

Scheiden van Wonen en Zorg

Praktijksessie Realisatie van kleinschalige woonzorg voorzieningen

KMVG

Zorghotel Merlinde Breda
29 november 2012

Mr M.L.J. (Maaïke) Bomers

2BW Advocaten Nijmegen
www.2bwadvocaten.nl

Huidige systeem bekostiging wonen AWBZ (1)

Kosten wonen en zorg betaald uit de AWBZ

Cliënten in AWBZ-instellingen:

- betalen intramurale eigen bijdrage
- inkomensafhankelijk
- voor totaal aan zorg, diensten (eten, drinken, schoonmaken), wonen en welzijn
- geen relatie tussen kwaliteit woongedeelte en hoogte eigen bijdrage

Huidige systeem bekostiging wonen AWBZ (2)

Zorginstellingen:

- Kapitaallasten tot 2011 volledig nagecalculeerd
- Vanaf 1-1-2012 geleidelijke invoering Normatieve Huisvestingscomponent
- Instellingen hebben leegstandsrisico

Scheiden Wonen en Zorg (SWZ):

- Cliënt met een zorgindicatie betaalt zelf de woonlasten en gaat, naast de zorgovereenkomst, een huurovereenkomst sluiten.
- Invoering per 1-1-2013: nieuwe cliënten die nu nog in aanmerking zouden komen voor zzp 1 of 2 en indicatie voor intramurale zorg: krijgen indicatie voor zorg thuis (extramuraal).
- Cliënt gaat huur en servicekosten betalen
- Huurtoeslag
- Huurbescherming
- Huurprijsbescherming

Regeerakkoord wijzigingen huurprijzenrecht :

A. Inkomensafhankelijke huurverhoging m.i.v. 1 juli 2013:

- 1,5 % inkomen tot en met 33.000
- 2,5 % inkomen van 33.001 tot en met 43.000
- 6,5 % inkomen boven 43.000

B. Woningwaarderingssstelsel (puntentelling) vervalt

Huurprijsgrens 4,5 % WOZ waarde

C. Verhuurderheffing

2013 0,014% WOZ waarde

2014 0,231% WOZ waarde

Huurprijzenrecht

In kale huurprijs: alle kosten gebruik woonruimte en 'onroerende aanhorigheden'

Onroerende aanhorigheden: bv installaties, lift, cv.
Mogelijk ook: gemeensch. ruimten, bv recreatieruimten mits in huurovereenkomst overeengekomen

Servicekosten: direct aan het wonen gerelateerde kosten (warmtevoorzieningen, nuts, huisvuilafvoer, huismeester)

Andere leveringen / diensten, zoals maaltijdverstrekking, verzorging, recreatie moeten apart worden afgerekend

Zorginstelling huurt zorgvastgoed van corporatie (1)

Huidige situatie:

- zorginstelling heeft AWBZ-contract met cliënten (wonen met zorgindicatie), geen huurovereenkomst
- Hoofdhuur tussen corporatie en zorginstelling is huurovereenkomst 230a-bedrijfsruimte

Zorginstelling huurt zorgvastgoed van corporatie (2)

SWZ:

Twee mogelijkheden:

A. Cliënt gaat woonruimte huren van zorgaanbieder

of

B. Cliënt gaat woonruimte huren van corporatie

Zorginstelling huurt zorgvastgoed van corporatie (3)

A. Cliënt huurt van zorgaanbieder:

- Zorginstelling sluit zorgovereenkomst en huurovereenkomst woonruimte met cliënt
- Hoofdhurovereenkomst wijzigt i.b. van 230a-bedrijfsruimte naar woonruimte
- Zorginstelling kan alleen onderverhuren aan cliënt als onderverhuur is toegestaan
- Bij einde hoofdhuur wordt onderhuurovereenkomst tijdelijk voortgezet door hoofdverhuurder (art.7:269 BW)
- Afspraken in hoofdhurovereenkomst over zorgverlening

Zorginstelling huurt zorgvastgoed van corporatie (4)

A. Cliënt huurt van zorgaanbieder (vervolg):

- Mogelijk verschil tussen huurprijzen hoofdhuur en onderhuur
- Bijkomend probleem: vooralsnog geen mogelijkheid op grond van huidig woningwaarderingssysteem om kosten zorginfrastructuur in huurprijs te verdisconteren.
- (evt. 35 % opslag voor serviceflatwoningen)
- Evt. mogelijkheid: verzoeken om aanpassing huurprijs in hoofdhuurovereenkomst ogv onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 Burgerlijk Wetboek).

Art 6:258 BW

Biedt mogelijkheid tot wijziging of tussentijdse beëindiging overeenkomst

Onvoorziene omstandigheden:

- die niet zijn verdisconteerd in het contract (expliciet of impliciet)
- die ttv contractsluiting nog in de toekomst lagen
- Voorzienbaar geen criterium
- Rechter terughoudend met toepassing
- Niet: bedrijfseconomische tegenvallers
- Soms wel: wetswijzigingen / overheidsmaatregelen

Zorginstelling huurt zorgvastgoed van corporatie (5)

B. Cliënt sluit rechtstreeks huurovereenkomst met corporatie

- Huurovereenkomst tussen corporatie en zorginstelling moet worden aangepast
- mogelijk verschil tussen huurprijs die cliënt aan corporatie betaalt en huurprijs die corporatie eerst van zorginstelling ontving obv AWBZ-vergoeding. Afspraken tussen corporatie en zorginstelling voor wiens rekening dit nadeel komt.

Zorginstelling huurt zorgvastgoed van corporatie (6)

- Cliënt kan zorgovereenkomst met zorginstelling opzeggen, maar blijven wonen in dezelfde woonruimte.
- Gevolg: andere zorgaanbieder gaat gebruik maken van zorginfrastructuur in het zorgcomplex
- Onwenselijk voor zorginstelling die het zorgcomplex huurt
- Mogelijke oplossing: beding in huurovereenkomst met cliënt waarin huur en zorg worden gekoppeld

Koppelbeding (1)

- Op gespannen voet met keuzevrijheid cliënt (PGB, WMO)
- kan een onredelijk bezwarend beding zijn, als bedoeld art 6:237 j. Burgerlijk Wetboek
- Is vernietigbaar, tenzij verhuurder het koppelbeding met goede argumenten kan rechtvaardigen.
- Koppeling kan in strijd zijn met regels mededingingsrecht, tenzij goede argumentatie.
- I. b. goede argumenten: terugverdienen investeringen zorginfra, noodzakelijk tbv van hogere zorgzwaarte, het betaalbaar houden van bepaalde voorzieningen, zoals receptie, alarmering, etc.

Koppelbeding (2)

Antwoord staatssecretaris op kamervragen 4 mei 2012:

In een aantal gevallen vanuit doelmatigheid of veiligheid niet goed mogelijk om bewoner eigen zorgaanbieder te laten kiezen.

Huurder en verhuurder zijn vrij om in huurcontract afspraken te maken over de afname van zorg bij zorgaanbieders waarmee verhuurder samenwerkingsverband heeft

Koppelbeding (3)

- Koppeling lijkt gerechtvaardigd bij cliënten die intensieve of specifieke zorg nodig hebben;
- Met name bij kleinschalig wonen projecten, beschermde woonvormen, psycho-geriatrische huurders, begeleiding door vaste medewerkers

Beëindigen huurovereenkomst (1)

Huurbescherming: Huurbeëindiging tegen de wil van de huurder slechts mogelijk door kantonrechter op limitatieve, wettelijke opzeggingsgronden:

- Onbetamelijk gedrag huurder
- Specifieke gevallen van tijdelijke verhuur
- Dringend eigen gebruik verhuurder
- Huurder accepteert niet redelijk aanbod verhuurder tot sluiten nieuw contract mbt zelfde woonruimte
- Verhuurder wil op gehuurde rustende bestemming verwezenlijken

Beëindigen van de huurovereenkomst (2)

Onder dringend eigen gebruik valt onder meer:

- Het verstrekken van een zelfstandige woning aan een oudere of gehandicapte, indien woning(complex) reeds bij de bouw was bestemd voor bewoning door ouderen of gehandicapten

Relevant igv van medehuurder, die huurovereenkomst na overlijden zorgbehoevende huurder voortzet

Aanvullende wettelijke eisen: tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten, passende vervangende woonruimte beschikbaar

Beëindigen van de huurovereenkomst (2)

Indien huurder zorgovereenkomst beëindigt, maar vast houdt aan huurovereenkomst:

- Huurder heeft huurbescherming
- Opzegging wegens dringend eigen gebruik lastig als huurder nog tot doelgroep behoort

Aanbevelingen

1. Zorginstellingen moeten bepalen of zij zich beperken tot zorgverlening of daarnaast ook woonruimte verhuren;

2. Als zorginstelling zelf huurt van corporatie, is het raadzaam een samenwerkingsovereenkomst te sluiten waarin o.m. afspraken worden gemaakt over:

- toestemming onderverhuur
- al dan niet koppelbeding huur-zorg
- afstemming betalingsverplichtingen hoofdhuur-onderhuur
- verdeling risico's
- gevolgen beëindiging huurovereenkomst of zorgovereenkomst
- clausules tot tussentijdse aanpassing/beëindiging hoofdhurovereenkomst

Dank voor uw aandacht !

Voor vragen:

024 – 684 48 86

bomers@2bwadvocaten.nl