

Huurrechtelijke knelpunten

20 maart 2014

Mr. J.M.H. van den Mosselaar
VBTM Advocaten

www.vbtm.nl

j.van.den.mosselaar@vbtm.nl

**PRAKTIJK
DAG
SCHEIDEN
WONEN
EN ZORG**

Onderdelen

- Status bestaande huurovereenkomst
- Koppelen wonen en zorg in de huurovereenkomst
- Positie partner zorgbehoevende
- Huurrechtelijk regime

VBTM
ADVOCATEN

Status bestaande huurovereenkomst (tussen instelling en woningcorporatie)

- Voor bepaalde tijd gesloten: in beginsel gehele periode uitdienen.
- Onbepaalde tijd: opzegging mogelijk met inachtneming opzegtermijn in contract.
- Onvoorziene omstandigheden: openbreken contract?
- Redelijkheid en billijkheid.

VBTM
ADVOCATEN

Jurisprudentie 6:248

- Verhuur woon-zorgcomplex
- Lopende overeenkomst in '98 aangepast:
 - huur eindigt op 31 mei 2018. Wanneer huurder van overheidswege deze termijn niet kan nakomen is vervroegde opzegging mogelijk, wanneer ovk naar beider tevredenheid kan worden afgewikkeld.
- 2008: huurder wil (deels) herbestemming
- Verhuurder niet akkoord
- Huurder zegt op per 1 januari 2011

VBTM
ADVOCATEN

Wie sluit huurovereenkomst met de cliënt?

- A. Corporatie sluit de huurovereenkomst (huidige huurovereenkomst met instelling wijzigt)
- B. Instelling sluit de huurovereenkomst – onderhuur (huidige huurovereenkomst met instelling wijzigt niet)
- In beide situaties: behoefte aan koppelbeding

VBTM
ADVOCATEN

Koppelbeding in (onder)huurovereenkomst huurder/cliënt

- Keuzevrijheid
- Niet redelijk voordeel verhuurder/derde
- Onredelijk bezwarend beding
- Doelmatigheid, veiligheid, investeringen: belangen
- Mededinging: misbruik economische machtspositie, kartelverbod

VBTM
ADVOCATEN

Hanteren koppelbeding

- Beide overeenkomsten gelijktijdig aangaan
- Beide overeenkomsten hebben dezelfde ingangsdatum en dezelfde contractduur
- In beide benadrukken dat de overeenkomsten onderling afhankelijk zijn
- Einde zorg- of begeleidingsovereenkomst: einde huurovereenkomst?

VBTM
ADVOCATEN

Positie partner zorgbehoevende

- Zorgbehoevende en partner vaak beiden op het huurcontract
- Einde aan zorgbehoefte:
 - huurovereenkomst voortgezet door partner
- Partner behoeft geen zorg
- Noopt tot beëindiging huurovereenkomst met partner

VBTM
ADVOCATEN

Huurrechtelijke regime

- Huurovereenkomst woon-zorgcomplex:
gebruikelijk huurovereenkomst bedrijfsruimte
- Verhuur door zorginstelling
 - (deels) overeenkomsten: zorg en verblijf
 - (deels) verhuur als zelfstandige woonruimte
(al dan niet na ombouw)
- Consequenties: beëindiging hoofdhuur
- Positie huurders/bewoners zorg en verblijf

VBTM
ADVOCATEN

Contracten in schema (1)

- Woningcorporatie
 - Huurovereenkomst (A)
- Zorginstelling
 - Onderhuurovereenkomst (B)
- Huurder woonruimte

VBTM
ADVOCATEN

Contracten in schema (2)

- Woningcorporatie
 -Onderhuurovereenkomst (B)
- Huurder woonruimte

Samenvattend

- Scheiding Wonen en Zorg: reden openbreken contract? Zal niet snel sprake zijn van onvoorziene omstandigheden!
- Koppeling! In elk geval opnemen in huurovereenkomst:
 - Doelstelling verhuurder, zorgbehoefte huurder;
 - Bedoeling van partijen;
 - Verlening zorg alleen mogelijk indien kostendekkend;
 - Einde zorgovereenkomst leidt tot einde huurovereenkomst
- Alleen zorgbehoevende op het huurcontract
- Bij einde hoofduurovereenkomst heeft (onder)huurder woonruimte huurbescherming