**HULP BIJ HET INVULLEN VAN MODEL HUURCONTRACT BIJ WOONBEGELEIDING**

**ZELFSTANDIGE EN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE (Herziene versie januari 2020)**

1. Deze nieuwe modelhuurovereenkomsten zijn opgesteld door Valente en afgestemd met BZK en Aedes. Zij zijn bedoeld voor zorginstellingen die woningen (onder-) verhuren aan cliënten in het kader van zorg of begeleiding. Aanbeveling verdient om de inhoud van de overeenkomsten af te stemmen met de eigenaar/hoofdverhuurder van de woning.
2. De modelhuurovereenkomsten zijn op enkele punten aangepast in vergelijking met de eerdere modellen van december 2018. Dat komt omdat er moet worden voldaan aan eisen voor huurtoeslag. Het doel van de overeenkomst is explicieter in een aantal bepalingen beschreven en de rechtspositie van de cliënt is verstevigd.
3. De nieuwe modelhuurovereenkomsten hebben als voordeel dat ze gemakkelijker bruikbaar zijn dan die van december 2018. Als het begin van de huur kan worden ingevuld de start van de zorg/begeleidingsovereenkomst. Als de termijn van de zorg/begeleiding al bekend is, kan die als huurtermijn in het huurcontract worden ingevuld. De ingewikkelde constructie van maximaal 24 maanden voor zelfstandige woonruimte en 60 maanden voor onzelfstandige woonruimte vervalt. De informatieplicht aan de client vervalt dus ook.
4. Belangrijk is dat deze nieuwe modelcontracten niet eindigen niet door de enkele opzegging, maar door de rechter moeten worden beëindigd als de huurder daarmee niet instemt. Er zijn dan 3 opties:
a) de zorg/begeleiding eindigt omdat de termijn daarvan is verlopen of als de cliënt zich niet aan de begeleiding houdt. De instelling zegt de zorg/begeleidingsovereenkomst en huurovereenkomst op. Voor de huurovereenkomst geldt dan een opzegtermijn van minimaal 3 maanden. Als de cliënt/huurder niet met de opzegging instemt is de beëindiging van de huurovereenkomst door de rechter nodig. Dat kan in kort geding (ontruiming) en in een bodemprocedure (beëindiging en ontruiming).
b) De huurder/cliënt kan met de opzegging instemmen en dan ook met een kortere opzegtermijn. Een rechtszaak is niet nodig.
c) De huurder/cliënt pleegt wanprestatie, bijvoorbeeld door overlast te veroorzaken. De instelling kan met een beroep op art. 6:265 BW de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen. De contractuele opzegtermijn geldt dan niet.
5. Er zijn twee modellen, die niet erg verschillend zijn:
- zelfstandige woonruimte met eigen voorzieningen zoals een eigen voordeur (ook als die op een gemeenschappelijke gang uitkomt), eigen sanitair en een eigen keuken;
- onzelfstandige woonruimte met gedeelde voorzieningen.
6. De bepaling
7. De cliënt zal de bepalingen misschien niet goed begrijpen. Er komt een simpeler model met uitleg (een ‘bijsluiter’) voor de cliënt. Het officiële model moet worden ondertekend en is bindend.
8. Uitleg bij de bepalingen:
**Art. 2.1**: de woonruimte invullen
**Art. 2.1**: de staat van oplevering; zie onder bijlagen
**Art. 3.1**: algemene voorwaarden: zie onder bijlagen
**Art. 4.1**: de ingangsdatum van de huur invullen. Als de duur van de zorg/begeleiding bekend is, deze ook invullen.
**Art. 4.3**: als de instelling wil dat cliënt vertrekt bij de beëindiging van de zorg/begeleiding, moet de huur o.g.v. art. 7:271 lid 5 BW worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van drie tot zes maanden.
**Art. 4.4**: als client zelf wil vertrekken, kan hij opzeggen met een maand opzegtermijn. De instelling kan instemmen met een kortere termijn.
**Art. 5.4**: rekeningnummer en -naam invullen
**Art. 5.5**: huurprijs en voorschot servicekosten invullen
**Art. 5.6**: als de huur niet op de eerste van de maand ingaat, de betalingsverplichting over de gebroken maand invullen. Voorbeeld: ingang per de 15e van de maand: betalingsverplichting is de helft van de huurprijs en het voorschot op de servicekosten
**Art. 6.1**: de datum van de eerste huurprijsverhoging invullen. Meestal per 1 juli van het eerstvolgende jaar. Voorbeeld: ingang 1 december 2019, verhoging per 1 juli 2020.
**Bijlagen**:
- proces-verbaal van oplevering: de beschrijving van de woonruimte (inventaris, eventuele schade etc.), zodat aan het einde van de huur kan worden vastgesteld wat er is veranderd of beschadigd
- algemene voorwaarden: dit zijn de algemene voorwaarden van de hoofdverhuurder, bijvoorbeeld de corporatie

**VALENTE, januari 2020**

**Rina Beers, Frank van der Hoek**