

ALGEMENE VOORWAARDEN EN BIJZONDERE HUURVOORWAARDEN

Van de 's Heeren Loo Zorggroep

ten behoeve van de Huurovereenkomst Woonruimte

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Hoofdstuk 1 Algemene voorwaarden | 4 |
| Artikel 1 Definities | 4 |
| Artikel 2 Toepasselijkheid, reikwijdte, totstandkoming en uitvoering | 6 |
| Artikel 3 Wettelijke vertegenwoordiging | 6 |
| Artikel 4 Bevoegdheden van de wettelijk vertegenwoordiger | 7 |
| Artikel 5 Aansprakelijkheid | 7 |
| Hoofdstuk 2 Algemene huurvoorwaarden..... | 7 |
| Artikel 6 De ter beschikkingstelling en aanvaarding van de woonruimte | 7 |
| Artikel 7 De algemene verplichtingen van de 's Heeren Loo Zorggroep | 8 |
| Artikel 8 De algemene verplichtingen van cliënt | 8 |
| Artikel 9 Het onderhoud, uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door de 's Heeren Loo Zorggroep..... | 11 |
| Artikel 10 Het aanbrengen van veranderingen door de 's Heeren Loo Zorggroep | 11 |
| Artikel 11 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door cliënt | 12 |
| Artikel 12 Servicekosten..... | 12 |
| Artikel 13 Huurprijsaanpassing | 13 |
| Artikel 14 Hoofdelijkheid, medehuur | 14 |
| Artikel 15 De beëindiging van de huur..... | 14 |
| Artikel 16 De oplevering van de woonruimte bij het einde van de huur..... | 15 |
| Artikel 17 De aansprakelijkheid van cliënt | 16 |
| Artikel 18 Huisregels, statuten en reglementen | 16 |

| | |
|--|----|
| Hoofdstuk 3 Bijzondere huurvoorwaarden | 17 |
| Artikel 19 Interne verhuizing | 17 |
| Hoofdstuk 4 Slotbepalingen | 17 |
| Artikel 20 Auteursrecht | 17 |
| Artikel 21 Toepasselijk recht | 17 |
| Artikel 22 Overige | 18 |

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE VOORWAARDEN

Definities

- 1.1 De woonruimte:** een door de 's Heeren Loo Zorggroep aan cliënt ter beschikking gestelde woonruimte.
- 1.2 Algemene en bijzondere voorwaarden:** de algemene en bijzondere voorwaarden van de 's Heeren Loo Zorggroep welke van toepassing zijn op de overeenkomst tussen de 's Heeren Loo Zorggroep en cliënt.
- 1.3 Algemene en bijzondere huurvoorwaarden:** de algemene en bijzondere huurvoorwaarden van de 's Heeren Loo Zorggroep welke van toepassing zijn op de huurovereenkomst woonruimte tussen de 's Heeren Loo Zorggroep en cliënt.
- 1.4 Beschikking:** de beslissing van het college op een aanvraag van cliënt tot verstrekking van een voorziening op het gebied van jeugdhulp op grond van zijn aanspraak in het kader van of verband houdend met de Jeugdwet of de beslissing van het college op een aanvraag van cliënt tot vertrekking van een maatwerkvoorziening ten behoeve van zelfredzaamheid en participatie of ten behoeve van opvang of beschermd wonen.
- 1.5 Bewindvoerder:** de op grond van Boek 1, titel 19 van het Burgerlijk Wetboek door de rechter benoemde bewindvoerder.
- 1.6 CBS:** Centraal Bureau voor de Statistiek.
- 1.7 Cliënt¹:** een natuurlijke persoon die zorg- en/ of dienstverlening van de 's Heeren Loo Zorggroep ontvangt of zal ontvangen. In voorkomende gevallen kan onder cliënt ook diens (wettelijk) vertegenwoordiger worden verstaan.
- 1.8 Curator:** de op grond van Boek 1, titel 16 van het Burgerlijk Wetboek door de rechter benoemde curator.
- 1.9 Dienstverlening:** (het verrichten van) andere handelingen dan zorgverlening ten behoeve van cliënt.
- 1.10 Handelingsonbekwaamheid:** handelingsonbekwaamheid is een juridisch begrip. Onder curatele gestelden en minderjarigen zijn handelingsonbekwaam, hetgeen inhoudt dat zij geen onaantastbare rechtshandelingen (handelingen met een rechtsgevolg; bijvoorbeeld iets kopen, huren of lenen) kunnen verrichten.
- 1.11 De Stichting 's Heeren Loo Zorggroep:** de Stichting 's Heeren Loo Zorggroep, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 41190166, die aan cliënten met een beperking zorg- en/ of dienstverlening biedt. Hierna te noemen: de 's Heeren Loo

¹ Uitsluitend voor de leesbaarheid wordt in deze Algemene en Bijzondere Voorwaarden de mannelijke vorm gebruikt.

Zorggroep. In de algemene en bijzondere voorwaarden en in de algemene en bijzondere huurvoorwaarden wordt onder de 's Heeren Loo Zorggroep mede verstaan alle locaties/instellingen van de 's Heeren Loo Zorggroep die zorg en diensten, inclusief extramurale zorg, leveren.

- 1.12 Huurovereenkomst:** de tussen cliënt en de 's Heeren Loo Zorggroep gesloten huurovereenkomst woonruimte, alsmede de daarmee verband bijlagen en afspraken, betreffende het gebruik van de woonruimte voor de huisvesting van cliënten waar de 's Heeren Loo Zorggroep, als toegelaten zorginstelling, zorg- en/ of dienstverlening geeft met als doel om cliënten zo lang als mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen;
- 1.13 Indicatie of indicatiebesluit:** het besluit van het bevoegde indicatieorgaan. Voor de Wlz is dat het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ), waarin is vastgelegd dat en in welke omvang en voor welke duur cliënt in aanmerking komt voor Wlz-zorg.
- 1.14 Ingangsdatum:** de datum waarop de overeenkomst dan wel huurovereenkomst is aangegaan.
- 1.15 Interne verhuizing:** de verhuizing van cliënt naar een andere woonruimte, welke onderdeel uitmaakt van de 's Heeren Loo Zorggroep.
- 1.16 Medewerker:** een werknemer in dienst van de 's Heeren Loo Zorggroep, dan wel een door de 's Heeren Loo Zorggroep ingeschakelde derde (waaronder begrepen uitzendkrachten, leerlingen en stagiaires), die op basis van een overeenkomst aan cliënt zorg en/ of een dienst verleent.
- 1.17 Mentor:** de op grond van Boek 1, titel 20 van het Burgerlijk Wetboek door de rechter benoemde mentor.
- 1.18 Nabestaande:** zoals gedefinieerd in artikel 1, lid 1 in de Wet kwaliteit klachten en geschillen zorg (Wkkgz).
- 1.19 Overeenkomst:** de tussen cliënt en de 's Heeren Loo Zorggroep gesloten zorg- en/ of dienstverleningsovereenkomst, alsmede de daarmee verband houdende bijlagen en afspraken, waarop de algemene en bijzondere voorwaarden van toepassing zijn.
- 1.20 Partij(en):** de 's Heeren Loo Zorggroep en cliënt of diens wettelijk vertegenwoordiger gezamenlijk dan wel afzonderlijk, afhankelijk van de context.
- 1.21 Proces verbaal van oplevering:** het rapport waarin de staat, waarin de woonruimte zich aan het begin van de huurovereenkomst bevindt is, beschreven.
- 1.22 Privacyreglement:** reglement van de 's Heeren Loo Zorggroep waarin de rechten en plichten van cliënt en de 's Heeren Loo Zorggroep beschreven staan ten aanzien van de verwerking van de persoonsgegevens van cliënt en andere betrokkene(n). In dit reglement wordt cliënt geïnformeerd over de verwerking van zijn persoonsgegevens en voor welke doeleinden deze verwerking dient.
- 1.23 Schriftelijk:** in de algemene en bijzondere huurvoorwaarden worden e-mail- en faxberichten gelijk gesteld aan schriftelijke stukken.

- 1.24 Servicepakket huurdersonderhoud:** de 's Heeren Loo Zorggroep verricht voor cliënt het huurdersonderhoud. Cliënt betaalt hiervoor een vergoeding in de servicekosten.
- 1.25 Toestemming:** onder toestemming wordt verstaan een schriftelijke toestemming voorzien van naam en handtekening.
- 1.26 Verblijf:** het verblijf van cliënt in een accommodatie van de 's Heeren Loo Zorggroep.
- 1.27 Wettelijk vertegenwoordiger:** natuurlijk persoon of rechtspersoon die op grond van wettelijke bepalingen aangewezen is om op te treden namens cliënt.
- 1.28 Wilsonbekwaamheid:** cliënt die niet in staat kan worden geacht tot een redelijke waardering van zijn belangen ter zake van een beslissing of situatie die aan de orde is. Cliënt is wilsbekwaam totdat een behandelaar op een zorgvuldige wijze cliënt ten aanzien van een bepaalde beslissing of situatie als wilsonbekwaam heeft beoordeeld.
- 1.29 Wmo 2015:** de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
- 1.30 Woonzorgcomplex:** de locatie van de 's Heeren Loo Zorggroep waarin de woonruimte zich bevindt.
- 1.31 Zorgverlening:** (het verrichten van en ondersteunen van) handelingen op het gebied van de gezondheidszorg ten behoeve van cliënt.

Toepasselijkheid, reikwijdte, totstandkoming en uitvoering

- 2.1** De algemene en bijzondere huurvoorwaarden maken deel uit van en zijn van toepassing op de huurovereenkomst, die gesloten wordt tussen cliënt en de 's Heeren Loo Zorggroep, en op alle daarmee verband houdende (nadere) afspraken, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anderszins zijn overeengekomen.
- 2.2** Bij onduidelijkheid en/ of strijdigheid tussen documenten geldt voor de onverenigbare bepalingen, de volgende rangorde:
1. Privacyreglement
 2. Huurovereenkomst
 3. Algemene en Bijzondere Huurvoorwaarden
- Voorts gaan bijzondere voorwaarden voor algemene voorwaarden.
- 2.3** Cliënt is zich ervan bewust dat het aan hem/haar ter beschikking gestelde woonruimte en de door de 's Heeren Loo Zorggroep geleverde zorg en/of diensten onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in die zin dat wanneer de overeenkomst eindigt ook de huurovereenkomst eindigt.

Wettelijke vertegenwoordiging

- 3.1** Een cliënt, jonger dan achttien jaar, kan slechts een huurovereenkomst sluiten met de 's Heeren Loo Zorggroep indien zijn wettelijke vertegenwoordiger daarmee voorafgaand schriftelijk heeft ingestemd.

- 3.2** Een cliënt, ouder dan achttien jaar, die onder curatele staat kan slechts een huurovereenkomst sluiten met de 's Heeren Loo Zorggroep indien zijn curator daarmee voorafgaand schriftelijk heeft ingestemd.
- 3.3** Een cliënt, ouder dan achttien jaar, die onder bewind staat en waarvan het bewind ziet op het sluiten van een huurovereenkomst kan slechts een huurovereenkomst sluiten met de 's Heeren Loo Zorggroep indien zijn bewindvoerder of de kantonrechter daarmee voorafgaand schriftelijk heeft ingestemd.
- 3.4** De cliënt verstrekt geen volmachten en/of machtigingen ter vertegenwoordiging aan een medewerker van de 's Heeren Loo Zorggroep.
- 3.5** Indien een bewindvoerder is aangesteld, behartigt deze slechts de materiële belangen van cliënt.

Artikel 4 Bevoegdheden van de wettelijke vertegenwoordiger

- 4.1** De wettelijke vertegenwoordiger treedt in de rechten en plichten van cliënt uit hoofde van de huurovereenkomst en de algemene en bijzondere huurvoorwaarden, voor zover cliënt (deels) wilsonbekwaam ter zake is.

Artikel 5 Aansprakelijkheid

- 5.1** Behoudens in gevallen van opzet of grove schuld van een medewerker van de 's Heeren Loo Zorggroep is de aansprakelijkheid van de 's Heeren Loo Zorggroep onder alle omstandigheden beperkt tot het uitgekeerde schadebedrag door de verzekeraar van de 's Heeren Loo Zorggroep, vermeerderd met het eigen risico.
- 5.2** Het bepaalde in dit artikel is ook van toepassing indien de 's Heeren Loo Zorggroep gebruik maakt van derden bij de uitvoering van de huurovereenkomst.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 6 De ter beschikkingstelling en aanvaarding van de woonruimte

- 6.1** De 's Heeren Loo Zorggroep zal de woonruimte op de ingangsdatum van de huurovereenkomst aan cliënt ter beschikking stellen.
- 6.2** Bij de ingangsdatum van de huurovereenkomst wordt in een proces verbaal van oplevering een beschrijving opgemaakt van de toestand van zowel de binnenkant als de buitenkant van de woonruimte, de bewoonbaarheid en de daarin aanwezige voorzieningen en/of inventaris; zowel de 's Heeren Loo Zorggroep als cliënt ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar.
- 6.3** Cliënt verklaart door ondertekening van het proces verbaal van oplevering als bedoeld in lid 2 de woonruimte overeenkomstig het proces verbaal van oplevering te hebben ontvangen

en dat de woonruimte in goede staat van onderhoud verkeert, behoudens eventuele in het proces verbaal van oplevering vermelde gebreken.

- 6.4** Indien de 's Heeren Loo Zorggroep de woonruimte niet op de ingangsdatum ter beschikking kan stellen aan cliënt is de 's Heeren Loo Zorggroep daarvoor niet aansprakelijk. De ingangsdatum van de huurovereenkomst zal dan aanvangen op de datum waarop de woonruimte aan cliënt ter beschikking wordt gesteld.
- 6.5** Cliënt verleent de 's Heeren Loo Zorggroep door het ondertekenen van de huurovereenkomst toestemming om de persoonsgegevens van cliënt in een bestand op te nemen/te verwerken en zo nodig te verstrekken aan de (eventuele) beheerder.

Artikel 7 De algemene verplichtingen van de 's Heeren Loo Zorggroep

- 7.1** De 's Heeren Loo Zorggroep is verplicht cliënt rustig woongenot te verschaffen. De 's Heeren Loo Zorggroep is evenwel niet verplicht cliënt te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is de 's Heeren Loo Zorggroep aansprakelijk voor de schade, die cliënt als gevolg van deze stoornissen lijdt.
- 7.2** De 's Heeren Loo Zorggroep is verplicht op verlangen van cliënt gebreken aan de woonruimte te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de 's Heeren Loo Zorggroep zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van cliënt komen.
- 7.3** Indien de 's Heeren Loo Zorggroep, ter nakoming van haar verplichtingen op grond van dit artikel, aan de woonruimte reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig groot-onderhoudsplan op complex niveau zal de 's Heeren Loo Zorggroep cliënt, en/of de huurdersorganisatie van het betreffende complex, daarover tijdig informeren en met cliënt respectievelijk die huurdersorganisatie overleggen.

Artikel 8 De algemene verplichtingen van cliënt

- 8.1** Cliënt voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag via een incassomachtiging tenzij een andere betalingswijze is afgesproken.
- 8.2** Indien een andere betalingswijze wordt afgesproken, of de incassomachtiging wordt ingetrokken of om enigerlei reden betaling op grond van de incassomachtiging niet plaatsvindt, wordt het totaal verschuldigde door cliënt uiterlijk op de eerste van de maand voldaan, door storting/overschrijving op het rekeningnummer van de 's Heeren Loo Zorggroep. Het staat de 's Heeren Loo Zorggroep vrij om de afgesproken wijze van betaling te wijzigen. De 's Heeren Loo Zorggroep doet dit door schriftelijk mededeling daarover te doen aan cliënt.
Cliënt is bij het uitblijven van betaling vanaf de eerste dag van de maand voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

- 8.3** Cliënt zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval de 's Heeren Loo Zorggroep in verzuim is bij het herstel van gebreken zoals bedoeld in artikel 7:206, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- 8.4** Cliënt zal de woonruimte gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan dat cliënt:
- a. Aan omwonenden geen overlast of hinder veroorzaakt. Dit geldt ook voor huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege cliënt in de woonruimte, in de gemeenschappelijke ruimten of in de directe woonomgeving bevinden;
 - b. niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van 's Heeren Loo Zorggroep erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, wijzigen of verwijderen;
 - c. de gemeenschappelijke ruimten, galerijen, portieken, hal en de vluchtroutes dient schoon te houden en deze niet mag gebruiken voor opslag of stalling van bijvoorbeeld tweewielers, scootmobielen of andere zaken van welke aard dan ook. Indien cliënt zich niet aan deze bepaling houdt, is de 's Heeren Loo Zorggroep gerechtigd de zaken op kosten van de cliënt te verwijderen;
 - d. niet is toegestaan in de bergingen behorende tot de woonruimte vriezers, koelkasten of wasdrogers te plaatsen;
 - e. gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij dient te houden, geen poorten of andere obstakels te plaatsen en de achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken, tenzij met de 's Heeren Loo Zorggroep vooraf schriftelijk anders is overeengekomen; aan het achterpad grenzende heggen of andere beplanting tijdig dient te snoeien en zodanig dient te onderhouden dat deze niet over het achterpad hangt;
 - f. recht van overpad zal verlenen respectievelijk zal gedogen van en naar woningen van hetzelfde bouwblok op de door de 's Heeren Loo Zorggroep te bepalen wijze;
 - g. niet is toegestaan waar dan ook in de woonruimte hennep te (doen) kweken, drogen of knippen in geen enkele hoeveelheid, of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
- 8.5** Cliënt zal de woonruimte gedurende de huurtijd zelf feitelijk bewonen en de woonruimte voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Cliënt zal in de woonruimte zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Hij zal de woonruimte, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.
- 8.6** De cliënt dient de woonruimte bij aanvang van de huurovereenkomst te stofferen en meubileren. Cliënt zal de woonruimte voldoende gemeubileerd en gestoffeerd houden.
- 8.7** Indien tot de woonruimte een lift behoort, zal cliënt alle voorschriften omtrent het gebruik daarvan zoals die zijn gegeven door de 's Heeren Loo Zorggroep, liftinstallateur en/of overheid nakomen.
- 8.8** De 's Heeren Loo Zorggroep is aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van de televisie- en radioprogramma's. Cliënt is niet geoorloofd een eigen antenne, zendmast of schotelantenne aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen. Uitsluitend het in de woonruimte aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van de ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient cliënt gebruik te maken van voor zijn

rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Cliënt is aansprakelijk voor schade die ontstaat aan het gemeenschappelijke of centraal antennesysteem indien hij bij de aansluiting van zijn ontvangstoestellen gebruik maakt van ondeugdelijk materiaal.

- 8.9** Het is cliënt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de 's Heeren Loo Zorggroep niet toegestaan de woonruimte geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, aan derden in gebruik te geven, ter beschikking te stellen of af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan. Indien de 's Heeren Loo Zorggroep besluit toestemming te verlenen, is deze toestemming eenmalig geldig voor het in het verzoek aangegeven geval en geldt de verleende toestemming niet voor andere of opvolgende gevallen. Indien de 's Heeren Loo Zorggroep redenen heeft om aan te nemen dat cliënt de woonruimte zonder toestemming van de 's Heeren Loo Zorggroep geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is cliënt verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek. Desgevraagd is cliënt verplicht de persoonsgegevens van de gebruikers(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.
- 8.10** Cliënt zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van de 's Heeren Loo Zorggroep in acht nemen ten aanzien van:
- Het gebruik van de woonruimte;
 - het gebruik van de in de woonruimte aanwezige installaties en voorzieningen;
 - het aanbrengen van veranderingen aan de woonruimte.
- 8.11** Cliënt is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de woonruimte, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten. Cliënt dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan de woonruimte onverwijld aan de 's Heeren Loo Zorggroep te melden.
Bij nalatigheid van cliënt in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan de woonruimte als aan de eigendommen van derden voor rekening van cliënt komen.
- 8.12** In verband met controle door de 's Heeren Loo Zorggroep op de naleving van de verplichtingen van cliënt op grond van deze algemene en bijzondere huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door de 's Heeren Loo Zorggroep uit te voeren werkzaamheden, inspectie of verkoop van de woonruimte of controle van meterstanden en dergelijke, zal cliënt de 's Heeren Loo Zorggroep in de woning toelaten. Onder de 's Heeren Loo Zorggroep wordt mede verstaan: de door of namens de 's Heeren Loo Zorggroep aangewezen personen.
- 8.13** Indien het huurrecht van cliënt is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is cliënt verplicht de 's Heeren Loo Zorggroep hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Indien cliënt daarvan niet onverwijld mededeling doet aan de 's Heeren Loo Zorggroep blijven zowel cliënt als de voormalige echtgenoot (medehuurder) hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.
- 8.14** Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is cliënt verplicht, bij voortdurende van, deze aanwijzingen nauwgezet na te leven. Bij het niet

of niet volledig nakomen van deze verplichting is cliënt aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

Artikel 9 Het onderhoud, uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door de 's Heeren Loo Zorggroep

- 9.1** Cliënt zal alle dringende werkzaamheden aan de woonruimte of aan direct aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Cliënt heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van verminderd huurgenot vanwege het uitvoeren van de dringende werkzaamheden.
- 9.2** Cliënt is verplicht op verzoek van de 's Heeren Loo Zorggroep de woonruimte (gedeeltelijk) te ontruimen/leeg te halen en zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's) te verwijderen voor zover dit voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden noodzakelijk is.

Artikel 10 Het aanbrengen van veranderingen door de 's Heeren Loo Zorggroep

- 10.1** Indien en voor zover van overheidswege aan de 's Heeren Loo Zorggroep dwingende voorschriften worden gegeven tot het aanbrengen van veranderingen, toevoegingen, aanpassingen of verbeteringen aan de woonruimte afzonderlijk, dan wel aan het woonzorgcomplex waar de woonruimte deel van uitmaakt, verklaart cliënt deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen te zullen toestaan.
- 10.2** Wanneer van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven worden en de 's Heeren Loo Zorggroep aan het complex of een gedeelte daarvan, waartoe de woonruimte behoort, wil renoveren, zal de 's Heeren Loo Zorggroep de cliënt hiertoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed een redelijk voorstel te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex, of het betreffende gedeelte van het complex, daarmee heeft ingestemd. Indien de cliënt met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de 's Heeren Loo Zorggroep dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Cliënt is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 10.3** Indien de 's Heeren Loo Zorggroep volgens artikel 10.1 en 10.2 gerechtigd is of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan de woonruimte aan te brengen, is het de 's Heeren Loo Zorggroep toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de 's Heeren Loo Zorggroep gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht. De 's Heeren Loo Zorggroep zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.
- 10.4** Cliënt heeft het recht om, binnen drie kalendermaanden na het in rekening brengen door de 's Heeren Loo Zorggroep van de verhoging van de huurprijs, deze verhoging ter beoordeling aan een huurcommissie voor te leggen teneinde een huurcommissie uitspraak te laten doen of het bedrag van de verhoging in redelijke verhouding staat ten opzichte van de door de 's Heeren Loo Zorggroep gemaakte kosten van de veranderingen, toevoegingen, aanpassingen of verbeteringen.

- 10.5** Indien de 's Heeren Loo Zorggroep het nodig acht aan het (woonzorg)complex of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zal cliënt de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in of aan het (woonzorg)complex of de woonruimte toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de huurprijs dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. De 's Heeren Loo Zorggroep zal over het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met cliënt hebben.

Artikel 11 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door cliënt

- 11.1** Het is cliënt toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van de woonruimte aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor de 's Heeren Loo Zorggroep of derden opleveren.
Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft cliënt vooraf schriftelijke toestemming van de 's Heeren Loo Zorggroep nodig. De 's Heeren Loo Zorggroep kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden. De 's Heeren Loo Zorggroep zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huurovereenkomst ongedaan moet worden gemaakt.
- 11.2** Alle veranderingen en/of toevoegingen die in strijd met de voorwaarden van de 's Heeren Loo Zorggroep zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van de 's Heeren Loo Zorggroep ongedaan worden gemaakt door cliënt.
- 11.3** Cliënt is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering die door cliënt is aangebracht. Cliënt vrijwaart de 's Heeren Loo Zorggroep voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door cliënt zelf aangebrachte veranderingen aan het de woonruimte.
- 11.4** Cliënt is verplicht tot het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan en onderhoud van de veranderingen en toevoegingen in, op of aan de woonruimte die door cliënt zijn aangebracht.
- 11.5** De 's Heeren Loo Zorggroep kan voor de uitvoering van dit artikel nadere regels opstellen.

Artikel 12 Servicekosten

- 12.1** Cliënt betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de kosten voor de servicekosten in verband met de bewoning.
Jaarlijks verstrekt de 's Heeren Loo Zorggroep aan cliënt een overzicht van de kosten van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.
Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door cliënt als voorschot betaalde vergoedingen zullen daarbij door de 's Heeren Loo Zorggroep met cliënt worden verrekend.
- 12.2** Het tussen de 's Heeren Loo Zorggroep en cliënt geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden

verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

12.3 Cliënt is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal cliënten gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die cliënten daarmee heeft ingestemd. Een cliënt die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de 's Heeren Loo Zorggroep dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de cliënten, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

12.4 Indien niet tenminste 70% is bereikt, is cliënt voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag indien:

1. Het belang van de 's Heeren Loo Zorggroep bij de wijziging zodanig is dat cliënt - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en;
2. de 's Heeren Loo Zorggroep cliënt over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met cliënt, de eventueel aanwezige cliëntenraad, overleg heeft gevoerd.

Artikel 13 Huurprijsaanpassing

13.1 De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

13.2 Indien de woonruimte een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:

- a) Vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (reeks alle huishoudens (2006 = 100)), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna te noemen: "**CBS**");
- b) wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- c) zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende, doch in dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor het kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijke zestien kalendermaanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- d) zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd

- die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
- e) geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan cliënt geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

13.3 Naast de in lid 2 van dit artikel genoemde huurprijswijziging is de 's Heeren Loo Zorggroep gerechtigd de huurprijs voor woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs eens in de vijf jaar te verhogen tot een marktconforme huurprijs.

Artikel 14 Hoofdelijkheid, medehuur

14.1 De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde cliënten hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

14.2 De huurprijs en het voorschot voor zaken en diensten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of meerdere cliënten eindigt, blijft (blijven) de andere cliënt(en) het volledige bedrag van de huurprijs en de kosten voor leveringen en diensten verschuldigd.

14.3 Elk van de cliënten is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere cliënt(en) uit de huurovereenkomst voortvloeien.

14.4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) cliënten te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen plaatsvinden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere cliënt(en) ongewijzigd voort.

Artikel 15 De beëindiging van de huur

15.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

15.2 Opzegging door cliënt kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand, mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Cliënt dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

15.3 Opzegging van de huurovereenkomst door de 's Heeren Loo Zorggroep geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat cliënt onafgebroken in het genot van de woonruimte is geweest tot ten hoogste zes maanden. De opzegging door de 's Heeren Loo Zorggroep kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

15.4 De 's Heeren Loo Zorggroep en cliënt kunnen voorts de huurovereenkomst op een door hen te bepalen tijdstip met wederzijds goedvinden beëindigen.

15.5 Indien de woonruimte wordt bewoond door twee personen die elkaars levensgezel zijn, is de achterblijvende levensgezel die geen zorg- en/of dienstverleningsovereenkomst heeft gesloten met de 's Heeren Loo Zorggroep, na het overlijden of vertrek van de andere levensgezel, verplicht de woonruimte te verlaten. De 's Heeren Loo Zorggroep kan, indien met de achterblijvende levensgezel een huurovereenkomst is gesloten, deze huurovereenkomst door middel van een aangetekend schrijven opzeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van één kalendermaand.

Artikel 16 De oplevering van de woonruimte bij het einde van de huur

16.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is cliënt verplicht de woonruimte onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan de 's Heeren Loo Zorggroep op te leveren in de staat, waarin hij de woonruimte conform het proces verbaal van oplevering bij aanvang van de huurovereenkomst heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van de 's Heeren Loo Zorggroep komt. Ten aanzien van de in de woonruimte door cliënt aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

16.2 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen de 's Heeren Loo Zorggroep en cliënt gezamenlijk de woonruimte inspecteren. Cliënt zal de 's Heeren Loo Zorggroep daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een voorinspectierapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van cliënt verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het voorinspectierapport.

16.3 Ten aanzien van tijdens de huurtijd door cliënt aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan de woonruimte zullen bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels gelden:

- a. Veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huurovereenkomst door cliënt te worden verwijderd;
- b. de 's Heeren Loo Zorggroep kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11 door cliënt ongedaan gemaakt worden;
- c. de cliënt is niet verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst weg te nemen, waarvan de 's Heeren Loo Zorggroep schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat deze niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, mits deze in goede staat verkeren;
- d. onverminderd het in dit lid bepaalde, is cliënt te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij de woonruimte terugbrengt in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huurovereenkomst bevond.

16.4 Bij het einde van de huurovereenkomst wordt door de 's Heeren Loo Zorggroep een eindinspectierapport opgemaakt waarin is aangegeven of cliënt de in lid 2 van dit artikel bedoelde herstellingen heeft verricht. Indien cliënt bij het einde van huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van

aangebrachte veranderingen en toevoegingen, niet heeft voldaan, is de 's Heeren Loo Zorggroep gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van cliënt zelf te (doen) uitvoeren, waarbij cliënt zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van cliënt komt voor zijn rekening.

- 16.5** In het geval cliënt bij het einde van de huurovereenkomst in de woonruimte zaken heeft achtergelaten is de 's Heeren Loo Zorggroep bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op de 's Heeren Loo Zorggroep een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van cliënt.
Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die cliënt heeft overgedragen aan de opvolgende cliënt, mits van deze overdracht schriftelijk aan de 's Heeren Loo Zorggroep is kennis gegeven.

Artikel 17 De aansprakelijkheid van Cliënt

- 17.1** De cliënt is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan de woonruimte is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
De cliënt is jegens de 's Heeren Loo Zorggroep op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege de cliënt de woonruimte gebruiken of zich vanwege de cliënt daarop bevinden.

Artikel 18 Huisregels, statuten en reglementen

- 18.1** Indien in de woonruimte huisregels, statuten of reglementen van toepassing zijn dan dient cliënt de daarin opgenomen voorschriften omtrent het gebruik van de woonruimte in acht te nemen. Hetzelfde geldt als de woonruimte eigendom is of wordt van een corporatie.
- 18.2** De 's Heeren Loo Zorggroep is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van de in artikel 18.1 bedoelde voorschriften als die in strijd zijn met de huurovereenkomst. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen als de woonruimte eigendom is of wordt van een corporatie.
- 18.3** De 's Heeren Loo Zorggroep draagt er zorg voor dat de cliënt in het bezit wordt gesteld van de in artikel 22.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

HOOFDSTUK 3 BIJZONDERE HUURVOORWAARDEN

Artikel 19 Interne verhuizing

- 19.1** Het staat de 's Heeren Loo Zorggroep vrij om redenen van zorginhoudelijke, organisatorische of personele aard en/ of in het kader van noodzakelijke zorg- en/ of dienstverlening om de cliënt uit de woonruimte (intern) te (doen) laten verhuizen.
- 19.2** De 's Heeren Loo Zorggroep kan pas tot de beslissing voortvloeiende uit artikel 19.1 van de algemene en bijzondere huurvoorwaarden komen wanneer zij daartoe rekenschap houdt met de gerechtvaardigde belangen van cliënt. De besluitvorming daartoe dient op zorgvuldige basis te worden genomen.
- 19.3** Indien de cliënt niet wenst mee te werken aan een interne verhuizing zal de 's Heeren Loo Zorggroep bezien – en is zij aldus gerechtigd – om de huurovereenkomst met cliënt op te zeggen.
- 19.4** De redelijke kosten van een interne verhuizing op verzoek van de 's Heeren Loo Zorggroep komen voor rekening van de 's Heeren Loo Zorggroep. Onder redelijke kosten wordt in ieder geval verstaan de kosten van verhuizing en het eventueel opknappen van de nieuwe woonruimte. De 's Heeren Loo Zorggroep kan besluiten om overige redelijke kosten van een interne verhuizing die aantoonbaar door de cliënt zijn gemaakt tevens te vergoeden.
- 19.5** Indien de cliënt met zijn echtgenoot of (geregistreerd) partner in de woonruimte verblijft en de echtgenoot of (geregistreerd) partner overlijdt of vertrekt, is cliënt verplicht te verhuizen naar een éénpersoonswoonruimte welke naar het oordeel van de 's Heeren Loo Zorggroep passend is. Indien cliënt geen uitvoering geeft aan deze verplichting is de 's Heeren Loo Zorggroep gerechtigd de huurovereenkomst met cliënt te beëindigen.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 20 Auteursrecht

- 20.1** Alle stukken welke de 's Heeren Loo Zorggroep in het kader van de algemene en bijzondere huurvoorwaarden en huurovereenkomst heeft opgesteld, blijven in eigendom van de 's Heeren Loo Zorggroep. Op deze stukken rust een auteursrecht

Artikel 21 Toepasselijk recht

- 21.1** Op de huurovereenkomst, de daarbij behorende bijlagen en alle daaruit voortvloeiende overeenkomsten, is Nederlands recht van toepassing.
- 21.2** De algemene en bijzondere huurvoorwaarden zijn op _____ gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te _____. Op verzoek worden deze algemene en bijzondere huurvoorwaarden schriftelijk en kosteloos toegezonden.

Artikel 22 Overige

- 22.1** Is of worden de algemene en bijzondere huurvoorwaarden en/of huurovereenkomst, en de daarbij behorende bijlagen, (gedeeltelijk) ongeldig, nietig of onverbindend verklaard, dan blijven partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige, nietige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de rechtsgevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de algemene en bijzondere huurvoorwaarden en/of huurovereenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige, nietige of onverbindende gedeelte.
- 22.2** Van de huurovereenkomst, de algemene en bijzondere huurvoorwaarden en alle daaruit voortvloeiende afspraken en/ of overeenkomsten kan alleen schriftelijk en met instemming van alle partijen worden afgeweken.
- 22.3** Mededelingen en andere verklaringen die partijen in verband met de huurovereenkomst en de algemene en bijzondere huurvoorwaarden aan elkaar doen, vinden alleen schriftelijk plaats.
- 22.4** Deze algemene en bijzondere huurvoorwaarden en de op grond daarvan van toepassing zijnde voorschriften en regelingen kunnen door de 's Heeren Loo Zorggroep worden gewijzigd. Wijzigingen treden dertig kalenderdagen na de dag waarop ze aan cliënt zijn meegedeeld in werking, tenzij in de bekendmaking een latere datum van inwerkingtreding is vermeld.