

Huurovereenkomst en begeleid wonen

15 AUGUSTUS 2019

Regelmatig komt het voor dat woningcorporaties of andere vastgoedeigenaren woonruimte verhuren aan zorgorganisaties waar vervolgens cliënten van de zorgorganisatie in gaan wonen. Bij het opstellen van dit soort huurcontracten moet goed omschreven worden wie de doelgroep is die het gehuurde gaat bewonen. Dit is belangrijk voor de kwalificatie van de huurovereenkomst tussen de corporatie en de organisatie: moet dit een huurovereenkomst woonruimte zijn of kan een huurovereenkomst bedrijfsruimte worden gesloten.

Welke huurovereenkomst

In grote lijnen kan ervan uitgegaan worden dat als de zorgorganisatie met toestemming van de corporatie een door haar gehuurde woning onderverhuurt als woonruimte aan haar cliënt, ook de huurovereenkomst tussen de corporatie en de zorgorganisatie door woonruimterecht wordt beheerst. Het is al geruime tijd vaste rechtspraak dat als de huurovereenkomst tussen de zorgorganisatie en haar cliënt (de onderhuurovereenkomst) ziet op woonruimte, de regels van woonruimterecht ook van toepassing zijn op de huurovereenkomst tussen de corporatie en de zorgorganisatie (de hoofdhurovereenkomst). Wordt een woning door de zorgorganisatie aan een cliënt daarentegen ter beschikking gesteld op basis van de Wet Langdurige Zorg (de kosten van het wonen worden dan niet door de cliënt betaald), dan is geen sprake van een onderhuurovereenkomst en kan de hoofdhurovereenkomst een bedrijfsruimtecontract zijn (ex artikel 7: 230a BW kantoorruimte). Let dan wel op: als met toestemming van de corporatie de woning uiteindelijk toch op basis van een huurovereenkomst onderverhuurd wordt als woonruimte, dan kan ook de hoofdhurovereenkomst (die aanvankelijk als bedrijfsruimte was gesloten), onder het woonruimteregime vallen. In 2014 schreef mijn collega Georgie Geurts hier al een [artikel](#) over. Als het tot een conflict hierover komt, zal de rechter over het van toepassing zijnde huurregime moeten oordelen.

Is het wonen of zorg in de onderhuurovereenkomst overheersend?

Als de onderhuurovereenkomst zowel betrekking heeft op wonen als op zorg dan moet voor de kwalificatie van de overeenkomst gekeken worden welk element in deze overeenkomst zwaarder weegt: het zorgelement of het woonelement. Is dat het zorgelement dan blijven de beschermende woonruimte huurrechtbepalingen voor de cliënt in beginsel buiten toepassing. En als de cliënt geen huurbescherming jegens de zorgorganisatie heeft, werkt dit ook door in de relatie naar de hoofdhuurder. In een zaak die leidde tot een uitspraak van de kantonrechter van 16 april 2019 (WR 2019/106), kwam deze kwestie ook aan de orde. Een zorgorganisatie huurde een aantal woningen van een corporatie en verhuurde deze onder aan haar cliënten in het kader van beschermd wonen. Op enig moment wilde de corporatie de huurovereenkomst met de zorgorganisatie beëindigen vanwege overlast door de cliënten. Aangezien de huurovereenkomst met de zorgorganisatie betrekking had op 7:230a BW kantoorruimte, kon volgens de corporatie geen sprake zijn van huurbescherming van de zorgorganisatie. Deze dacht daar anders over en verweerde zich onder meer met het argument dat zij met haar cliënten huurovereenkomsten woonruimte had gesloten, waar weliswaar ook zorg op van toepassing was, maar waarbij het woonelement overheersend was. Omdat

haar onderhuurders huurbescherming hebben zou dat ook voor haar moeten gelden, aldus de zorgorganisatie. De kantonrechter was het daar niet mee eens. De zorgorganisatie had weliswaar een huurovereenkomst gesloten met de cliënten, maar het ging daarbij om een combinatie van wonen en zorg aangeboden, waarbij volgens de kantonrechter het zorgelement (de woonbegeleiding) en niet het woonelement overheersend was (begeleid wonen). En dat betekent dat de hoofdhuurovereenkomst tussen de zorgorganisatie en de corporatie beheerst werd door het bedrijfsruimteregime van 7:230a dat geen huurbescherming kent. De corporatie kon de huurovereenkomst derhalve beëindigen.

Ontruimingsbescherming

Dat betekende echter niet dat de corporatie de woningen gelijk tot haar beschikking had. De huurder van een 230a bedrijfsruimte heeft weliswaar geen huurbescherming, maar wel een vorm van 'ontruimingsbescherming'. Volgens de wet kan de huurder na het einde van de huurovereenkomst de rechter verzoeken de termijn waarbinnen de ontruiming plaats dient te vinden, te verlengen. Dit kan voor ten hoogste een jaar na het eindigen van de overeenkomst en op verzoek van de huurder nog tweemaal telkens met ten hoogste een jaar. Een dergelijk verzoek wordt slechts toegewezen indien de belangen van de huurder en van de onderhuurder door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van het gebruik door de huurder. In deze casus vond de rechter dat het belang van de huurder ernstiger geschaad werd: de zorgorganisatie kon niet zo snel 30 cliënten herhuisvesten en een ontruiming op korte termijn zou ernstige gevolgen hebben. De kantonrechter verlengde de termijn tot ontruiming met één jaar.

Conclusie

Bij het sluiten van een huurovereenkomst met een zorgpartij is voor zowel de zorgorganisatie als de corporatie van belang goed te omschrijven voor welke doelgroep de woning bestemd is en of de woning aan de client wordt onderverhuurd of anderszins in gebruik gegeven en, als het gaat om onderverhuur, of het zorgelement in de relatie tussen de cliënt en de zorgorganisatie overheersend is.

Zie voor de gevolgen van onderhuur bij scheiden wonen en zorg ook dit [artikel](#).

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [Tanja de Groot](#).