

SCHEIDEN VAN WONEN EN ZORG EN DE REGELS IN HET BOUWBESLUIT 2012

Vanwege de scheiding van wonen en zorg kan bij eigenaren van gebouwen de behoefte ontstaan aan flexibel gebruik. Dat signaal ontvangen wij regelmatig uit de markt. Flexibel gebruik van gebouwen is echter niet zonder meer mogelijk. Het flexibele gebruik van gebouwen kan beperkt worden door bepalingen in het Bouwbesluit 2012.



Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 (hierna: "het Bouwbesluit") zijn de bouwtechnische regels vastgelegd waaraan gebouwen moeten voldoen. Het gaat onder andere om regels met betrekking tot (brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en installaties. Ook geeft het Bouwbesluit regels omtrent het doen van een gebruiksmelding en een sloopmelding.

Gebruiksfuncties

Het Bouwbesluit benadert gebouwen vanuit een aantal gebruiksfuncties. De voor dit artikel meest relevante gebruiksfuncties zijn de 'woonfunctie' en de 'gezondheidszorgfunctie'. Onder de 'woonfunctie' wordt in ieder geval begrepen de traditionele woonvormen zoals de eengezinswoning en de flat/portiekwoning. Aan de woonfunctie kan ook een component 'zorg' worden verbonden. Het Bouwbesluit spreekt dan over 'wonen voor zorg'. Het gaat dan volgens de toelichting op het Bouwbesluit om "een woonfunctie waarbij aan de bewoners professionele zorg wordt verleend met een vanuit het zorgaanbod georganiseerde

koppeling tussen wonen en zorg in een daarvoor bestemde en uitgeruste woonfunctie". Dat wil zeggen zorgclusterwoningen of groepszorgwoningen waarin professionele zorg wordt verleend, in de regel op grond van de AWBZ of de WMO. Met 'wonen voor zorg' wordt volgens de toelichting niet mantelzorg bedoeld. Daarnaast kent het Bouwbesluit ook een 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Daarvan is sprake in geval van een niet-gemeenschappelijk deel van

*In het Bouwbesluit 2012 zijn de
bouwtechnische regels vastgelegd
waaraan gebouwen moeten voldoen.*

een woonfunctie waarin zich vijf of meer niet-zelfstandige wooneenheden bevinden die bestemd zijn voor afzonderlijke bewoning. Een woonfunctie voor zorg kan gelijktijdig een woonfunctie voor kamergewijze verhuur zijn. Een klassiek voorbeeld daarvan is het verzorgingstehuis. →

IN DIT NUMMER

- Scheiden van wonen en zorg en de regels in het Bouwbesluit 2012
- Tussentijdse beëindiging huurovereenkomst zorgcomplex mogelijk?
- Scheiden van wonen en zorg, en fiscale kopzorgen
- Samenwerken bij het bouwen voor wonen en zorg

→ SCHEIDEN VAN WONEN EN ZORG EN DE REGELS IN HET BOUWBESLUIT 2012

Onder de 'gezondheidszorgfunctie' wordt begrepen een gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling. Het gaat hier blijkens de toelichting op het Bouwbesluit bijvoorbeeld om ruimten voor de behandeling of verpleging van patiënten in een ziekenhuis, een verzorgingstehuis, een verpleeghuis of een psychiatrische inrichting. Hieronder vallen volgens de toelichting ook een medisch centrum, een polikliniek en een praktijkruimte voor een huisarts, een fysiotherapeut of een tandarts.

Niveaus van regelgeving

Het Bouwbesluit kent drie niveaus van regels waaraan de gebruiksfuncties moeten voldoen, te weten regels die gelden voor 1) bestaande bouw, 2) nieuwbouw en 3) verbouw. Voor alle bestaande gebouwen gelden de regels die in het Bouwbesluit worden gesteld aan 'bestaande bouw' als ondergrens. Indien voor de realisatie van een gebouw een bouwomgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan zal het bouwplan in de regel moeten voldoen aan de regels die gelden voor nieuwbouw. In geval van een verbouwing worden in het Bouwbesluit meerdere uitzonderingen daarop gemaakt. In veel gevallen gelden dan de regels voor 'het rechtens verkregen niveau'. Voor het rechtens verkregen niveau moet worden gekeken naar de voorschriften en de vergunning(en) die op de oorspronkelijke oprichting van het gebouw en op eventuele latere verbouwingen van toepassing waren.

Werking Bouwbesluit; een voorbeeld

Met behulp van de gebruiksfuncties en het niveau van de regels kan in het Bouwbesluit worden terug gevonden aan welke regels een gebouw moet voldoen. Dat systeem brengt met zich dat indien een bepaalde gebruiksfunctie wijzigt, ook de regels die daarop van toepassing zijn kunnen wijzigen. Ter toelichting een eenvoudig voorbeeld. Een toegelaten instelling is eigenaar van een verzorgingstehuis. Dat verzorgingstehuis moet gekwalificeerd worden als 'gezondheidszorgfunctie'. Als gevolg van de scheiding van wonen en zorg wil de toegelaten instelling het gebruik van het gebouw wijzigen. Het is de bedoeling zelfstandige woningen te realiseren waarin zo nodig ook zorg geleverd kan worden. De functie van het gebouw verandert daarmee van 'gezondheidszorgfunctie' in 'woonfunctie'. In het Bouwbesluit wordt voor de gezondheidszorgfunctie niet een opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel voorgeschreven. Dat is wel het geval voor de woonfunctie. Een wijziging van gebruiksfunctie heeft dus in dit voorbeeld onder andere tot gevolg dat de toegelaten instelling in iedere zelfstandige woning dergelijke opstelplaatsen moet aanbrengen.

Of en welke wijzigingen aangebracht moeten worden, kan van geval tot geval verschillen en zal dan ook voor iedere concrete situatie apart onderzocht moeten worden.

Risico's

Onderzoek naar eventuele noodzakelijke wijzigingen is van belang aangezien eigenaren ervoor moeten zorgen dat hun gebouwen voldoen aan de regels van het Bouwbesluit. Er zijn namelijk nogal wat risico's en gevolgen verbonden aan het niet voldoen aan deze regels.

Ten eerste bestaat de kans dat benodigde vergunningen niet kunnen worden verleend, bijvoorbeeld de bouwomgevingsvergunning of de omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik die nodig is indien aan meer dan 10 personen in het kader van verzorging nachtverblijf wordt verschaft. Beide kunnen niet worden verleend indien het bouwplan of het gebouw niet voldoet aan de regels in het Bouwbesluit.

Daarnaast geldt dat ieder bestaand gebouw aan de regels in het Bouwbesluit moet voldoen. Indien niet aan de regels voldaan wordt, is de eigenaar in overtreding. Het bevoegd gezag - meestal de gemeente - kan deze overtreding zo nodig op kosten van de eigenaar ongedaan laten maken of - in het uiterste geval - het bouwwerk laten sluiten. Ook vanwege dit risico van handhaving is het van groot belang aan de regels van het Bouwbesluit te voldoen.

Tot slot kan een eigenaar aansprakelijk zijn indien zijn gebouw niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn indien bij een brand achteraf geconstateerd zou worden dat het gebouw niet voldeed aan de daarvoor geldende regels. Dit is - naast de imagoschade die de eigenaar in zo'n geval zou lijden - een aanzienlijk risico voor een gebouweigenaar. Zeker in het geval er onderdak wordt geboden aan hulpbehoevende personen.

Conclusie

De regels in het Bouwbesluit kunnen dus in de weg staan aan flexibel gebruik van een gebouw. Indien wordt overwogen om een gebruiksfunctie van een gebouw te wijzigen, is het vanwege de bovenomschreven risico's van belang om te (laten) onderzoeken welke gevolgen dit heeft voor de regels die van toepassing zijn en of er naar aanleiding daarvan bouwtechnische aanpassingen uitgevoerd moeten worden. ■



Pieter Kok en Floris Mollema
Advocaten te Woerden

TUSSENTIJDSE BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST ZORGCOMPLEX MOGELIJK?

Zorgorganisaties sluiten regelmatig huurovereenkomsten met eigenaren van vastgoed (in de regel woningcorporaties) voor de verhuur van een zorggebouw. Vaak spreken zij een vaste huurperiode af. Zo'n vastgestelde huurperiode geeft zekerheid omdat beide partijen dan in beginsel niet tussentijds kunnen opzeggen. In het verleden werden wel huurtermijnen van 20 of 30 jaar afgesproken. Nadeel van een langere huurperiode is beperkte flexibiliteit voor ontwikkelingen die van invloed zijn op de huurovereenkomst. Nu regelgeving en financiering van de zorg volop in beweging zijn, doet zo'n situatie zich voor. Met name zorgaanbieders overwegen om hun huurovereenkomst voortijdig op te zeggen of tussentijds te wijzigen. De rechter sprak zich onlangs over een soortgelijke situatie uit.

Nieuwe afspraken

In 2013 is het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Nieuwe cliënten met een lagere zorgwaarde betalen voortaan een huurprijs (op basis van de maximale huurprijzen van het wettelijke woningwaarderingstelsel, of een geliberaliseerde huurprijs). Ook is de vergoedingssystematiek bij zorgorganisaties veranderd door de invoering van de normatieve huisvestingscomponent (nhc), waarbij –kortgezegd– de aard en omvang van de (zorg)productie door de zorgaanbieder doorslaggevend is voor de toegekende vergoeding. Dit kan tot gevolg hebben dat de inkomsten van een zorgorganisatie lager worden dan de huursom die is afgesproken met de verhuurder. Ook kan leegstand ontstaan omdat cliënten er voor kiezen langer thuis te wonen met zorg. Vanwege dergelijke gewijzigde omstandigheden kan een zorgorganisatie er behoefte aan hebben de langjarige huurovereenkomst met de verhuurder te open te breken en nieuwe afspraken te maken.

Openbreken huurovereenkomst

Voor het openbreken of tussentijds wijzigen van een (huur)overeenkomst die voor een bepaalde periode is afgesloten, is de toestemming van de andere contractspartij vereist. Hoofdwetregel is dat een (huur)overeenkomst die partijen voor bepaalde tijd afsluiten, moet worden uitgediend¹. Echter, de wet bepaalt dat een overeenkomst niet alleen de rechtsgevolgen heeft die partijen zijn overeengekomen, maar ook die welke, naar de aard van de overeenkomst, uit de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien. Op grond van deze wettelijke regel is een tussen partijen in de overeenkomst opgenomen afspraak –bijvoorbeeld over de duur– niet van toepassing, indien deze in de gegeven omstandigheden “naar maatstaven van redelijkheid en billijk-



heid onaanvaardbaar is². Redelijkheid en billijkheid laten dus in bepaalde situaties toe dat de overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd. Een beroep op redelijkheid en billijkheid wordt niet toegekend indien de omstandigheden voor rekening komen van degene die zich erop beroept. Komen partijen er niet zelf uit, dan zal de rechter moeten worden ingeschakeld. Deze zal een verzoek tot wijziging, gelet op de partijafpraak, echter uiterst terughoudend moeten beoordelen.

Wanneer is sprake van onvoorziene omstandigheden?

Partijen hebben ook de mogelijkheid een huurcontract tussentijds te ontbinden of op te zeggen op grond van “onvoorziene omstandigheden”. Het gaat dan om omstandigheden die na het sluiten van de overeenkomst zijn gewijzigd en waarin partijen bij het sluiten van de overeenkomst niet hebben voorzien. Bereiken partijen hierover geen overeenstemming, dan zal ook hier de rechter uitkomst moeten bieden. De wet bepaalt dat de rechter op verlangen van één der partijen de gevolgen van de overeenkomst kan wijzigen, of de overeenkomst →

¹ Hoge Raad 19 november 1999, WR 2000,9

² Artikel 6:248 BW

→ TUSSENTIJDSE BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST ZORGCOMPLEX MOGELIJK?

geheel of gedeeltelijk kan ontbinden, “op grond van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten”. Voor het vaststellen van wat onvoorziene omstandigheden zijn, is van belang van welke veronderstellingen partijen bij het sluiten van de overeenkomst zijn uitgegaan. Deze bedoelingen van partijen kunnen veelal worden afgeleid uit een preambule bij een overeenkomst. Biedt het contract zelf geen duidelijkheid, dan zal uit andere omstandigheden (gespreksverslagen, correspondentie, getuigen en dergelijke) moeten worden afgeleid wat partijen voor ogen stond toen zij het contract met elkaar sloten.

Wat zegt de rechter?

Onlangs ontving ik een uitspraak van het gerechtshof Arnhem/Leuwarden³ die betrekking had op een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst door de zorgorganisatie. Het ging hier om een huurovereenkomst die door een woningcorporatie aan een zorgorganisatie verhuurd was voor in eerste instantie een periode van 10 jaar met aansluitende perioden van telkens vijf jaar. Tijdens de duur van de huurovereenkomst, spreken partijen een nieuwe huurperiode van twintig jaar af. In de huurovereenkomst nemen partijen op dat wanneer de huurder “van overheidswege” deze termijn niet kan nakomen, vervroegde opzegging mogelijk is wanneer er “tot tevredenheid van beide partijen een afwikkeling zal zijn overeengekomen”. Ook maken partijen afspraken over de betaling van de huurprijs. Op enig moment wenst de huurder veranderingen aan te brengen in het complex als gevolg van –kort gezegd– een afnemende financiële bijdrage van de overheid. Bepaalde onderdelen van het complex wenst de huurder te herbestemmen. Partijen bereiken over deze door de huurder gewenste wijziging van de overeenkomst geen overeenstemming. De huurder ziet zich genoodzaakt de huurovereenkomsten tussentijds op te zeggen, met een beroep op de vervroegde opzegging zoals in de huurovereenkomst vastgelegd. Naar het oordeel van de huurder is sprake van onvoorziene omstandigheden die tot wijziging of (gedeeltelijke) ontbinding van de overeenkomst zouden moeten leiden. Als gevolg van overheidshandelen kan zij de huurovereenkomst immers niet verder nakomen en zij heeft in redelijkheid al het mogelijke gedaan om met de corporatie tot een tot tevredenheid leidende afwikkeling te komen. De corporatie is evenwel van mening dat de opzegging van de huurovereenkomst in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

Zij vordert dat de huurder verplicht is te blijven voldoen aan haar verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Volgens het gerechtshof moet vooropgesteld worden dat de rechter bij de beoordeling van de voortijdige opzegging terughoudendheid past. Dat de exploitatie van het gehuurde verliesgevend is, blijkt te weinig uit de gegevens. De enkele bewering van de huurder dat hiervan sprake is, is volgens het hof onvoldoende. Het Hof vindt ook dat de verhuurder haar eigen afwegingen mag maken ten aanzien van het voorstel van de huurder tot een huuraanpassing of een herbestemming van het gehuurde. De stelling van de huurder dat de verhuurder misbruik van haar bevoegdheid maakt door dit te weigeren, is volgens het Hof eveneens onvoldoende onderbouwd. Het Hof neemt daarbij ook in aanmerking dat de huurder tot op heden in staat is gebleken de huurprijs te voldoen, zodat aangenomen moet worden dat haar financiële positie niet zodanig penibel is dat huuraanpassing en/of alternatief gebruik van een deel van het gehuurde voor haar financieel gezien absoluut noodzaak is. Het Hof komt dan ook tot het oordeel dat de huurder gehouden is ook na de huuropzegging te blijven voldoen aan haar verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Conclusie

Een huurcontract voor bepaalde tijd is tussentijds niet eenzijdig opzegbaar of te wijzigen (tenzij partijen uiteraard anders hebben afgesproken). De medewerking van de andere contractspartij is hiervoor nodig. In sommige situaties kan echter sprake zijn van onvoorziene omstandigheden waardoor de andere partij ongewijzigde voortzetting van het contract naar redelijkheid en billijkheid niet mag verlangen. Een partij die het contract tussentijds wil wijzigen of beëindigen, moet dit verzoek wel goed kunnen onderbouwen. Doet een huurder een beroep op gewijzigde (financiële) omstandigheden, waardoor bijvoorbeeld de huur niet meer kan worden betaald, dan moet hij hierover voldoende financiële gegevens verstrekken. Een rechter zal in zo'n geval niet alleen kijken naar de (eventuele) nadelige exploitatie van het betreffende huurobject voor de huurder, maar ook naar de financiële draagkracht van de huurder als geheel. Een rechter zal een verzoek tot wijziging van een tussen partijen overeengekomen afspraak, terughoudend beoordelen. ■



Tanja de Groot
Advocaat te Woerden

³ Gerechtshof Arnhem, 21 augustus 2012, niet gepubliceerd, zaaknummer 200.082.764

SCHEIDEN VAN WONEN EN ZORG, EN FISCALE KOPZORGEN

De zorgorganisatie die als gevolg van het ‘scheiden van wonen en zorg’ ook verhuurder wordt, kan daardoor een andere fiscale positie krijgen. Als het gaat om bijvoorbeeld vennootschapsbelasting, gelden er voor een zorgaanbieder andere vrijstellingen dan voor de verhuurder van woonruimte. Maar de verharende zorgorganisatie moet ook rekening houden met bijvoorbeeld verhuurderheffing en BTW.

Vennootschapsbelasting

Veel zorgorganisaties zijn van oudsher vrijgesteld van vennootschapsbelasting op grond van de ‘zorgvrijstelling’. De zorgvrijstelling is per 1 januari 2012 aangescherpt: die vrijstelling geldt sindsdien alleen nog voor organisaties waarvan de werkzaamheden voor minimaal 90% bestaan uit het “genezen, verplegen of verzorgen van zieken, kraamvrouwen, mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, wezen of ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen”. Het gaat daarbij dus om het daadwerkelijk verlenen van zorg (de ‘handen aan het bed’). Als de activiteiten van een zorgorganisatie voor meer dan 10% bestaan uit andere activiteiten, vervalt de zorgvrijstelling geheel. Als de activiteiten van een zorgorganisatie voor meer dan 10% bestaan uit het verhuren van woonruimte, is de kans reëel dat die zorgorganisatie de zorgvrijstelling verliest. Vroeger gold de zorgvrijstelling namelijk ook voor het “verschaffen van een onderkomen aan bejaarden, gebrekkigen of wezen” maar sinds 1 januari 2012 valt dat niet meer onder de activiteiten waarvoor de zorgvrijstelling geldt.

Eén van de opties om eventueel verlies van de zorgvrijstelling te voorkomen, is om het zorgvastgoed onder te brengen in een aparte entiteit, bijvoorbeeld een vastgoedstichting of vastgoed-BV. Zodoende kan worden bewerkstelligd dat de activiteiten van de zorgorganisatie zelf - het verlenen van zorg – blijven voldoen aan de voorwaarden voor toepassing van de zorgvrijstelling.

De aparte vastgoed-stichting of -BV kan die zorgvrijstelling uiteraard niet toepassen. Daarmee is niet meteen gezegd dat die vastgoed-entiteit dan is onderworpen aan vennootschapsbelasting. Zo is een (vastgoed-)stichting waarvan de activiteiten puur bestaan uit ‘normaal vermogensbeheer’ niet onderworpen aan vennootschaps-



Als de activiteiten van een zorgorganisatie voor meer dan 10% bestaan uit het verhuren van woonruimte, is de kans reëel dat die zorgorganisatie de zorgvrijstelling verliest.

belasting. Maar de stichting mag zich dan eigenlijk niet meer dan als een belegger bemoeien met zijn vastgoed. Als de stichting gaat werken als een professionele verhuurder (zoals een corporatie), zal de vastgoed-stichting wél zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting.

Voor de vastgoed-BV zijn er ook mogelijkheden om van vennootschapsbelasting verschoond te blijven. De BV moet dan worden opgezet in de vorm van een ‘fbi’ (fiscale beleggingsinstelling), waarvoor een vennootschapsbelastingtarief van nul procent geldt. De fbi moet wel voldoen aan allerlei voorwaarden; zo moeten de aandelen van die BV worden gehouden door een organisatie die is vrijgesteld van vennootschapsbelasting (zoals de zorgorganisatie waarop de zorgvrijstelling van toepassing is). →

→ SCHEIDEN VAN WONEN EN ZORG, EN FISCALE KOPZORGEN

Verhuurderheffing

In 2013 wordt voor het eerst de verhuurderheffing geheven. Hoe de verhuurderheffing er vanaf 2014 uit gaat zien, is nog onderwerp van politieke discussie. Voor het jaar 2013 moet de verhuurderheffing aan de belastingdienst worden betaald vóór 1 oktober 2013. De verhuurderheffing wordt geheven van degene die op 1 januari 2013 eigenaar is van meer dan 10 zelfstandige huurwoningen waarvan de huurprijs niet hoger is dan de huurtoeslaggrens (ad € 681,02 per maand).

Bij een verzorgingshuis en dergelijke tellen de zelfstandige wooneenheden (met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens) mee als woning voor de verhuurderheffing.

Bij een verzorgingshuis en dergelijke tellen de zelfstandige wooneenheden (met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens) mee als woning voor de verhuurderheffing. De belastingdienst gaat ervan uit dat, als een gemeente voor meerdere objecten in een complex één WOZ-beschikking heeft afgegeven, de afzonderlijke zelfstandige woningen binnen dat complex meetellen voor de verhuurderheffing.

Als de zorgorganisatie de woningen (al dan niet als onderdeel van een zorgcomplex) huurt van een corporatie

of een andere partij, en de zorgorganisatie die woningen onderverhuurt aan haar cliënten, wordt de verhuurderheffing niet geheven van de zorgorganisatie maar van de degene die de WOZ-beschikking ontvangt (en dat zal de corporatie of die derde zijn).

BTW

Het kabinet en Aedes hebben op 30 augustus 2013 een aantal concept-afspraken bekend gemaakt. Eén van die concept-afspraken is dat “de integratieheffing BTW vervalt”. De details van deze afspraak worden naar verwachting op Prinsjesdag bekend gemaakt (maar dat is op het moment van schrijven van dit artikel nog niet zeker). Als de integratieheffing ook niet meer hoeft te worden toegepast bij het realiseren van zorgvastgoed, is dat goed nieuws.

De integratieheffing brengt immers met zich mee dat de organisatie die gebouwen laat bouwen voor BTW-vrijgestelde doeleinden – zoals huurwoningen en zorgvastgoed – over alle ‘voortbrengingskosten’ van die gebouwen BTW moet betalen aan de belastingdienst. Die BTW moet daarbij in principe ook worden betaald over de eigen grond en over bijvoorbeeld kosten van eigen personeel dat bij het project is betrokken. De integratieheffing werkt daardoor kostenverhogend voor de realisatie van zorgvastgoed. De afschaffing van de integratieheffing voor zorgvastgoed kan dat dan ook leiden tot een behoorlijk lagere BTW-druk op de stichtingskosten, en daarmee tot lagere investeringslasten. ■



*Mr Hans van Doesburg
Fiscaal jurist te Woerden*

SAMENWERKEN BIJ HET BOUWEN VOOR WONEN EN ZORG

Regelmatig werken woningcorporaties samen met zorgorganisaties bij het ontwikkelen en realiseren van vastgoed voor wonen en zorg. De zorgorganisatie heeft wensen voor de nieuwbouw van haar vastgoed en de woningcorporatie heeft de kennis en expertise om de zorgorganisatie te begeleiden bij het ontwikkelen en bouwen van vastgoed. In de praktijk blijkt die samenwerking echter niet altijd succesvol. Regelmatig komt het voor dat een project wordt gestaakt omdat de financiële kaders voor de woningcorporatie of de zorgorganisatie veranderen. Tussen partijen ontstaat dan een geschil over de reeds gemaakte kosten. Ook kan een zorgorganisatie door wijzigingen in regelgeving genoodzaakt zijn aanpassingen door te voeren in het ontwerp. Maar wie draagt de extra kosten daarvan? Hoe maak je goede afspraken en voorkom je conflicten in die samenwerking?

Samenwerking of realisatieovereenkomst

Het is aan te bevelen dat de corporatie en de zorgorganisatie al in een vroeg stadium afspraken maken over hun samenwerking. Dit wordt geregeld in een samenwerkings- of een realisatieovereenkomst. Maar wat regel je dan in zo'n overeenkomst?

Het bouwplan

Wanneer partijen in gesprek gaan bestaat er vaak al overeenstemming over de hoofdlijnen van de invulling van het plangebied. Partijen komen samen tot een invulling in een overeenkomst. Verder zullen zij af moeten spreken voor wiens rekening en risico het bouwplan dan wel de verschillende onderdelen van het bouwplan worden gerealiseerd. Wordt gekozen voor huur of voor koop?

Betrokkenheid zorgorganisatie bij het ontwerp

De mate van betrokkenheid van de zorgorganisatie is sterk afhankelijk van de vraag wie uiteindelijk eigenaar wordt van het gebouw. Wordt de zorgorganisatie uiteindelijk eigenaar van het gebouw, dan zal haar invloed veel groter zijn dan wanneer de corporatie eigenaar wordt en de zorgorganisatie het gebouw slechts huurt. Voor de verhuurder van het gebouw zullen immers de beheeraspecten in de ontwerpfase zwaar mee wegen omdat de eigenaar daarvan de gevolgen zal ondervinden. Een zorgorganisatie heeft vaak kennis van specifieke regelgeving die van toepassing is op haar gebouwen. Het is van belang dat zij daarover in de ontwerpfase meedenkt en daarvoor ook de verantwoordelijkheid draagt. In de realisatieovereenkomst worden dan ook per fase zo helder mogelijk afspraken gemaakt over de besluitvorming.



Pas na goedkeuring van een bepaalde fase in het proces kan een start worden gemaakt met de volgende fase. Dit voorkomt het risico dat tijdens de realisatie kostbare wijzigingen moeten worden doorgevoerd die in de ontwerpfase over het hoofd zijn gezien.

Beheer en exploitatie

In de overeenkomst spreken partijen af welke onderdelen van het project worden verkocht en welke worden verhuurd. Ook kunnen er andere juridische constructies worden gekozen, zoals een recht van opstal of van erfpacht. De financiële gevolgen van de keuze voor koop of huur zal inzichtelijk gemaakt moeten worden. Voor zover huur- en koopprijzen niet vaststaan is het aan te bevelen in de overeenkomst op te nemen hoe de huur- en koopprijzen zullen worden bepaald. Vaak wordt de huurprijs gekoppeld aan de stichtingskosten. Voor de eigenaar ontstaat dan echter het risico dat de huurder kiest voor goedkopere oplossingen tijdens de bouw, die in de beheerfase juist kostbaarder zijn voor de eigenaar. Wat is bijvoorbeeld de invloed van wijzigingen in de ontwerpfase op de kosten. Wanneer het de bedoeling van partijen is een →

→ SAMENWERKEN BIJ HET BOUWEN VOOR WONEN EN ZORG

deel van het project te verhuren, bevat de overeenkomst ook al uitgangspunten op basis waarvan uiteindelijk een huurovereenkomst zal worden gesloten.

Beëindiging

Niet zelden gaan partijen met elkaar in zee voor de realisatie van een project maar zijn ze gedwongen tussentijds afscheid te nemen. Het kan zijn dat financieringsregels voor de zorgorganisatie of voor de woningcorporatie worden gewijzigd en dat die wijzigingen ertoe leiden dat het project financieel niet langer haalbaar is. In de overeenkomst dienen afspraken te worden gemaakt over de wijze waarop het project kan worden beëindigd en de kosten die dan moeten worden vergoed. Bij een dergelijke regeling wordt meestal een onderscheid gemaakt tussen de kosten die betaald moeten worden wanneer partijen in de ontwerp-fase niet tot elkaar komen en de kosten die afgerekend moeten worden wanneer er een opdracht is verstrekt aan de aannemer.

Meer weten?

De realisatieovereenkomst is slechts een van de vele bouwcontracten. Wilt u meer weten over bouwcontracten? Over de juridische kanten van het bouwproces hebben mr. Sander Engels en mr. Marco de Boer van VBTM Advocaten in opdracht van SDU het Praktijkboek Bouwcontracten geschreven. Dit boek is geschreven voor niet juristen en kwam tot stand met begeleiding door een werkgroep onder leiding van Aedes en samengesteld mensen die werken in de bouwpraktijk. Hiervan is zojuist de tweede druk verschenen, waarin ook aandacht wordt besteed aan de juridische gevolgen van de economische crisis op vastgoedprojecten.

Het Praktijkboek Bouwcontracten is via VBTM Advocaten met een aantrekkelijke korting te bestellen. U kunt wanneer u dit boek wenst te ontvangen, een e-mail sturen aan info@vbtm.nl. ■



Mr. Marco de Boer
VBTM Advocaten

VBTM Advocaten, voor bouwen en vastgoed

VBTM Advocaten is een advocatenkantoor dat zich volledig heeft gespecialiseerd in de juridische dienstverlening aan partijen bij de vastgoed- en gebiedsontwikkeling. De meerderheid van onze cliënten zijn woningcorporaties. De juridische expertise bestrijkt het volledige spectrum van vastgoed en gebiedsontwikkeling, vanaf de initiatiefase van het project tot aan de exploitatie van een gebouw. Tevens voeren wij een uitgebreide proces- en adviespraktijk op het gebied van het huurrecht. Zowel woonruimte als bedrijfsruimte.

Bij VBTM Advocaten werken 22 medewerkers waarvan 16 advocaten en 1 fiscaal jurist. De meeste advocaten hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt. Verschillende advocaten zijn lid van specialisten verenigingen, zoals de Vereniging van Huurrecht Advocaten en Vereniging van Bouwrechtadvocaten.

COLOFON

Recht in Huis is een uitgave van
VBTM Advocaten
september 2013, 15e jaargang, nummer 3

Redactie

mr. Tanja de Groot
mr. Jan Sengers

Vormgeving

moev - ontwerp en vormgeving,
Oosterwolde (fr.)

Drukwerk

Mailfors BV, Amersfoort

ONZE EXPERTISES

- > Appartementenrechten en VvE
- > Arbeid en organisatie
- > Bouwfouten en bouwgeschillen
- > Brandveiligheid
- > BTW en overdrachtsbelasting
- > Contracten met aannemers en adviseurs
- > Energielevering en WKO-installaties
- > (Europese) aanbestedingen
- > Fusies
- > Governance en statuten
- > Grondexploitatie
- > Juridische risico-inventarisatie (legal scan)
- > (Omgevings)vergunningen en bestemmingsplannen
- > Overlast, hennepeteelt en onrechtmatige bewoning
- > PPS en andere samenwerkingsvormen
- > Samenwerking verhuurder en huurdersorganisatie
- > Sloop, renovatie en herstructurering
- > Verhuur van bedrijfsruimte en maatschappelijk vastgoed
- > Verhuur van woonruimte
- > Wonen en zorg

Best
Woerden
Contact

Klompfabriek 20-22
Korenmolenaar 1d
T 0499 33 83 99

Postbus 82
postbus 73
E info@vbtm.nl

5680 AB Best
3440 AB Woerden

www.vbtm.nl

VBTM
ADVOCATEN