
Voor de verhuur van een zorgvastgoed voorziening door een woningcorporatie aan een zorgorganisatie (ex 7:230a BW)

De ondergetekenden:

De stichting **Stichting Woonbron**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 723 (3013 AM) te Rotterdam, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

hierna te noemen: "verhuurder",

en

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] bevoegd tot het aangaan
van deze overeenkomst

hierna te noemen: "huurder",

hierna gezamenlijk te noemen "partijen".

PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Verhuurder stelt zich als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, onder andere ten doel het bieden van huisvesting en/of opvang aan personen die zorg behoeven;

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

- Huurder levert als zorgorganisatie diensten op het terrein van intra- en extramurale zorg- en dienstverlening, zowel aan personen die daarop permanent als tijdelijk zijn aangewezen, zowel gedurende het hele etmaal of slechts een gedeelte daarvan;
- Partijen zijn overeengekomen met elkaar een huurovereenkomst te sluiten voor een wooncomplex bestemd voor intramuraal verblijf;
- Partijen zijn zich er van bewust dat de zorg voor adequate huisvesting en zorg- en dienstverlening een brede verantwoordelijkheid en inzet vraagt van beide partijen;
- Partijen hebben het gehuurde bestemd voor huisvesting en/of opvang van personen, die zorg- en/of begeleiding behoeven en die voor zorg- en/of begeleiding geïndiceerd zijn. Vanuit en in het gebouw zal tevens zorg- en/of begeleiding aan personen plaatsvinden;
- Partijen sluiten deze huurovereenkomst in de wetenschap dat er voor deze zorgvastgoed voorziening in de toekomst mogelijk sprake zal zijn van een verdere transformatie naar financieel scheiden van wonen en zorg;
- Als gevolg van de mogelijke veranderingen op het gebied van wonen en zorg streven partijen naar een flexibele huurovereenkomst en kan het in de toekomst zijn dat cliënten van huurder (een gedeelte van) het zorgvastgoed rechtstreeks gaan huren van ofwel verhuurder ofwel huurder;
- Huurder heeft cliënten die onder twee regimes kunnen vallen, te weten i.) intramuraal verblijf of opvang, waarbij de verblijfkosten niet door de bewoner worden betaald en waarvoor huurder een huisvestingsvergoeding ontvangt en ii.) zorg zonder verblijf waarbij de verblijfkosten door de bewoner als huur worden betaald;
- Verhuurder is als toegelaten instelling volgens de Woningwet verplicht bij het aangaan van (onderhuur)overeenkomsten de regels neergelegd in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) na te leven, zoals nader in deze overeenkomst omschreven.
- Verhuurder is als toegelaten instelling tevens wettelijk verplicht om haar woningen passend toe te wijzen. Van de toewijzingen door de toegelaten instelling aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens dient minstens 95% een woning te betreffen met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag;
- Verhuurder dient zich over deze verplichtingen bij de toezichthouder nauwkeurig te verantwoorden en loopt bij overtreding hiervan risico staatssteun te verliezen;

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

- De hiervoor genoemde verplichtingen gelden ook in geval corporaties zorgvastgoed verhuren aan zorgorganisaties ('intermediaire organisaties'), die wooneenheden in dit zorgvastgoed op basis van een huurovereenkomst doorverhuren aan natuurlijke personen;
- In verband hiermee is huurder verplicht, in de situatie dat hij huurcontracten sluit met (zijn) cliënten, inzage in c.q. controle op de verhuuradministratie van huurder te geven, een en ander zoals nader in deze huurovereenkomst aangegeven;
- In de situatie dat geen sprake is van onderverhuur, maar van intramuraal verblijf of opvang, is de bestuurder van huurder verplicht jaarlijks een verklaring met deze strekking te ondertekenen, een en ander zoals nader aangegeven in deze overeenkomst;
- Partijen hebben in deze overeenkomst de afspraken vastgelegd teneinde te komen tot een adequate en toekomstgeschikte combinatie van wonen, zorg en/of begeleiding in het gehuurde die aansluit bij de wens en de behoefte van de doelgroep.

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEGOMEN:

Het gehuurde

I. Artikel I

- I.1 Huurder huurt van verhuurder (zorg)appartementen bestemd voor intramurale zorg, staande en gelegen aan de **Maarten Harpertz Trompweg 235 – 110, 201 t/m 216, 3317 NE Dordrecht** een en ander hierna te noemen: "het gehuurde". Het gehuurde bestaat tijdens het aangaan van deze huurovereenkomst uit:

- 17 (zorg)appartementen bestaande uit:

Het gehuurde is nader aangegeven op een als bijlage bij deze overeenkomst behorende beschrijving en plattegrond of tekening welke door huurder en verhuurder is ondertekend. Op deze beschrijving en plattegrond of tekening is de staat van het gehuurde aangegeven alsmede welke installaties en andere voorzieningen wel en welke geen deel uitmaken van het gehuurde.

- I.2 Huurder zal het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst grondig inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die verhuurder niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

- 1.3 Indien huurder zich onvoldoende deskundig acht, zal hij zich bij de inspectie als bedoeld in 1.2, laten bijstaan of vertegenwoordigen door een deskundige.
- 1.4 Verhuurder gaat uitsluitend tot oplevering over indien het gehuurde door huurder geschikt wordt geacht voor de bestemming als bedoeld in artikel 2.
- 1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

De bestemming van het gehuurde

2. Artikel 2

- 2.1 Het gehuurde is uitsluitend bestemd voor cliënten van huurder die verpleging en/of verzorging en/of begeleiding en/of opvang behoeven, met een Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) zorgindicatie. Het gehuurde dient door huurder conform de bestemming te worden ingericht en gebruikt.

De huurperiode, voortzetting en beëindiging

3. Artikel 3

- 3.1 De huurovereenkomst wordt aangegaan met ingang van **01 januari 2027** voor een termijn van **onbepaalde tijd**.
- 3.2 Partijen zullen voor het verstrijken van deze termijn in overleg treden omtrent de eventuele voortzetting van de huurovereenkomst.
- 3.3 Na het verstrijken van de eerste huurtermijn wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor onbepaalde tijd, tenzij de huurovereenkomst voor het verstrijken van de termijn rechtsgeldig is opgezegd, of partijen in onderling overleg anders zijn overeengekomen.
- 3.4 De huurovereenkomst kan worden opgezegd bij aangetekend schrijven voor het verstrijken van een termijn, waarbij een opzegtermijn van **drie (03) maanden** geldt. Deze opzegtermijn geldt ook als de huurovereenkomst met onbepaalde tijd is verlengd.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

Scheiden wonen en zorg

- 3.5 Indien overgegaan wordt tot scheiden van wonen en zorg en de bewoner met verblijfsindicatie, of een nieuwe bewoner, huur gaat betalen, zullen partijen in overleg treden om te bepalen wie van beide partijen, verhuurder of huurder, een huurovereenkomst zal afsluiten met deze bewoner.
- 3.6 Indien huurder voortaan zelf als (onder)verhuurder jegens de bewoner gaat optreden, zal dit geen gevolgen hebben voor de duur van de huurovereenkomst. Het huurrecht woonruimte zal in dat geval -uitsluitend voor deze appartementen- tussen partijen van toepassing zijn. Partijen spreken daarbij wel af dat zij, in aanmerking nemende dat sprake is van zorgvastgoed bestaand uit een samenhangend geheel van woningen, en gezien de gelijkwaardigheid van partijen ten opzichte van elkaar, de wettelijke regels voor de opzegtermijn van een huurder bij woonruimte niet zullen toepassen, maar voor huurder de termijnen in deze overeenkomst ook voor de onderverhuurde woningen zullen handhaven.

Tussentijdse beëindiging

- 3.7 Indien verhuurder, na schriftelijke overeenstemming, zelf een huurovereenkomst sluit met de bewoner, zal de huurovereenkomst tussen partijen uitsluitend voor die betreffende woning, worden beëindigd met ingang van dezelfde datum als de datum waarop de huurovereenkomst tussen verhuurder en de bewoner ingaat.
- 3.8 De huurovereenkomst kan voorts uitsluitend tussentijds worden beëindigd:
- bij wederzijds goedvinden van partijen;
 - door ontbinding door de rechter, nadat deze op vordering van een der partijen heeft vastgesteld dat er sprake is van een zodanige toerekenbare tekortkoming van een partij dat voortdurend van de overeenkomst redelijkerwijs van de andere partij niet gevergd kan worden;
 - bij noodzakelijke renovatie of sloop die niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst;
 - bij faillissement van huurder op grond van artikel 39 van de Faillissementswet.
- 3.9 Binnen de wettelijke mogelijkheden zal verhuurder, indien hij zelf huurovereenkomsten met bewoners afsluit in het kader van scheiden van wonen en zorg, in deze huurovereenkomsten afspraken maken die het recht van huurder om aan deze bewoners zorgdiensten te verlenen, waarborgt (koppelbeding).
- 3.10 De huurder kan na het einde van de huurovereenkomst verhuurder, of in geval partijen gezamenlijk in alle redelijkheid en met voldoende belangenafweging niet tot overeenstemming komen, de rechter verzoeken de termijn waarbinnen de oplevering moet plaats vinden, te verlengen. Het verzoek moet worden ingediend minimaal twee maanden voor het tijdstip waartegen schriftelijk ontruiming is aangezegd.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

Het verzoek wordt door verhuurder slechts toegewezen indien de belangen van de huurder en van de cliënten van huurder door de opzegging door verhuurder ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van het gebruik door de huurder.

De verlenging kan worden verleend voor een termijn van ten hoogste een jaar na het eindigen van de overeenkomst. Deze termijn kan op verzoek van de huurder nog éénmaal telkens met ten hoogste een jaar worden verlengd. Het verzoek tot verlenging moet uiterlijk een maand voor het verstrijken van de termijn worden ingediend.

Partijen komen overeen dat zij een gezamenlijke inspanningsverplichting hebben om in samenwerking met elkaar te komen tot geschikte passende herhuisvesting binnen de dan geldende wetelijke kaders en regelgeving.

Hetgeen bepaald in dit lid geldt niet in geval de huurder zelf de huur heeft opgezegd, uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft toegestemd of veroordeeld is tot ontruiming wegens niet nakoming van zijn verplichtingen.

De prijs van het gehuurde

4. Artikel 4

- 4.1 De aanvangsprijs van het gehuurde bedraagt [REDACTED], te betalen in twaalf maandelijkse termijnen. De verschuldigde huurprijs zal bij vooruitbetaling, doch in ieder geval voor de eerste van elke kalendermaand, door huurder aan verhuurder worden voldaan. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Een keer per jaar, per 01 juli, wordt de huurprijs verhoogd op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

- 4.2 Huurder is de in dit artikel bedoelde verhoogde huurprijs van rechtswege verschuldigd, zonder dat daarvoor enigerlei mededeling van verhuurder vereist is. Verhuurder zal de nieuwe huurprijs ter informatie jaarlijks schriftelijk meedelen aan huurder, onverlet het bepaalde in de eerste volzin van dit lid.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

4.3 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de geldende huurprijs. In dat geval blijft de geldende huurprijs voor dat jaar ongewijzigd.

4.4 Door verhuurder worden de volgende leveringen en diensten verzorgd:

Service- en verbruikskosten verrekenbaar

- Gemeenschappelijke elektra
- Water
- Individuele elektra
- Gemeenschappelijke elektra
- Stookkosten
- Schoonmaak
- Afvalverwerking
- Beheerder

Overige niet-verrekenbare elementen

- Rioolfonds
- Glasfonds
- Onderhoudsabonnement
- Inventaris / Stoffering
- Elektrische installaties
- Signaallevering
- Zonwering

Het door huurder maandelijks te betalen voorschotbedrag met betrekking tot de leveringen en diensten (servicekosten) bedraagt; XXXXXXXXXX

4.5 Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder binnen 12 maanden een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder binnen drie maanden met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds of verzekering. Met betrekking tot deze fondsen of verzekering geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats. Indien verhuurder niet in staat is het overzicht tijdig te verstrekken zal verhuurder dit met redenen omkleed aan huurder meedelen.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

5 Artikel 5

5.1 Verhuurder zal het gehuurde op de eerste werkdag (maandag tot en met vrijdag), gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen. Indien de

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huur.

- 5.2 In een afzonderlijke, door partijen ondertekende bijlage bij dit contract is een beschrijving van de staat van het gehuurde opgenomen. Indien er geen beschrijving is opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.
- 5.3 Huurder verklaart dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert. Indien huurder gebreken aan het gehuurde constateert die voor rekening van de verhuurder komen, zal hij deze terstond aan verhuurder melden en verhuurder een redelijke termijn voor herstel van het gebrek geven. Verhuurder zal zo spoedig mogelijk zorgdragen voor herstel van de gebreken. Mochten gebreken aan het pand leiden tot het niet tijdig kunnen gebruiken van het Gehuurde dan treden partijen in overleg.

De algemene verplichtingen van verhuurder

6 Artikel 6

- 6.1 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 6.2 Er is sprake van een gebrek aan het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat de huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.
- 6.3 Verhuurder is niet verplicht de huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt.
- 6.4 Verhuurder is verplicht desgevraagd aan huurder alle informatie met betrekking tot het gehuurde te verschaffen, die:
- van huurder door derden wordt verlangd op basis van wettelijke regelingen;
 - noodzakelijk is in relatie tot het gehuurde.
- 6.5 In een bij deze huurovereenkomst gevoegde bijlage onderhoud huurder/verhuurder is aangegeven welke gebreken aan het gehuurde door huurder of verhuurder zullen worden hersteld (demarcatielijst).

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

Onderhuur/toewijzing

7 Artikel 7

7.1 Het is huurder, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de bedrijfsvoering van huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan om delen van het gehuurde door anderen dan huurder te laten gebruiken, of aan derden onder te verhuren. Verhuurder zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Het gebruik door derden moet altijd plaatsvinden overeenkomstig het bestemmingsplan en de contractuele bestemming van het gehuurde. Indien huurder woonruimte wenst onder te verhuren, mag niet gehandeld worden in strijd met de inkomenseisen voor toewijzing en de passendheidsnorm die van toepassing zijn op de verhuur van corporatiebezit.

7.2 Huurder verplicht zich tot onderstaande toetsing van inkomensgegevens:

- toetsing inkomensgegevens door zorgorganisatie zelf

7.3 *Toetsing van inkomensgegevens door de zorgorganisatie*

Huurder zal de inkomstenstoetsing zelf uitvoeren, voorafgaand aan het sluiten van de (onder)huurovereenkomst.

Huurder draagt er zorg voor dat de controle op juistheid en volledigheid, alsmede de verstrekking van de onderstaand genoemde gegevens en het verschaffen van de noodzakelijke inlichtingen uiterlijk op **01 februari** van het jaar volgend op het jaar waarop de gegevens betrekking hebben, plaatsvindt door zijn accountant aan de accountant van verhuurder:

- een overzicht van alle mutaties van woningen met een maximale huurprijs van € 932,93 (prijsspeil 2026);
- een overzicht van alle nieuwe verhuringen, en bijbehorende overeengekomen aanvangshuurprijzen, aan huishoudens met een inkomen tot en met de van toepassing zijnde huurtoeslaggrens;
- de grootte van het huishouden van de onderhuurders;
- een overzicht van alle – in de ministeriële regeling op basis van de Woningwet voorgeschreven – inkomensverklaringen van de onderhuurders.

Voor woningen die verhuurd zijn aan huishoudens met een belastbaar inkomen hoger dan € 51.537,- (prijsspeil 2026) voor eenpersoonshuishoudens (vanaf 1 januari 2025) en een belastbaar inkomen hoger dan € 56.910,- (prijsspeil 2026) voor meerpersoonshuishoudens (vanaf 1 januari 2026) tevens door verstrekking van bewijs van:

- indicatie voor verblijf (o.g.v. Wlz/Wmo), of;
- indicatie voor ADL-assistentie (o.g.v. Wlz/Wmo), of;

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

- het deel van het zorgplan waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging, begeleiding of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft.

Een en ander zoals bedoeld in artikel 57 onderdeel b tot en met d BTIV

- 7.4 Huurder zal bij verhuringen aan onderhuurders zorgdragen voor de informatieverstrekking bedoeld in artikel 13 en 14 AVG, waarbij hij in ieder geval zal mededelen dat de in artikel 7.5. bedoelde gegevens verstrekt zullen worden aan de accountant van verhuurder, teneinde vast te kunnen stellen of voldaan is aan de eisen die uit hoofde van de Woningwet gelden voor de intermediaire verhuur door verhuurder. Huurder zal ook overigens zelf verantwoordelijk zijn jegens de onderhuurders waar het het uitoefenen van hun rechten als betrokkenen betreft en zal dit ook aan betrokkenen mededelen.
- 7.5 In de situatie dat geen sprake is van onderverhuur, maar van verblijf of opvang, is de bestuurder van huurder verplicht jaarlijks een verklaring met deze strekking te ondertekenen.
- 7.6 Een overeenkomst van onderhuur mag geen bepalingen bevatten die strijdig zijn met de bepalingen van deze huurovereenkomst. Dit geldt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, voor de looptijd van de onderhuurovereenkomst.

De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

8 Artikel 8

- 8.1 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting van de huurovereenkomst. Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden. In verband hiermee adviseert verhuurder aan huurder een WA- en inboedelverzekering af te sluiten.
- 8.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Indien de (dreigende) schade niet aan huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan huurder vergoeden.
- 8.3 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

8.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

8.5 Het gestelde in artikel 8.4. is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en verhuurder hierover met huurder geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoek plicht in artikel 1.2 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien verhuurder de door huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 5.3. om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

8.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of schade toegebracht aan de persoon of zaken van huurder of derden als gevolg van extreme weersomstandigheden, brand, ontploffing en andere calamiteiten. Bovengenoemde omstandigheden, alsmede stoornis door andere huurders of belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, worden door partijen niet beschouwd als gebrek in de zin van artikel 7: 204 BW. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

De algemene verplichtingen van huurder

9 Artikel 9

9.1 Huurder is verplicht tijdig de nodige passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder is bovendien verplicht verhuurder terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade voordoet of dreigt voor te doen. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

9.2 Voor zover huurder hiertoe redelijkerwijs de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

- 9.3 Huurder zal zich onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, dan wel in enigerlei zin schade aan verhuurder ten gevolge zou kunnen hebben. Deze verplichting geldt in gelijke mate voor personen die met toestemming van huurder gebruik maken van het gehuurde.
- 9.4 Het is huurder niet toegestaan in, op, aan, of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken. Vloeren van het gehuurde mogen niet hoger worden belast dan bouwtechnisch toelaatbaar is.
- 9.5 Huurder draagt zorg ten behoeve van het gebruik conform de beoogde bestemming voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en het voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften. Demarcatie van toepassing.
- 9.6 Huurder is gehouden het gehuurde op zodanige wijze te beheren en te (doen) gebruiken, dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet of enig verbindend overheidsvoorschrift en de aanspraken van verhuurder op overheidssteun niet ongedaan worden gemaakt of in gevaar worden gebracht.
- 9.7 Voor rekening van huurder komen, ook al wordt verhuurder daarvoor aangeslagen dan wel worden de aanslagen of vorderingen op haar naam gesteld:
- a. De onroerende zaakbelasting, rioolrechten, afvalstoffenheffing en waterschapslasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
 - b. Overige bestaande of toekomstige belastingen, baatbelasting daaronder begrepen, precario-rechten, lasten, heffingen, retributies en leges ter zake van het (in gebruik nemen van het) gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder voor zover deze voor rekening van huurder komen dan wel aan huurder in redelijkheid kunnen worden toegerekend op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;
 - c. Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet voor zover deze voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;
 - d. De lasten verbonden aan het gebruik van het gehuurde dan wel het in het gehuurde gevoerde bedrijf. Indien deze lasten aan verhuurder in plaats van aan huurder in rekening worden gebracht, zal huurder aan verhuurder het verschuldigde na onverwijlde schriftelijke kennisgeving direct betalen.
- 9.8 Partijen zijn verplicht desgevraagd aan elkaar alle informatie over het gehuurde te verschaffen, die:
- van één der partijen door derden wordt verlangd op basis van wettelijke regelingen;
 - noodzakelijk is in relatie tot het gehuurde.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

Het onderhoud en de reparaties door huurder

10 Artikel 10

- 10.1 Voor rekening van huurder zijn alle kleine herstellingen als bedoeld bij of krachtens artikel 7: 217 BW en de werkzaamheden die aangegeven zijn in de bijgevoegde demarcatielijst.
- 10.2 Voor rekening van huurder is het herstellen van gebreken aan, en het vervangen van, voorzieningen, uitbreidingen en aanpassingen die door huurder zelf zijn aangebracht of die door verhuurder op verzoek van huurder zijn of worden aangepast. Deze voorzieningen en aanpassingen zullen worden weergegeven in een aparte bijlage die onderdeel uitmaakt van de beschrijving van het gehuurde en die door beide partijen voor akkoord zal worden ondertekend.
- 10.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 10.4 Huurder zal voorts alle gebreken herstellen, die noodzakelijk zijn geworden als gevolg van nalatigheid van huurder of van de personen, voor wie huurder verantwoordelijk is.
- 10.5 Indien huurder na aanmaning nalatig blijft in de verplichtingen als genoemd in dit artikel, dan wel indien deze verplichtingen naar het oordeel van verhuurder niet naar behoren worden uitgevoerd, is verhuurder gerechtigd deze voor rekening en risico van huurder te verrichten of doen verrichten.
- 10.6 Het gehuurde zal bij de oplevering voldoen aan de eisen van de omgevingsvergunning en wordt legionellaveilig opgeleverd. Huurder is verantwoordelijk voor het treffen van afdoende beheersmaatregelen ter preventie van legionellabesmetting.

Het uitvoeren van werkzaamheden en herstel van gebreken door verhuurder

11 Artikel 11

- 11.1 Verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 11.2 Huurder zal alle dringende (onderhouds-)werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, spoedeisende gevallen evenwel uitgezonderd. Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder, bewoners en derden zoveel mogelijk wordt beperkt. Dringende (onderhouds)werkzaamheden worden niet beschouwd als gebrek.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

- 11.3 Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden om daar controles uit te voeren en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 11.4 Indien verhuurder na aanmaning en een deugelijke ingebrekestelling nalatig blijft in het uitvoeren van werkzaamheden als genoemd in dit artikel, is huurder gerechtigd deze te verrichten of te doen verrichten en de kosten te verrekenen.

Wijzigingen en functionele aanpassingen

12 Artikel 12

- 12.1 Verhuurder zal in goed overleg met huurder zorgdragen voor noodzakelijke zorgtechnische- en functionele aanpassingen en kwaliteitsverbeteringen aan het gehuurde, teneinde te blijven beantwoorden aan een marktconforme kwaliteit van zorg- en dienstverlening aangepast aan actuele standaarden, doch uitsluitend indien er een kostendekkende huurverhoging is overeengekomen.
- 12.2 Indien huurder voor eigen rekening voorzieningen, uitbreidingen, dan wel functionele of kwaliteitsverbeteringen aan het gehuurde wenst aan te brengen die bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, treedt hij daarover in overleg met verhuurder. Verhuurder kan uitvoering van voorgenomen wijzigingen c.q. verbeteringen uitsluitend verbieden indien en voor zover deze wijzigingen en verbeteringen nadelige gevolgen hebben voor de bouwconstructie van het gehuurde, dan wel zwaarwegende bezwaren van de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen verzetten. Verhuurder kan voorwaarden stellen bij het aanbrengen van deze veranderingen.
- 12.3 Het is huurder en verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder en huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.
- 12.4 De voor rekening van huurder, tijdens de huurovereenkomst of gedurende de bouw op verzoek van huurder, aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Schade aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen worden door partijen niet als gebrek aangemerkt. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ter zake deze veranderingen en toevoegingen.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

13 Artikel 13

- 13.1 Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, of bij het beëindigen van het gebruik, het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen en bij gebreke van een beschrijving in goede staat, geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren en alle sleutels aan verhuurder te overhandigen, behoudens normale slijtage en veroudering. Veranderingen die door verhuurder zijn aangebracht hoeven niet te worden verwijderd, evenmin zelf aangebrachte voorzieningen waarvan schriftelijk is afgesproken dat deze niet hoeven te worden verwijderd.
- 13.2 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, zal het gehuurde door partijen gezamenlijk worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgesteld, waarin de bevindingen worden vastgelegd.
- 13.3 Huurder zal de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn ten genoegen van verhuurder uitvoeren c.q. doen uitvoeren.
- 13.4 Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.
- 13.5 Huurder is verplicht alle voorzieningen of wijzigingen die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht op eigen kosten te verwijderen, tenzij anders is overeengekomen.
- 13.6 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde roerende zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

Het in gebreke zijn van huurder of verhuurder

14 Artikel 14

- 14.1 Indien huurder of verhuurder na sommatie in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten, voor rekening van de in gebreke blijvende huurder respectievelijk verhuurder.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

- 14.2 De ingevolge dit artikel door één der partijen te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat een vordering uit handen wordt gegeven.

Overleg

15 Artikel 15

- 15.1 Indien en voor zover toekomstige wijzigingen in de regelgeving of het overheidsbeleid gevolgen hebben voor de naleving van deze overeenkomst of anderszins voor de exploitatie van het gehuurde, treden partijen daarover zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg.
- 15.2 Partijen verplichten elkaar over en weer gedurende de looptijd van deze overeenkomst onverwijld in kennis te stellen van wijzigingen in hun statuten, die door partijen van wezenlijk belang voor de andere partij worden geacht.

Geschillenregeling

16 Artikel 16

- 16.1 Indien over de uitvoering of interpretatie van deze overeenkomst geschillen ontstaan, zullen deze geschillen zoveel mogelijk door partijen zelf worden opgelost. Er is sprake van een geschil wanneer één van beide partijen dit heeft verklaard. Indien onderling overleg tussen partijen niet tot overeenstemming leidt, zullen partijen het geschil voorleggen aan de bevoegde rechter, tenzij partijen er voor kiezen het geschil op te lossen met behulp van mediation, conform het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.

Wijzigingen in de overeenkomst

17 Artikel 17

- 17.1 Wijzigingen die voortvloeien uit gewijzigde regelgeving of ingrepen door de overheid, zijn, indien deze aanzienlijke nadelen voor één der partijen met zich meebrengen, te allen tijde reden wijziging van de overeenkomst te verlangen. Indien partijen over de wijziging geen overeenstemming kunnen bereiken, is ieder der partijen gerechtigd dit aan te merken als een geschil en daarop toe te

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

passen de procedure als omschreven in artikel 16 van deze overeenkomst. Dergelijke omstandigheden worden beschouwd als onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 van het BW.

Appartementsrechten

18 Artikel 18

18.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

Domiciliekeuze

19 Artikel 19

19.1 Alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, worden gericht aan het statutaire vestigingsadres van huurder.

Bijlagen

Onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

bijlage 1: beschrijving van het gehuurde

bijlage 2: de beschrijving van de levering van zaken en diensten (bij te voegen na oplevering)

bijlage 3: demarcatielijst

bijlage 4: proces verbaal van oplevering (bij te voegen na oplevering)

Huurder verklaart deze bijlagen te hebben ontvangen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

datum: _____ - _____ **2026** te: [REDACTED]

Namens verhuurder

Namens huurder

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

Stichting Woonbron

XXXX

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder: