

Algemene voorwaarden

1. Begripsbepalingen

- Verhuurder: Work and Stay c.q. de (rechts)-personen die haar rechtsgeldig vertegenwoordigen;
- Huurder: de partij die separaat een overeenkomst sluit met verhuurder terzake van de beschikbaarstelling van het gehuurde;
- Object: hetgeen wat gehuurd c.q. verhuurd wordt, zijnde een plek waar verbleven wordt;
- Gast of onderhuurder: degene die feitelijk gebruik maakt van het object;
- Huurovereenkomst: het document waarin partijen de specifieke essentialia vastleggen, zoals: het aantal plekken, de periode en de prijsafspraken.

2. Achtergrond

1. Verhuurder beheert en ontwikkelt diverse woonvormen op het gebied van short stay huisvesting voor (internationale) arbeidskrachten;
2. Huurder werft en selecteert (internationale) arbeidskrachten;
3. Deze arbeidskrachten zijn in en buiten Nederland woonachtig en beschikken slechts over woonruimte in de plaats van herkomst. Die woonruimte in de plaats van herkomst is en blijft het hoofdverblijf van de arbeidskrachten. Het is de bedoeling van de arbeidskrachten om bij het eindigen van de uitzend- of arbeidsovereenkomst naar hun hoofdverblijf op de plaats van herkomst terug te keren;
4. Huurder heeft behoefte aan gecertificeerde tijdelijke huisvesting;
5. Deze arbeidskrachten kunnen de werkzaamheden uit hoofde van de arbeidsovereenkomst zonder deze tijdelijke huisvesting niet uitvoeren en er komt in dat geval geen arbeidsovereenkomst tot stand;
6. Huurder is ervan op de hoogte dat het tijdelijke huisvesting betreft voor de duur van de arbeidsovereenkomst tussen huurder en de arbeidskrachten. Het is de bedoeling van alle betrokken partijen dat de arbeidskrachten bij het eindigen van de arbeidsovereenkomst weer naar hun hoofdverblijf vertrekt, waarna huurder een nieuwe arbeidskracht in de huisvesting zal huisvesten;
7. Partijen bevestigen uitdrukkelijk er mee bekend te zijn dat de onderhavige overeenkomst ziet op tijdelijke huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is (in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW). Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst uitdrukkelijk ermee bekend te zijn dat op de onderhavige huurovereenkomst de wettelijke huur- en huurprijsbeschermingsbepalingen, zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, Boek 7, Titel 4, Afdeling 5, niet van toepassing zijn. Huurder is ervan op de hoogte dat een en ander onder meer inhoudt dat huurder zich bij het eindigen van de huurovereenkomst niet kan beroepen op huurbescherming en het gehuurde direct volledig dient te verlaten en te ontruimen van persoonlijke bezittingen.
8. Huurder is verplicht de door hem bemiddelde gast van het bovenstaande (lees: het gebrek aan huurbescherming) op de hoogte te stellen.

3. Toepasselijkheid

1. Onderhavige voorwaarden gelden onder uitsluiting van voorwaarden van huurder.
2. Ze gelden voor alle overeenkomsten die partijen sluiten, met ingang van ondertekening van de eerste separaat op te maken huurovereenkomst, waaraan deze algemene bepalingen zijn gehecht en waarmee deze algemene bepalingen worden afgesproken deel uit te maken van die specifieke overeenkomst en alle verdere overeenkomsten.
3. Wordt eenmaal of vaker afgeweken van enige bepaling dezes, schept dat geen precedent waaraan huurder enig recht kan ontlenen.
4. Is een bepaling dezes afwijkend van een specifiek overeengekomen bepaling, geldt de specifieke bepaling, mits die bepaling schriftelijk is bevestigd door verhuurder.

4. Het object

1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een of meerdere overnachtingsplaatsen ("het gehuurde"). De overnachtingsplaatsen (bedden genoemd in dit document) zijn beschikbaar in woonunits, bestaande uit 2, 3, 4 of 5 persoonsunits. De bedden liggen op de terreinen die geëxploiteerd worden door verhuurder. Verhuurder plant beschikbare units in en is eindbepaler van de indeling. Hierbij wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de wensen van de huurder. Voorkeursboekingen worden echter niet gegarandeerd. Verhuurder behoudt zich het recht voor de verhouding tussen logieskamers ten opzichte van chalets te bepalen.
2. Het gehuurde is gestoffeerd en gemeubileerd en dit wordt in bruikleen aan huurder ter beschikking gesteld. Het is huurder niet toegestaan eigen apparaten of spullen toe te voegen aan de grote inventaris of spullen om te wisselen. Een indicatieve lijst van de inventaris is op aanvraag beschikbaar bij verhuurder.
3. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als tijdelijke woonruimte voor de huisvesting van arbeidskrachten gedurende de duur van hun arbeidsovereenkomst.
4. De maximale periode dat een gast, bemiddeld door de huurder, in het gehuurde aansluitend mag verblijven is 6 maanden. Het is de gast verboden hier zijn/haar vaste woon- en/of verblijfsplaats te vestigen.
5. Verhuurder maakt gebruik van een toegangssysteem wat bediend wordt met smartphones. Verhuurder stelt verder per accommodatie 1 tag (voor toegang van het gehuurde) aan huurder ter beschikking wanneer geen enkele gast de mogelijkheid heeft om het toegangssysteem van verhuurder met smartphone te kunnen bedienen. Huurder is verantwoordelijk voor het behoud en correct gebruik van de door verhuurder ter beschikking gestelde tag. Alle kosten die verband houden met het gebruik van de tag, waaronder doch niet uitsluitend daaronder begrepen vervanging, onderhoud en vernieuwing van de tag, worden door verhuurder aan huurder in rekening gebracht.

5. Onderhuur

1. Het is huurder toegestaan om het gehuurde onder te verhuren aan arbeidskrachten met wie zij een arbeidsovereenkomst heeft gesloten onder de volgende voorwaarden:
 - 1.1. De onderhuurovereenkomst bevat geen strijdigheden met onderhavige huurovereenkomst;
 - 1.2. Huurder informeert haar onderhuurders over het tijdelijke karakter van de onderhuurovereenkomst;
2. Huurder ziet er actief op toe dat haar onderhuurders de huis- en parkregels correct naleven.

3. Het is de plicht en verantwoordelijkheid van huurder om de gebruiker(s) van het gehuurde schriftelijk en adequaat te binden aan de huis- en parkregels, zoals bepaald in de algemene voorwaarden dezes, op straffe van verbeurte van een boete ad € 10.000,- per gebruiker met wie een dergelijke verbintenis niet aantoonbaar is tot stand gekomen, onverminderd het recht van verhuurder de daarboven uit stijgende kosten en schade te verhalen op huurder. Verhuurder stelt een daartoe opgesteld formulier ter beschikking aan huurder.
4. Huurder zorgt voor up-to-date informatie ten behoeve van het nachtregister en vult deze vóór aankomst van de onderhuurder in of tenminste 1 werkdag na aankomst in op het daarvoor bedoelde systeem.

6. Periode en einde

1. De periode waarin de gast gebruik kan maken van het object, is bepaald in de huurovereenkomst, waarbij voor de start van het gebruiksrecht als voorwaarde geldt dat huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
2. Wanneer de gast zich niet meldt, staat het verhuurder vrij de verblijfkosten in rekening te brengen voor de duur van het overeengekomen verblijf, uiteraard totdat het object alsnog aan een nieuwe/ andere gast zal zijn verhuurd.
3. De periode eindigt van rechtswege op de laatste dag van de afgesproken periode.
4. Stelt verhuurder tussentijds onregelmatigheden vast, is verhuurder bevoegd het verblijf van de specifieke gast(en) met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder dat aan huurder enige compensatie verschuldigd is.
5. Het is ter vrije beoordeling van verhuurder om de huurder eerst nog in de gelegenheid te stellen de onregelmatigheid te verhelpen indien dat in redelijkheid van verhuurder verwacht kan worden.
6. In ieder geval vindt onmiddellijke beëindiging plaats in geval van
 - beëindiging van de overeenkomst tussen gast en huurder op grond waarvan de gast werkte voor huurder;
 - enig (vermoeden van) strafbare gedragingen door gast;
 - overlast, in welke vorm, ernst of frequentie ook, dronkenschap of drugsgebruik danwel handel zoals in drugs, sigaretten, alcohol of hennepsteelt, zulks in of bij het gehuurde of in de directe omgeving;
 - handhaving van overheidswege ten aanzien van de bestemming of het gebruik van het object;
 - Indien er op of nabij het park ernstige veiligheidsrisico's ontstaan waardoor personen niet langer op de accommodaties kunnen verblijven;
 - Indien een aanpassing van de SNF norm leidt tot een vermindering van de capaciteit van de accommodaties dan zal verhuurder deze vermindering naar rato doorzetten naar de leveringsovereenkomst;
 - Indien er andere onvoorzienbare situaties zijn waarbij verhuurder niet kan leveren door overmacht en/of dit niet in redelijkheid gevegd kan worden;
 - Indien sprake is van overtreding van enige verplichting zoals beschreven in de voorwaarden dezes.

7. Oplevering

1. Op de laatste dag levert huurder bij verhuurder de sleutel en alle toebehoren, waarbij huurder garandeert dat de gast het object heeft verlaten met al de zijnen/ de haren en het zijne/ hare, alsmede dat het object leeg en schoon is opgeleverd.
2. Verhuurder plant een afspraak in met een door huurder aangedragen vertegenwoordiger om samen vast te stellen wat het gewenste opleveringsniveau is wat betreft de hygiëne en staat van onderhoud van de accommodatie. Deze afspraken zullen vastgelegd worden en maken daarna deel uit van deze huurovereenkomst. Indien een accommodatie wordt opgeleverd die niet aan deze standaard voldoet, behoudt verhuurder zich het recht voor om alle kosten die gemaakt moeten worden om de standaard te behalen door te berekenen aan huurder.
3. Huurder is volledig aansprakelijk voor kosten die ontstaan ten gevolge van het niet tijdig verlaten en/of ontruimen van het object, waaronder eventuele administratieve of ontruimingskosten, en zelfs: alle gerechtelijke en buitengerechtelijke juridische kosten in geval zelfs een gerechtelijke procedure nodig mocht zijn.

8. Verantwoordelijkheid huurder

1. Huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de voor hem geplaatste gast(en). Dat betekent dat alle schade die verhuurder lijdt ten gevolge van enig doen of nalaten tijdens de gast, volledig zal worden vergoed door de huurder. Onder schade wordt o.a. verstaan: materiële schade, maar ook indirecte schade zoals bijkomende kosten als bedoeld in art. 6:96 BW, alsmede eventueel het eigen risico van de eigen verzekering van verhuurder.
2. Huurder vrijwaart verhuurder dan ook onherroepelijk voor alle schade, boetes of kosten onder welke noemer ook, op welke rechtsgrond ook, die verhuurder draagt.
3. Huurder zorgt er ook voor dat de gast(en) van huurder gebonden wordt/ worden aan de Huis- en parkregels van verhuurder, en dat de gast zich houdt aan alle wet- en regelgeving voorzover relevant in dit verband. De actuele versie van de huis- en parkregels zijn te vinden op www.workandstay.nl.

9. Betalingsverplichting

1. Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
 - de huurprijs;
 - vergoeding voor de nutsvoorzieningen;
 - toeristen- of verblijfsbelasting;
 - omzetbelasting;
2. De berekeningsmethode voor de bepaling van de vergoeding voor de nutsvoorzieningen, is tussen beide partijen bekend en wordt door beide partijen bij dezen geaccordeerd en van toepassing verklaard.
3. De voor het gehuurde verschuldigde toeristen- of verblijfsbelasting komt voor rekening van huurder. De toeristen- of verblijfsbelasting wordt berekend per persoon per dag, conform de verordening verblijfsbelasting van de gemeente Peel en Maas. Zoals bij huurder bekend, zijn de personen die niet in het BRP ingeschreven staan hiervoor belastingplichtig.
4. De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd wordt maandelijks achteraf door verhuurder aan huurder gefactureerd. De

betaaltermijn is 14 dagen na digitale verzending c.q. ontvangst van de factuur. Dit is een fatale termijn, hetgeen o.a. meebrengt dat ingaande de 15e dag huurder van rechtswege in verzuim is en rente verschuldigd is.

5. De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

6. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 BW niet van toepassing.

7. Verhuurder zal BTW over de huurprijs in rekening brengen.

8. De huurprijs zal worden geïndexeerd conform consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

10. Verplichtingen huurder

1. Het schoonhouden van het gehuurde en omgeving is voor verantwoording en rekening van huurder.

2. De huis- en parkregels zijn van toepassing op huurder en huurder dient er op haar beurt actief voor zorg te dragen dat alle voor hem geplaatste gasten, waaronder ook de coördinator, zich houden aan de huis- en parkregels. Huurder verklaart dat zij de huis- en parkregels als bedoeld in via de overeenkomsten tussen gast en huurder één op één aan hen zal doorleggen. Indien zij zich niet conformeren aan deze voorwaarden, dan heeft verhuurder het recht om de toegang van het gehuurde te ontfangen aan de overtreder(s).

3. Partijen komen overeen dat huurder te allen tijde actief mede zorg draagt voor een huishoudelijk regime en gedrag, waarin de accommodaties en het terrein zich altijd in een goed onderhouden en schone staat zullen bevinden. Huurder zal, zoals van een goed huurder mag worden verwacht, voor het gehuurde en de omgeving zorg dragen in de breedste zin van de betekenis. Om een en ander te waarborgen zullen er op initiatief van verhuurder periodiek controles uitgevoerd worden.

4. Huurder is verplicht maatregelen te nemen ter beperking van schade, waaronder vorstschade.

5. Eventuele schade in, op en of aan het gehuurde is voor rekening en risico van huurder en zal aan huurder in rekening worden gebracht.

6. Blijkt verhuurder tussentijds van onregelmatigheden, is verhuurder bevoegd het verblijf van de specifieke onderhuurder(s) met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder dat enige compensatie verschuldigd is.

7. Het is ter vrije beoordeling van verhuurder om de huurder eerst nog in de gelegenheid te stellen de onregelmatigheid te verhelpen indien dat in redelijkheid van verhuurder verwacht kan worden.

8. De kredietwaardigheid van huurder moet onbetwist zijn, deze wordt door verhuurder getoetst.

Hiervoor stelt de huurder, op verzoek van verhuurder, alle gegevens beschikbaar (waaronder jaar- en tussentijdse cijfers), die de verhuurder naar haar oordeel nodig acht om de kredietwaardigheid van huurder te kunnen bepalen. Deze gegevens zijn -voor zover mogelijk- voorzien van een accountantsverklaring.

9. Het houden van huisdieren in het gehuurde is niet toegestaan.

10. Het is huurder niet toegestaan kandidaten te werven voor vacatures op Work and Stay te Maasbree en gelieerde locaties.

11. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien een gast tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) c.q. Huurder uit hoofde van de op hem rustende plicht de overtreding onmiddellijk te beëindigen, Huurder aan Verhuurder een direct opeisbare boete van EUR 500,- verbeurt voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van EUR 50.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

11. Coördinatoren van huurder

1. Door huurder wordt een coördinator aangesteld die voor naleving van de huurovereenkomst, inclusief de daarbij behorende bijlagen en de algemene bepalingen alsmede de huis- en parkregels zorgdraagt. De huis- en parkregels worden ieder jaar door verhuurder vastgelegd en gepubliceerd op www.workandstay.nl.

2. Huurder verplicht zich deze verplichtingen aan alle onderhuurders die de rol van coördinator op zich nemen, op te leggen:

- Coördinatoren zijn voor verhuurder dagelijks bereikbaar van 10 – 22 uur.
- Indien de coördinator langer dan 24 uur niet aanwezig is zorgt huurder voor een alternatief aanspreekpunt.
- De beveiliging van verhuurder kan de coördinator vragen om informatie of assistentie als het gaat om (ex-)medewerkers van huurder. Coördinatoren kunnen te allen tijde de beveiliging van verhuurder om ondersteuning vragen via de bij hen bekende contactgegevens.
- Als de hulpdiensten conform artikel 7 gebeld zijn, laat de coördinator van huurder dit zo snel mogelijk (maar na het bellen van relevante hulpdiensten) aan verhuurder weten.
- De coördinator van huurder conformeert zich aan de afspraken die Work and Stay heeft gemaakt met huurder rondom verwijderde personen, relevant zijn de volgende zaken:
- De coördinatoren van huurder conformeren zich aan het AVG beleid van verhuurder.
- Van de coördinator wordt verwacht dat hij het welzijn van de onderhuurder nastreeft en de zorgplicht naleeft.

12. Periodieke controles

1. Verhuurder alsmede de huurder en alle door hen aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde zonder overleg met de gebruiker te betreden voor inspectie van de staat c.q. veiligheid van het gehuurde.

2. Verhuurder is gerechtigd om aangekondigd en niet aangekondigd in, op en rondom het gehuurde te controleren of huurder en haar arbeidskrachten deze huurovereenkomst, inclusief alle daarbij behorende bijlagen, correct en volledig naleeft. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de controle op hygiëne, overlast en de aanwezigheid c.q. productie van soft- en/of harddrugs, qat, lachgas, verboden wapens dan wel andere middelen, goederen of activiteiten die op grond van de Opiumwet en/of het Wetboek van Strafrecht strafbaar zijn gesteld.

13 . Verantwoordelijkheid huurder naar haar werknemer(s)

Verhuurder verwacht van huurder dat zij een verantwoordelijke houding aanneemt wat betreft het welzijn van haar arbeidskrachten. Om die reden vraagt verhuurder aan huurder wat haar beleid is op een aantal punten. Medewerkers van huurder die tevens onderhuurder zijn:

- worden geselecteerd en geworven conform de ABU Fair Recruitment Charter;
- ontvangen loon conform relevante Nederlandse wet- en regelgeving;
- worden gestimuleerd om zich in te schrijven in de BRP, waarvoor huurder indien gewenst vertalers ter beschikking stelt;
- worden geïnformeerd over de interne klachtenprocedure van verhuurder en de externe klachtenprocedure van SNF;
- worden geïnformeerd over de regels en maximale inhoudingen voor huisvesting op het loon. Huurder verrekent alleen boetes via de loonstrook indien medewerker aansprakelijk gesteld kan worden voor schade en de boete bedraagt maximaal de werkelijke herstelkosten;
- worden geïnformeerd over alternatieve huisvesting voor long stay indien relevant.

Indien een arbeidskracht van huurder ontslagen wordt of anderszins is verworpen tot ongewenst persoon op de locaties van verhuurder, is het de verantwoordelijkheid van huurder dat deze persoon zijn of haar weg vindt naar een thuis- of anderszins stabiele situatie op een alternatieve locatie wanneer de persoon niet handhaafbaar blijkt. Tevens moet de minimale verblijfsduur na opzegging arbeidscontract gehanteerd worden conform ABU richtlijnen. Deze richtlijnen ten behoeve van voorkomen van dakloosheid is op verzoek bij verhuurder opvraagbaar. Indien huurder deze verantwoordelijkheid niet neemt, behoudt verhuurder zich het recht voor om alle kosten die gemaakt moeten worden, door te berekenen aan huurder.

14. Verplichtingen verhuurder

1. Verhuurder spant zich in om een veilig en prettig woonklimaat te creëren en behouden.
2. Verhuurder verstrekt maximaal twee keer per jaar kosteloos beddengoed aan de onderhuurder, mits er geen sprake is van vernieling of moedwillig vervreemden. Is hier wel sprake van dan worden de extra kosten aan de huurder doorberekend.
3. Het onderhoud van de groenvoorziening is voor verantwoording en rekening van verhuurder.
4. Het onderhoud van de technische installaties komt voor verantwoording en rekening van verhuurder.
5. Verhuurder draagt zorg voor de kosten van brandverzekering en regulier klein onderhoud.
6. Bij eventuele geschillen spant verhuurder zich in om een passende oplossing te vinden. Indien noodzakelijk geacht kan verhuurder mediation inzetten, waarbij de kosten dan tussen partijen gedeeld worden.

15. Verboden middelen

Het is niet toegestaan in of bij het gehuurde of in de directe omgeving daarvan hennep te (doen) gebruiken, kweken of te verhandelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Wet strafbaar zijn gesteld. Huurder erkent dat het handelen in strijd met het hiervoor genoemde verbod leidt tot schade aan het gehuurde,

alsmede tot gevaarstelling en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de (onder)huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

16. Belastingen en andere heffingen

De (verhogingen van) directe overheidslasten, zoals storkosten en diverse belastingen (zoals mogelijk BTW en WOZ) zullen aan huurder worden doorberekend. Deze prijsverhogingen worden slechts eenmaal per jaar doorgevoerd, telkens per 1 januari, waarbij al de ontstane kosten zoals hier globaal benoemd – ook die van het dan bijna voorbijge jaar – doorgevoerd worden. Uitzondering hierop is een evt. verhoging van de BTW.: deze wordt – indien van toepassing – meteen op de facturen aangepast.

17. Informatieverstrekking Wet goed verhuurderschap

1. In het kader van de Wet goed verhuurderschap worden de rechten en plichten voor de doelgroep internationale arbeidskrachten nog nader uitgewerkt. Zodra deze maatregelen bekend zijn, informeert verhuurder huurder over dit onderwerp.
2. Huurder verklaart dat zij de informatie als bedoeld in dit artikel ook aan al haar arbeidskrachten verstrekt in een taal die zij kunnen verstaan, zodra deze bekend zijn.

18. Aansprakelijkheid

1. Uitdrukkelijk geldt als overeengekomen dat huurder volledig aansprakelijk is voor schade die ontstaat door het al dan niet naleven van de verplichtingen die rusten op de onderhuurder(s) van het gehuurde, op welke grondslag ook, zonder dat aan huurder enig recht toekomt op verrekening of compensatie jegens verhuurder.
2. Voor rekening van huurder zijn verder alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren, door de onderhuurder, huurder zelf of door personen die door hem zijn aangewezen.
3. Huurder vrijwaart verhuurder tevens voor alle claims of boetes van derden, die verband houden met of voortvloeien uit gedragingen of nalaten van de gebruiker(s) van het gehuurde.

19. Toepasselijk recht

Op deze algemene voorwaarden is het Nederlandse recht van toepassing. Geschillen zullen beslecht worden door de rechtbank Limburg, locatie Roermond.