

# Verhuur van zorgvastgoed



# Verhuur van zorgvastgoed

Mr. J.P. Mesman  
Mr. E.M. Jooren



Berghauser Pont Publishing

Postbus 14580

1001 LB Amsterdam

[www.berghauserpont.nl](http://www.berghauserpont.nl)

Omslagontwerp: Rosanna Zito, Zedline.

Omslagfoto's: S.J. de Waard/V. Kreinacke.

1e druk 2015

ISBN: 9789491930300

NUR: 820



© 2015 Berghauser Pont Publishing

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voor zover het maken van reprografische verveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.reprorecht.nl](http://www.reprorecht.nl)). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.cedar.nl/pro](http://www.cedar.nl/pro)).

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg besteed is, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele (druk) fouten en onvolledigheden, noch voor gevolgen hiervan.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means, without the publishers prior written permission.

## Voorwoord

De verhuur van zorgvastgoed is complexe materie. Met dit boek willen wij niet-ingevoerde lezers kennis laten maken met de belangrijkste juridische onderwerpen op het gebied van de verhuur van zorgvastgoed. Het boek behandelt de hoofdlijnen. De kopij is afgesloten op 15 februari 2015.

Wij bedanken onze collega's Bas Martens en Egbert Schelhaas voor hun bijdrage aan dit boek.

Vragen, opmerkingen of suggesties kunt u e-mailen naar:  
j.mesman@banning.nl of e.jooren@banning.nl

's-Hertogenbosch, februari 2015

mr. J.P. (Jeroen) Mesman en mr. E.M. (Ellen) Jooren.



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>		<b>V</b>
<b>Afkortingenlijst</b>		<b>XV</b>
<b>1</b>	<b>Financiering van zorgvastgoed</b>	<b>1</b>
1.1	Inleiding	1
1.2	Onderverdeling van de gezondheidszorg	2
1.3	Vergoeding van de kapitaallasten	3
1.3.1	Het bouwregime	3
1.3.2	Normatieve bekostiging van zorgvastgoed in de cure	3
1.3.3	Normatieve bekostiging van zorgvastgoed in de care	4
1.4	Scheiden van wonen en zorg/extramuralisatie	5
1.5	Afstoten van zorgvastgoed	7
1.6	Opschalen van zorgvastgoed	9
1.7	Verhuren van zorgvastgoed	10
<b>2</b>	<b>De huurovereenkomst</b>	<b>13</b>
2.1	Inleiding	13
2.2	Wanneer is er sprake van huur?	13
2.3	De huur van woonruimte	14
2.3.1	Inleiding	14
2.3.2	Zelfstandige woonruimte/onzelfstandige woonruimte	15
2.3.3	Geliberaliseerde woonruimte/niet-geliberaliseerde woonruimte	15
2.4	De verplichtingen van de zorginstelling (als verhuurder)	16
2.4.1	Inleiding	16
2.4.2	Het ter beschikking stellen van de woonruimte	17
2.4.3	De gebrekenregeling	18
2.4.3.1	Inleiding	18
2.4.3.2	Wat is een gebrek?	18
2.4.3.3	De wettelijke gebrekenlijst	20
2.4.3.4	De gevolgen van een gebrek	21

2.5	De verplichtingen van de zorgvrager (als huurder)	28
2.5.1	Inleiding	28
2.5.2	Betaling van de huurprijs	30
2.5.3	Goed huurderschap	30
2.5.4	Gebruik conform de bestemming	31
2.5.5	Het aanbrengen van veranderingen	32
2.5.5.1	Het aanbrengen van veranderingen door de huurder	32
2.5.5.2	Het aanbrengen van veranderingen ten behoeve van een gehandicapte huurder	34
2.5.6	Wegbreekrecht van de huurder	35
2.5.7	Huurdersonderhoud	36
2.5.8	Schade aan het gehuurde (tijdens de huur)	38
2.5.9	Aansprakelijkheid voor gedragingen van derden	39
2.5.10	Het gedogen van dringende werkzaamheden	40
2.5.11	Het gedogen van een renovatie	41
2.5.12	Ingebruikgeving van woonruimte aan een ander	45
2.5.13	Klachtplicht huurder	46
2.5.14	De huurder is verplicht mee te werken aan bezichtigingen	46
2.5.15	De oplevering bij het einde van de huurovereenkomst	46
2.6	Medehuur	49
2.6.1	Inleiding	49
2.6.2	Echtgenoot of geregistreerde partner	50
2.6.3	Medehuurder na toestemming van de verhuurder of de rechter	51
2.6.4	De medehuurder en de medebewoner na overlijden van de huurder	53
2.7	Onderhuur	54
2.7.1	Inleiding	54
2.7.2	Voortzettingsrecht van de onderhuurder	55
2.8	Het eindigen van de huurovereenkomst	57
2.8.1	Inleiding	57
2.8.2	Opzegging van de huurovereenkomst	57
2.8.2.1	Bepaalde en onbepaalde tijd	57
2.8.2.2	Opzeggingsformaliteiten	59
2.8.2.3	De beëindigingsprocedure	61



---

2.8.2.4	De wettelijke opzeggingsgronden	62
2.8.2.5	Wetsvoorstel tijdelijke huur	72
2.8.3	Ontbinding van de huurovereenkomst	73
2.8.3.1	Algemeen	73
2.8.3.2	Ontbinding door de verhuurder	74
2.8.3.3	Ontbinding door de huurder	75
2.8.4	Beëindiging met wederzijds goedvinden	76
2.9	Het overlijden van de huurder	76
2.10	Huurovereenkomst woonruimte van korte duur	77
2.11	College sanering zorginstellingen	78
2.11.1	Inleiding	78
2.11.2	Verhuur van woonruimte	79
2.11.2.1	De melding bij het College sanering	79
2.11.2.2	De goedkeuring door het College sanering	79
2.11.3	Overige verhuur	80
2.12	Wet op het overleg huurders verhuurder	80
2.12.1	Inleiding	80
2.12.2	Reikwijdte van de Wovh	81
2.12.2.1	Verhuurder	81
2.12.2.2	Huurdersorganisatie	81
2.12.2.3	Bewonerscommissie	82
2.12.3	Rechten van huurdersorganisaties en bewonerscommissies	83
2.12.4	Kostenvergoeding	88
2.12.5	Geschillenregeling	88
2.13	De Warmtewet	89
2.13.1	Inleiding	89
2.13.2	Toepassingsgebied van de Warmtewet	89
2.13.3	De belangrijkste verplichtingen uit de Warmtewet	90
2.13.4	Nader ten aanzien van de warmteleveringsovereenkomst	91
2.13.5	Nader ten aanzien van de in rekening te brengen kosten	93
2.13.6	Sancties	94
2.14	Overige wet- en regelgeving	94
2.14.1	Bestemmingsplan	94
2.14.2	Bouwbesluit 2012	95
2.14.3	Huisvestingsvergunning	96

---

<b>3</b>	<b>Huurprijzenrecht woonruimte</b>	<b>97</b>
3.1	Inleiding	97
3.2	Niet-geliberaliseerde woonruimte	98
3.2.1	Het woonwaarderingssstelsel	98
3.2.1.1	Algemeen	98
3.2.1.2	Huurprijs en zorgvoorzieningen	100
3.2.2	De toetsing van de aanvangshuurprijs	103
3.2.3	Huurverlagingsvoorstel door de huurder	104
3.2.4	De jaarlijkse huurverhoging	106
3.2.4.1	Inleiding	106
3.2.4.2	Jaarlijkse huurverhoging conform indexeringsclausule	106
3.2.4.3	Jaarlijkse huurverhoging conform wettelijke regeling	107
3.2.5	Verlaging van de huurprijs in verband met gebreken	109
3.2.6	Huurverhoging na woningverbetering door de verhuurder	109
3.2.7	Kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten	111
3.2.7.1	Algemeen	111
3.2.7.2	Voorschotbedrag en eindafrekening	113
3.2.8	All-in prijs	114
3.2.8.1	Algemeen	114
3.2.8.2	Splitsing van de all-in prijs op voorstel van de huurder	115
3.2.8.3	Ambtshalve splitsing van de all-in prijs	116
3.2.8.4	Splitsing van de all-in prijs met zorgservicekosten	117
3.2.9	Niet redelijk voordeel	118
3.3	Geliberaliseerde woonruimte	119
3.4	Huurovereenkomst woonruimte van korte duur	120
3.5	Huurtoeslag	120
3.5.1	Inleiding	120
3.5.2	Huurtoeslag bij zelfstandige woonruimte/onvrije etage	121
3.5.3	Huurtoeslag bij onzelfstandige woonruimte	121
3.6	Verhuurderheffing	124
3.6.1	Inleiding	124
3.6.2	Heffingsobject/huurwoning	124
3.6.3	Belastingplichtige	125
3.6.3.1	Algemeen	125
3.6.3.2	Meer dan één genothebbende	126

3.6.3.3	Onderdeel van een groep	126
3.6.4	Grondslag en tarief van de verhuurderheffing	127
3.6.5	Regeling Vermindering Verhuurderheffing	127
<b>4</b>	<b>De huur- en zorgovereenkomst</b>	<b>129</b>
4.1	Inleiding	129
4.2	De zorgovereenkomst	130
4.2.1	Inleiding	130
4.2.2	De overeenkomst van opdracht	130
4.2.2.1	Algemeen	130
4.2.2.2	Totstandkoming overeenkomst van opdracht	134
4.2.2.3	De verplichtingen van de zorgvrager (als opdrachtgever)	134
4.2.2.4	De verplichtingen van de zorginstelling (als opdrachtnemer)	136
4.2.2.5	Beëindiging van de overeenkomst van opdracht	139
4.2.3	De geneeskundige behandelingsovereenkomst	143
4.2.3.1	Inleiding	143
4.2.3.2	Algemeen	143
4.2.3.3	Geneeskundige behandeling	144
4.2.3.4	Totstandkoming geneeskundige behandelingsovereenkomst	145
4.2.3.5	De verplichtingen voortvloeiende uit de WGBO	146
4.2.3.6	Beëindiging van de geneeskundige behandelingsovereenkomst	147
4.3	De huur- en zorgovereenkomst	148
4.3.1	Inleiding	148
4.3.2	De gemengde huur- en zorgovereenkomst	150
4.3.2.1	Algemeen	150
4.3.2.2	Voordelen voor de zorginstelling indien het zorgelement overheerst	152
4.3.2.3	Wanneer overheerst het zorgelement?	154
4.3.3	De onlosmakelijk verbonden huur- en zorgovereenkomst	156
4.3.3.1	Algemeen	156
4.3.3.2	Het koppelbeding	159
4.3.4	Voorbeelden uit de rechtspraak	161

---

<b>5</b>	<b>De verhouding tussen woningbouwcorporatie, zorginstelling en zorgvrager</b>	<b>167</b>
5.1	Inleiding	167
5.2	Samenwerkingsmodel 1	169
5.2.1	Inleiding	169
5.2.2	De (hoofd)huurovereenkomst tussen woningbouwcorporatie en zorginstelling	170
5.2.3	Het toepasselijke huurregime: 7:230a-bedrijfsruimte of woonruimte?	171
5.2.4	Voortzettingsrecht van de onderhuurder	174
5.2.5	Onderverhuur is niet altijd toegestaan	175
5.2.6	Verskil in huurprijs	176
5.2.7	Is wijziging of beëindiging van de huurovereenkomst op grond van gewijzigde wet- en regelgeving mogelijk?	178
5.2.7.1	Inleiding	178
5.2.7.2	Hoofregel: de huurovereenkomst moet worden uitgediend	179
5.2.7.3	Uitzondering: onvoorziene omstandigheden	180
5.2.8	Toewijzingsregels woningbouwcorporatie	183
5.2.9	Gemengde of onlosmakelijk verbonden huur- en zorgovereenkomst	183
5.3	Samenwerkingsmodel 2	184
5.3.1	Inleiding	184
5.3.2	Rechtstreekse verhuur van woonruimte door de woningbouwcorporatie aan de zorgvrager bij een lopende huurovereenkomst tussen woningbouwcorporatie en zorginstelling	185
5.3.3	Koppelbeding	186
5.3.4	Toewijzingsregels woningbouwcorporatie	188
5.4	Mededingingsrechtelijke aspecten	189
5.4.1	Inleiding	189
5.4.2	Mededingingsrechtelijke aspecten van samenwerkingsmodel 2	190
5.4.2.1	Inleiding	190
5.4.2.2	Het kartelverbod	191
5.4.2.3	Misbruik van economische machtspositie	198

---

5.4.3	Mededingingsrechtelijke aspecten van samenwerkingsmodel 1	201
5.4.3.1	Inleiding	201
5.4.3.2	Misbruik van economische machtspositie	202
<b>1</b>	<b>Bijlage 1: Besluit huurprijzen woonruimte</b>	<b>207</b>
<b>2</b>	<b>Bijlage 2: Besluit Kleine herstellingen</b>	<b>251</b>
<b>3</b>	<b>Bijlage 3: Besluit Servicekosten</b>	<b>257</b>



---

## Afkortingenlijst

ACM	Autoriteit Consument & Markt
AWBZ	Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten
BHW	Besluit huurprijzen woonruimte
BW	Burgerlijk Wetboek
CBZ	College Bouw Zorginstellingen
CIZ	Centrum indicatiestelling zorg
College Sanering	College sanering zorginstellingen
GGZ	Geestelijke gezondheidszorg
HR	Hoge Raad
LG	Lichamelijk gehandicaptenzorg
Mw	Mededingingswet
NHC	Normatieve huisvestingscomponent
UHW	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
VG	Verstandelijk gehandicaptenzorg
VV	Verpleging en verzorging
WGBO	Wet op de geneeskundige behandelingsovereenkomst
Wlz	Wet langdurige zorg
Wmo 2015	Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
Wohv	Wet op het overleg huurders verhuurder
WTZi	Wet toelating zorginstellingen
ZG	Zintuiglijk gehandicaptten
Zvw	Zorgverzekeringswet
Zzp's	Zorgzwaartepakketten