

OVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht de **gemeente Leeuwarden**, waarvan de zetel is gevestigd te Leeuwarden aan het Oldehoofsterkerkhof 2 (8911 DH), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam/functie/besluit], hierna te noemen: "**de Gemeente**"

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **CareX Fryslân B.V.**, statutair gevestigd te Leeuwarden en aldaar kantoorhoudende aan de Reviusstraat 1 (8913 HT), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67184022, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar daartoe gevolmachtigde regiobestuurder de heer J. de Jong, hierna te noemen: "**CareX**"

de Gemeente en CareX hierna tezamen ook te noemen: "**Partijen**"

Nemen het volgende in overweging:

- a) De Gemeente heeft percelen grond in erfpacht gelegen aan de Snekertrekweg te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, nummers 16490, 18341 en 18342, hierna te noemen: "**de Locatie**";
- b) De duur van de erfpacht bedraagt tien jaren en eindigt op 31 oktober 2033, na ommekomst waarvan de erfpacht eindigt en de Locatie door de Gemeente volledig ontruimd aan de grondeigenaar moet worden opgeleverd;
- c) Op de Locatie zijn of worden in totaal 192 tijdelijke woningen, hierna te noemen: "**de Flexwoningen**" gerealiseerd, op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning;
- d) Zowel de duur van de erfpacht als de tijdelijkheid van de omgevingsvergunning brengt mee dat de Flexwoningen uiterlijk op 31 oktober 2033 moeten zijn verwijderd;

- e) De Gemeente wenst de Flexwoningen in te zetten voor de huisvesting van (i) ontheemden uit Oekraïne; (ii) statushouders als tussenvoorziening; en (iii) andere categorieën woningzoekenden die over tijdelijke huisvesting dienen te beschikken;
- f) Het doel van de sub e bedoelde huisvesting is dat de desbetreffende bewoners vanuit de Flexwoningen zullen doorstromen naar reguliere, niet-tijdelijke huisvesting;
- g) De Gemeente wenst, tegen de hiervoor geschetste achtergrond, CareX het beheer van de Flexwoningen te doen uitvoeren en CareX is daartoe bereid;
- h) Partijen wensen hun afspraken ter zake van het hiervoor bedoelde beheer in deze overeenkomst vast te leggen;

Zijn het navolgende overeengekomen:

Artikel 1. Beheer

1. De Gemeente geeft opdracht aan CareX welke opdracht CareX aanvaardt, tot het verrichten van beheertaken, zoals aangegeven in **bijlage 1** bij deze overeenkomst en met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde.
2. Partijen zijn zich ervan bewust dat een volledige omschrijving van de beheertaken niet mogelijk is. CareX is bereid om – onder nader overeen te komen voorwaarden – ook gevolg te geven aan verzoeken van de Gemeente met betrekking tot het beheer die niet expliciet zijn vastgelegd in bijlage 1.
3. CareX neemt bij het beheer de geldende (brand)veiligheidsvoorschriften in acht en ziet erop toe dat gebruikers en huurders deze naleven.
4. Onder "gebruikers" worden in deze overeenkomst verstaan: ontheemden uit Oekraïne aan wie op grond van de Regeling opvang ontheemden uit Oekraïne door de gemeente opvang wordt verleend. Onder huurders worden in deze overeenkomst verstaan: statushouders aan wie woonruimte als tussenvoorziening wordt geboden, alsmede andere categorieën woningzoekenden die over tijdelijke huisvesting dienen te beschikken.
5. CareX stemt de communicatie met Oekraïners en statushouders af met het Team Inburgering van de Gemeente.

6. CareX ziet toe op de naleving door gebruikers en huurders van hun verplichtingen die voortvloeien uit het huishoudelijk reglement (gebruikers) of de huurovereenkomst (huurders), dan wel uit enige andere met het oog op het gebruik gesloten overeenkomst.
7. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is CareX niet gerechtigd om veranderingen of toevoegingen aan de Flexwoningen aan te brengen.
8. Het is CareX toegestaan derden in te schakelen in het kader van de beheertaken, voor wiens handelingen en gedragingen CareX alsdan jegens de Gemeente volledig aansprakelijk is. CareX zal ervoor zorgdragen dat door haar ingeschakelde derden zich zullen houden aan de verplichtingen uit deze overeenkomst.

Artikel 2. Duur van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, ingaande op [ingangsdatum] en eindigende op 31 oktober 2033.
2. Na ommekomst van de in lid 1 bedoelde termijn eindigt deze overeenkomst van rechtswege, zonder dat daartoe een opzegging is vereist.
3. Deze overeenkomst kan door de Gemeente tussentijds met onmiddellijke ingang worden opgezegd indien CareX in staat van faillissement komt te verkeren, aan haar surseance van betaling wordt verleend dan wel is aangevraagd, dan wel indien CareX anderszins de vrije beschikking over haar vermogen verliest.
4. Deze overeenkomst kan door de Gemeente tussentijds worden opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand ingeval van wijziging in de zeggenschap van CareX. Onder wijziging van zeggenschap wordt verstaan een wijziging in bestuurder- of aandeelhouderschap.
5. Deze overeenkomst kan voorts door zowel de Gemeente als door CareX tussentijds worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar. Voor opzegging als in de vorige volzin bedoeld, is geen zwaarwegende grond vereist, maar wel een redelijke aanleiding bestaat die verband houdt met deze overeenkomst en de uitvoering daarvan. Alvorens tot een opzegging als in de eerste volzin bedoeld over te gaan, treedt de partij die het voornemen heeft tot opzegging over te gaan, onder schriftelijke en gemotiveerde opgave van de redenen voor dit voornemen, met de andere partij in overleg om te bezien of de aanleiding voor de opzegging kan

worden weggenomen. Indien dit overleg niet binnen een maand na het initiëren daarvan tot een vergelijk leidt, staat het de desbetreffende partij vrij om tot opzegging als hiervoor bedoeld over te gaan.

6. Opzegging van deze overeenkomst zoals bedoeld in lid 3, lid 4 en lid 5 dient te geschieden bij deurwaardersexploot of aangetekende brief.
7. Ingeval van een opzegging zoals bedoeld in lid 3, lid 4 of lid 5 is CareX gedurende de opzegtermijn gehouden mee te werken aan de overdracht van het beheer aan een daartoe door de gemeente aangewezen partij, zodanig dat de continuïteit van het beheer zal zijn gewaarborgd. Voor zover de overdracht van het beheer ingeval van een opzegging zoals bedoeld in lid 3 of lid 4 redelijkerwijs niet binnen de opzegtermijn kan worden gerealiseerd, zet CareX haar medewerking aan een overdracht van het beheer ook gedurende een redelijke periode na het verstrijken van de opzegtermijn voort. CareX heeft over de periode waarin zij na verstrijken van de opzegtermijn haar medewerking aan de overdracht van het beheer voortzet recht op vergoeding voor de daaraan voor haar verbonden werkelijke kosten, doch evenwel tot maximaal het bedrag van de daarvoor aan haar betaalde vergoeding voor haar werkzaamheden.

Artikel 3. Vergoeding

1. CareX ontvangt voor haar werkzaamheden uit hoofde van deze overeenkomst een vergoeding, bestaande uit een bedrag van € 50,— (vrij van btw, derhalve zonder dat hierover door CareX btw in rekening kan worden gebracht) per flexwoning per maand. Het hiervoor bedoelde bedrag is door de Gemeente aan CareX verschuldigd, ongeacht de bezettingsgraad van de flexwoningen.
2. De Gemeente draagt de in artikel 11 lid 1 en 2 bedoelde kosten, deze maken geen onderdeel van de in lid 1 bedoelde vergoeding uit en worden separaat door CareX aan de Gemeente doorbelast. Kosten die op grond van bijlage 1 bij deze overeenkomst voor rekening van CareX komen of als servicekosten aan de huurders worden doorbelast, worden door CareX niet aan de Gemeente doorbelast.
3. Voor zover CareX te behoeve van het voldoen van de in artikel 11 lid 2 bedoelde verplichtingen van de Gemeente eigen personeel en middelen inzet, zal CareX de daaraan verbonden kosten voor een ten hoogste marktconform tarief aan de Gemeente doorbelasten. CareX zal hierbij geen kosten aan de Gemeente doorbelasten die geacht worden te zijn begrepen in de in lid 1 bedoelde vergoeding.

4. Het maandelijks als voorschot op de servicekosten aan de huurders in rekening gebrachte bedrag, alsmede een na verrekening of bij een eindafrekening door de huurders bij te betalen bedrag, zal door de gemeente aan CareX worden overgemaakt. Een na verrekening of bij een door CareX opgestelde eindafrekening door de Gemeente aan de huurder terug te betalen bedrag, zal door de Gemeente aan de desbetreffende huurder worden voldaan. Het voorgaande is slechts van toepassing voor zover de levering van zaken en diensten waarop de servicekosten betrekking hebben door en voor rekening van CareX plaatsvindt.
5. De in lid 1 bedoelde vergoeding is exclusief BTW en exclusief eventuele door CareX gemaakte en vooraf door de Gemeente goedgekeurde (on)kosten.
6. De vergoeding en eventuele overige (on)kosten worden per maand, na afloop van de betreffende maand, door CareX aan de Gemeente gefactureerd. Kosten van inschakeling van derden en eigen personeel en middelen van CareX zullen zonder opslag worden (door)gefactureerd aan de Gemeente. Indien sprake is van kosten van een zodanige omvang dat CareX deze in redelijkheid niet kan dragen, kan in overleg worden overgegaan tot eerdere facturering en betaling.
7. Betaling door de Gemeente vindt plaats door overmaking op de daartoe door CareX aangewezen bankrekening binnen 30 dagen na ontvangst en goedkeuring van de in lid 3 bedoelde facturen. Het voorgaande laat het bepaalde in de laatste volzin van lid 4 onverlet.
8. Twee jaar na het ingaan van deze overeenkomst zullen Partijen de werking van de in dit artikel vastgelegde afspraken evalueren. Indien deze evaluatie daartoe aanleiding geeft, zullen Partijen in overleg tot aanpassing van deze afspraken overgaan.

Artikel 4. Administratie

1. CareX is verplicht de Gemeente te informeren over haar werkzaamheden en wel aan het einde van ieder (kalender)kwartaal. CareX zal de Gemeente voorts onverwijld – derhalve ook tussentijds – informeren over voor de Gemeente relevante ontwikkelingen en gebeurtenissen.

2. Beheerder zal per (kalender)kwartaal een rapportage aanleveren bij de Gemeente waaruit in ieder geval blijkt welke werkzaamheden zijn uitgevoerd, welke Flexwoningen zijn verhuurd of in gebruik gegeven en aan wie, welke derden zijn ingeschakeld, welke kosten zijn gemaakt, etc. De rapportage dient voldoende informatie te bevatten om de Gemeente in staat te stellen de werkzaamheden en de eventueel gemaakte kosten door CareX te kunnen verifiëren. Desgevraagd zal CareX daartoe de onderliggende (bewijs)stukken aan de Gemeente ter beschikking stellen.
3. CareX zal op eerste verzoek van de Gemeente aan haar toegang verschaffen tot de volledige administratie van het beheer en op eerste verzoek back-ups overhandigen. CareX doet ten behoeve van de Gemeente afstand van haar retentierecht ter zake de volledige administratie / back-ups, alsmede van ieder (vergelijkbaar) recht die de onbelemmerde toegang van de Gemeente tot de volledige administratie / back-ups mogelijk kan frustreren.
4. De Gemeente zal voor de inning van de huurpenningen en servicekosten en de ontvangst van andere betalingen uit hoofde van de in artikel 6 bedoelde huurovereenkomsten een separate bankrekening aanhouden. In de huurovereenkomsten zal voor het doen van betalingen door de huurder naar deze bankrekening worden verwezen. De gemeente zal CareX (doen) machtigen om inzage in deze bankrekening te krijgen, voor zover dat voor de uitoefening van haar taken op grond van deze overeenkomst nodig is.

Artikel 5. Opvang ontheemden Oekraïne

1. Een deel van de Flexwoningen is bestemd om te worden gebruikt voor het verlenen van opvang aan ontheemden uit Oekraïne op grond van de Regeling opvang Ontheemden Oekraïne.
2. Bij aanvang van deze overeenkomst is het aantal voor de in lid 1 bedoelde opvang bedoelde woningen 66. De Gemeente is bevoegd dit aantal te wijzigen en zal daarvan aan CareX schriftelijk mededeling doen.
3. CareX is verplicht het hiervoor bedoelde aantal Flexwoningen te reserveren en in te zetten voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne. De Gemeente kan desgewenst aangeven welke specifieke Flexwoningen hiervoor dienen te worden gereserveerd en ingezet.

4. Bij de inzet van Flexwoningen voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne is sprake van de uitvoering van een publiekrechtelijke opvangregeling waarbij het bieden van onderdak onderdeel uitmaakt van de door de Gemeente te bieden verstrekkingen. Het beheer door CareX van deze Flexwoningen dient uitsluitend ter uitvoering van de publiekrechtelijke opvang en betreft uitsluitend de component onderdak, zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 sub a van de Regeling opvang ontheemden Oekraïne. De overige verstrekkingen bedoeld in voornoemde regeling worden door of vanwege de Gemeente verzorgd.
5. Gelet op de publiekrechtelijke grondslag voor het bieden van onderdak als in dit artikel bedoeld, zal met de desbetreffende bewoners geen overeenkomst worden aangegaan. De desbetreffende bewoners dienen wel een huishoudelijk reglement conform **bijlage 2** bij deze overeenkomst te ondertekenen.
6. De begeleiding van ontheemden uit Oekraïne is een uitsluitende bevoegdheid van de Gemeente, evenals de (verdere) uitvoering en de beëindiging van de opvang op grond van de Regeling opvang ontheemden Oekraïne.

Artikel 6. Verhuur

1. CareX is uitsluitend bevoegd om de Flexwoningen – behoudens de in artikel 5 bedoelde – namens de Gemeente te verhuren aan daartoe door de Gemeente aangewezen personen. Hierbij gaat het om:
 - a) Statushouders, dat wil zeggen in de opvang van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers verblijvende vreemdelingen aan wie een verblijfsvergunning is verleend en aan wie de Gemeente al dan niet op grond van haar taakstelling huisvesting wil of dient te bieden;
 - b) Andere door de Gemeente aan te wijzen personen die over tijdelijke huisvesting dienen te beschikken.
2. De Gemeente kan ten aanzien van de in lid 1 onder b bedoelde categorie van personen een algemene instructie met toewijzingscriteria geven. In dat geval is CareX bevoegd om Flexwoningen te verhuren aan personen die aan deze toewijzingscriteria voldoen.
3. Indien een Flexwoning beschikbaar is en de Gemeente een persoon als in lid 1 bedoeld aanwijst, is CareX verplicht om een Flexwoning aan de desbetreffende persoon in verhuur aan te bieden. CareX is niet bevoegd om zelf, op eigen initiatief,

woningen aan derden in verhuur aan te bieden, tenzij: (i) CareX daarvoor de schriftelijke voorafgaande toestemming van de Gemeente heeft verkregen; of (ii) het gaat om verhuur aan een persoon die daarvoor op grond van vooraf door de Gemeente vastgestelde toewijzingscriteria in aanmerking komt. In alle gevallen dient CareX huurovereenkomsten vóór de ondertekening daarvan ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen en zal zij daarvoor jegens beoogde huurders een voorbehoud maken.

4. De verhuur is steeds tijdelijk van aard, waarbij ernaar wordt gestreefd dat de huurders binnen twee jaar doorstromen naar reguliere – niet-tijdelijke – huisvesting. Gelet op het eindigen van het erfpachtrecht van de Gemeente en de tijdelijkheid van de omgevingsvergunning, dienen alle Flexwoningen, met alle toe- en bijbehoren, uiterlijk op 31 oktober 2033 van de Locatie te zijn verwijderd.
5. Gelet op het bepaalde in lid 4, zal CareX namens de Gemeente slechts huurovereenkomsten aangaan conform de als **bijlage 3** en **bijlage 4** aan deze overeenkomst gehechte modellen. Voorts zal CareX iedere huurder vóór het aangaan van een huurovereenkomst schriftelijk informeren over de tijdelijkheid van de huurovereenkomst en de redenen daarvoor, alsmede dit mondeling toelichten. De mondelinge toelichting zal steeds worden vastgelegd in een verslag dat mede door de huurder(s) dient te worden ondertekend. De schriftelijke informatie en het verslag zullen worden toegevoegd aan de administratie.
6. Het als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehechte model is een huurovereenkomst voor woonruimte die gemeubileerd wordt verhuurd. Dit model dient te worden gebruikt ingeval van de verhuur van woonruimte aan statushouders. De roerende zaken die in het kader van de gemeubileerde verhuur aan de huurder ter beschikking worden gesteld, worden geleverd door de Gemeente en blijven haar eigendom.
7. Het als bijlage 4 aan deze overeenkomst gehechte model is een huurovereenkomst voor woonruimte die niet-gemeubileerd wordt verhuurd. Dit model dient te worden gebruikt ingeval van de verhuur van woonruimte aan de personen bedoeld in lid 1 onder b.
8. Met het oog op de, gelet op het bepaalde in lid 4 noodzakelijke, tijdige beëindiging van de huurovereenkomsten, zal CareX haar medewerking verlenen aan een tijdige opzegging en beëindiging van huurovereenkomsten en aan al hetgeen noodzakelijk zal zijn om deze tijdig te effectueren. CareX en de Gemeente zullen ter voorbereiding op de beëindiging van de huurovereenkomsten in overleg treden over de aanpak,

daaronder begrepen een communicatiestrategie, die erop zal zijn gericht om huurders: (i) tijdig (en al voor de opzegging) in te lichten over de aanstaande huurbeëindiging en de redenen daarvoor; (ii) te bewegen tot vrijwillige huurbeëindiging; (iii) te doen verhuizen naar, zo mogelijk, andere niet-tijdelijke huisvesting en, zo nodig, naar andere tijdelijke huisvesting; en (iv) als dat nodig is, tijdig in rechte te betrekken.

9. Zo mogelijk zal CareX in het kader van de beëindiging van huurovereenkomsten aan huurders alternatieve woonruimte aanbieden waarover CareX kan beschikken. De Gemeente zal te dien einde de haar ter beschikking staande middelen en bevoegdheden inzetten. Het in dit lid 6 bepaalde behelst een inspanningsverplichting.
10. Indien dit nodig is om de tijdige beëindiging van huurovereenkomsten te realiseren, kan tot een andere wijze van het in gebruik geven van de Flexwoningen worden overgegaan. Partijen zullen daartoe zo mogelijk overgaan tot een vorm van verhuur of andere wijze van ingebruikgave zonder huurbescherming, zoals op grond van de Leegstandwet.

Artikel 7. Aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van CareX is beperkt tot een bedrag dat gelijk is aan de door de Gemeente aan CareX betaalde vergoedingen – exclusief BTW en (on)kosten – over de voor het moment van intreden van aansprakelijkheid verstreken periode van 365 kalenderdagen, tenzij sprake is van opzet of grove schuld zijdens CareX.

Artikel 8. Verzekeringen

De Gemeente draagt zorg voor het afsluiten van adequate verzekeringen ter zake van de Flexwoningen en toe- en bijbehoren.

Artikel 9. Oplevering

1. CareX dient de Flexwoningen met toe- en bijbehoren uiterlijk op 31 oktober 2033 leeg en ontruimd – met uitzondering van de roerende zaken die ingeval van gemeubileerde verhuur door de Gemeente zijn geleverd - aan de Gemeente op te leveren.

2. Indien CareX de Flexwoningen met toe- en bijbehoren niet uiterlijk op 31 oktober 2033 leeg en ontruimd aan de Gemeente oplevert, is geen sprake van een tekortkoming indien en voor zover dit het gevolg is van een beroep op huurbescherming door een huurder of huurders en dit niet aan CareX kan worden toegerekend.
3. Het in lid 1 en 2 bepaalde laat onverlet dat de tijdige beëindiging van huurovereenkomsten, dan wel gebruik, en de tijdige ontruiming van de Flexwoningen een gezamenlijke inspanning van Partijen vereist.

Artikel 10. Niet-overdraagbaarheid, derden

1. De rechten van een partij bij deze overeenkomst kunnen niet worden overgedragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij.
2. Geen van de bepalingen van deze overeenkomst is bedoeld als een derdenbeding. Derden kunnen op het bepaalde in deze overeenkomst geen beroep doen.

Artikel 11. Kosten

1. De aan de eigendom van de Flexwoningen met toe- en bijbehoren verbonden kosten en lasten, belastingen en heffingen daaronder begrepen, worden, behoudens voor zover deze kunnen worden doorbelast aan de gebruikers en/of huurders, gedragen door de Gemeente.
2. Kosten die noodzakelijk dienen te worden gemaakt uit hoofde van de verplichtingen van de verhuurder uit hoofde van een huurovereenkomst, zoals met betrekking tot verhuurdersonderhoud en het verhelpen van gebreken, worden gedragen door de Gemeente, zoals en beperkt tot de zaken die als zodanig zijn aangemerkt in de als **bijlage 5** aan deze overeenkomst gehechte demarcatielijst.
3. Indien CareX de in lid 1 en 2 bedoelde kosten en lasten in eerste instantie zelf betaalt, deze aan CareX in rekening worden gebracht of zij daarvoor wordt aangeslagen, zal CareX deze als kosten aan de Gemeente doorbelasten.
4. Partijen dragen ieder de eigen kosten met betrekking tot het aangaan van deze overeenkomst.

Artikel 12. Rechts- en forumkeuze

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Indien sprake is van een geschil, zullen Partijen trachten om in overleg tot beslechting daarvan te komen. Indien Partijen er niet in slagen om hun geschil in overleg te beslechten staat het hen vrij dit aan de rechter voor te leggen.
3. Alle geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland, zittingsplaats Leeuwarden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Plaats: Leeuwarden

Datum:

Gemeente Leeuwarden
voor deze:

.....
Dhr. Mr. S. van Hearsma Buma
Burgemeester

Plaats: Leeuwarden

Datum: ...1.7...01...2.11.....

CareX Fryslân B.V.
voor deze:

.....
Dhr. J. de Jong
Directeur

Bijlage 1 Beheertaken

Financieel en administratief Beheer	Technisch Beheer	Commercieel Beheer	Sociaal-maatschappelijk beheer
[x] opstellen en versturen van huurfacturen, herinneringen, aanmaningen	[x] beschikbaar stellen 24-uurs storingsdienst / technische dienst, na voorafgaande goedkeuring door Opdrachtgever bij kosten > 2.500 EUR excl. BTW, tenzij spoedeisend waardoor goedkeuring niet kan worden afgewacht (tot een maximum van € 10.000 EUR excl. BTW)	[x] kennismaking en informeren huurders, inclusief bezichtiging	[x] overleg met huurders, klachtafhandeling en, zo nodig, ondernemen van actie met het oog op: - bevorderen van een schone woonomgeving; - voorkomen van overlast; - bevorderen van de veiligheid; - bevorderen van de leefbaarheid
[x] innen van de huurpenningen door middel van automatische incasso / overschrijving	[x] verrichten (periodieke) inspectie, alsmede inspecties bij (eind)oplevering	[x] leegstandsbeheer	[x] verwijzen van huurders naar maatschappelijke organisaties en (zorg)instellingen
[x] innen en beheer waarborgsom / bankgaranties (welke garanties zich bevinden in een beveiligde kluis op locatie van CareX, waarvan de toegangscode aan de Gemeente beschikbaar is gesteld)	[x] verstrekken van onderhoud en herstelopdrachten, inclusief offerteaanvragen en controle op uitvoering	[x] opstellen (huur)overeenkomsten (huur)overeenkomsten dienen vooraf te worden goedgekeurd door de Gemeente.	[x] attenderen huurders op mogelijkheden van schuldhulpverlening en, tenzij de huurder daartegen bezwaar maakt, daartoe doorgeven van contactgegevens aan de gemeente
[x] verhoging/indexering huurpenningen, inclusief kennisgeving	[x] (service)contracten afsluiten en onderhouden met toeleveranciers in overleg met Opdrachtgever	[x] contractmanagement	[x] begeleiden van huurders bij het zoeken naar en inschrijven voor niet-tijdelijke woonruimte elders [PM Wie levert daarvoor een wooncoach?]
[x] debiteurenbeheer	[x] opstellen onderhoudsplan	[x] advisering en begeleiding in juridische zaken, na voorafgaande goedkeuring door de Gemeente	
[x] administreren servicekosten en nutsvoorzieningen		[x] mutatiebeheer, waaronder oplevering woning, mutatieonderhoud, bijwerken inventaris (indien van toepassing), bijdragen aan zoeken nieuwe huurders	
[x] opstellen en versturen jaarlijkse			

afrekeningen van o.a. de servicekosten			
☐ opstellen exploitatiebegroting voor het beheer en onderhoud			
☒ controleren en inboeken nota's			
☒ beheren van bankrekeningen en uitvoeren van betalingen, welke betalingen geaccordeerd moeten worden door de Gemeente			
☒ opstellen financiële grootboeken, kwartaalrapportages en/of jaarrekeningen, btw-aangiften, oftewel het klaarmaken van de administratie voor de balanscontrole in het kader van samenstellingsverklaring accountant			
☒ archivering (digitaal en fysiek (kluis bij Beheerder)			
☒ beheren en handelingen in het kader van assurantieportefeuille (zoals tijdige schademelding etc.)			

Huisregels gemeentelijke Opvanglocatie Oekraïne

Voor de leefbaarheid en veiligheid van u, uw kinderen en medebewoners hebben wij een aantal huisregels vastgesteld, waar wij met elkaar aan moeten voldoen. Deze regels gaan over veiligheid, samenwonen en welzijn.

Discriminatie, intimidatie, geweld, wapens, drugs, illegale handel en criminaliteit

- **Discriminatie**
In Artikel 1 van de Nederlandse grondwet staat dat discriminatie is verboden. Discriminatie vanwege godsdienst, levensovertuiging, politieke voorkeur, ras, geslacht, seksuele geaardheid, of welke grond dan ook, is niet toegestaan. U bent vrij om uw geloof te belijden of uw politieke opvattingen te hebben. Maar anderen mogen geen last hebben van uw politieke of religieuze activiteiten. Het uitvoeren van religieuze activiteiten moet daarom plaatsvinden in privésfeer. De algemene regel is dat er tijdens het verblijf in de gemeentelijke opvang de wet- en regelgeving van de Nederlandse samenleving wordt nageleefd.
- **Geweld**
Het is verboden om (seksuele) agressie en gewelddadig gedrag te tonen. Als u slachtoffer bent van agressie, geweld of seksueel grensoverschrijdend gedrag zal er altijd geadviseerd worden om aangifte te doen bij de politie. Bij strafbare feiten of vermoedens daarvan wordt altijd de politie ingelicht.
- **Drugs, alcohol en wapens**
Drugs en wapens of andere gevaarlijke voorwerpen zoals vuur- en/of steekwapens zijn verboden te bezitten of te hebben op de locatie, in en rondom het pand. U mag geen drugs bezitten, verhandelen of gebruiken. Het is verboden om op de opvanglocatie onder invloed van alcohol en/of drugs te zijn.

Algemene omgangsvormen

- Het is verboden om andere personen op de opvanglocatie te laten wonen.
- Het is verboden om kamers die niet zijn toegewezen in gebruik te nemen.
- Het is verboden om wijzigingen in de inrichting van de kamer te maken zonder toestemming van de coördinatoren of teamleider van de opvanglocatie.
- Het is verboden sleutels te laten namaken van de opvanglocatie.
- Het is verboden om lawaai te maken en muziek te luisteren tussen 22:00 uur en 08:00 uur, zodat iedereen ongestoord kan slapen.
- Alle bewoners zijn verplicht om hun kamer minstens één keer per week op te ruimen en schoon te maken.
- Het is niet toegestaan om persoonlijke spullen te laten liggen in de gemeenschappelijke ruimten
- Het is verboden om een huisdier te hebben, tenzij hier schriftelijk toestemming voor is gegeven door de coördinator of teamleider van de opvanglocatie.
- Het is verboden op de opvanglocatie meubels, gebouwen, installaties en andere eigendommen te beschadigen. De kosten voor herstel of vervanging worden op de persoon in kwestie verhaald en is daarbij volledig aansprakelijk.
- De gemeente is niet aansprakelijk voor schade aan of verlies van uw eigendommen, ook niet als de schade door medebewoners of door anderen is veroorzaakt.
- In de gemeenschappelijke woonruimte en gangen mag alleen gelopen worden, tenzij men afhankelijk is van een rolstoel of rollator. Rennen, fietsen of op een andere wijze verplaatsen is verboden.
- U dient zelf zorg te dragen voor het klaarmaken van uw maaltijden. Ook is het belangrijk in het kader van hygiëne en netheid de keuken schoon te houden. Let hierbij op de voorschriften die ter plekke aanwezig zijn.

- U maakt samen met uw medebewoners gebruik van de wasruimten. Wij vragen u zorgvuldig met de wasmachines en drogers om te gaan. U dient de voorschriften goed te volgen en hier niet van af te wijken.
- Afval kunt u in de hiervoor op locatie staande afvalbakken deponeren. Het is verplicht om te werken met vuilniszakken, dit om ongedierte zoveel mogelijk te voorkomen, zorg er dus voor dat u uw afval tijdig wegbrengt naar de afvalcontainers. Zodra uw afvalbak moet worden geleegd, graag vuilniszak gesloten in de containers te doen. De containers staan op een centrale plek buiten.

Privacy

Uw privacy en van uw medebewoners is belangrijk. Daarom is het verboden om zonder toestemming foto-, video-of geluidsopnamen te maken van medebewoners, medewerkers, bezoekers en andere aanwezigen op de locatie. Deze regels gelden voor alle bewoners, medewerkers en bezoekers. Dit is met uitzondering van de medewerkers van de opvanglocaties in het kader van het vastleggen van overtredingen van huisregels.

Brandveiligheid

Alle bewoners zijn verplicht zich te houden aan de geldende reglementen t.b.v. brandveiligheid, onderstaande brandvoorschriften gelden voor alle bewoners:

- U mag niet roken (zowel tabak als e-sigaretten) op uw kamer en/of in het gebouw.
- U mag geen open vuur aansteken. Denk aan kaarsen, wierook, olielampen etc..
- Het is verboden ergens anders te koken dan op de vaste kooktoestellen in de keukens. Tijdens het koken moet u altijd opletten en de buurt blijven van het kooktoestel. Koken op een kookstel in de woonruimte is verboden.
- Het is verboden om (meerdere) stekkerdozen te gebruiken.
- Het is verboden om een koelkast, afzuigkap e.d. af te dekken.
- Het is verboden om brandmelders af te plakken of te verwijderen.
- Het is verboden het brandalarm te activeren of de nooddeur te gebruiken als er geen brand is.
- Bewaar nooit benzine, alcohol of andere licht ontvlambare stoffen.
- Als er brand ontstaat moet u ongehinderd kunnen vluchten. Daarom moeten de vluchtwegen altijd vrij zijn. Zorg dat kinderwagens, fietsen e.d. niet in de weg staan.
- Wanneer het brandalarm afgaat moet u het gebouw direct verlaten en buiten wachten op de aangewezen verzamelplaats. Het ontruimingsplan is op verschillende plekken in de opvanglocatie aangeplakt
- U volgt in geval van brand altijd de instructies op van de medewerkers op de opvanglocatie.
- Waarschuw de beveiliging als de rookmelder op uw kamer afgaat.
- Vanuit het oogpunt van brandveiligheid en bij gevaar voor de volksgezondheid, kan een medewerker in samenwerking met de beveiliging en/of brandweer en/of de GGD de woonruimte inspecteren, ook zonder toestemming. Dit i.v.m. de plicht van de gemeente om de veiligheid van een iedere op de locatie te waarborgen. Er moet wel een direct aanleiding/noodzaak zijn voor het controleren in de woonruimte.

Bezoekers en Post

- Bezoekers dit niet op de opvanglocatie wonen, moeten zich melden bij de receptie bij aankomst en afmelden als zij vertrekken. Ze zijn welkom tussen 08.00 – 21.30 uur in de algemene ruimten / huiskamers.
- Post en pakketjes dienen bij een centraal punt (receptie) van de locatie worden bezorgd en kunnen daar worden afgehaald.
- Huisregels gelden ook voor bezoeker(s), waarbij de bewoner verantwoordelijk en aansprakelijk is voor het gedrag van de bezoeker(s).
- Journalisten, pers en media mogen uitsluitend na toestemming van de teamleider de locatie betreden.

Kinderen

- Minderjarige kinderen mogen niet alleen op de opvanglocatie verblijven. De ouders of verzorgers zijn verantwoordelijk om het toezicht op hun kind(eren) te houden of dit met andere bewoners onderling te organiseren.
- Ouders en verzorgers zijn verantwoordelijk voor de veiligheid en het handelen van minderjarige kinderen. Schade veroorzaakt door minderjarige kinderen wordt op de ouders/voogd verhaald.
- Ouders of verzorgers zijn verantwoordelijk dat hun kinderen tussen de 5 en 18 jaar naar school gaan. Als de kinderen niet naar school, maakt de gemeente of school daarvan melding.

Logeren

Het is toegestaan de locatie 24 uur te verlaten. Bij akkoord teamleider kan dit worden uitgebreid naar een langere periode. Het is noodzakelijk uw afwezigheid te melden bij één van de coördinatoren. Het is niet toegestaan gasten te laten logeren.

Permanent vertrek

Bij permanent vertrek dient u zelf een aantal zaken te regelen:

1. U dient uw sleutels in te leveren, evenals andere faciliteiten.
2. De kamer moet schoon achtergelaten worden.
3. U dient zich uit te schrijven uit de BRP.
4. Het is verboden om gemeentelijke eigendommen, zoals beddengoed, mee te nemen.

Hulp en Ondersteuning

Heeft u (psychische) hulp nodig of kent u iemand die hulp nodig heeft? Bespreek dit met een coördinator van de gemeente. Er wordt dan naar de best mogelijke oplossing gezocht via de gemeente. Wilt u een afspraak inplannen bij de huisarts? Dit gaat altijd via de coördinator van de gemeente.

Opvolgen Instructies

U moet altijd de instructies van de medewerkers van de gemeente en beveiliging opvolgen en de huisregels naleven. Bij het niet naleven hiervan kan dat gevolgen hebben voor uw verblijf op onze locatie. De teamleider zal in dat geval met u in gesprek gaan om nadere stappen te bespreken, waarbij het kan zijn dat u de locatie moet verlaten en in een andere opvanglocatie wordt ondergebracht of definitief wordt uitgezet. Een en ander in overeenstemming met het sanctiebeleid dat op de locatie geldt. Het sanctiebeleid is op verzoek verkrijgbaar.

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

DE ONDERGETEKENDEN

1. De rechtspersoon naar publiekrecht de **GEMEENTE LEEUWARDEN**, waarvan de zetel is gevestigd te Leeuwarden aan het Oldehoofsterkerkhof 2 (8911 DH), te dezen krachtens volmacht vertegenwoordigd door **CareX Fryslân B.V.**, statutair gevestigd te Leeuwarden en aldaar kantoorhoudende aan de Reviusstraat 1 (8913 HT), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67184022, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar daartoe gevolmachtigde regiobestuurder de heer J. de Jong, hierna te noemen: "**verhuurder**"

en

2. [naam, geboortedatum, nummer paspoort/ander identiteitsbewijs] , hierna te noemen: "**huurder**"

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a) verhuurder heeft met het oog op de tijdelijke huisvesting van statushouders als tussenvoorziening en ten behoeve van de huisvesting van personen met een tijdelijke huisvestingsbehoefte flexwoningen laten realiseren aan de Snekertrekweg te Leeuwarden;
- b) de locatie waarop de flexwoningen zijn gelegen is geen eigendom van verhuurder; verhuurder heeft hierop slechts een tijdelijke erfpachtrecht dat eindigt op 31 oktober 2033;
- c) de flexwoningen zijn gerealiseerd op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning en kunnen slechts voor de duur van deze vergunning worden gehandhaafd;
- d) [in de omgevingsvergunning tevens toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 2.23a lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), hetgeen meebrengt dat de locatie na tien jaar weer in de oorspronkelijke staat dient te worden hersteld;]
- e) het voorgaande brengt mee dat de flexwoningen slechts tijdelijk op de locatie kunnen staan en deze uiterlijk op het moment dat het erfpachtrecht eindigt of de duur van de omgevingsvergunning verloopt dienen te worden verwijderd;

- f) met de verhuur van het gehuurde, zijnde een van de flexwoningen, wordt beoogd om huurder tijdelijk woonruimte te verstrekken, van waaruit huurder dient door te stromen naar andere – niet-tijdelijke – woonruimte;
- g) huurder en verhuurder spannen zich ervoor in om huurder tijdig – tijdens de bepaalde tijd waarvoor deze huurovereenkomst is aangegaan – te doen doorstromen naar andere, niet-tijdelijke huisvesting en huurder verleent hieraan zijn volledige medewerking;
- h) doorstroming naar andere, tijdelijke woonruimte kan wel aan de orde zijn indien de bepaalde duur waarvoor deze huurovereenkomst eindigt, dan wel de flexwoningen dienen te worden verwijderd en op dat moment geen andere, niet-tijdelijke woonruimte voor huurder beschikbaar is;
- i) tegen deze achtergrond kiezen partijen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst met een looptijd van twee (2) jaar of korter zoals bedoeld in artikel 7:271 van het Burgerlijk Wetboek (BW), aangezien sprake is van zelfstandige woonruimte;
- j) indien deze overeenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;
- k) ook indien deze huurovereenkomst wordt voortgezet, dient evenwel rekening te worden gehouden met de tijdelijkheid van de flexwoningen en de om deze reden eveneens tijdelijke beschikbaarheid van het gehuurde voor huurder;
- l) huurder is door of namens verhuurder zowel schriftelijk als mondeling geïnformeerd over de hiervoor genoemde achtergronden bij de huurovereenkomst, de tijdelijkheid daarvan en de gevolgen daarvan;
- m) huurder realiseert zich en aanvaardt dat de onderhavige huurovereenkomst, ook indien deze na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, steeds tijdig dient te worden beëindigd vanwege de tijdelijkheid van het erfpachtrecht en de omgevingsvergunning;
- n) partijen wensen, met inachtneming van het voorgaande, hun afspraken in de onderhavige huurovereenkomst vast te leggen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend [adres en nummer van de wooneenheid] te Leeuwarden.
De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 1** aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 2** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.
2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

3. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 geldt dat het gehuurde is bestemd om tijdelijk te worden bewoond, om door te stromen naar andere, zo veel mogelijk niet-tijdelijke woonruimte.
4. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2. Huurder verleent voorts zijn volledige medewerking aan de verwezenlijking van de in artikel 1.3 bedoelde bestemming.
5. Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen, waarvan een afschrift als **bijlage 3** aan deze huurovereenkomst is gehecht.

Artikel 2: Voorwaarden

1. Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen "algemene bepalingen".
2. De algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen en deze zijn als **bijlage 4** aan deze huurovereenkomst gehecht. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
3. In deze huurovereenkomst wordt vanwege de bijzondere aard daarvan, afgeweken van het ROZ-model, zonder dat deze afwijkingen als zodanig zichtbaar zijn gemaakt in de tekst. Verhuurder en huurder onderkennen het voorgaande en huurder is er door verhuurder op gewezen dat hij deze huurovereenkomst integraal dient door te nemen.
4. Het bepaalde in de considerans maakt integraal onderdeel van deze huurovereenkomst uit.

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar of korter (zelfstandige woonruimte), te weten twee jaar, ingaande op en lopende tot en met
2. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
3. Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
4. De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan twee (2) jaren in

het geval van zelfstandige woonruimte en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

5. [In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4, slotzin, geldt dat het gehuurde een zelfstandige woning betreft in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met een termijn van maximaal [aantal] jaren, eindigend op [datum]. Dientengevolge kan deze huurovereenkomst, indien deze voor onbepaalde tijd wordt verlengd, door verhuurder worden opgezegd tegen de dag waarop de omgevingsvergunning komt te vervallen (artikel 7:274 lid 1 sub g BW).]

Artikel 4: Betalingsverplichting, betaalperiode

1. Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
 - de huurprijs
 - de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).
 - de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten);
 - de vergoeding voor de door Verhuurder ter beschikking gestelde zaken.
2. De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.
3. De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.
Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.
4. De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft [op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer ten name van*].
5. Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€
- het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter	€
- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning	

- van het gehuurde
- de vergoeding voor de door Verhuurder ter beschikking gestelde zaken

€ _____

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen €

Zegge euro.

6. Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op

Artikel 5: Huurprijswijziging

De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli van het jaar waarin deze huurovereenkomst is ingegaan en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.

Artikel 6: Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van elektriciteit en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Artikel 7: Servicekosten

1. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:

schoonmaakkosten algemene ruimte;
glasverzekering;
schoonhouden rioleringen;
elektra algemene voorzieningen;
glazen wassen;
ongedierte bestrijding;
huismeester;
tuin en bestrating;
brandblussers, EAD;
onderhoudscontract airco's;
onderhoud en keuringen veiligheidsvoorzieningen;
schoonmaken daken en afvoeren;
belastingen en heffingen;
administratiekosten.

2. Het gehuurde wordt door Verhuurder gemeubileerd aan huurder ter beschikking gesteld en is voorzien van de in de als **bijlage 5** aan deze huurovereenkomst gehechte inventarislijst vermelde zaken.

Artikel 8: Belastingen en andere heffingen

1. Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
 - a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
 - b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies.Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.
2. Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 9: Beheerder

1. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: CareX Fryslân B.V.
2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Artikel 10: Waarborgsom

1. Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag gelijk aan het in artikel 4.5 bedoelde totaalbedrag, zijnde € [PM] op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
2. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Artikel 11: Boetebepaling

1. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
 - a. een boete van € 25,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a van de algemene bepalingen en artikel 12.8 van deze huurovereenkomst (huisdieren), alsmede van artikel 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - b. een boete van € 25,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 van de algemene bepalingen en artikel 12.10 en 12.11 van deze huurovereenkomst (veranderingen en toevoegingen), alsmede van artikel 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van

de algemene bepalingen, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

- c. een boete van € 50,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- d. een boete van € 250,-- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 25,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500,-- onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- e. een boete van € 250,-- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 50,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 5.000,--, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

- 2. Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,-- per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Artikel 12: Bijzondere bepalingen

Tijdelijkheid van de huurovereenkomst

- 1. Partijen zijn deze huurovereenkomst aangegaan met het doel om huurder tijdelijk huisvesting ter beschikking te stellen en te doen doorstromen naar niet-tijdelijke huisvesting elders. Verhuurder zal daartoe de hem beschikbare middelen en bevoegdheden inzetten, waaronder, indien mogelijk, de verstrekking van een urgentieverklaring. Huurder is verplicht om mee te werken aan zijn doorstroming naar huisvesting elders en is gehouden een redelijk en in objectieve zin passend aanbod van niet-tijdelijke huisvesting elders te aanvaarden.
- 2. Huurder zal met het oog op het in artikel 12.1 bepaalde zich inschrijven als woningzoekende en zich daartoe in ieder geval aanmelden bij en inschrijven op de wachtlijsten van de in de provincie Friesland werkzame woningcorporaties. Huurder hoeft zich niet tot het zoeken van huisvesting in de provincie Friesland te beperken.
- 3. Verhuurder zorgt voor begeleiding bij het zoeken van en aanmelden voor een niet-tijdelijke woning elders. Verhuurder kan daarvoor een coach aanstellen die huurder zal begeleiden. Huurder werkt mee aan deze begeleiding en stelt aan verhuurder dan wel aan de door

verhuurder aangestelde coach de daartoe benodigde gegevens beschikbaar. Deze gegevens worden uitsluitend gebruikt voor het daarmee ingevolge dit artikel beoogde doel.

4. Verhuurder kan ook eigener beweging huisvesting elders aan huurder (doen) aanbieden.
5. Aan huurder aangeboden huisvesting elders dient in beginsel niet-tijdelijk te zijn. Indien evenwel bij het einde van de huurovereenkomst – hetzij vanwege het verstrijken van de bepaalde tijd, hetzij omdat deze vanwege het eindigen van de vergunning of het erfpachtrecht wordt beëindigd – geen niet-tijdelijke huisvesting voor huurder beschikbaar is, kan aangeboden huisvesting elders ook tijdelijk zijn. Het in artikel 12.3 bepaalde blijft in dat geval van toepassing.
6. Huurder is ermee bekend dat het gehuurde een zogeheten flexwoning is die uiterlijk op 31 oktober 2033 moet zijn verwijderd vanwege het eindigen van het erfpachtrecht van verhuurder op de locatie waarop het gehuurde is gelegen. Huurder is er voorts mee bekend dat het gehuurde is gelegen in of onderdeel uitmaakt van een gebouw dat op grond van een tijdelijke omgevingsvergunning is gerealiseerd en na afloop van de duur van deze omgevingsvergunning en dus uiterlijk op [datum] moet worden verwijderd (zie ook artikel 3.5).
7. In verband met het bepaalde in artikel 12.6 onderkent en aanvaardt huurder dat de huurovereenkomst hoe dan ook tijdig voor de eerste van beide in artikel 12.6 genoemde data moet zijn beëindigd om verhuurder in de gelegenheid te stellen om tijdig aan zijn verplichtingen uit hoofde van de erfpacht en de omgevingsvergunning te kunnen voldoen. Huurder onderkent en aanvaardt voorts dat verhuurder alsdan niet in de gelegenheid zal zijn om het gehuurde nog langer aan huurder in gebruik te geven en door de grondeigenaar kan worden aangesproken op ontruiming van de locatie en daarmee van het gehuurde. Huurder erkent dat het in het hiervoor bedoelde geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn indien hij zich op huurbescherming zou beroepen.

Bijzondere gebruiks- en verbodsbepalingen

8. Het hebben, houden of toestaan van de aanwezigheid van honden, katten en overige huisdieren is niet toegestaan, tenzij daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is verkregen. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.
9. Het is niet toegestaan om te roken in het gehuurde.
10. Het is, mede vanwege de constructie van de wanden van het gehuurde, niet toegestaan om zaken aan de muren van het gehuurde te bevestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.
11. Het is huurder, mede vanwege de constructie van het gehuurde, de tijdelijkheid van de huurovereenkomst en de beoogde doorstroming, niet toegestaan om veranderingen of toevoegingen in, op of aan het gehuurde aan te brengen, daaronder begrepen het verven of behangen van de wanden van het gehuurde, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Meubilering

12. Het gehuurde wordt bij aanvang van de huurovereenkomst door verhuurder gemeubileerd ter beschikking gesteld en daartoe voorzien van de in artikel 7.2 bedoelde zaken. Het is huurder niet toegestaan deze zaken uit het gehuurde te verwijderen of daaruit mee te nemen.
13. Onderhoud aan de in artikel 7.2 bedoelde zaken dat bij normaal gebruik daarvan door slijtage en veroudering noodzakelijk is, is de verantwoordelijkheid van verhuurder. Huurder is verplicht deze zaken op normale wijze te gebruiken en in goede staat worden onderhouden. Indien onderhoud, daaronder begrepen herstel of vervanging, noodzakelijk is als gevolg van incorrect gebruik, onachtzaamheid, nalatigheid, onreinheid of ruw handelen door huurder of personen waarvoor huurder verantwoordelijk is, komt dit onderhoud voor rekening van huurder. Schade aan voornoemde zaken dient door huurder onmiddellijk aan verhuurder te worden gemeld.

Controle en inspectie

14. Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 1, 2, 4.1 en 4.2 en 14.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikellid, hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt van € 100,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

.....
(naam Verhuurder)

.....
(naam Huurder)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

[] plattegrond/tekening van het gehuurde

.....
naam Verhuurder

.....
n

.....
naam Huurder

- [] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- [] kopie van het energielabel/Energie-Index
- [] algemene bepalingen
- [] inventarislijst ter beschikking gestelde zaken

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de
ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

.....
Handtekening(en*) huurder(s)

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

DE ONDERGETEKENDEN

1. De rechtspersoon naar publiekrecht de **GEMEENTE LEEUWARDEN**, waarvan de zetel is gevestigd te Leeuwarden aan het Oldehoofsterkerkhof 2 (8911 DH), te dezen krachtens volmacht vertegenwoordigd door **CareX Fryslân B.V.**, statutair gevestigd te Leeuwarden en aldaar kantoorhoudende aan de Reviusstraat 1 (8913 HT), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67184022, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar daartoe gevolmachtigde regiobestuurder de heer J. de Jong, hierna te noemen: "**verhuurder**"

en

2. [naam, geboortedatum, nummer paspoort/ander identiteitsbewijs] , hierna te noemen: "**huurder**"

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a) verhuurder heeft met het oog op de tijdelijke huisvesting van statushouders als tussenvoorziening en ten behoeve van de huisvesting van personen met een tijdelijke huisvestingsbehoefte flexwoningen laten realiseren aan de Snekertrekweg te Leeuwarden;
- b) de locatie waarop de flexwoningen zijn gelegen is geen eigendom van verhuurder; verhuurder heeft hierop slechts een tijdelijke erfpachtrecht dat eindigt op 31 oktober 2033;
- c) de flexwoningen zijn gerealiseerd op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning en kunnen slechts voor de duur van deze vergunning worden gehandhaafd;
- d) [in de omgevingsvergunning tevens toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 2.23a lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), hetgeen meebrengt dat de locatie na tien jaar weer in de oorspronkelijke staat dient te worden hersteld;]
- e) het voorgaande brengt mee dat de flexwoningen slechts tijdelijk op de locatie kunnen staan en deze uiterlijk op het moment dat het erfpachtrecht eindigt of de duur van de omgevingsvergunning verloopt dienen te worden verwijderd;

- f) met de verhuur van het gehuurde, zijnde een van de flexwoningen, wordt beoogd om huurder tijdelijk woonruimte te verstrekken, van waaruit huurder dient door te stromen naar andere – niet-tijdelijke – woonruimte;
- g) huurder en verhuurder spannen zich ervoor in om huurder tijdig – tijdens de bepaalde tijd waarvoor deze huurovereenkomst is aangegaan – te doen doorstromen naar andere, niet-tijdelijke huisvesting en huurder verleent hieraan zijn volledige medewerking;
- h) doorstroming naar andere, tijdelijke woonruimte kan wel aan de orde zijn indien de bepaalde duur waarvoor deze huurovereenkomst eindigt, dan wel de flexwoningen dienen te worden verwijderd en op dat moment geen andere, niet-tijdelijke woonruimte voor huurder beschikbaar is;
- i) tegen deze achtergrond kiezen partijen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst met een looptijd van twee (2) jaar of korter zoals bedoeld in artikel 7:271 van het Burgerlijk Wetboek (BW), aangezien sprake is van zelfstandige woonruimte;
- j) indien deze overeenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;
- k) ook indien deze huurovereenkomst wordt voortgezet, dient evenwel rekening te worden gehouden met de tijdelijkheid van de flexwoningen en de om deze reden eveneens tijdelijke beschikbaarheid van het gehuurde voor huurder;
- l) huurder is door of namens verhuurder zowel schriftelijk als mondeling geïnformeerd over de hiervoor genoemde achtergronden bij de huurovereenkomst, de tijdelijkheid daarvan en de gevolgen daarvan;
- m) huurder realiseert zich en aanvaardt dat de onderhavige huurovereenkomst, ook indien deze na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, steeds tijdig dient te worden beëindigd vanwege de tijdelijkheid van het erfpachtrecht en de omgevingsvergunning;
- n) partijen wensen, met inachtneming van het voorgaande, hun afspraken in de onderhavige huurovereenkomst vast te leggen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend [adres en nummer van de wooneenheid] te Leeuwarden.
De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 1** aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 2** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.
2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

3. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.2 geldt dat het gehuurde is bestemd om tijdelijk te worden bewoond, om door te stromen naar andere, zo veel mogelijk niet-tijdelijke woonruimte.
4. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2. Huurder verleent voorts zijn volledige medewerking aan de verwezenlijking van de in artikel 1.3 bedoelde bestemming.
5. Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen, waarvan een afschrift als **bijlage 3** aan deze huurovereenkomst is gehecht.

Artikel 2: Voorwaarden

1. Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen "algemene bepalingen".
2. De algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen en deze zijn als **bijlage 4** aan deze huurovereenkomst gehecht. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
3. In deze huurovereenkomst wordt vanwege de bijzondere aard daarvan, afgeweken van het ROZ-model, zonder dat deze afwijkingen als zodanig zichtbaar zijn gemaakt in de tekst. Verhuurder en huurder onderkennen het voorgaande en huurder is er door verhuurder op gewezen dat hij deze huurovereenkomst integraal dient door te nemen.
4. Het bepaalde in de considerans maakt integraal onderdeel van deze huurovereenkomst uit.

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar of korter (zelfstandige woonruimte), te weten twee jaar, ingaande op en lopende tot en met
2. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
3. Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
4. De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan twee (2) jaren in

het geval van zelfstandige woonruimte en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

5. [In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4, slotzin, geldt dat het gehuurde een zelfstandige woning betreft in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met een termijn van maximaal [aantal] jaren, eindigend op [datum]. Dientengevolge kan deze huurovereenkomst, indien deze voor onbepaalde tijd wordt verlengd, door verhuurder worden opgezegd tegen de dag waarop de omgevingsvergunning komt te vervallen (artikel 7:274 lid 1 sub g BW).]

Artikel 4: Betalingsverplichting, betaalperiode

1. Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
 - de huurprijs
 - de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).
 - de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten)
2. De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.
3. De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.
Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.
4. De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **[op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer ten name van*].**
5. Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€
- het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter	€
- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning	

- van het gehuurde
- de vergoeding voor de door Verhuurder ter beschikking gestelde zaken

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen € _____ €
Zegge euro.

6. Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op

Artikel 5: Huurprijswijziging

De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli van het jaar waarin deze huurovereenkomst is ingegaan en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberalseerde huurprijs. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberalseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.

Artikel 6: Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van elektriciteit en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Artikel 7: Servicekosten

Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:

schoonmaakkosten algemene ruimte;
glasverzekering;
schoonhouden rioleringen;
elektra algemene voorzieningen;
glazen wassen;
ongedierte bestrijding;
huismeester;
tuin en bestrating;
brandblussers, EAD;
onderhoudscontract airco's;
onderhoud en keuringen veiligheidsvoorzieningen;
schoonmaken daken en afvoeren;
belastingen en heffingen;
administratiekosten.

Artikel 8: Belastingen en andere heffingen

1. Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
 - a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
 - b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies.Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.
2. Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 9: Beheerder

3. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: CareX Fryslân B.V.
4. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Artikel 10: Waarborgsom

1. Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag gelijk aan het in artikel 4.5 bedoelde totaalbedrag, zijnde € [PM] op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
2. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Artikel 11: Boetebepaling

1. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
 - a. een boete van € 25,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a van de algemene bepalingen en artikel 12.8 van deze huurovereenkomst (huisdieren), alsmede van artikel 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 1.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - b. een boete van € 25,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 van de algemene bepalingen en artikel 12.10 en 12.11 van deze huurovereenkomst (veranderingen en toevoegingen), alsmede van artikel 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 1.000,-, onverminderd zijn

- gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- c. een boete van € 50,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - d. een boete van € 250,-- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 25,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500,-- onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
 - e. een boete van € 250,-- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 50,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 5.000,--, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
2. Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,-- per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Artikel 12: Bijzondere bepalingen

Tijdelijkheid van de huurovereenkomst

1. Partijen zijn deze huurovereenkomst aangegaan met het doel om huurder tijdelijk huisvesting ter beschikking te stellen en te doen doorstromen naar niet-tijdelijke huisvesting elders. Verhuurder zal daartoe de hem beschikbare middelen en bevoegdheden inzetten, waaronder, indien mogelijk, de verstrekking van een urgentieverklaring. Huurder is verplicht om mee te werken aan zijn doorstroming naar huisvesting elders en is gehouden een redelijk en in objectieve zin passend aanbod van niet-tijdelijke huisvesting elders te aanvaarden.
2. Huurder zal met het oog op het in artikel 12.1 bepaalde zich inschrijven als woningzoekende en zich daartoe in ieder geval aanmelden bij en inschrijven op de wachtlijsten van de in de provincie Friesland werkzame woningcorporaties. Huurder hoeft zich niet tot het zoeken van huisvesting in de provincie Friesland te beperken.
3. Verhuurder zorgt voor begeleiding bij het zoeken van en aanmelden voor een niet-tijdelijke woning elders. Verhuurder kan daarvoor een coach aanstellen die huurder zal begeleiden. Huurder werkt mee aan deze begeleiding en stelt aan verhuurder dan wel aan de door verhuurder aangestelde coach de daartoe benodigde gegevens beschikbaar. Deze gegevens worden uitsluitend gebruikt voor het daarmee ingevolge dit artikel beoogde doel.

4. Verhuurder kan ook eigener beweging huisvesting elders aan huurder (doen) aanbieden.
5. Aan huurder aangeboden huisvesting elders dient in beginsel niet-tijdelijk te zijn. Indien evenwel bij het einde van de huurovereenkomst – hetzij vanwege het verstrijken van de bepaalde tijd, hetzij omdat deze vanwege het eindigen van de vergunning of het erfpachtrecht wordt beëindigd – geen niet-tijdelijke huisvesting voor huurder beschikbaar is, kan aangeboden huisvesting elders ook tijdelijk zijn. Het in artikel 12.3 bepaalde blijft in dat geval van toepassing.
6. Huurder is ermee bekend dat het gehuurde een zogeheten flexwoning is die uiterlijk op 31 oktober 2033 moet zijn verwijderd vanwege het eindigen van het erfpachtrecht van verhuurder op de locatie waarop het gehuurde is gelegen. Huurder is er voorts mee bekend dat het gehuurde is gelegen in of onderdeel uitmaakt van een gebouw dat op grond van een tijdelijke omgevingsvergunning is gerealiseerd en na afloop van de duur van deze omgevingsvergunning en dus uiterlijk op [datum] moet worden verwijderd (zie ook artikel 3.5).
7. In verband met het bepaalde in artikel 12.6 onderkent en aanvaardt huurder dat de huurovereenkomst hoe dan ook tijdig voor de eerste van beide in artikel 12.6 genoemde data moet zijn beëindigd om verhuurder in de gelegenheid te stellen om tijdig aan zijn verplichtingen uit hoofde van de erfpacht en de omgevingsvergunning te kunnen voldoen. Huurder onderkent en aanvaardt voorts dat verhuurder alsdan niet in de gelegenheid zal zijn om het gehuurde nog langer aan huurder in gebruik te geven en door de grondeigenaar kan worden aangesproken op ontruiming van de locatie en daarmee van het gehuurde. Huurder erkent dat het in het hiervoor bedoelde geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn indien hij zich op huurbescherming zou beroepen.

Bijzondere gebruiks- en verbodsbepalingen

8. Het hebben, houden of toestaan van de aanwezigheid van honden, katten en overige huisdieren is niet toegestaan, tenzij daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is verkregen. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.
9. Het is niet toegestaan om te roken in het gehuurde.
10. Het is, mede vanwege de constructie van de wanden van het gehuurde, niet toegestaan om zaken aan de muren van het gehuurde te bevestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.
11. Het is huurder, mede vanwege de constructie van het gehuurde, de tijdelijkheid van de huurovereenkomst en de beoogde doorstroming, niet toegestaan om veranderingen of toevoegingen in, op of aan het gehuurde aan te brengen, daaronder begrepen het verven of behangen van de wanden van het gehuurde, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Controle en inspectie

12. Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 1, 2, 4.1 en 4.2 en 14.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe

gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikellid, hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt van € 100,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

.....
(naam Verhuurder)

.....
(naam Huurder)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

- ☐ plattegrond/tekening van het gehuurde
- ☐ proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- ☐ kopie van het energielabel/Energie-Index
- ☐ algemene bepalingen

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

.....
Handtekening(en*) huurder(s)

.....
naam Verhuurder

.....
n

.....
naam Huurder

	Onderhoud	Herstel	Vernieuwing	Schilderen	Reinigen	Inspectie/keuring
Ten aanzien van de kolom "herstel" is het volgende tussen Carex en gemeente afgesproken: - wat de huismeester <u>kan</u> doen wordt niet bij gemeente in rekening gebracht - Klein materiaal wordt niet bij gemeente in rekening gebracht - Uren onderhoudsdienst van Carex voor kleine herstellingen die in principe ook door huismeester gedaan kunnen worden maar waar deze door bijvoorbeeld tijdgebrek niet aan toe komt, worden niet in rekening gebracht bij gemeente - Uren onderhoudsdienst van Carex waarbij vervanging van gebouwdelen aan de orde is, kunnen wel in rekening worden gebracht bij gemeente						
Hoofd/draagconstructie						
Dakconstructie	Gemeente	Gemeente	Gemeente	n.v.t	CareX	CareX
Fundering	Gemeente	Gemeente	Gemeente	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Constructievloeren	Gemeente	Gemeente	Gemeente	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Gevel (exterieur)						
Balustrades	Gemeente	Gemeente	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Beglazing	Gemeente	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Hang- en sluitwerk buitendeuren	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Buitentrap	Gemeente	Gemeente	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Metse/werk/beton/staal	Gemeente	Gemeente	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Raam- deurkozijnen buitenzijde	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	CareX	n.v.t
Daken						
Goten	CareX	CareX	Gemeente	Gemeente	CareX	n.v.t
Hemelwaterafvoer	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Platte daken	Gemeente	Gemeente	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Viaggenmasten	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Interieur						
Algemene ruimte	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Armaturen	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Balie/receptie	CareX	CareX	CareX	CareX	CareX	n.v.t
Binnenwanden	CareX	CareX/Gemeente	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Binnendeuren/kozijnen	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Bloembakken	CareX	CareX	CareX	CareX	CareX	n.v.t
Brievenbussen	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Deurdrangers	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Badkamers	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Hang- en sluitwerk	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Inventaris	CareX	CareX	CareX	n.v.t	CareX	n.v.t
Keuken/Pantry	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Kitvoegen	CareX	CareX	CareX	n.v.t	CareX	n.v.t
Lamellen / Vitrage	CareX	CareX	CareX	n.v.t	CareX	n.v.t

Plafonds	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Tolletgroepen	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Sanitair	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Vloerbedekking	CareX	CareX	CareX	n.v.t	CareX	n.v.t
Wandafwerking	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Technische installaties						
Basis installatie elektra	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	CareX
Bekabeling glasvezel	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Bewegbewijzering	CareX	CareX	CareX	n.v.t	CareX	n.v.t
Binnenriolering	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Blikseembeveiliging	CareX	Gemeente	Gemeente	n.v.t	n.v.t	CareX
Brandblusmaterialen	CareX	CareX	CareX	n.v.t	CareX	CareX
Brandslanghaspels	CareX	CareX	CareX	n.v.t	CareX	CareX
Boilers	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	CareX
Buitenriolering	CareX	Gemeente	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Binnenriolering	CareX	Gemeente	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Hoofdverdelkast	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	CareX
Glazenwasinstallatie	CareX	CareX	n.v.t	n.v.t	CareX	n.v.t
Hydrofoor	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Keukenapparatuur	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	CareX
Koelinstallatie	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Kranen	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Luchtbehandelinginstallatie	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Noodverlichting	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	CareX
Patchkasten	CareX	CareX	n.v.t	n.v.t	CareX	n.v.t
Slagboom	CareX	CareX	n.v.t	n.v.t	CareX	n.v.t
Rookmelders	CareX	CareX	CareX	n.v.t	n.v.t	CareX
Verlichtingsarmaturen (buitenzijdig)	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Verwarminginstallatie	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Wandcontactdozen	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	CareX
Waterleiding	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	CareX
Terreinen						
Bloembakken	CareX	CareX	CareX	CareX	CareX	n.v.t
Brievenbus	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Fietsenstalling	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Containerruimte	CareX	CareX	n.v.t	CareX	CareX	n.v.t
Gevelreclame	CareX	CareX	n.v.t	CareX	CareX	n.v.t
Groenvoorziening	CareX	CareX	CareX	n.v.t	CareX	n.v.t
Hekwerken	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Naamzuil	CareX	CareX	n.v.t	n.v.t	CareX	n.v.t
Parkeerbelijning	CareX	CareX	n.v.t	CareX	CareX	n.v.t
Parkeerbordjes	CareX	CareX	CareX	CareX	CareX	n.v.t
Poorten	CareX	CareX	n.v.t	CareX	CareX	n.v.t
Straatmeubilair	CareX	CareX	Gemeente	CareX	CareX	n.v.t
Trafohuisje	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	CareX	Gemeente
Bestrating	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Viaggenmast	CareX	CareX	CareX	CareX	CareX	
Containers	CareX	CareX	Gemeente	n.v.t	CareX	n.v.t
Diversen	Kosten voor:					

Schoonmaak algemene ruimten	CareX					
Tuinonderhoud	Carex					
Glasbewassing	CareX					
Opstalverzekering	Gemeente					
Inboedelverzekering	Gemeente	Alleen voor gemeubileerde units Oekrainers.				
WOZ belasting gebruiker	Gebruiker	Hoe zit dit met Oekrainers?				
WOZ belasting eigenaar	Gemeente					

