewoners en huisvestingskosten in de AWBZ.

3.1 Inleiding

In het onderzoek naar de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg dat RIGO in 2008 in opdracht van het ministerie van VWS uitvoerde is op basis van gebouwgegevens van het Bouwcollege een schatting gemaakt van mogelijke huren van intramurale wooneenheden. Die berekeningen vormden de basis voor een schatting van de financiële consequenties van het scheiden van wonen en zorg voor alle betrokken partijen: AWBZ, rijksoverheid (Buitengewone Uitgaven), huurtoeslag, lokale overheden, zorginstellingen en bewoners. Daarbij is ook gebruik gemaakt van bestanden van het CAK met de aantallen personen en totaal aantal dagen per leeftijds-, inkomens- en EB-categorie. Peildatum van de berekeningen was 31-12-2006.

Op basis van de nieuwe berekeningen van de woonkwaliteit in punten volgens het Wws en de bijbehorende maximale huur uit het vorige hoofdstuk en actuele gegevens over bewoners zijn de financiële effecten opnieuw berekend.

Voor de herijking is dezelfde rekenmethodiek gehanteerd zoals die is beschreven in het rapport uit 2008.¹² De bijdrage voor bijzondere ziektekosten is nu verdwenen, dit is vervangen door een forfaitaire bijdrage voor chronische zorg.

De nieuwe berekening van de huren (en de spreiding daarvan), actualisatie van het niveau van servicekosten en onderhoudskosten en huidige uitgangspunten voor berekening van de huurtoeslag maken het beeld compleet.

¹² 'Zorg met verblijf >> wonen met zorg, financiële en overige gevolgen voor burgers, zorginstellingen, corporaties en andere investeerders en overheden', RIGO Research en Advies, oktober 2008. Hoofdstuk 3.

3.2 Aantallen bewoners intramurale zorginstellingen

Volgens gegevens van het CAK zijn er in 2010 96,7 miljoen zorgdagen met verblijf geleverd door zorginstellingen uit de vier sectoren die onderwerp van deze studie zijn: verzorging, verpleging, geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg.

Omgerekend naar aantallen personen komen we tot een bezetting van 265.000 bewoners van intramurale instellingen in 2010.

Tabel 8 Aantal bewoners van intramurale instellingen 2010 (CAK)

	aantal personen
verzorging	90.200
verpleging	76.500
ggz	31.300
gehandicaptenzorg	67.100
totaal	265.100

bron: CAK, bewerking RIGO¹³

Deze aantallen verschillen met uitzondering van de verpleeghuiszorg met de aantallen volgens de contracteerafspraken van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa).

Tabel 9 Aantal bewoners van intramurale instellingen 2010 (NZa)

	2007	2008	2009	2010
verzorging	109.985	98.210	93.029	85.002
verpleging	58.597	69.722	73.535	75.077
ggz			24.182	25.425
gehandicaptenzorg			74.165	75.469
totaal			264.911	260.973

bron: NZa (productieafspraken per 14-1-2011)

Dit verschil in aantallen lijkt voor een belangrijk deel te maken hebben met de zorg die door thuiszorgorganisaties geleverd wordt. Het lijkt aannemelijk dat deze organisaties ook zorg leveren aan bewoners in de ggz en gehandicaptenzorg. Het kan ook zijn dat dit betrekking heeft op aanleunwoningen bij zorginstellingen.

3.3 Kapitaalslasten

De totale AWBZ-kapitaalslasten bedroegen volgens opgave van VWS in 2010 ongeveer € 2,2 miljard.¹⁴ Per plaats is dat gemiddeld € 8.300.

¹³ Met herverdeling van de bewoners die zorg ontvingen van de instellingen met de AGB-kenmerken "AWBZ gecombineerd" en "Thuiszorg".

¹⁴ Exclusief inventaris, bron: VWS.

Tabel 10 Kapitaalslasten 2010 (excl. inventaris, bron: VWS)¹⁵

	V&V		GGZ		GHZ	TOTAAL		
kapitaallasten (€ miljoen)	€	1.378	€	225	€	567	€	2.170
aandeel wonen		57%		59%		67%		60%
kapitaalslasten wonen	€	787	€	133	€	381	€	1.301
kapitaalslasten niet-wonen	€	591	€	93	€	186	€	869
aantal plaatsen (Nza)		160.100		25.400		75.500		261.000
kapitaalslasten per plaats (€)	€	8.606	€	8.874	€	7.510	€	8.315

3.4 Resultaten modelberekeningen

Voor de twee typen huurbepalingen (het AWBZ-puntensysteem en het woningwaarderingstelsel) die in het voorgaande hoofdstuk zijn besproken zijn de financiële effecten van scheiden van wonen en zorg geraamd bij een maximaal huurniveau.¹⁶

3.4.1 Huur AWBZ-puntensysteem

Bij scheiden van wonen en zorg met een huurberekening volgens het AWBZ-puntensysteem zal het beslag op het AWBZ-budget jaarlijks met een kleine miljard euro dalen. Door het beslag op de huurtoeslag slaat ongeveer de helft van deze besparing voor het rijk neer bij het budget huurtoeslag.¹⁷

De huren zorgen in deze variant voor een extra last voor de bewoners van ruim € 400 miljoen. De huur die zorginstellingen bij scheiden van wonen en zorg zullen ontvangen weegt niet op tegen het verlies aan kapitaalslastenvergoedingen. Zij gaan er jaarlijks € 85 miljoen op achteruit.

¹⁵ Het aandeel wonen in de tabel is ontleend aan de analyse van de bestanden van het Bouwcollege tijdens het onderzoek van 2008.

¹⁶ Het gemiddelde huurniveau dat door drie belangrijke verhuurders van woningen in verzorgingshuizen ligt ongeveer op 85% van maximaal redelijk. Dit zijn Habion (82,3%), Woonzorg Nederland (91,0%) en SOR (82,0%). Bron: CorpoData CFV, peiljaar 2009.

¹⁷ Bij de berekening van de huurtoeslag (zie ook de toelichting in de bijlage) heeft geen vermogenstoets plaatsgevonden. Hierdoor zal het beslag op het budget in de praktijk lager uitvallen, maar zullen aan de andere kant de totale woonlasten van de bewoners hoger zijn. Bij de berekening van de huurtoeslag is wel rekening gehouden met het (geschatte) inkomen van de bewoner.

Tabel 11 Financiële consequenties scheiden van wonen en zorg naar actor (AWBZ-puntensysteem, 100% maximaal)

	nu	swz	verschil
aw bz	€ -1.724 mln	€ -795 mln	€ 929 mln
rijksoverheid (BU)	€ 0 mln	€ 0 mln	€ 0 mln
huurtoeslag	€ 0 mln	€ -478 mln	€ -478 mln
lokale overheid	€ 128 mln	€ 174 mln	€ 47 mln
zorginstellingen	€ 0 mln	€ -85 mln	€ -85 mln
bewoners	€ -1.675 mln	€ -2.088 mln	€ -413 mln
totaal	€ -3.271 mln	€ -3.271 mln	€ 0 mln

De zorginstellingen in de verpleeghuissector gaan er bij de berekening van de huren volgens het AWBZ-puntensysteem bij scheiden van wonen en zorg financieel op vooruit. De relatief hoge huren door de integrale toepassing van de servicekostentoeslag bij zowel de zelfstandige als de onzelfstandige wooneenheden is daarvan de belangrijkste reden. Dat betekent voor de bewoners wel een grote financiële last die maar slechts ten dele door de huurtoeslag wordt opgevangen.

Ook de bewoners van de GGZ en gehandicaptenzorg zullen met hogere (woon)lasten worden geconfronteerd. Voor een deel zal dat in de praktijk meevallen omdat in het model geen rekening is gehouden met de grote groep bewoners in de GGZ die tijdelijk verblijf heeft of in het eerste jaar onder de Zorgverzekeringswet valt en dan geen hoge eigen bijdrage betaalt. In de modelberekening gaat deze ook over van zorg met verblijf naar wonen met zorg. In de gehandicaptenzorg is er nog een beduidende groep minderjarigen, die geen eigen bijdrage betaalt. Dit is niet verwerkt in de berekeningen.

Tabel 12 Financiële consequenties scheiden van wonen en zorg naar sector (AWBZ-puntensysteem, 100% maximaal)

(totalen in € miljoen)	VZH	VPH	GGZ	GHZ	totaal
aw bz	€ 184	€ 237	€ 133	€ 376	€ 929
rijksoverheid (BU)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
huurtoeslag	€ -176	€ -139	€ -41	€ -123	€ -478
lokale overheid	€ 17	€ 12	€ -0	€ 17	€ 47
zorginstellingen	€ -8	€ 29	€ -25	€ -81	€ -85
bewoners	€ -18	€ -139	€ -67	€ -189	€ -413
aantal bewoners	90.200	76.500	31.300	67.000	265.000
(gemiddeld per plaats in €)	VZH	VPH	GGZ	GHZ	totaal
aw bz	€ 2.040	€ 3.090	€ 4.240	€ 5.610	€ 3.510
rijksoverheid (BU)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
huurtoeslag	€ -1.950	€ -1.810	€ -1.300	€ -1.830	€ -1.800
lokale overheid	€ 190	€ 160	€ -10	€ 260	€ 180
zorginstellingen	€ -90	€ 380	€ -800	€ -1.210	€ -320
bewoners	€ -200	€ -1.820	€ -2.140	€ -2.820	€ -1.560

3.4.2 Huur woningwaarderingsstelsel

Zoals in het vorige hoofdstuk is uiteengezet zijn de maximale huren volgens het woningwaarderingsstelsel lager dan wanneer het AWBZ-puntensysteem wordt gehanteerd. Daardoor valt dit systeem voor de bewoners van wooneenheden in AWBZ-zorggebouwen gunstiger uit. De lagere huurinkomsten zorgen er aan de andere kant voor dat de zorginstellingen een groter verlies aan inkomsten zullen moeten zien op te vangen.

Tabel 13 Financiële consequenties scheiden van wonen en zorg naar sector (woningwaarderingsstelsel, 100% maximaal)¹⁸

	nu	swz	verschil
awbz	€ -1.733 mln	€ -795 mln	€ 938 mln
rijksoverheid (BU)	€ 0 mln	€ 0 mln	€ 0 mln
huurtoeslag	€ 0 mln	€ -335 mln	€ -335 mln
lokale overheid	€ 128 mln	€ 174 mln	€ 47 mln
zorginstellingen	€ 0 mln	€ -344 mln	€ -344 mln
bewoners	€ -1.675 mln	€ -1.980 mln	€ -305 mln
totaal	€ -3.280 mln	€ -3.280 mln	€ 0 mln

Ten opzichte van de huurberekening volgens het AWBZ-puntensysteem zal de woningwaarderingsstelsel-huurberekening bij scheiden van wonen en zorg bij bewoners van verzorgingshuizen tot een kleine besparing leiden. In de overige sectoren zullen de lasten voor de bewoners stijgen.

¹⁸ Door de wijze van berekening in het simulatiemodel van de servicekosten van woningen en de daaraan gerelateerde servicekostenvergoeding van het rijk aan de zorginstellingen wijken de lasten voor de awbz (€ 1.733 miljoen) iets af van de lasten in Tabel 11 (awbz-puntensysteem).

**Tabel 14 Financiële consequenties scheiden van wonen en zorg
naar actor (woningwaarderingstelsel, 100% maximaal)**

<i>(totalen in € miljoen)</i>	VZH	VPH	GGZ	GHZ	totaal
aw bz	€ 190	€ 240	€ 134	€ 374	€ 938
rijksoverheid (BU)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
huurtoeslag	€ -149	€ -99	€ -25	€ -62	€ -335
lokale overheid	€ 17	€ 12	€ -0	€ 17	€ 47
zorginstellingen	€ -59	€ -48	€ -46	€ -190	€ -344
bew oners	€ 1	€ -104	€ -63	€ -138	€ -305
aantal bew oners	90.200	76.500	31.300	67.000	265.000
<i>(gemiddeld per plaats in €)</i>	VZH	VPH	GGZ	GHZ	totaal
aw bz	€ 2.110	€ 3.130	€ 4.270	€ 5.580	€ 3.540
rijksoverheid (BU)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
huurtoeslag	€ -1.650	€ -1.300	€ -790	€ -930	€ -1.270
lokale overheid	€ 190	€ 160	€ -10	€ 260	€ 180
zorginstellingen	€ -660	€ -630	€ -1.470	€ -2.840	€ -1.300
bew oners	€ 10	€ -1.360	€ -2.010	€ -2.070	€ -1.150

Bijlagen

Bijlage 1

Uitgangspunten model effecten SWZ

Voor een raming van de financiële effecten van het scheiden van wonen en zorg is gebruik gemaakt van het rekenmodel dat voor het onderzoek uit 2008 is ontwikkeld. In deze bijlage zetten we de uitgangspunten van de nieuwe berekeningen uiteen. Voor een beschrijving van het model verwijzen we naar het rapport¹⁹ uit 2008.

1.1 Inleiding

In het rekenmodel zijn de volgende financiële posten in beeld gebracht:

(+ inkomsten, -uitgaven)	kapitaalslastenvergoeding	scheiden wonen en zorg
awbz	+ eigen bijdragen - kapitaalslastenvergoeding - servicekostenvergoeding - onderhoudskostenvergoeding - vergoeding lokale heffingen z.i.	+ eigen bijdragen - kapitaalslastenvergoeding zorggedeelte - servicekostenvergoeding zorggedeelte - onderhoudskostenvergoeding - vergoeding lokale heffingen zorggedeelte z.i.
rijksoverheid	- BU - compensatie	- BU - compensatie
huurtoeslag		- huurtoeslag
lokale overheden	+ lokale heffingen	+ lokale heffingen
zorginstellingen	- kapitaalslasten + kapitaalslastenvergoeding - servicekosten + servicekostenvergoeding - onderhoudskosten + onderhoudskostenvergoeding	- kapitaalslasten + kapitaalslastenvergoeding zorggedeelte + huur woningen - servicekosten + servicekostenvergoeding - onderhoudskosten + onderhoudskostenvergoeding zorggedeelte
bewoners	- eigen bijdragen + fiscale aftrek BU	- eigen bijdragen + fiscale aftrek BU - huur + huurtoeslag - servicekosten - lokale heffingen

¹⁹ 'Zorg met verblijf >> wonen met zorg, financiële en overige gevolgen voor burgers, zorginstellingen, corporaties en andere investeerders en overheden', RIGO Research en Advies, oktober 2008.

In het model is voor elke bewoner in een intramurale wooneenheid een schatting gemaakt van:

- 1 Inkomen,
- 2 Huur,
- 3 Servicekosten (inclusief energie),
- 4 Huurtoeslag,
- 5 Lokale heffingen,
- 6 Eigen bijdrage.

Daarnaast is op sectorniveau een raming gemaakt van de volgende posten:

- 1 Fiscale effecten eigen bijdrage,
- 2 Kapitaalslasten,
- 3 Servicekosten van de niet-woonruimten in intramurale instellingen,
- 4 Onderhoudskosten van gebouwen (jaarlijks / cyclisch / planmatig/groot).

1.2 Inkomen

Uitgaande van de indeling in inkomensklasse per AWBZ-segment is voor elke bewoner een eigen inkomen geschat. Dit is gedaan omdat dan een betere berekening mogelijk is van de huurtoeslag: de inkomensklassen van het CAK komen niet helemaal overeen met de inkomensstabellen die voor de berekening van de huurtoeslag gebruikt worden. Voor de meeste inkomensklassen is getrokken volgens een uniforme verdeling binnen de grenzen.

Voor de laagste klasse (verzamelinkomen tot € 10.000 per jaar) is ook onderscheid gemaakt naar leeftijdsklassen. Voor de groep tot en met 22 jaar is het bijstandsniveau van € 2.830 als ondergrens aangehouden; voor de oudere leeftijdsklassen is de ondergrens op bijstandsniveau van € 8.930 getrokken. Ook hier gaan we uit van een uniforme kansverdeling tussen onder- en bovengrenzen.

Voor de hoogste klasse (verzamelinkomen vanaf € 50.000 per jaar) is de kans aflopend van de ondergrens van € 50.000 tot de (gekozen) bovengrens € 100.000.

1.3 Modelmatige benadering huur

De huur is per instellingstype getrokken met een kansverdeling die is ontleend aan de analyse uit hoofdstuk 2. Verondersteld is dat de huur geen verband houdt met het inkomen. Dat wil zeggen dat de kans dat een bewoner met een laag inkomen een even grote kans heeft op een woning met een hoge huur als iemand met een hoog inkomen.

Op basis van de frequentieverdelingen van de huur van de intramurale woonvoorzieningen uit de analyse (hoofdstuk 2) is een statistische kansverdeling bepaald voor het simulatiemodel. Op basis van deze kansverdeling krijgen bewoners van intramurale wooneenheden een

huur 'toegewezen'. Uitgangspunt bij de bepaling van de kansverdeling is dat het gemiddelde van alle getrokken huren overeenkomt met de werkelijke gemiddelde huur en dat hetzelfde geldt voor de spreiding in huren.

1.4 Servicekosten

Momenteel worden de kosten van het gebruik van intramurale instellingen door het rijk vergoed. In de volkshuisvesting komt een deel van deze kosten bij huurwoningen voor rekening van de huurder in de vorm van huur of servicekosten. Kosten voor energie en water, verzekeringslasten en een deel van de heffingen betaalt de huurder zonder tussenkomst van de verhuurder aan de leverancier (bijvoorbeeld energiebedrijf) of betreffende instelling (bijvoorbeeld gemeente of waterschap).

Servicekosten zijn kosten die de huurder op grond van de huurovereenkomst boven op de (kale) huurprijs betaalt. Voor dat geld levert de verhuurder bepaalde producten en diensten, bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit of het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten zoals het trappenhuis. De huurder betaalt maandelijks gelijk met de huur een voorschot. De eindafrekening vindt op basis van narekening plaats.

Om welke leveringen en diensten het gaat staat vermeld in het huurcontract. De verhuurder is verplicht om jaarlijks een overzicht van de gemaakte servicekosten te verstrekken. Met het jaarlijks overzicht kan worden vastgesteld welke servicekosten voor rekening van de huurder komen. Deze kosten worden verrekend met de betaalde voorschotten.

Een deel van de servicekosten kan onderdeel uitmaken van het bedrag waarop de huurtoeslag wordt bepaald.

Figuur 5 Overzicht servicekosten (bron: www.vrom.nl)

Soort servicekosten	Wat valt daaronder?	Wat mag aan huurder worden doorberekend?
[1] Energie en water	Kosten voor verbruik van water, gas, elektriciteit of andere energie, inclusief stookkosten.	Bij individuele meters/gebruik de gemaakte kosten. Worden er geen individuele meters/gebruik berekend, dan de gemaakte totale kosten, verdeeld via een afgesproken verdeelsleutel of de verdeelsleutel die de huurcommissie redelijk vindt.
[2] Huismeester	Kosten van de huismeester (onder andere salaris, huisvesting en materialen)	Alleen de kosten van de werkzaamheden die de huismeester voor de huurders verricht, verdeeld via een afgesproken verdeelsleutel of de verdeelsleutel die de huurcommissie redelijk vindt.
[3] Administratiekosten	Administratiekosten van de overeengekomen leveringen en diensten	In het algemeen maximaal 5% van de totale servicekosten
[4] Overige	Alle kosten van levering van diensten voor schoonmaak- en herstelwerkzaamheden die voor rekening van de huurder komen (zie dossier Onderhoud huurwoning). Ook de kosten van zaken die het mogelijk maken gemeenschappelijke vertrekken te gebruiken overeenkomstig de overeengekomen bestemming: dit betreft zaken zoals water, verlichting, verwarming en inventaris voor gemeenschappelijke vertrekken, zoals in gangen, trappen, lift, berging/fietsenstalling, hobbykamer en gemeenschappelijk (niet openbare) groenvoorziening.	Daadwerkelijk gemaakte kosten van onderhoud, verdeeld via een afgesproken verdeelsleutel of de verdeelsleutel die de huurcommissie redelijk vindt.
[5] Meubels/stoffering	Een vergoeding voor het gebruik van meubels en stoffering.	Als meubels en stoffering zijn meeverhuurd, kan 20% van de verkoopwaarde als vergoeding per jaar in rekening worden gebracht.

Uitgaande van de gemiddelde grootte van de wooneenheden in de vier onderscheiden sectoren zou dat neerkomen op een maandelijkse last die varieert van gemiddeld € 80 voor een eenheid in een instelling voor gehandicaptenzorg tot ruim € 100 voor verzorgingshuiseenheden.

Tabel 15 Indicatie servicekosten per maand voor gemiddelde wooneenheden in de zorg (prijspeil 2010)

	vhz	vph	ggz	ghz
Gasverbruik verwarming		€ 45,00	€ 43,76	€ 39,38
Gasverbruik verwarming/warmwater/koken	€ 60,12			
Elektraverbruik	€ 34,50	€ 34,50	€ 34,50	€ 33,80
Waterverbruik	€ 7,58	€ 7,58	€ 7,58	€ 7,58
Totaal	€ 102,20	€ 87,09	€ 85,84	€ 80,76
gas (m3)	1.001	665	637	540
elektra (kWh)	1.759	1.759	1.759	1.721
water (m3)	50	50	50	50

in vergelijking:

*kosten = € 56,29 + 1,47 * oppervlakte*

Voor de overige kostenposten zijn de volgende aannamen gedaan:

[2] Huismeester	€ 12,- per maand
[3] Administratiekosten	max. 5% van totaal
[4] Overige	€ 5,- per maand
[5] Meubels/stoffering	€ 2,- per maand

Tabel 16 Servicekosten per maand voor een wooneenheid in het simulatiemodel

	totale kosten		voor huurtoeslag
	vast bedrag	per m ²	vast bedrag
[1] Energie en water			
a eigen woning	€ 56,29	€ 1,47	
b gemeenschappelijke ruimten	€ 4,20		€ 4,20
[2] Huismeester	€ 12,00		€ 12,00
[3] Administratiekosten	€ 2,80	€ 0,12	
[4] Overige	€ 5,30		
a schoonmaakkosten			€ 2,00
b kapitaal- en onderhoudskosten			€ 2,00 *
dienst- en gemeenschappelijke			
recreatieruimten			
[5] Meubels/stoffering	€ 2,00		€ -
Totaal	€ 82,59	€ 1,59	€ 20,20

** niet voor verzorgingshuizen, is al verwerkt in serviceflatkostentoeslag*

Gemiddeld komt dit globaal overeen met de servicekosten die woningcorporaties bij hun huurders van meergezinswoningen met lift in rekening brengen. Omdat servicekosten in de praktijk variëren met de woninggrootte zijn de totalen uit de vorige tabel zodanig omgerekend naar een vast bedrag plus een bedrag per m² dat een goede aansluiting met corporatiegemiddelden verkregen wordt.

Tabel 17 Servicekosten per maand voor een woning in het simulatiemodel (prijspeil 2010)

		totale kosten	
		per plaats	+ per m ²
[1] Energie en water eigen woning	€	56,29	€ 1,47
[2-5] Overige servicekosten	€	11,98	€ 0,92
Totaal woonruimten	€	68,27	€ 2,39

1.5 Huurtoeslag

De huurtoeslag is voor elke bewoner afzonderlijk bepaald op basis van de huur en het inkomen dat voor elke bewoner modelmatig is getrokken. Alle bewoners voeren een eenpersoonshuishouden. Het vermogen van de bewoners is buiten beschouwing gebleven: dit geeft een mogelijke overschatting van de huurtoeslag. De volgende twee tabellen zijn voor de berekening van de huurtoeslag aangehouden.

Voor jongeren tot 23 jaar geldt de kwaliteitskortingsgrens als maximale huur tenzij de woning een aangepaste woning is of de persoon een verblijfsindicatie heeft. In het model is dan ook voor alle personen uit de jongste leeftijdsgroep de maximale huurgrens (€ 652,52) aangehouden.

Tabel 18 Huurklassen voor huurtoeslag (peildatum 31-12-2010)

			bedrag per maand	
basishuur	1-persoons	tot 65 jaar	€	212,24
		65+	€	212,24
	meerpersoons	tot 65 jaar	€	210,42
		65+	€	208,61
kwaliteitskortingsgrens			€	357,37
aftoppingsgrens	1-2 persoonshuish		€	517,64
	3+ persoonshh		€	554,64
maximale huur			€	652,52

Bepaalde servicekosten moeten bij de kale huurprijs opgeteld worden. Het gaat om de volgende maandelijkse kosten:

- 1 Elektriciteitskosten voor lift-, ventilatie-, hydrofoor- en alarminstallaties en voor verlichting van ruimten die men met anderen gemeenschappelijk gebruikt;
- 2 Schoonmaakkosten van de lift en andere gemeenschappelijke ruimten. Het gaat alleen om de schoonmaakkosten van gemeenschappelijke ruimten. De ruimten mogen geen onderdeel zijn van een zelfstandige woning. Dus bijvoorbeeld wel: het schoonmaken van de gezamenlijke lift, galerij en trappenhuis en een recreatieruimte. Maar niet: een gezamenlijke keuken, woonkamer, wasruimte of toilet bij aangewezen onzelfstandige woonruimten en woningen in een 'centraal-wonen'-complex;

- 3 Kosten voor de diensten van een huismeester. Het gaat om de diensten die de huismeester voor bewoners uitvoert;
- 4 Kapitaal- en onderhoudskosten voor dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten. Het gaat om de kosten van onroerende voorzieningen en het groot onderhoud eraan. Dus niet de inventaris, het schoonmaken en dergelijke.

Voor iedere rubriek mag maximaal € 12 bij de kale huurprijs worden geteld, ook al zijn de werkelijke kosten hoger. Voor de vierde post nemen wij aan dat de genoemde ruimten als zorginfrastructuur kunnen worden gezien en uit dien hoofde kunnen worden bekostigd. Sommige elementen ervan zijn mogelijk ook aan het wonen toe te rekenen. Bij zelfstandige woningen kent de huur al een opslag van 35% woningwaarderingspunten als serviceflat voor het gebruik van dergelijke ruimten.

Tabel 19 Servicekosten per maand bij gemiddelde wooneenheid in simulatiemodel (prijspeil 2010)

	totale kosten		voor huurtoeslag
	vast bedrag	per m2	vast bedrag
[1] Energie en water			
a eigen woning	€ 42,00	€ 1,62	
b gemeenschappelijke ruimten	€ 4,00		€ 4,00
[2] Huismeester	€ 12,00		€ 12,00
[3] Administratiekosten	€ 2,80	€ 0,12	
[4] Overige	€ 5,00		
a schoonmaakkosten			€ 2,00
b kapitaal- en onderhoudskosten dienst- en gemeenschappelijke recreatieruimten			€ 2,00 *
[5] Meubels/stoffering	€ 2,00		€ -
Totaal	€ 67,80	€ 1,74	€ 20,00

* niet voor verzorgingshuizen, is al verwerkt in serviceflatkostentoeslag

1.6 Eigen bijdrage

Bij scheiden van wonen en zorg is het uitgangspunt dat voor langdurig verblijf de lage intramurale eigen bijdrage in rekening wordt gebracht. Deze bedraagt 12,5% van het verzamelinkomen met een minimum van € 144,40 per maand en een maximum van € 758,60 per maand. In het model is de eigen bijdrage bepaald op basis van bovenstaande randvoorwaarden en het inkomen.

Voor de sectoren V&V en GHZ is aangenomen dat alle bewoners een eigen bijdrage AWBZ betalen. Omdat in de GGZ het eerste jaar van het verblijf in een psychiatrisch ziekenhuis wordt gefinancierd uit de Zorgverzekeringswet, is voor deze sector het deel van de bewoners aangehouden dat momenteel ook een eigen bijdrage afdraagt. Dat is 45%.

De eigen bijdrage is aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Het fiscale voordeel voor de bewoners van intramurale instellingen is op sectorniveau geraamd op 10%, conform de besluiten over aanpassingen in

de aftrekbaarheid van bijzondere uitgaven. De aftrekbaarheid van de eigen bijdrage wordt afgeschaft met een gelijktijdige verlaging van de eigen bijdragen van 10%. Met de aanname van 10% fiscale aftrek sluiten we daarbij aan. Het beperkte voordeel van de aftrekbaarheid komt door de lagere belastingtarieven voor ouderen en lage inkomens.

1.7 Kapitaalslasten

In het huidige bekostigingsstelsel ontvangen zorginstellingen voor de kapitaalslasten een AWBZ-vergoeding. In 2010 werd door het rijk daarvoor € 2,45 miljard uitgekeerd. Exclusief inventaris is dat € 2,17 miljard. Door de genormeerde renteberekening die sinds een aantal jaren hiervoor wordt toegepast kan deze vergoeding enigszins afwijken van de feitelijke kosten van rente en afschrijving. Dit voor- of nadeel voor de zorginstelling laten we hier buiten beschouwing. Ook abstraheren we voor mogelijke verschillen tussen de kapitaalslastenvergoeding en de huur die zorginstellingen betalen wanneer ze het gebouw huren: beide tellen we samen.

Tabel 20 Kapitaalslasten 2010 exclusief inventaris (bron: VWS, voorlopige cijfers – bewerking RIGO)

	V&V	GGZ	GHZ	TOTAAL
kapitaallasten (€ miljoen)	€ 1.378	€ 225	€ 567	€ 2.170
aandeel wonen	57%	59%	67%	60%
kapitaalslasten wonen	€ 787	€ 133	€ 381	€ 1.301
kapitaalslasten niet-wonen	€ 591	€ 93	€ 186	€ 869
aantal plaatsen	160.100	25.400	75.500	261.000
kapitaalslasten per plaats (€)	€ 8.606	€ 8.874	€ 7.510	€ 8.315

In de raming van de effecten van de financiële scheiding tussen wonen en zorg hebben we de kapitaalslasten van de zorginfrastructuur geraamd naar rato van de verhouding in oppervlakte tussen zorginfrastructuur en wonen. Dat kan enige onderschatting geven wanneer in de zorginfrastructuur relatief duurdere vierkante meters kunnen voorkomen (keuken, speciale zorgvoorzieningen).

Het aandeel wonen is bepaald in het onderzoek van 2008 op basis van analyses van de bestanden van het Bouwcollege.

1.8 Servicekosten niet-woonruimten

Bij scheiden van wonen en zorg zal voor de woongedeelten binnen de zorggebouwen het totaal van huurinkomsten plus servicekosten in de plaats komen van de AWBZ-vergoedingen. In deze analyse gaan we voor de zorginfrastructuur uit van een voortzetting zowel van de hui-

dige kapitaalslastenvergoeding als van de vergoeding van de kosten van verzekeringen, heffingen, beheer en energie en water voor deze zorgruimten. De servicekosten voor de zorgruimten worden gesteld op € 3,00 per m² bvo. Hiermee worden kosten voor energie, verzekeringen, heffingen en beheer opgevangen.

1.9 Onderhoudskosten

Momenteel worden onderhoudskosten per plaats in de AWBZ vergoed op basis van de beleidsregels 'Loon- en materiële kosten' en 'Instandhoudingsinvesteringen'. Beide beleidsregels hebben echter een bredere reikwijdte dan het vastgoed en het gebruik daarvan. Verschillende posten vallen onder de zorg.

Bij huurwoningen komen deze kosten voor rekening van de huurder in de vorm van huur en servicekosten. Kosten voor energie en water, sommige woninggerelateerde woondiensten en een deel van de heffingen betaalt de huurder meestal zonder tussenkomst van de verhuurder aan de leverancier (bijvoorbeeld energiebedrijf) of betreffende instelling (bijvoorbeeld gemeente of waterschap).

We rekenen voor het onderhoud van de zorggebouwen (wonen en zorg) met een normbedrag van € 1.330 tot € 1.600 per plaats. Naar de verhouding van het oppervlak maken we onderstaande splitsing:

Tabel 21 Onderhoudskosten per plaats naar sector en gebouwdeel (wonen en niet-wonen)

	aandeel wonen	onderhoud per plaats	onderhoud naar gebouwdeel	
			wonen	zorg
verzorgingshuizen	61%	1.330	810	520
verpleeghuizen	51%	1.590	810	780
instellingen ggz	47%	1.590	810	780
instellingen ghz	52%	1.590	810	780

1.10 Lokale heffingen bewoners huurwoningen

Bewoners van huurwoningen worden door de gemeente en het waterschap aangeslagen voor een aantal heffingen. De tarieven voor de heffingen verschillen per gemeente en waterschap. Huishoudens met een laag inkomen kunnen in aanmerking komen voor kwijtschelding van gemeentelijke en waterschapheffingen.

In het model is rekening gehouden met:

- 1 Heffingen waterschap: € 16,94 per maand²⁰
- 2 Reinigingsheffing en rioolrecht: € 31,00 per maand²¹

²⁰ Bron: Vereniging Eigen Huis.

²¹ Bron: 'Atlas van de lokale lasten', COELO, 2011

Met ingang van 1996 is het lagere overheden toegestaan een norm te hanteren van maximaal 100 procent van de relevante bijstandsnorm (het rijk zelf blijft het percentage van 90 hanteren, dat vroeger ook voor lagere overheden gold).

In het rekenmodel is voor inkomens onder € 14.000 per jaar een kortingspercentage gehanteerd:

tot € 10.000	100% kwijtschelding
€ 10.000 tot € 14.000	50% kwijtschelding
meer dan € 14.000	0% kwijtschelding

Ook zorginstellingen worden aangeslagen voor deze heffingen. In het huidige bekostigingstelsel worden deze kosten vergoed door het rijk (materiële kosten). Aanname is dat de kosten voor zorginstellingen in verband met het grootverbruik de helft bedragen van die voor de individuele huurders.

Bijlage 2

Resultaten modelberekeningen

- I AWBZ – puntensysteem
- II Woningwaarderingstelsel

TOTAAL ZORGSECTOR		totaalbedragen		HUURMETHODE AWBZ (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil	
awbz					
eigen bijdragen		€ 1.675 miljoen	€ 600 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding	60%	- € 2.170 miljoen	-€ 869 miljoen		
servicekostenvergoeding		- € 735 miljoen	- € 288 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		-€ 366 miljoen	-€ 162 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		-€ 128 miljoen	-€ 76 miljoen		
saldo		- € 1.724 miljoen	- € 795 miljoen	€ 929 miljoen	
rijksoverheid (BU)					
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	
huurtoeslag					
			-€ 478 miljoen	- € 478 miljoen	
lokale overheden					
lokale heffingen		€ 128 miljoen	€ 174 miljoen		
WMO					
saldo		€ 128 miljoen	€ 174 miljoen	€ 47 miljoen	
zorginstellingen					
kapitaalslasten		- € 2.170 miljoen	- € 2.170 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding		€ 2.170 miljoen	€ 869 miljoen		
huur			€ 1.421 miljoen		
servicekosten		- € 735 miljoen	- € 735 miljoen		
servicekostenvergoeding		€ 735 miljoen	€ 735 miljoen		
onderhoudskosten		- € 366 miljoen	- € 366 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		€ 366 miljoen	€ 162 miljoen		
lokale heffingen		-€ 128 miljoen	-€ 76 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		€ 128 miljoen	€ 76 miljoen		
saldo		€ 0 miljoen	- € 85 miljoen	- € 85 miljoen	
bewoners					
eigen bijdragen		- € 1.675 miljoen	- € 600 miljoen		
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		
huur			-€ 1.421 miljoen		
huurtoeslag			€ 478 miljoen		
servicekosten			-€ 447 miljoen		
lokale heffingen			-€ 98 miljoen		
saldo		- € 1.675 miljoen	- € 2.088 miljoen	- € 413 miljoen	
totaal		- € 3.271	- € 3.271	€ 0 miljoen	
aantal bewoners		264.984			

V&V	totaalbedragen		HUURMETHODE AWBZ (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil
awbz				
eigen bijdragen		€ 1.251 miljoen	€ 409 miljoen	
kapitaalslastenvergoeding	57%	- € 1.378 miljoen	-€ 591 miljoen	
servicekostenvergoeding		-€ 477 miljoen	-€ 187 miljoen	
onderhoudskostenvergoeding		-€ 266 miljoen	-€ 116 miljoen	
vergoeding lokale heffingen		-€ 84 miljoen	-€ 48 miljoen	
saldo		- € 953 miljoen	- € 533 miljoen	€ 421 miljoen
rijksoverheid (BU)				
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen
huurtoeslag			-€ 314 miljoen	- € 314 miljoen
lokale overheid				
lokale heffingen		€ 84 miljoen	€ 114 miljoen	
WMO				
saldo		€ 84 miljoen	€ 114 miljoen	€ 30 miljoen
zorginstellingen				
kapitaalslasten		- € 1.378 miljoen	- € 1.378 miljoen	
kapitaalslastenvergoeding		€ 1.378 miljoen	€ 591 miljoen	
huur			€ 958 miljoen	
servicekosten		-€ 477 miljoen	- € 477 miljoen	
servicekostenvergoeding		€ 477 miljoen	€ 477 miljoen	
onderhoudskosten		- € 266 miljoen	- € 266 miljoen	
onderhoudskostenvergoeding		€ 266 miljoen	€ 116 miljoen	
lokale heffingen		-€ 84 miljoen	-€ 48 miljoen	
vergoeding lokale heffingen		€ 84 miljoen	€ 48 miljoen	
saldo		€ 0 miljoen	€ 21 miljoen	€ 21 miljoen
bewoners				
eigen bijdragen		- € 1.251 miljoen	- € 409 miljoen	
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	
huur			-€ 958 miljoen	
huurtoeslag			€ 314 miljoen	
servicekosten			-€ 290 miljoen	
lokale heffingen			-€ 66 miljoen	
saldo		- € 1.251 miljoen	- € 1.408 miljoen	- € 157 miljoen
totaal		- € 2.121	- € 2.121	€ 0 miljoen
aantal bewoners		166.700		

GGZ		totaalbedragen		HUURMETHODE AWBZ (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil	
awbz					
eigen bijdragen		€ 123 miljoen	€ 60 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding	59%	- € 225 miljoen	-€ 93 miljoen		
servicekostenvergoeding		-€ 86 miljoen	-€ 41 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		-€ 21 miljoen	-€ 9 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		-€ 15 miljoen	-€ 9 miljoen		
saldo		- € 224 miljoen	- € 92 miljoen	€ 133 miljoen	
rijksoverheid (BU)					
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		€ 0 miljoen
huurtoeslag			-€ 41 miljoen		- € 41 miljoen
lokale overheid					
lokale heffingen		€ 15 miljoen	€ 15 miljoen		
WMO					
saldo		€ 15 miljoen	€ 15 miljoen		€ 0 miljoen
zorginstellingen					
kapitaalslasten		- € 225 miljoen	- € 225 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding		€ 225 miljoen	€ 93 miljoen		
huur			€ 120 miljoen		
servicekosten		-€ 86 miljoen	- € 86 miljoen		
servicekostenvergoeding		€ 86 miljoen	€ 86 miljoen		
onderhoudskosten		- € 21 miljoen	- € 21 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		€ 21 miljoen	€ 9 miljoen		
lokale heffingen		-€ 15 miljoen	-€ 9 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		€ 15 miljoen	€ 9 miljoen		
saldo		€ 0 miljoen	- € 25 miljoen		- € 25 miljoen
bewoners					
eigen bijdragen		- € 123 miljoen	- € 60 miljoen		
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		
huur			-€ 120 miljoen		
huurtoeslag			€ 41 miljoen		
servicekosten			-€ 45 miljoen		
lokale heffingen			-€ 6 miljoen		
saldo		- € 123 miljoen	- € 190 miljoen		- € 67 miljoen
totaal		- € 333	- € 333		€ 0 miljoen
aantal bewoners		31.302			

GHZ		totaalbedragen		HUURMETHODE AWBZ (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil	
awbz					
eigen bijdragen		€ 301 miljoen	€ 131 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding	67%	- € 567 miljoen	-€ 186 miljoen		
servicekostenvergoeding		-€ 172 miljoen	- € 60 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		-€ 79 miljoen	-€ 36 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		-€ 29 miljoen	-€ 19 miljoen		
saldo		- € 546 miljoen	- € 170 miljoen	€ 376 miljoen	
rijksoverheid (BU)					
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		€ 0 miljoen
huurtoeslag			-€ 123 miljoen		- € 123 miljoen
lokale overheid					
lokale heffingen		€ 29 miljoen	€ 46 miljoen		
WMO					
saldo		€ 29 miljoen	€ 46 miljoen	€ 17 miljoen	
zorginstellingen					
kapitaalslasten		- € 567 miljoen	- € 567 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding		€ 567 miljoen	€ 186 miljoen		
huur			€ 343 miljoen		
servicekosten		-€ 172 miljoen	- € 172 miljoen		
servicekostenvergoeding		€ 172 miljoen	€ 172 miljoen		
onderhoudskosten		- € 79 miljoen	- € 79 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		€ 79 miljoen	€ 36 miljoen		
lokale heffingen		-€ 29 miljoen	-€ 19 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		€ 29 miljoen	€ 19 miljoen		
saldo		€ 0 miljoen	- € 81 miljoen	- € 81 miljoen	
bewoners					
eigen bijdragen		- € 301 miljoen	- € 131 miljoen		
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		
huur			- € 343 miljoen		
huurtoeslag			€ 123 miljoen		
servicekosten			- € 112 miljoen		
lokale heffingen			-€ 26 miljoen		
saldo		- € 301 miljoen	- € 490 miljoen	- € 189 miljoen	
totaal		- € 818	- € 818	€ 0 miljoen	
aantal bewoners		66.982			

VZH	totaalbedragen		HUURMETHODE AWBZ (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil
awbz				
eigen bijdragen		€ 727 miljoen	€ 206 miljoen	
kapitaalslastenvergoeding	61%	- € 732 miljoen	-€ 285 miljoen	
servicekostenvergoeding		-€ 254 miljoen	-€ 99 miljoen	
onderhoudskostenvergoeding		-€ 143 miljoen	-€ 56 miljoen	
vergoeding lokale heffingen		-€ 43 miljoen	-€ 26 miljoen	
saldo		- € 444 miljoen	- € 260 miljoen	€ 184 miljoen
rijksoverheid (BU)				
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen
huurtoeslag			-€ 176 miljoen	- € 176 miljoen
lokale overheid				
lokale heffingen		€ 43 miljoen	€ 60 miljoen	
WMO				
saldo		€ 43 miljoen	€ 60 miljoen	€ 17 miljoen
zorginstellingen				
kapitaalslasten		- € 732 miljoen	- € 732 miljoen	
kapitaalslastenvergoeding		€ 732 miljoen	€ 285 miljoen	
huur			€ 526 miljoen	
servicekosten		-€ 254 miljoen	- € 254 miljoen	
servicekostenvergoeding		€ 254 miljoen	€ 254 miljoen	
onderhoudskosten		- € 143 miljoen	- € 143 miljoen	
onderhoudskostenvergoeding		€ 143 miljoen	€ 56 miljoen	
lokale heffingen		-€ 43 miljoen	-€ 26 miljoen	
vergoeding lokale heffingen		€ 43 miljoen	€ 26 miljoen	
saldo		€ 0 miljoen	- € 8 miljoen	- € 8 miljoen
bewoners				
eigen bijdragen		- € 727 miljoen	- € 206 miljoen	
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	
huur			-€ 526 miljoen	
huurtoeslag			€ 176 miljoen	
servicekosten			-€ 155 miljoen	
lokale heffingen			-€ 34 miljoen	
saldo		- € 727 miljoen	- € 745 miljoen	- € 18 miljoen
totaal		- € 1.129	- € 1.129	€ 0 miljoen
aantal bewoners		90.198		

VPH		totaalbedragen		HUURMETHODE AWBZ (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil	
awbz					
eigen bijdragen		€ 524 miljoen	€ 203 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding	61%	- € 646 miljoen	-€ 305 miljoen		
servicekostenvergoeding		-€ 223 miljoen	-€ 88 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		-€ 123 miljoen	-€ 60 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		-€ 41 miljoen	-€ 22 miljoen		
saldo		- € 509 miljoen	- € 273 miljoen	€ 237 miljoen	
rijksoverheid (BU)					
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		€ 0 miljoen
huurtoeslag			-€ 139 miljoen	- € 139 miljoen	
lokale overheid					
lokale heffingen		€ 41 miljoen	€ 54 miljoen		
WMO					
saldo		€ 41 miljoen	€ 54 miljoen	€ 12 miljoen	
zorginstellingen					
kapitaalslasten		- € 646 miljoen	- € 646 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding		€ 646 miljoen	€ 305 miljoen		
huur			€ 432 miljoen		
servicekosten		-€ 223 miljoen	- € 223 miljoen		
servicekostenvergoeding		€ 223 miljoen	€ 223 miljoen		
onderhoudskosten		- € 123 miljoen	- € 123 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		€ 123 miljoen	€ 60 miljoen		
lokale heffingen		-€ 41 miljoen	-€ 22 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		€ 41 miljoen	€ 22 miljoen		
saldo		€ 0 miljoen	€ 29 miljoen	€ 29 miljoen	
bewoners					
eigen bijdragen		- € 524 miljoen	- € 203 miljoen		
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		
huur			-€ 432 miljoen		
huurtoeslag			€ 139 miljoen		
servicekosten			-€ 135 miljoen		
lokale heffingen			-€ 32 miljoen		
saldo		- € 524 miljoen	- € 663 miljoen	- € 139 miljoen	
totaal		- € 991	- € 991	€ 0 miljoen	
aantal bewoners		76.502			

TOTAAL ZORGSECTOR		totaalbedragen		HUURMETHODE WWS (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil	
awbz					
eigen bijdragen		€ 1.675 miljoen	€ 600 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding	60%	- € 2.170 miljoen	-€ 869 miljoen		
servicekostenvergoeding		- € 743 miljoen	- € 288 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		-€ 366 miljoen	-€ 162 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		-€ 128 miljoen	-€ 76 miljoen		
saldo		- € 1.733 miljoen	- € 795 miljoen	€ 938 miljoen	
rijksoverheid (BU)					
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	
huurtoeslag					
			-€ 335 miljoen	- € 335 miljoen	
lokale overheden					
lokale heffingen		€ 128 miljoen	€ 174 miljoen		
WMO					
saldo		€ 128 miljoen	€ 174 miljoen	€ 47 miljoen	
zorginstellingen					
kapitaalslasten		- € 2.170 miljoen	- € 2.170 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding		€ 2.170 miljoen	€ 869 miljoen		
huur			€ 1.162 miljoen		
servicekosten		- € 743 miljoen	- € 743 miljoen		
servicekostenvergoeding		€ 743 miljoen	€ 743 miljoen		
onderhoudskosten		- € 366 miljoen	- € 366 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		€ 366 miljoen	€ 162 miljoen		
lokale heffingen		-€ 128 miljoen	-€ 76 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		€ 128 miljoen	€ 76 miljoen		
saldo		€ 0 miljoen	- € 344 miljoen	- € 344 miljoen	
bewoners					
eigen bijdragen		- € 1.675 miljoen	- € 600 miljoen		
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		
huur			-€ 1.162 miljoen		
huurtoeslag			€ 335 miljoen		
servicekosten			-€ 455 miljoen		
lokale heffingen			-€ 98 miljoen		
saldo		- € 1.675 miljoen	- € 1.980 miljoen	- € 305 miljoen	
totaal		- € 3.280	- € 3.280	€ 0 miljoen	
aantal bewoners		264.984			

V&V	totaalbedragen		HUURMETHODE WWS (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil
awbz				
eigen bijdragen		€ 1.251 miljoen	€ 409 miljoen	
kapitaalslastenvergoeding	57%	- € 1.378 miljoen	-€ 591 miljoen	
servicekostenvergoeding		-€ 486 miljoen	-€ 187 miljoen	
onderhoudskostenvergoeding		-€ 266 miljoen	-€ 116 miljoen	
vergoeding lokale heffingen		-€ 84 miljoen	-€ 48 miljoen	
saldo		- € 963 miljoen	- € 533 miljoen	€ 430 miljoen
rijksoverheid (BU)				
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen
huurtoeslag				
			-€ 248 miljoen	- € 248 miljoen
lokale overheid				
lokale heffingen		€ 84 miljoen	€ 114 miljoen	
WMO				
saldo		€ 84 miljoen	€ 114 miljoen	€ 30 miljoen
zorginstellingen				
kapitaalslasten		- € 1.378 miljoen	- € 1.378 miljoen	
kapitaalslastenvergoeding		€ 1.378 miljoen	€ 591 miljoen	
huur			€ 829 miljoen	
servicekosten		-€ 486 miljoen	- € 486 miljoen	
servicekostenvergoeding		€ 486 miljoen	€ 486 miljoen	
onderhoudskosten		- € 266 miljoen	- € 266 miljoen	
onderhoudskostenvergoeding		€ 266 miljoen	€ 116 miljoen	
lokale heffingen		-€ 84 miljoen	-€ 48 miljoen	
vergoeding lokale heffingen		€ 84 miljoen	€ 48 miljoen	
saldo		€ 0 miljoen	- € 108 miljoen	- € 108 miljoen
bewoners				
eigen bijdragen		- € 1.251 miljoen	- € 409 miljoen	
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	
huur			-€ 829 miljoen	
huurtoeslag			€ 248 miljoen	
servicekosten			-€ 299 miljoen	
lokale heffingen			-€ 66 miljoen	
saldo		- € 1.251 miljoen	- € 1.355 miljoen	- € 104 miljoen
totaal		- € 2.130	- € 2.130	€ 0 miljoen
aantal bewoners		166.700		

GGZ		totaalbedragen		HUURMETHODE WWS (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil	
awbz					
eigen bijdragen		€ 123 miljoen	€ 60 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding	59%	- € 225 miljoen	-€ 93 miljoen		
servicekostenvergoeding		-€ 87 miljoen	-€ 41 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		-€ 21 miljoen	-€ 9 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		-€ 15 miljoen	-€ 9 miljoen		
saldo		- € 226 miljoen	- € 92 miljoen	€ 134 miljoen	
rijksoverheid (BU)					
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		€ 0 miljoen
huurtoeslag					
			-€ 25 miljoen		- € 25 miljoen
lokale overheid					
lokale heffingen		€ 15 miljoen	€ 15 miljoen		
WMO					
saldo		€ 15 miljoen	€ 15 miljoen	€ 0 miljoen	
zorginstellingen					
kapitaalslasten		- € 225 miljoen	- € 225 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding		€ 225 miljoen	€ 93 miljoen		
huur			€ 99 miljoen		
servicekosten		-€ 87 miljoen	- € 87 miljoen		
servicekostenvergoeding		€ 87 miljoen	€ 87 miljoen		
onderhoudskosten		- € 21 miljoen	- € 21 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		€ 21 miljoen	€ 9 miljoen		
lokale heffingen		-€ 15 miljoen	-€ 9 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		€ 15 miljoen	€ 9 miljoen		
saldo		€ 0 miljoen	- € 46 miljoen	- € 46 miljoen	
bewoners					
eigen bijdragen		- € 123 miljoen	- € 60 miljoen		
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		
huur			-€ 99 miljoen		
huurtoeslag			€ 25 miljoen		
servicekosten			-€ 46 miljoen		
lokale heffingen			-€ 6 miljoen		
saldo		- € 123 miljoen	- € 186 miljoen	- € 63 miljoen	
totaal		- € 334	- € 334	€ 0 miljoen	
aantal bewoners		31.302			

GHZ		totaalbedragen		HUURMETHODE WWS (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil	
awbz					
eigen bijdragen		€ 301 miljoen	€ 131 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding	67%	- € 567 miljoen	-€ 186 miljoen		
servicekostenvergoeding		-€ 170 miljoen	- € 60 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		-€ 79 miljoen	-€ 36 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		-€ 29 miljoen	-€ 19 miljoen		
saldo		- € 544 miljoen	- € 170 miljoen	€ 374 miljoen	
rijksoverheid (BU)					
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		€ 0 miljoen
huurtoeslag			-€ 62 miljoen		- € 62 miljoen
lokale overheid					
lokale heffingen		€ 29 miljoen	€ 46 miljoen		
WMO					
saldo		€ 29 miljoen	€ 46 miljoen	€ 17 miljoen	
zorginstellingen					
kapitaalslasten		- € 567 miljoen	- € 567 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding		€ 567 miljoen	€ 186 miljoen		
huur			€ 234 miljoen		
servicekosten		-€ 170 miljoen	- € 170 miljoen		
servicekostenvergoeding		€ 170 miljoen	€ 170 miljoen		
onderhoudskosten		- € 79 miljoen	- € 79 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		€ 79 miljoen	€ 36 miljoen		
lokale heffingen		-€ 29 miljoen	-€ 19 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		€ 29 miljoen	€ 19 miljoen		
saldo		€ 0 miljoen	- € 190 miljoen	- € 190 miljoen	
bewoners					
eigen bijdragen		- € 301 miljoen	- € 131 miljoen		
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		
huur			- € 234 miljoen		
huurtoeslag			€ 62 miljoen		
servicekosten			- € 110 miljoen		
lokale heffingen			-€ 26 miljoen		
saldo		- € 301 miljoen	- € 439 miljoen	- € 138 miljoen	
totaal		- € 817	- € 817	€ 0 miljoen	
aantal bewoners		66.982			

VZH	totaalbedragen		HUURMETHODE WWS (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil
awbz				
eigen bijdragen		€ 727 miljoen	€ 206 miljoen	
kapitaalslastenvergoeding	61%	- € 732 miljoen	-€ 285 miljoen	
servicekostenvergoeding		-€ 264 miljoen	-€ 103 miljoen	
onderhoudskostenvergoeding		-€ 143 miljoen	-€ 56 miljoen	
vergoeding lokale heffingen		-€ 43 miljoen	-€ 26 miljoen	
saldo		- € 454 miljoen	- € 264 miljoen	€ 190 miljoen
rijksoverheid (BU)				
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen
huurtoeslag				
			-€ 149 miljoen	- € 149 miljoen
lokale overheid				
lokale heffingen		€ 43 miljoen	€ 60 miljoen	
WMO				
saldo		€ 43 miljoen	€ 60 miljoen	€ 17 miljoen
zorginstellingen				
kapitaalslasten		- € 732 miljoen	- € 732 miljoen	
kapitaalslastenvergoeding		€ 732 miljoen	€ 285 miljoen	
huur			€ 474 miljoen	
servicekosten		-€ 264 miljoen	- € 264 miljoen	
servicekostenvergoeding		€ 264 miljoen	€ 264 miljoen	
onderhoudskosten		- € 143 miljoen	- € 143 miljoen	
onderhoudskostenvergoeding		€ 143 miljoen	€ 56 miljoen	
lokale heffingen		-€ 43 miljoen	-€ 26 miljoen	
vergoeding lokale heffingen		€ 43 miljoen	€ 26 miljoen	
saldo		€ 0 miljoen	- € 59 miljoen	- € 59 miljoen
bewoners				
eigen bijdragen		- € 727 miljoen	- € 206 miljoen	
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	
huur			-€ 474 miljoen	
huurtoeslag			€ 149 miljoen	
servicekosten			-€ 161 miljoen	
lokale heffingen			-€ 34 miljoen	
saldo		- € 727 miljoen	- € 727 miljoen	€ 1 miljoen
totaal		- € 1.139	- € 1.139	€ 0 miljoen
aantal bewoners		90.198		

VPH		totaalbedragen		HUURMETHODE WWS (100%)	
		nu	scheiden wonen zorg	verschil	
awbz					
eigen bijdragen		€ 524 miljoen	€ 203 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding	61%	- € 646 miljoen	-€ 305 miljoen		
servicekostenvergoeding		-€ 222 miljoen	-€ 84 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		-€ 123 miljoen	-€ 60 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		-€ 41 miljoen	-€ 22 miljoen		
saldo		- € 509 miljoen	- € 269 miljoen	€ 240 miljoen	
rijksoverheid (BU)					
	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen	
huurtoeslag					
			-€ 99 miljoen	- € 99 miljoen	
lokale overheid					
lokale heffingen		€ 41 miljoen	€ 54 miljoen		
WMO					
saldo		€ 41 miljoen	€ 54 miljoen	€ 12 miljoen	
zorginstellingen					
kapitaalslasten		- € 646 miljoen	- € 646 miljoen		
kapitaalslastenvergoeding		€ 646 miljoen	€ 305 miljoen		
huur			€ 355 miljoen		
servicekosten		-€ 222 miljoen	- € 222 miljoen		
servicekostenvergoeding		€ 222 miljoen	€ 222 miljoen		
onderhoudskosten		- € 123 miljoen	- € 123 miljoen		
onderhoudskostenvergoeding		€ 123 miljoen	€ 60 miljoen		
lokale heffingen		-€ 41 miljoen	-€ 22 miljoen		
vergoeding lokale heffingen		€ 41 miljoen	€ 22 miljoen		
saldo		€ 0 miljoen	- € 48 miljoen	- € 48 miljoen	
bewoners					
eigen bijdragen		- € 524 miljoen	- € 203 miljoen		
fiscale aftrek BU	0%	€ 0 miljoen	€ 0 miljoen		
huur			-€ 355 miljoen		
huurtoeslag			€ 99 miljoen		
servicekosten			-€ 138 miljoen		
lokale heffingen			-€ 32 miljoen		
saldo		- € 524 miljoen	- € 628 miljoen	- € 104 miljoen	
totaal		- € 991	- € 991	€ 0 miljoen	
aantal bewoners		76.502			