

Algemene Woonzorgvoorwaarden De Heeren van Zorg

Versie 3, April 2018

Waar staat hij/hem wordt ook bedoeld zij/haar.

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Woonzorgvoorwaarden maken deel uit van de zorgwoonovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de zorgwoonovereenkomst afwijken van die van de Algemene Woonzorgvoorwaarden, gaan de bepalingen van de zorgwoonovereenkomst voor.

Veranderingen wonen en zorg

Artikel 2

Als gevolg van veranderingen, onder andere van financiering en regelgeving op het gebied van wonen en zorg, streven partijen naar een flexibele zorgwoonovereenkomst. Het kan in de toekomst onder andere zijn dat zorgwoner (een gedeelte van) de zorgwoning niet meer ter beschikking gesteld krijgt rechtstreeks door zorgwoonaanbieder of dat de prijs voor het zorgwonen door zorgwoner niet meer (rechtstreeks) verschuldigd is aan zorgwoonaanbieder. Zorgwoonaanbieder en zorgwoner zullen zich gezamenlijk inspannen om eventuele nadelige gevolgen voor een van beide partijen zoveel mogelijk te voorkomen.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van de zorgwoning

Artikel 3

3.1. De zorgwoonaanbieder zal de zorgwoning op de ingangsdatum van de bewoning ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2. Vóór of bij aanvang van de zorgwoonovereenkomst is tussen zorgwoner en zorgwoonaanbieder een beschrijving van de zorgwoning opgemaakt. Zorgwoner en zorgwoonaanbieder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

3.3. De zorgwoning wordt bij aanvang van het zorgwonen door zorgwoonaanbieder opgeleverd en door zorgwoner aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van het zorgwonen geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt dat zorgwoner de zorgwoning in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.

your next level.

Servicekosten

Artikel 4

4.1. Zorgwoner betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. De zorgwoonaanbieder verstrekt aan zorgwoner een overzicht waaruit de service bestaat die in rekening wordt gebracht.

Met betrekking tot de servicekosten geldt dat het door de zorgwoner betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2. Het tussen zorgwoonaanbieder en zorgwoner geldende maandelijkse voorschotbedrag kan worden verhoogd indien het voorschotbedrag naar mening van zorgwoonaanbieder niet (meer) toereikend is, met inachtneming van een aanzegtermijn van een maand. Zorgwoonaanbieder zal gelijktijdig met de aangezegde verhoging een onderbouwing voor de verhoging geven.

De algemene verplichtingen van zorgwoonaanbieder

Artikel 5

Zorgwoonaanbieder is verplicht op verlangen van de zorgwoner gebreken aan de zorgwoning te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is, wettelijk niet vereist is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de zorgwoonaanbieder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze zorgwoonovereenkomst of het gebruik voor rekening van zorgwoner komen.

De algemene verplichtingen van zorgwoner

Artikel 6

6.1. Zorgwoner voldoet de te betalen prijs voor de zorgwoning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door zorgwoonaanbieder aangegeven wijze.

Vanaf de eerste dag van de maand is zorgwoner voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2. Zorgwoner zal zich bij de betaling niet beroepen op enige verrekening.

6.3. Zorgwoner zal de zorgwoning gebruiken en onderhouden zoals het een goed zorgwoner betaamt.

6.4. Zorgwoner zal de zorgwoning gedurende de bewoning feitelijk bewonen en uitsluitend voor eigen bewoning gebruiken, andere doeleinden zijn - behoudens toestemming van de Zorgwoonaanbieder - niet toegestaan. Zorgwoner zal in de zorgwoning zijn exclusieve hoofdverblijf houden.

Zorgwoner zal de woning, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Dit geldt voor alle ruimten van de zorgwoning, ook als deze zijn gedeeld met (een) mede-zorgwoner(s). Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover zorgwoner het gebruik van deze ruimten met andere zorgwoners, gebruikers en omwonenden deelt.

6.5. Zorgwoner dient ervoor zorg te dragen dat aan mede-zorgwoner(s) en omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door zorgwoner, huisdieren of door derden die zich vanwege zorgwoner in de zorgwoning of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

6.6. Het is zorgwoner niet toegestaan in de zorgwoning activiteiten te verrichten of stoffen en voorwerpen aanwezig te hebben die niet zijn toegestaan bij wet. Het is zorgwoner uitdrukkelijk niet toegestaan hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld en ook niet om stoffen en voorwerpen die een gevaar kunnen opleveren voor mens, dier en omgeving, waaronder wapens, explosieven en stoffen die kunnen worden gebruikt voor het maken van

explosieven en/of licht ontvlambare objecten en projectielen, in de zorgwoning te hebben of binnen te (doen) brengen. Deze bepaling geldt niet voor gebruikelijke huishoudelijke middelen en aan zorgwoner voorgeschreven medicatie.

6.7. Zorgwoner is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de zorgwoning, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Zorgwoner dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan de zorgwoning onverwijld aan zorgwoonaanbieder te melden. Bij nalatigheid van zorgwoner in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan de zorgwoning als aan de eigendommen van derden en hemzelf, voor rekening van zorgwoner komen.

6.8. In verband met controle door zorgwoonaanbieder van de naleving van de verplichtingen van zorgwoner op grond van deze Algemene Woonzorgvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door zorgwoonaanbieder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal zorgwoner zorgwoonaanbieder, in de woning toelaten. Onder zorgwoonaanbieder wordt mede verstaan: de door of namens zorgwoonaanbieder aangevoerde personen.

Algemene regels (kortdurend) Verblijf (Zorgwonen)

Artikel 7

7.1. Zorgverleners hebben zonder toestemming van de cliënt geen toegang tot de persoonlijke verblijfsruimte of kast van de cliënt, tenzij dat redelijkerwijs noodzakelijk is:

- a. in het belang van de veiligheid waaronder begrepen mogelijk onaanvaardbare hygiënische omstandigheden; of
- b. in geval van een redelijk vermoeden van strafbare feiten, waaronder het bezit van verboden middelen en/of voorwerpen; of
- c. in het belang van de uitvoering zorgverlening.

7.2. Tenzij dit een strafrechtelijk onderzoek zou belemmeren, wordt de cliënt van de toegang tot de kast of tot de verblijfsruimte tevoren op de hoogte gesteld en krijgt hij een kans de kast of de verblijfsruimte zelf op orde te brengen. In ieder geval wordt de cliënt, dan wel de vertegenwoordiger of contactpersoon/gemachtigde van de cliënt, in de gelegenheid gesteld om bij het betreden van de kast of ruimte aanwezig te zijn. De cliënt zal het verschaffen van toegang hierbij niet belemmeren.

Artikel 8

8.1. Bij tijdelijke afwezigheid van de cliënt blijft diens woonruimte voor hem beschikbaar, tenzij zijn afwezigheid langer duurt dan de termijn die zorgwoonaanbieder voor financiering bij tijdelijke afwezigheid is overeengekomen met de financier van de zorgverlening of in geval van PGB-financiering als de zorgwoonaanbieder, (vertegenwoordiger van) cliënt en behandelaar(s) dit wenselijk en noodzakelijk vinden, waarbij er vooruitzicht moet zijn op terugkeer binnen redelijke termijn, zulks ter beoordeling van de zorgwoonaanbieder.

8.2. De zorgwoonaanbieder informeert de cliënt bij aanvang van de overeenkomst over de in het eerste lid bedoelde termijn. Bij wijziging van deze termijn informeert zij de cliënt daarover zo spoedig mogelijk.

8.3. Na verloop van de in het eerste lid bedoelde termijn is de zorgwoonaanbieder gerechtigd de woonruimte van de cliënt te ontruimen. Indien mogelijk brengt de zorgwoonaanbieder de cliënt of diens familie/vertegenwoordiger hiervan vooraf op de hoogte. De zorgwoonaanbieder draagt, op kosten van de cliënt en binnen de mogelijkheden van de zorgwoonaanbieder, zorg voor passende opslag van de eigendommen van de cliënt die in de woonruimte aanwezig zijn voor maximaal één maand.

8.4. Als bij terugkomst van de cliënt, na afloop van de in het eerste lid bedoelde termijn, diens woonruimte ontruimd is, wijst de zorgwoonaanbieder binnen haar mogelijkheden de cliënt een andere zorgwoonruimte toe. Bij het toewijzen van een nieuwe zorgwoonruimte komt de zorgwoonaanbieder binnen haar mogelijkheden zoveel mogelijk tegemoet aan de voorkeuren van de cliënt.

Artikel 9

9.1. De Heeren van Zorg hanteert huisregels die bij het tekenen van de overeenkomst danwel op de woonruimte worden uitgereikt en ondertekend.

9.2. Van de bedoelde huisregels afwijkende afspraken worden vastgelegd in het dossier van de cliënt.

9.3. De Heeren van Zorg is gerechtigd om de huisregels eenzijdig te wijzigen. Zij informeert de cliënt over een dergelijke wijziging.

De herstellingen door zorgwoner

Artikel 10

10.1. Voor rekening van zorgwoner komen de kleine herstellingen.

10.2. Alle door zorgwoner te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Zorgwoner zal daarbij de door overheid of zorgwoonaanbieder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door zorgwoonaanbieder

Artikel 11

11.1. Zorgwoner zal alle dringende werkzaamheden aan de zorgwoning of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

11.2. Zorgwoner heeft geen recht op vermindering van het bedrag voor zorgwonen of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door zorgwoner

Artikel 12

12.1. Het is zorgwoner toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van de persoonlijk zorgwoonruimte aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor zorgwoonaanbieder of derden opleveren.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft zorgwoner vooraf schriftelijke toestemming van de zorgwoonaanbieder nodig.

12.2. De zorgwoonaanbieder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van de zorgwoning of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Zorgwoonaanbieder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de bewoning door zorgwoner ongedaan moet worden gemaakt.

12.3. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van zorgwoonaanbieder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van zorgwoonaanbieder ongedaan worden gemaakt door zorgwoner.

12.4. Zorgwoner is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door zorgwoner zijn aangebracht.

12.5. Zorgwoner is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door zorgwoner is aangebracht. Zorgwoner vrijwaart zorgwoonaanbieder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt als gevolg van door zorgwoner zelf aangebrachte veranderingen aan de zorgwoning.

De beëindiging van de zorgwoonovereenkomst

Artikel 13

Beëindiging van de Zorgwoonovereenkomst geschiedt conform hetgeen daarover is bepaald in de zorgwoonovereenkomst.

Tevens is de zorgwoonaanbieder te allen tijde bevoegd om de zorgwoonovereenkomst schriftelijk op te zeggen met inachtneming van 1 maand opzegtermijn.

De oplevering van de woning bij het einde van de bewoning

Artikel 14

14.1 Bij het einde van de zorgwoonovereenkomst is zorgwoner verplicht de zorgwoning onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan zorgwoonaanbieder op te leveren in de staat, waarin hij de woning conform de beschrijving bij aanvang van de zorgwoonovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van zorgwoonaanbieder komt. Voor door zorgwoner in de woning aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

14.2. Vóór het einde van de zorgwoonovereenkomst zullen zorgwoner en zorgwoonaanbieder gezamenlijk de zorgwoning inspecteren. Zorgwoner zal zorgwoonaanbieder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de zorgwoonovereenkomst door en ten laste van zorgwoner verricht moeten worden. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

14.3. Ten aanzien van door de zorgwoner tijdens de bewoning met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de bewoning de volgende regels gelden:

- a. Veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de bewoning door zorgwoner te worden verwijderd. Hieronder worden ondermeer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën, en dergelijke.
- b. zorgwoonaanbieder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door zorgwoner ongedaan worden gemaakt.
- c. zorgwoner is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de bewoning, weg te nemen, wanneer zorgwoonaanbieder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- d. onverminderd het in dit lid bepaalde, is zorgwoner te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij de zorgwoning terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de bewoning bevond.

14.4. Indien zorgwoner bij het einde van de zorgwoonovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan maken van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is zorgwoonaanbieder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van zorgwoner zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij zorgwoner zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van zorgwoner komt voor zijn rekening.

14.5. In het geval zorgwoner bij het einde van de zorgwoonovereenkomst in de zorgwoning zaken heeft achtergelaten is zorgwoonaanbieder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op zorgwoonaanbieder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de zorgwoner.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die zorgwoner heeft overgedragen aan de opvolgende zorgwoner, mits van deze overdracht schriftelijk aan zorgwoonaanbieder is kennis gegeven.

De aansprakelijkheid van zorgwoner

Artikel 15

Zorgwoner is aansprakelijk voor de schade die tijdens de bewoning aan de zorgwoning, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de zorgwoonovereenkomst.

Zorgwoner is jegens de zorgwoonaanbieder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege zorgwoner de zorgwoning gebruiken of zich vanwege zorgwoner daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van zorgwoner en zorgwoonaanbieder

Artikel 16

16.1 Indien één van de partijen een uit hoofde van deze zorgwoonovereenkomst verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

16.2 Daarnaast is de partij die conform lid a in verzuim verkeert een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met inachtneming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6, van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van €40,00 verschuldigd zal zijn.

Overige bepalingen

Artikel 17

17.1 Indien een deel van de zorgwoonovereenkomst of van deze Algemene Woonzorgwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

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

Artikel 18

Zorgwoonaanbieder kan een borg vragen van zorgwoner. De borg dient ter zekerheid in geval van betalingsachterstand en/of schade. De hoogte van de borg wordt bepaald in de zorgwoonovereenkomst.

Bij tussentijdse verrekening op de borg zal zorgwoner, op verzoek van zorgwoonaanbieder, onverwijld de borg aanvullen tot de hoogte van het oorspronkelijk gestelde bedrag voor de borg.

Bij beëindiging van de zorgwoonovereenkomst zal zorgwoonaanbieder binnen een maand na definitieve beëindiging van de zorgwoonoverkomst aan zorgwoner kenbaar maken of er op de borg al dan niet verrekening zal plaatsvinden vanwege betalingsachterstand en/of schade. Binnen twee maanden na definitieve beëindiging van de zorgwoonoverkomst zal zorgwoonaanbieder aan zorgwoner doen toekomen de (resterende) borg na verrekening.

Artikel 19

Zorgwoner is vanaf de aanvang van de zorgwoonovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van de woning en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van de woning aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen.

Voorts dient de zorgwoner zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van de woning met de netbeheerder na te komen. Zorgwoner zal zorgwoonaanbieder ten allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

Het in dit artikel genoemde geldt overeenkomstig voor water, indien van toepassing.

Artikel 20

Naast persoonsgegevens benodigd voor de zorg zal zorgwoner op verzoek van zorgwoonaanbieder ook alle gevraagde gegevens verstrekken in zoverre deze nodig zijn met betrekking tot het zorgwonen, waaronder gegevens over het inkomen en vermogen.

Artikel 21

Zorgwoner is ingeschreven of schrijft zich bij aanvang van de zorgwoonovereenkomst in bij Woningnet of een vergelijkbaar systeem om, op termijn, in aanmerking te kunnen komen voor een (sociale) huurwoning op eigen naam.

Artikel 22

De cliënt dient zelf de nodige zorg in acht te nemen om schade aan of vermissing van zijn eigendommen te voorkomen.

Zorgwoner dient zelf een verzekering af te sluiten ter dekking van schade aan eigen inventaris en goederen (zoals een computer) door brand, water en diefstal.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 23

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van zorgwoner, ook als zorgwoonaanbieder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van de zorgwoning en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van de zorgwoning en/of ten aanzien van zaken van zorgwoner;
- c. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van de zorgwoner komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij zorgwoonaanbieder worden geïnd, moeten deze door zorgwoner op eerste verzoek aan zorgwoonaanbieder worden voldaan.