

Het beheer van de woning

Bij kleinschalig wonen projecten gaat het in de regel om een gewone huurovereenkomst al dan niet gekoppeld met een zorgovereenkomst. In sommige gevallen is in de huurovereenkomst van tevoren bepaald welke zorgaanbieder de huurder moet kiezen. Er is dan geen keuzevrijheid, maar sprake van koppelverkoop, hetgeen betekent dat je je contractspartner dwingt naast de (huur)overeenkomst een extra contract aan te gaan met een derde of met jezelf. In feite is dan sprake van gedwongen winkelnering. Koppelverkoop is niet altijd toegestaan.

Allereerst is het bij de invoering van het zgn. persoonsgebonden budget uitdrukkelijk de bedoeling geweest om cliënten een keuzevrijheid te geven waar zij zorg inkopen. Daarnaast zijn er ook juridische bezwaren. Zo kent het Burgerlijk Wetboek een regeling omtrent Algemene Voorwaarden. Dat zijn bedingen die zijn opgesteld om steeds opnieuw te kunnen worden gebruikt bij het afsluiten van een overeenkomst. Degene die de Algemene Voorwaarden hanteert, wordt 'gebruiker' genoemd. Bijna alle bedingen in een huurovereenkomst zijn aan te merken als algemene voorwaarden. De wetgever heeft een lijst aangelegd van bedingen in algemene voorwaarden (de zgn. 'grijze lijst') die als onredelijk bezwarend zijn aan te merken. In die grijze lijst staat vermeld dat een beding in algemene voorwaarden waarin de wederpartij (lees: huurder) verplicht wordt tot het sluiten van een overeenkomst met een derde of met de gebruiker van de algemene voorwaarden (lees: verhuurder) vermoed wordt onredelijk bezwarend te zijn. Dit is alleen niet zo, indien het afsluiten van de gekoppelde overeenkomst redelijkerwijs van de wederpartij kan worden gevergd. Met andere woorden: de verhuurder zal met goede argumenten moeten komen en aannemelijk moeten maken waarom het sluiten van een contract door de huurder met de zorginstelling wel te rechtvaardigen is. Een voorbeeld kan zijn dat door 'koppeling' investeringen in de zorginfrastructuur van het betreffende complex kunnen worden terugverdiend. Ook kan een argument zijn dat een hogere zorgzwaarte kan worden geboden en dat efficiënter kan worden gewerkt, wat veel zorgvragers ten goede komt.

Echter, bij kleinschalig wonen waar sprake is van mensen met een grote zorg- of begeleidingsbehoefte (beschut of beschermd wonen) kan een verplichting tot het afsluiten van een zorgcontract naast het huurcontract goed verdedigbaar zijn:

- het kan voor het zelfstandig wonen noodzakelijk zijn dat er zorg- of begeleiding wordt afgenomen. Soms kan de huurder daarbij nog een vrije keuze geboden worden wélke aanbieder genomen wordt;
- het kan in het belang van de bewoners zijn om gezamenlijk bij één zorgaanbieder de zorg af te nemen; dan kan er meer zorg en betere kwaliteit geleverd worden dan in het geval dat alle bewoners een eigen zorgaanbieder kiezen.

Huurovereenkomst

Van groot belang is, dat de aspirant huurder vooraf goed geïnformeerd wordt, waarbij onder meer op de doelstelling van het project dient te worden gewezen. Die doelstelling dient ook uit de huur- en zorgovereenkomst te blijken. De huurder dient er voorts op gewezen te worden dat indien de huurder het zorgcontract beëindigt, dat ook tot een beëindiging van de huurovereenkomst zal leiden. Een zodanige koppeling tussen beide contracten, dat beëindiging van de zorg automatisch leidt tot een beëindiging van de huurovereenkomst mag niet. Een huurder heeft immers huurbescherming. Wel kan er op gewezen worden dat de huur zal worden opgezegd onder verwijzing naar de doelstelling van het contract en eertijds gemaakte afspraken. Getoetst aan de eertijds gemaakte afspraken zou een beroep van de huurder op huurbescherming in strijd met redelijkheid en billijkheid kunnen zijn.

In de praktijk wordt voorafgaande aan de huurovereenkomst een zogenaamde considerans of preambule opgenomen. Hierin worden de bedoelingen van partijen omschreven. Onder meer kan hier worden opgenomen dat indien de huurder de zorgovereenkomst beëindigt, de huurovereenkomst zal moeten worden beëindigd.

Het is niet eenvoudig om een model huurovereenkomst voor kleinschalig wonen te geven. Veel zal afhangen van de bedoelingen van partijen en de aard van het project. Wel is bijgaand een checklist opgenomen, die gebruikt kan worden bij het formuleren van de bedoelingen van partijen. Het verdient echter wel aanbeveling om de huurovereenkomst nog juridisch te laten toetsen.

Samenwerkingsovereenkomst

Indien de huurder verplicht is om een zorgovereenkomst af te sluiten met een door de verhuurder te bepalen zorgaanbieder, is het van belang dat er tussen de verhuurder en de zorgaanbieder ook een samenwerkingsovereenkomst bestaat. De huurovereenkomst en de zorgovereenkomst zijn namelijk aan elkaar gekoppeld. Dat betekent dat de huurder ook de verhuurder zou kunnen aanspreken op elementen uit de zorgovereenkomst. In verband hiermee is het van belang dat de verhuurder en de zorgaanbieder afspraken maken hoe de zorg zal worden geleverd. Uiteraard is de zorglevering zelf natuurlijk de verantwoordelijkheid van de zorgaanbieder, net zoals het beheer van de woning de verantwoordelijkheid van de woningcorporatie is.

Kleinschalig wonen en huurtoeslag

Kleinschalig wonen betreft ook vaak onzelfstandige woonruimte. De huurders huren dan ieder een kamer met medegebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Normaliter heeft de huurder van een onzelfstandige woonruimte geen recht op huurtoeslag. Echter, als het gaat om kleinschalig wonen kan dit anders zijn. Blijkens artikel 11 van de Wet op de huurtoeslag wordt ook huurtoeslag toegekend voor de huur van een onzelfstandige woonruimte, mits deze deel uitmaakt van een woongebouw die geheel of gedeeltelijk

verhuurd is ten behoeve van begeleid wonen, of groepswonen door ouderen, in eigendom van en verhuurd wordt door een rechtspersoon zonder winstoogmerk die mede op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is. Het moet dan gaan om een woongebouw dat door de belastingdienst is aangewezen. Alleen een onzelfstandige woonruimte in een aangewezen woongebouw, die voldoet aan de hiervoor genoemde eisen kan in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dit argument kan van belang zijn voor de keuze of een toegelaten instelling de woning verhuurt (die dan automatisch voldoet aan de doelstelling) of een zorgstichting. Een zorgstichting zal namelijk meestal niet mede op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam zijn. In verband hiermee kan er voor wat betreft het beheer voor worden gekozen om de woningen rechtstreeks door een woningcorporatie te laten verhuren.

Meer informatie over dit onderwerp kunt u verkrijgen bij mevrouw mr. T.J. de Groot, Van Breevoort & Ter Meulen Advocaten: www.vbtl.nl.