

TOELICHTING BEHOREND BIJ:

VOORBEELD-HUUROVEREENKOMST VOOR DE VERHUUR VAN ZORGVASTGOED DOOR WONINGCORPORATIE AAN ZORGORGANISATIE ¹

Doel van de voorbeeld-huurovereenkomst

In 2004 heeft Aedes in samenwerking met ActiZ (toen nog Arcares) een voorbeeld-huurovereenkomst opgesteld voor verhuur van intramuraal vastgoed. De wijzigingen in het vergoedingstelsel voor zorgvastgoed waren voor het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg aanleiding om de voorbeeld-huurovereenkomst in 2013 te actualiseren en daarin rekening te houden met de overgang naar 'scheiden van wonen en zorg'. Deze actualisatie vond plaats in nauw overleg met corporaties en zorgaanbieders.

De nieuwe Woningwet 2015, met de eisen van inkomenstoetsing en passend toewijzen, was vervolgens aanleiding voor het publiceren van een Aanvulling op de voorbeeld-huurovereenkomst. In de update 2018 die voor u ligt, is die Aanvulling geïntegreerd. Ook zijn er artikelen toegevoegd die te maken hebben met de Algemene Verordening Gegevensbescherming. De voorbeeld-huurovereenkomst gaat nog steeds uit van zorgvastgoed dat bij aanvang van de huur voornamelijk bestemd is voor intramurale verhuur (verblijf bekostigd vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ), waarbij op termijn scheiden van wonen en zorg (meer) plaats kan vinden.

Nadrukkelijk zij opgemerkt dat de voorbeeld-huurovereenkomst slechts als voorbeeld is bedoeld. Corporaties en zorgaanbieders die samenwerken, maken in onderling overleg zelf keuzes. Deze huurovereenkomst beoogt partijen slechts op weg te helpen bij het formaliseren van hun afspraken. Gezien de dynamiek van het werkterrein "wonen en zorg" adviseren wij de gebruikers van de voorbeeld-huurovereenkomst dan ook om zich voortdurend op de hoogte te stellen van relevante nieuwe inzichten en ontwikkelingen.

Toepassing

Deze voorbeeld-huurovereenkomst is bestemd voor intramuraal zorgvastgoed dat door de corporatie wordt verhuurd aan een zorgaanbieder. Omdat het uitgangspunt intramuraal vastgoed is, is sprake van verhuur van bedrijfsruimte (art. 7:230a: overige bedrijfsruimte). Dit huurrechtregime biedt de partijen, indien wenselijk, de mogelijkheid van sommige wettelijke bepalingen af te wijken.

De overeenkomst houdt rekening met de mogelijkheid dat tijdens de contractduur intramurale appartementen over gaan naar scheiden wonen en zorg en de corporatie of de zorgaanbieder rechtstreeks gaat verhuren aan cliënten. De zorgaanbieder die zelf gaat (onder)verhuren, moet de woonruimtes toewijzen conform de verplichtingen uit de Woningwet en hierover verantwoording aan (de accountant van) de verhuurder afleggen.

¹ Deze Toelichting hoort bij de voorbeeld-huurovereenkomst met publicatiedatum 26 juli 2018. Voor zowel de voorbeeld-overeenkomst als de Toelichting geldt dat deze als hulpmiddel aan de sector ter beschikking worden gesteld. Alhoewel de tekst met grote zorgvuldigheid tot stand is gekomen, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Corporaties en zorgaanbieders wordt geadviseerd zich in hun samenwerking te verzekeren van voldoende deskundigheid en kennis te nemen van wijzigingen in wet- en regelgeving, alsmede nieuwe inzichten.

Indien sprake is van een huurovereenkomst van een complex waarbij zowel sprake is van verhuur van bedrijfsruimte als verhuur van woonruimte, dan spreken we over een gemengd complex van zowel woonruimte als bedrijfsruimte. Bepalingen met betrekking tot woonruimte verschillen in meerdere opzichten van die met betrekking tot bedrijfsruimte. De vraag welk huurregime van toepassing is (woonruimte of bedrijfsruimte) is in het bestek van deze toelichting niet eenvoudig te beantwoorden. Kort gezegd komt het er op neer dat als een complex niet gesplitst kan worden in een 'woonruimtedeel' en een 'bedrijfsruimtedeel', waarop respectievelijk 'woonruimterecht' en 'bedrijfsruimterecht' van toepassing is, de verschillende wettelijke bepalingen naast elkaar van toepassing zijn, tenzij dit niet mogelijk is omdat deze bepalingen -kort gezegd- niet goed met elkaar verenigbaar zijn. Dan is van belang wat partijen bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen heeft gestaan en wat zij hierover hebben afgesproken. Een en ander is maatwerk en is in deze voorbeeld-huurovereenkomst niet verder uitgewerkt.

Scheiden van Wonen Zorg

Indien de corporatie en zorgaanbieder bij het aangaan van de samenwerking voorzien dat toekomstige cliënten rechtstreeks gaan huren ("scheiden wonen zorg") dan maken zij de keuze wie deze huurovereenkomst aangaat met de (toekomstige) cliënt. Indien de zorgorganisatie gaat verhuren aan de cliënt dan is sprake van een hoofdhuurovereenkomst (namelijk tussen de corporatie als *hoofdverhuurder* en de zorgorganisatie als *hoofdhuurder*) en een onderhuurovereenkomst (tussen de zorgorganisatie als *onderverhuurder* en de cliënt als *onderhuurder*). In deze huurovereenkomst is afgesproken dat het toepasselijke huurrechtregime dan -voor die betreffende appartementen- zal wijzigen naar "woonruimte" (zie ook art. 3.5).

Artikelsgewijze toelichting bij de huurovereenkomst (voor zover relevant)

Aanhef

De huurovereenkomst begint met een zogenaamde considerans. Dit zijn de overwegingen die de corporatie en zorgaanbieder hebben doen besluiten om deze huurovereenkomst met elkaar aan te gaan. In de considerans nemen partijen op waarom zij met elkaar een huurovereenkomst wensen aan te gaan. Het belang van een considerans is groot, zeker als een huurovereenkomst wordt afgesloten voor een lange periode. Een considerans met de overwegingen van partijen om de overeenkomst aan te gaan biedt ruimte aan partijen om in eigen woorden de factoren te benoemen die voor hen van belang waren bij het aangaan van de overeenkomst. Mocht er tussentijds onduidelijkheid zijn over het contract en de personen die het huurcontract hebben gesloten niet meer werkzaam zijn bij de betreffende organisatie, dan kan aan de hand van de considerans nagegaan worden wat de bedoeling van partijen was om met elkaar deze huurovereenkomst te sluiten. Het gaat namelijk niet alleen om de letterlijke tekst van de overeenkomst, maar des te meer om hetgeen partijen beoogd hebben bij het aangaan van de overeenkomst. Dit wordt vaak duidelijk uit de considerans. In de considerans kan bijvoorbeeld opgenomen worden dat partijen voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst besprekingen tot samenwerking hebben gevoerd, die geleid hebben tot een intentieovereenkomst of samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst kan vervolgens aan de huurovereenkomst worden gehecht of er kan naar verwezen worden.

In de considerans zijn voorts bepalingen opgenomen omtrent de verplichtingen van de woningcorporatie vanuit de Woningwet.

Artikel 1

In artikel 1 wordt het gehuurde nader omschreven en kan aangegeven worden welk soort eenheden wordt verhuurd. Het is belangrijk een goede beschrijving op te nemen (inclusief tekeningen of plattegronden). In artikel 1.2 is de verplichting van de huurder opgenomen om het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst zelf grondig te inspecteren. De gedachte hierachter is dat de huurder zelf het beste zal weten of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die hij er aan wil geven en die ook in het contract is opgenomen. Uiteraard zal dit zich m.n. voordoen bij nieuwbouw en minder in de situatie waarbij de huurder eerst zelf eigenaar/gebruiker van het pand was. Dan mag de situatie bij de huurder bekend worden verondersteld, maar is het toch verstandig een beschrijving op te nemen (zie ook toelichting bij art. 5).

In artikel 1.5 is een tekst opgenomen waarin door partijen moet worden aangegeven of huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst wel of geen kopie van het energielabel heeft ontvangen. Het verstrekken van een energielabel is sinds 1 januari 2015 een verplichting en is geregeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Artikel 2

In artikel 2 is de bestemming van het gehuurde omschreven. Hiermee wordt niet het object van het gehuurde bedoeld, maar het gebruik van het gehuurde voor het doel dat partijen bij het aangaan van de overeenkomst voor ogen hebben gehad. Al naar gelang de bestemming kan een andere omschrijving worden gekozen.

Artikel 3

In artikel 3.1 wordt de huurperiode opgenomen; voor bepaalde of onbepaalde tijd. Partijen zullen zelf afspraken maken over de duur van de huurovereenkomst, met inachtneming van mogelijke veranderingen als gevolg van scheiden van wonen en zorg en mogelijke rechtstreekse verhuur van aan cliënten. Van belang is het besef dat de keuze voor een huurovereenkomst voor bepaalde tijd (bijvoorbeeld 5 of 10 jaar) beide partijen ook verplicht om deze duur tenminste uit te dienen. Uitgangspunt is dat niet tussentijds kan worden opgezegd. De partij die de huurovereenkomst desondanks voortijdig opzegt, is in beginsel schadeplichtig.

Art. 3.1 biedt ook de mogelijkheid om de huurovereenkomst aan te gaan voor onbepaalde tijd. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kent geen minimale termijn en zowel de corporatie als de zorgaanbieder kunnen de huurovereenkomst, met inachtneming van de opzegtermijn, op ieder moment opzeggen. Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd biedt dus meer zekerheid over de minimale duur van de huurovereenkomst, maar heeft minder flexibiliteit voor wijzigingen.

In 3.4 is de opzegtermijn opgenomen, dit kan uiteraard ook een andere termijn zijn.

In 3.5. e.v. is de mogelijkheid opgenomen voor tussentijdse beëindiging van delen van het gehuurde indien scheiden wonen en zorg plaatsvindt. Deze huurovereenkomst gaat uit van verhuur van het gehele complex aan de zorgorganisatie. Indien dit woonzorgcomplex bewoond gaat worden door cliënt(en) met een zorgindicatie maar zonder verblijfsvergoeding, dan zullen partijen moeten overleggen wie met deze cliënt(en) een huurovereenkomst sluit. Dit kan de zorgorganisatie zijn (er is dan sprake van onderverhuur van woonruimte), maar het kan ook de woningcorporatie zelf zijn die rechtstreeks verhuurt aan de cliënt. De rechtstreekse verhuur aan cliënten/ bewoners vergt aanpassingen in de huurovereenkomst en de onderliggende

(financiële) afspraken. De corporatie en zorgaanbieder zullen zulks in de onderhandelingen van dat moment moeten meenemen.

De voorbeeld-huurovereenkomst biedt de mogelijkheid dat de zorgorganisatie zelf als verhuurder gaat optreden. Het betreft dan zowel de situatie van een cliënt die al in het woon-zorgcomplex woont (met een verblijfsvergoeding) als die van een nieuwe cliënt/huurder die in het complex komt wonen.

In de tekst is voorts ook gekozen voor de term 'bewoner'. Hiermee is de individuele huurder/cliënt bedoeld met wie de zorgorganisatie of corporatie een huurovereenkomst aangaat.

Art. 3.6. omschrijft dat een wijziging van het huurrecht-regime kan plaatsvinden. Indien appartementen in het zorgcomplex door de zorgaanbieder worden onderverhuurd aan individuele bewoners op basis van huurcontracten woonruimte, is op dat betreffende appartement het wettelijke woonruimte-regime van toepassing. De hoofdhuurovereenkomst wordt echter beheerst door bedrijfsruimte-regels en dus zijn er twee verschillende huurrecht regimes binnen het gebouw van toepassing, te weten: de onderhuurovereenkomst heeft betrekking op woonruimterecht en de hoofdhuurovereenkomst op bedrijfsruimterecht. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat in dat soort situaties ook de hoofdhuurovereenkomst beheerst wordt door woonruimterecht voor het onderverhuurde appartement. Dit woonruimterecht geldt in de hoofdhuurovereenkomst dan ook alleen voor het onderverhuurde appartement en niet voor de appartementen waar een cliënt woont op basis van de verblijfsfinanciering (appartementen die dus niet worden onderverhuurd).

Als het woonruimterecht van toepassing is, gelden ook andere wettelijke opzegtermijnen. Het is echter te rechtvaardigen dat partijen afwijkende afspraken maken over de opzegtermijn van de hoofdhuurovereenkomst voor de onderverhuurde appartementen. Volgens de wet zou dit één maand zijn (bij maandelijkse huurbetaling) tot maximaal drie maanden (indien per drie maanden betaald wordt). De verhuurder zou in problemen kunnen komen als de zorgorganisatie met een maand opzegtermijn de hoofdhuurovereenkomst met betrekking tot de onderverhuurde huurappartementen zou kunnen opzeggen. In de overeenkomst is dan ook opgenomen dat de overeengekomen opzegtermijn die ook voor het overige complex geldt, van toepassing blijft.

In artikel 3.8. is voorts de tussentijdse beëindiging opgenomen indien sprake is van faillissement op basis van artikel 39 Faillissementswet en de eventuele opzegging indien sprake is van renovatie (waaronder volgens de wet ook sloop wordt verstaan) die met voortzetting van de huurovereenkomst niet mogelijk is.

Artikel 3.9 gaat uit van de situatie dat de corporatie zelf de huurovereenkomst met de cliënt sluit in het kader van scheiden van wonen en zorg. Dit artikel regelt dat de corporatie, binnen de wettelijke mogelijkheden die zij heeft, in deze huurovereenkomst een koppelbeding zal opnemen inhoudende dat de bewoner verplicht is zorg af te nemen bij de zorgaanbieder (in casu de huurder). Of het koppelen van huur en zorg is toegestaan, hangt van veel omstandigheden af. Mededingingsregels kunnen zich hiertegen verzetten en ook kan een koppelbeding een onredelijk bezwarend beding voor de huurder opleveren. Voor de corporatie, maar vooral voor de zorgaanbieder zal het meestal van groot belang zijn dat een koppelbeding wordt

opgenomen. Partijen die overwegen een koppelbeding op te nemen zullen hierover van te voren advies moeten inwinnen.

Artikel 4

In artikel 4 is de prijs van het gehuurde opgenomen. Partijen kunnen er voor kiezen een bijlage (huurmodel) op te nemen met de berekeningswijze van de huurprijs.

Artikel 5

In artikel 5 is de terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde omschreven. Dit zal zijn de eerste werkdag gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur. In het kader van vaststelling van gebreken aan het gehuurde, is het van belang een beschrijving te maken van de staat van het gehuurde. Door middel van de beschrijving wordt duidelijk wat er precies gehuurd wordt en in welke staat het gehuurde zich bevindt. De beschrijving is een ondertekende bijlage. In de praktijk wordt vaak verwezen naar bestek en tekeningen. De huurder zal daarbij het gehuurde conform het bepaalde in artikel 1.2 moeten inspecteren en moeten bezien of het gehuurde nog gebreken bevat. Indien dit niet het geval is zal de huurder verklaren dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert. Mocht dit niet het geval zijn, dan is de verhuurder uiteraard verplicht om gebreken te herstellen. Dit is alleen anders indien partijen bepaalde omstandigheden niet als gebrek beschouwen. Partijen kunnen dan afwijken van de wettelijke onderhoudsverdeling. Een dergelijke afwijking kan niet bij verhuur van woonruimte. Verhuurt de zorgorganisatie onder aan de huurder, dan geldt ook voor de hoofdhuurovereenkomst ten aanzien van het betreffende appartement, het huurrechtregime van woonruimte (zie bij 3.6.).

Artikel 6

In artikel 6 is de hoofdverplichting van de verhuurder omschreven. De hoofdverplichting luidt dat de verhuurder verplicht is op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen. In het laatste geval kan gedacht worden aan uitgaven voor herstel van gebreken, vlak voordat bijvoorbeeld sloop of renovatie van het gehuurde plaatsvindt. De verhuurder is niet verplicht tot het herstel van gebreken die toe te rekenen zijn aan de huurder, dan wel waarvan overeengekomen is dat de huurder deze zou herstellen.

In 6.2 is de wettelijke omschrijving van gebrek opgenomen. Aangezien dit een belangrijke wettelijke bepaling is, is deze integraal in de overeenkomst opgenomen. De definitie van gebrek is bij niet-woonruimte van regeland recht, dat wil zeggen dat de partijen afspraken kunnen maken over wat al dan niet als gebrek wordt beschouwd. Bijvoorbeeld de bepalingen dat bepaalde onderhoudstekortkomingen, of gevolgschade, geen gebrek opleveren (zie onder art. 5).

Artikel 6.5 verwijst naar de demarcatielijst waarvoor partijen zelf zorgdragen; er is geen voorbeeld demarcatielijst behorend bij deze voorbeeld-huurovereenkomst.

Artikel 7

Artikel 7 hanteert het uitgangspunt dat huurder voorafgaand toestemming nodig heeft voor onderverhuur. Dit hangt samen met de verplichtingen uit de Woningwet voor woningcorporaties. Corporaties kunnen niet zonder meer bedrijfsnonroerend goed verhuren, ook niet via een intermediaire verhuurder. Ook mag woonruimte niet als kantoorruimte worden onderverhuurd in verband met de gemeentelijke bestemming. Vandaar dat voor onderverhuur voorafgaand toestemming moet worden gevraagd. Voor de verhuurder geldt dat deze de toestemming niet op onredelijke gronden mag weigeren.

Voorts is van belang dat de corporatie kennis neemt van de onderhuurovereenkomst die de zorgorganisatie vervolgens met een cliënt gaat sluiten. Dit hangt samen met de wettelijke bescherming van de onderhuurder van zelfstandige woonruimte: indien de hoofdhuurovereenkomst namelijk eindigt, wordt de onderhuurovereenkomst tijdelijk voortgezet door de hoofdverhuurder, de corporatie. Deze neemt het contract dan over met alle bepalingen die er in staan. Dit kan voor de corporatie, die zelf geen zorgdiensten kan of mag aanbieden een probleem opleveren. De corporatie zal misschien liever haar eigen algemene huurvoorwaarden zien en ook de zorginstelling maakt misschien graag gebruik van een bestaand model. Opgenomen kan dan worden dat de zorgorganisatie gebruik zal maken van de tekst van de standaard huurovereenkomst van de corporatie.

In artikel 7 zijn in verband met de mogelijkheid van onderverhuur van zelfstandige sociale woonruimte bepalingen opgenomen met betrekking tot intermediaire verhuur als bedoeld in de Woningwet. Deze bepalingen zijn afkomstig van het in 2016 door Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg gepubliceerde Aanhangsel bij intermediaire verhuur. In verband met de verplichting tot passend toewijzen kan het voor de zorgorganisatie van belang zijn dat de betaalde huurprijs aan de corporatie niet hoger is dan zij zelf in rekening mag brengen (in verband met passend toewijzen) aan de onderhuurder. Het BTIV 2015 benoemt de categorieën van zorggeïndiceerden die ook bij een inkomen boven de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b, van het BTIV recht hebben op een sociale huurwoning. De betreffende woningtoewijzingen worden toegerekend aan de 80% toewijzingen aan de doelgroep met een inkomen tot de inkomensgrens, genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel a, van het BTIV. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid geldt voor deze categorieën zorggeïndiceerden de passendheidsnorm; derhalve is in het kader van passend toewijzen wel een inkomenstoets vereist bij huishoudens met een zorgindicatie. Toetsing van het inkomen in deze gevallen kan achterwege blijven indien de huurprijs van de woning is gelegen op of onder de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. In dat geval is met de toewijzing immers in elk geval voldaan aan de passendheidsnorm.

Is geen sprake van onderverhuur maar van maatschappelijke opvang, beschermd wonen of intramuraal verblijf dan is geen inkomenstoets nodig en hoeft niet passend te worden toegewezen. In dat geval kan worden volstaan met een jaarlijkse verklaring van de bestuurder van de zorgorganisatie aan de bestuurder van de corporatie dat geen onderverhuur plaatsvindt.

Artikel 7 kan echter ook gaan om de verhuur van delen van bedrijfsruimten van het zorgcomplex. In dat geval is ook van belang dat de onderhuurovereenkomst voor de bedrijfsruimte geen langere duur heeft dan de looptijd van de huurovereenkomst.

Indien de zorgorganisatie zelf woningen gaat verhuren (wellicht ook zelf gaat toewijzen), dan is het verstandig dat zij kennis neemt van lokale toewijzingsregels en daar indien gewenst bij aansluit. Zorgorganisaties zijn daar echter niet toe verplicht.

Tot slot is een bepaling opgenomen in verband met de in 2018 in werking getreden AVG.

Artikel 8

In artikel 8 is de aansprakelijkheid van verhuurder en huurder opgenomen. Volgens de wet is de verhuurder aansprakelijk voor schade als gevolg van een gebrek die na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en aan de verhuurder is toe te rekenen. De verhuurder is ook aansprakelijk indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was, de verhuurder het toen kende of behoorde te kennen, of aan de huurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

Gaat het om schade als gevolg van gebreken die na het aangaan van de huurovereenkomst zijn ontstaan, dan is de verhuurder aansprakelijk als het ontstaan van het gebrek de verhuurder valt toe te rekenen. Bijvoorbeeld als de verhuurder ernstig nalatig is gebleven in de onderhoudsstaat van het gehuurde. Er kan dan sprake zijn van verwijtbaarheid. Dit is opgenomen in artikel 8.5 de laatste bullet. De huurder moet dan wel een redelijke termijn hebben gesteld aan de verhuurder om het gebrek te verhelpen.

Indien partijen bepaalde omstandigheden niet als 'gebrek' beschouwen (en dus het begrip 'gebrek' contractueel hebben ingeperkt, zie toelichting bij algemeen en artikel 6), dan is de verhuurder in beginsel niet aansprakelijk voor schade. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat huurder en verhuurder meer mogelijkheden hebben om aansprakelijkheden uit te sluiten indien sprake is van bedrijfsruimte. Bij verhuur van woonruimte zijn de wettelijke regels bepalend.

Overmacht sluit aansprakelijkheid van beide partijen in beginsel uit. Dit kunnen extreme (weers) omstandigheden zijn, of andere omstandigheden. Huurder en verhuurder kunnen ook overwegen dit risico te verzekeren. Voorts is in artikel 8.6. de zogenaamde opstalschade uitgesloten.

Artikel 9

Aangezien de huurder de gebruiker van het pand is, is hij ook verplicht om passende maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde. Bijvoorbeeld schade als gevolg van vorst, lekkage, brand en dergelijke. In artikel 9 zijn voorts de algemene verplichtingen van de huurder opgenomen, waaronder de standaard 'gebruiksbeperkingen' zoals het verbod tot het veroorzaken van overlast en hinder en het verbod tot het houden van milieugevaarlijke zaken.

In 9.5 staat dat de huurder zorg draagt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en het voldoen aan brandveiligheidsvoorschriften. De Nederlandse wet- en regelgeving kent een gebruiksmelding en een omgevingsvergunning voor het gebruik van een gebouw met het oog op brandveiligheid:

- Een **gebruiksmelding** is verplicht als een bouwwerk in gebruik wordt genomen waarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn of in het geval van kamergewijze verhuur bij een woonfunctie (artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012). Een gebruiksmelding is ook verplicht bij het veranderen van een bouwwerk of van het gebruik daarvan, indien eerder een gebruiksmelding is gedaan en door het veranderen een afwijking ontstaat van de bij die melding verstrekte gegevens.

De huurder weet zelf het beste waar hij het gehuurde voor gaat gebruiken. In verband hiermee ligt het voor de hand om de aanvraag door de huurder te laten plaatsvinden. Uiteraard kunnen hier afwijkende

afspraken over worden opgenomen. Vanzelfsprekend zal de verhuurder er bij oplevering voor moeten zorgen dat het pand ook bouwkundig voldoet aan de daartoe te stellen eisen en het gebruik dat de huurder voor ogen staat.

- een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik is verplicht bij het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen. Ook is een omgevingsvergunning verplicht bij het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin dagverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar of meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapte personen (zie artikel 2.2 van het Besluit Omgevingsrecht).

Wordt het gebruik van het gebouw gewijzigd (verkrijgt het bijvoorbeeld weer de woonfunctie), dan kan dit gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. Partijen zullen moeten afspreken wie voor een eventuele wijziging zal zorgdragen.

Artikel 10

Van belang is dat bij incidenten rondom legionellabesmetting de eigenaar van het gebouw altijd verantwoordelijk is. Huurder en verhuurder kunnen wel afspreken wie zorgdraagt voor preventie van legionella. In artikel 10.6 is hiervoor een artikel opgenomen. Corporatie en zorgaanbieder kunnen elkaars verantwoordelijkheden ten aanzien van legionella in een aparte bijlage weergeven. Een voorbeeld van een bijlage die bij de huurovereenkomst kan worden gevoegd, is te vinden op <https://www.aedes.nl/artikelen/bouwen-en-energie/gezondheid-in-woningen/legionellapreventie/instrumenten-legionallepreventie.html>. Uiteraard kunnen partijen ook andere afspraken hierover maken.

Artikel 11

In artikel 11 is de onderhoudsplicht van de verhuurder weergegeven. Verwezen kan worden naar een bijlage onderhoud huurder/verhuurder (demarcatielijst) waarin is aangegeven welke gebreken door de verhuurder en welke door de huurder moeten worden hersteld. Bij deze voorbeeld-huurovereenkomst is geen voorbeeld demarcatielijst voor onderhoudsverdeling uitgegeven.

In artikel 11.2 is opgenomen dat de huurder dringende werkzaamheden aan het gehuurde zal toestaan. In de wet is deze gedoogplicht van de huurder opgenomen.

Artikel 12

In artikel 12 is geregeld hoe gedurende de duur van de huurovereenkomst bepaalde wijzigingen, of functionele aanpassingen van het gehuurde kunnen worden aangebracht. Uitgangspunt is dat partijen hiertoe tijdig met elkaar in overleg treden en afspraken maken.

De situatie kan zich voordoen dat verhuurder op verzoek van de huurder bepaalde (zorgtechnische) voorzieningen aanbrengt. De verhuurder zal de kosten hiervan vergoed willen zien via een huurverhoging. Dit is opgenomen in 12.1.

In 12.2 is de situatie beschreven waarin de huurder zelf voorzieningen, uitbreidingen of functionele aanpassingen en dergelijke aan het gehuurde wenst aan te brengen. Uitgangspunt is dat de verhuurder hiermee instemt. Alleen indien de voorzieningen e.d. nadelige gevolgen hebben voor de bouwconstructie, of sprake is van zwaarwegende bezwaren, kan de verhuurder zich tegen het aanbrengen van die voorzieningen verzetten. Wel kan de verhuurder voorwaarden stellen. De verhuurder is eigenaar van het gebouw en ook aansprakelijk naar derden als er schade is. Een voorwaarde kan zijn dat de voorziening bij het einde van de huur moet worden verwijderd. Uitgangspunt is dat huurder het aanbrengen van de voorzieningen voor eigen rekening doet, zodat een huurverhoging niet nodig zal zijn.

De huurder is zelf verantwoordelijk voor het herstel en de vervanging van de aangebrachte voorzieningen. Dit is opgenomen in 10.2. Worden hierover andere afspraken gemaakt, dan zal dit tot uiting komen in de huurprijs.

Artikel 13

In dit artikel is opgenomen hoe de huurder het gehuurde bij het einde van de huur moet opleveren. In de wet is bepaald dat de huurder het gehuurde na het einde van de huurovereenkomst moet opleveren conform de omschrijving die bij aanvang van de huurovereenkomst is opgemaakt. Indien er geen beschrijving is opgemaakt, wordt huurder geacht het gehuurde te hebben ontvangen in de staat waarin hij het gehuurde heeft gekregen bij aanvang van de huurovereenkomst. Nu huurder bij aanvang van de huurovereenkomst heeft verklaard dat het gehuurde in goede staat is, spreekt voor zich dat huurder het bij het einde van de huurovereenkomst ook in goede staat moet opleveren. Zijn er voorzieningen aangebracht door de huurder, dan dient de huurder deze bij het einde van de huur te verwijderen, tenzij anders wordt overeengekomen. Het is dan ook mogelijk om af te spreken dat huurder deze voorzieningen in het gehuurde achterlaat, al dan niet tegen een vergoeding. In lid 6 is een bepaling opgenomen voor roerende zaken die in het gehuurde achterblijven, zoals meubilair, gordijnen en dergelijke. Worden die niet door een volgende huurder overgenomen, dan vervallen deze zaken aan verhuurder indien ze bij het einde van de huurovereenkomst nog in het gehuurde aanwezig zijn.

Artikel 14

In artikel 14 is voor beide partijen opgenomen wat de verplichtingen zijn indien zij in gebreke blijven in de nakoming van de huurovereenkomst.

Artikel 15

Artikel 15 regelt het overleg tussen partijen. Uiteraard kan hier zelf een andere bepaling voor in de plaats worden gesteld.

Artikel 16 (optie)

In artikel 16 is een recht van koop aan de huurder verleend gedurende een periode van vier maanden.

Artikel 17

Het is raadzaam in de overeenkomst een geschillenregeling op te nemen.



Artikel 18 (optie)

Dit artikel maakt het mogelijk om wijziging van de overeenkomst te verlangen indien sprake is van toekomstige wijzigingen die voortvloeien uit bijvoorbeeld gewijzigde regelgeving van de overheid, die voor één der partijen een aanzienlijk nadeel oplevert.

Artikel 19

Het gehuurde kan onderdeel uitmaken van een VvE complex. In dat geval is van belang dat de huurder kennis heeft van de gebruiksvoorschriften die in de VvE stukken staan. Een splitsingsreglement kan volgens de Hoge Raad worden tegengeworpen aan de huurder van het VvE complex, een huishoudelijk reglement niet. Wil de verhuurder dat de huurder ook aan het huishoudelijk reglement van de VvE gebonden is, dan kan de verhuurder dat via de huurovereenkomst doen. Huishoudelijk reglement is toegevoegd, ook bij de bijlagen.

Artikel 20

In artikel 20 is de domicilie keuze opgenomen. Deze bepaling is van belang bij het voeren van juridische procedures (bijvoorbeeld ten behoeve van het berekenen van deurwaardersexploaten).

Artikel 21

In artikel 21 is opgenomen welke bijlagen deel uitmaken van de huurovereenkomst.

Meer informatie over de voorbeeld-huurovereenkomst of toelichting?

mr. Tanja de Groot | huurrechtadvocate VBTM advocaten | T.de.Groot@vbtm.nl

mr. Rogier Goes | Aedes | r.goes@aedes.nl

Drs. Penny Senior | Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg | p.senior@kcwz.nl