Notitie/handleiding bij model bruikleenovereenkomst voor noodopvang vluchtelingen

1. Model

Dit model is opgesteld voor een situatie waarin een Parochie rechtstreeks afspraken maakt met een of meer individuele vluchtelingen voor het tijdelijk te beschikking stellen van noodopvang in een pastorie.

Het model is niet geschikt voor andere vormen van bruikleen van een pastorie of ander parochieel gebouw dan voor noodopvang van vluchtelingen en mag dus ook niet in andere situaties worden gebruikt!

Het model gaat er vanuit dat per individuele evacué en zijn of haar gezinsleden 1 overeenkomst wordt gesloten.

2. Toestemming Gemeente/bestemming

Het is in alle gevallen van belang dat deze noodopvang geschiedt met voorafgaande toestemming van de gemeente. Ook als het op grond van het bestemmingsplan toegestaan is om de pastorie te gebruiken voor bewoning. Er zal immers in bepaalde gevallen niet worden voldaan aan de huisvestingsverordening (bijv als er meerdere gezinnen worden ondergebracht), derhalve is van belang dat de opvang ook vanuit de gemeente wordt gesteund.

3. Verzekeringen

Al eerder is gewezen op de verzekeringsaspecten. Voorkomen moet worden dat een situatie ontstaat waarin eventuele schadevoorvallen (bijv brand) niet gedekt zijn. Het is daarom van belang dat vast staat dat de parochie verzekerd is en blijft onder de opstal en WA verzekering als zij haar pand beschikbaar stelt voor noodopvang. Het ter beschikking stellen aan meerdere huishoudens zal doorgaans als risicoverzwaring worden gezien. Het is van belang dat er pas een overeenkomst met vluchtelingen wordt gesloten indien en nadat dit met de verzekeraar(s) in kwestie is afgestemd en vaststaat dat de eventuele verzwaarde risico's zijn gedekt. Als de parochie volstaat met het doen van alleen melding aan de verzekeraar is dat nog geen garantie dat de verzekeraar dekking zal - blijven - verlenen. Als de verzekeraar pas (definitief) dekking wil verlenen nadat een risico-inspectie wordt uitgevoerd, waaruit eventuele aanvullende eisen kunnen volgen of mogelijk een afwijzing, is het van belang de uitkomst daarvan af te wachten alvorens de noodopvang aan te bieden: als de aanvullende eisen van de verzekeraar voor de parochie te bezwaarlijk blijken te zijn, of de verzekeraar alsnog weigert de extra risico's te verzekeren, zal de parochie van het ter beschikking stellen van de opvang af willen zien.

4. Toestemming Bisdom

Er is een bisschoppelijke machtiging vereist voor het sluiten van een bruikleenovereenkomst. Voor dat doel is een opschortende voorwaarde opgenomen. De opvangruimte mag niet ter beschikking worden gesteld voordat de vereiste machtiging is verleend.

5. Karakter overeenkomst

Ondanks het feit dat iedereen zal begrijpen dat het in deze gaat om tijdelijke noodopvang aan evacués vanuit oorlogsgebied, is het toch van belang om er voor te zorgen dat de overeenkomst niet wordt aangemerkt als een huurovereenkomst (met de eventuele gevolgen van dien).

Als de overeenkomst als huurovereenkomst wordt gekwalificeerd zullen de gebruikers allerlei wettelijke rechten hebben, die deels van dwingend recht zijn, en zal o.a. in bepaalde omstandigheden een beroep op huurbescherming kunnen worden gedaan. Dat zal niet het geval zijn als de huurovereenkomst kan kwalificeren als een huurovereenkomst van naar zijn aard van korte duur, als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW, nu het tijdelijke noodopvang betreft. Het is echter niet zeker dat hiervan sprake zal zijn.
Het is in dat geval op zich wel mogelijk om een huurovereenkomst voor bepaalde duur te sluiten, in welk geval een huurder geen huurbescherming geniet, mits de duur de voorgeschreven duur (2 jaar zelfstandige woonruimte en 5 jaar onzelfstandige woonruimte) niet overschrijdt en daarnaast nodige formaliteiten - tijdig - worden nageleefd (bij gebreke waarvan de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gaat lopen en er wel recht op huurbescherming is). Gelet op het bovenstaande wordt er in dit model vanuit gegaan dat het hoe dan ook niet wenselijk is dat de overeenkomst als huurovereenkomst in de zin van de wet kwalificeert.

In dat verband is van belang dat de gebruikers aan wie de noodopvang wordt aangeboden geen huur betalen en er ook verder geen sprake is van een “tegenprestatie” in de zin van artikel 7: 201 lid 1 BW. Daarbij geldt dat een tegenprestatie ook uit iets anders dan betaling van een geldsom kan bestaan, bijvoorbeeld het verrichten van werkzaamheden.

Het is wel toegestaan een bijdrage te bedingen in de daadwerkelijke kosten van nutsvoorzieningen, zonder dat dit ertoe leidt dat sprake is van een huurovereenkomst.

NB: Als de gebruikers en/of instanties wel een vergoeding gaan betalen voor het verblijf in de pastorie als noodopvang, anders dan een bijdrage in reële kosten van (nuts)voorzieningen, is dit model niet geschikt en dienen andere afspraken gemaakt te worden.

6. Status - Gegevens gebruikers

Het is van belang dat alleen opvang wordt verleend aan personen die een officiële status hebben als evacué. Dit dient door de gemeente dan wel ander bevoegde instantie te worden vastgesteld.

Het model gaat er vanuit dat alle personen aan wie opvang wordt verleend bij naam genoemd worden in de overeenkomst, ook bij een gezin met kinderen. Evacués zullen zich indien mogelijk moeten identificeren. In elk geval het adres vermelden waar zij in het thuisland staan ingeschreven.

7. Duur – verlenging

Voor wat betreft de termijn is er vanuit gegaan dat er een overeenkomst voor bepaalde tijd wordt gesloten met in ieder geval een einddatum, die door beide partijen op korte termijn

tussentijds kan worden opgezegd. Het verdient aanbeveling de duur in elk geval te beperken tot de duur van de evacué status.

Het model gaat er vanuit dat de overeenkomst eindigt na ommekomst van de overeengekomen duur. Het is van belang om, als de opvang ook wordt voortgezet na ommekomst van de looptijd, hier tijdig voor het einde van de overeenkomst afspraken worden gemaakt. Ter bescherming van de belangen van de parochie is wel een bepaling opgenomen voor de situatie dat de opvang feitelijk wordt gecontinueerd na het verstrijken van de overeengekomen duur.

8. Huisregels

Het model gaat er vanuit dat de parochie aanvullende eisen/regels neer kan leggen in een reglement, afhankelijk van de feitelijke situatie.

9. Taal

Het is uiteraard van belang dat, als de gebruikers de bruikleenovereenkomst voorgelegd krijgen ter ondertekening, zij ook kennis hebben kunnen nemen van de inhoud daarvan. In dat verband zal het dan zaak zijn om voor een vertaling te zorgen, bijvoorbeeld een Engelse en Oekraïense vertaling. In alle gevallen zal wel de Nederlandse versie getekend moeten worden als leidende versie.