

**VOORBEELD HUURCONTRACT ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE MET ZORGBEPALING (KOPPELBEDING)<sup>1</sup>**

De ondergetekenden:

De ....., statutair gevestigd en kantoorhoudende te .....,  
aan de ..... nr. .. hierna te noemen: "verhuurder",

en

1. ...., geboortedatum:

2. ...., geboortedatum:

wonende te..... aan de .....

hierna zowel ieder afzonderlijk als beiden gezamenlijk te noemen: "huurder",

partijen nemen het volgende in aanmerking:

- Verhuurder is een zorgorganisatie die zich statutair ten doel stelt het leveren van zorg [.....] aan [doelgroep omschrijven];
- Verhuurder heeft in het kader hiervan van [naam eigenaar gebouw] .....een woongebouw gehuurd bestaande uit .....zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimten en -voorzieningen, specifiek bestemd voor de hiervoor genoemde doelgroep;
- Als gevolg van het besluit van de overheid tot het scheiden van wonen en zorg voor cliënten met een zorgzwaarte [.....], zal verhuurder voortaan rechtstreeks huurovereenkomsten met haar cliënten sluiten;
- Door deze vorm van verhuur gecombineerd met het leveren van zorg door verhuurder in het woongebouw dat verhuurder huurt, biedt verhuurder de mogelijkheid aan huurder om met zorg zelfstandig te wonen;
- De onderhavige huurovereenkomst heeft betrekking op een onzelfstandig/zelfstandig zorgappartement dat aan huurder zal worden verhuurd;
- huurder heeft zorg (ondersteuning en begeleiding) nodig in zijn dagelijks leven;
- huurder beschikt in verband met deze zorgbehoefte over een CIZ indicatie XX ZZP X of ZZP X en regelt in verband met het scheiden van wonen en zorg de zorg via een met verhuurder gesloten aparte zorgovereenkomst;
- huurder is zich ervan bewust dat de huisvesting en de zorgverlening qua omvang, financiering en organisatie alleen mogelijk is indien de zorg afgenomen wordt via verhuurder;
- Huurder verplicht zich derhalve gedurende de duur van deze huurovereenkomst de zorg uitsluitend van verhuurder af te nemen, een afschrift van de zorgovereenkomst is aan deze huurovereenkomst gehecht;

- de zorgverlening door verhuurder en het in huur geven van het zorgappartement zijn onverbreekelijk met elkaar verbonden in die zin dat de huurovereenkomst door huurder zal dienen te worden opgezegd, dan wel door verhuurder zal worden beëindigd, wanneer de zorgovereenkomst wordt beëindigd;
- huurder onderschrijft de redelijkheid van het bovenstaande onderschrijft en is bereid het gehuurde onder deze voorwaarden te huren.

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

### **Het gehuurde**

#### *Artikel 1*

[bij zelfstandige woonruimte] Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woning, gelegen aan de ..... nr. ... te ....., inclusief onroerende aanhorigheden en inclusief het medegebruik van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: "het gehuurde". Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.

[bij onzelfstandige woonruimte] Verhuurder verhuurt aan huurder:

- a. de op de aangehechte tekening aangeduide kamer(s) in het pand gelegen aan de ..... nr. .... te ....., en
- b. de in voornoemd pand voor gemeenschappelijk gebruik bestemde keuken / toilet / doucheruimte / entree / gang(en) / bergruimte / ..... ; inclusief onroerende aanhorigheden en inclusief het medegebruik van of genot van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: "het gehuurde". Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.

### **De bestemming van het gehuurde**

#### *Artikel 2*

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.

### **De huurperiode**

#### *Artikel 3*

De huurovereenkomst is met ingang van ..... aangegaan voor bepaalde tijd, te weten voor de duur van de zorgovereenkomst .

## De door huurder te betalen prijs

### Artikel 4

#### 4.1.

Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit de huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten, hierna te noemen “servicekosten”.

#### 4.2.

De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt: €.....

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

#### 4.3.

Het maandelijks voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten bedraagt €

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

a.	stookkosten c.v.-installatie	€.....
b.	schoonhouden gemeenschappelijke ruimten	€.....
c.	tuinonderhoud	€.....
d.	waterverbruik	€.....
e.	huismeester	€.....
f.	elektra gemeenschappelijke ruimten en - voorzieningen	€.....
g.	servicepakket huurdersonderhoud	€.....
h.	glasfonds	€.....
i.	ontstoppingsfonds	€...
j.	kosten leegstandserving	p.m.
k.	beheer- en administratie kosten	€.....
	Totaal	€..... ===

#### 4.4.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand op de door verhuurder aangegeven wijze.

## De administratiekosten en de eerste huurtermijn

### Artikel 5

#### 5.1.

Bij ondertekening van dit contract betaalt huurder:

- |    |  |        |
|----|--|--------|
| a. | administratiekosten:   | €..... |
| b. | de huurprijs en het voorschot met betrekking tot servicekosten over de periode van ..... tot en met .....: | €..... |

Totaal:

€.....  
===

## **De woonplaatskeuze van huurder**

### *Artikel 6*

6.1.

Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.

6.2.

Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

## **De Algemene huurvoorwaarden van verhuurder**

### *Artikel 7*

7.1.

Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte d.d. .... van verhuurder van toepassing.

7.2.

In afwijking van, respectievelijk als aanvulling op de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder is het volgende overeengekomen:

- .....
- .....
- .....

## **De bijlagen bij dit contract**

### *Artikel 8*

8.1.

De huurder verklaart te hebben ontvangen:

- a. de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder d.d.;
- b. de beschrijving van het gehuurde;
- c. de zorgovereenkomst;
- d. ....

8.2.

De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

**Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te ..... op ..... 20 ..**

Verhuurder:

Huurder:

1.

2.

*<sup>1</sup> Deze voorbeeld-huurovereenkomst is door VBTM Advocaten ter beschikking gesteld aan het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg. Dit contract is een voorbeeld dat door de verhurende zorgaanbieder naar eigen inzicht kan worden benut. Aangezien voor iedere aanbieder en locatie andere uitgangspunten kunnen gelden en ook wet en regelgeving aan wijzigingen onderhevig zijn, is het raadzaam een deskundige te raadplegen bij de opstelling van het huurcontract.*