
HUUROVEREENKOMST ZORGGEBOUW

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Versie 20 oktober na opmerkingen overleg LdH en Gemeente

ONDERGETEKENDEN

1] de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Leeuwarden**, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester de heer S. van Haersma Buma, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [datum] ;

de gemeente Leeuwarden hierna ook te noemen '**Verhuurder**',

en

2] **Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg**, statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41208154, gevestigd Spoordreef 10, 1315 GN te Almere te dezen vertegenwoordigd door de heer kapitein H. Slomp RA, Bestuursvoorzitter Raad van Bestuur, alsmede de heer ir. A.G.C. van de Haar, Bestuurder Bedrijfsvoering;

de Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg, hierna ook te noemen '**Huurder**' ,

Hierna gezamenlijk aangeduid als 'Partijen';

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. In Friesland voor een bepaalde groep jongvolwassenen (16-27 jaar) de vraag om onderdak en begeleiding toeneemt, deze jongvolwassenen nu via omzwervingen vaak terechtkomen in de maatschappelijke opvang en dat dit de problematiek van de jongvolwassene vaak verergert;
- B. De behoefte aan betaalbare woonruimte met passende ondersteuning groot is voor deze groep jongvolwassenen;
- C. in de Centrumregeling Sociaal Domein Fryslân 2022 deelnemende (Friese) gemeenten, daarom voornemens zijn om het project "Skills in de stad" te realiseren om zo aan de doelgroep van jongvolwassenen een eigen plek, een (t)huis te bieden waar deze jongvolwassenen op weg geholpen kunnen worden om te stabiliseren en verder te groeien in zelfstandigheid en volwassenheid;
- D. de samenwerkende Friese gemeenten samen met zorgaanbieders invulling willen geven aan "Skills in de stad" en de Gemeente Leeuwarden namens de Friese gemeenten en de betreffende zorgorganisaties hiertoe een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten waarin o.a. de inhoud van het programma is vastgelegd.
- E. De Staat der Nederlanden bereid is om het pand aan het adres Jacob Catsplein 3 te Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie D, nummer 10864 aan De gemeente Leeuwarden te verkopen en de Gemeente voornemens is om het pand aan de Jacob Catsplein 3 aan te kopen, te verbouwen ten behoeve van het onder C genoemde programma en het pand te verhuren aan een zorgaanbieder die zowel het wonen als de begeleiding van de doelgroep kan bieden;
- F. Het Leger des Heils de zorgaanbieder is die als gecontracteerde zorgorganisatie reeds diensten levert aan de in de Centrumregeling Sociaal Domein Fryslân 2022 deelnemende (Friese)

gemeenten op het terrein van intra- en extramurale zorg- en dienstverlening, zowel aan personen die daarop permanent als tijdelijk zijn aangewezen,;

- G. Partijen zijn overeengekomen met elkaar een huurovereenkomst te sluiten voor een woon-zorgcomplex voor maatschappelijke opvang en inlooph functie voor jongvolwassenen in de leeftijd van 16-27 jaar en de gemaakte afspraken willen vastleggen in deze huurovereenkomst.

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder het complex, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden zoals tuin en parkeerplaatsen, staande en gelegen aan de **Jacob Catsplein 3 (8913 CS) te Leeuwarden, kadastraal bekend LWD00D10864**, ter grootte van in totaal circa 3.750 m² [b.v.o] (hierna 'gehuurde'), zoals dat, nadat de noodzakelijke renovatie- en/of verbouwwerkzaamheden zoals bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst door Verhuurder zijn uitgevoerd, wordt opgeleverd. Het gehuurde zal alsdan bestaan uit:

1. 16 (zorg) appartementen bestemd voor intramurale zorg voor personen 16-27 jaar met gemeenschappelijke ruimten;
2. 32 (zorg) appartementen bestemd voor ambulante zorg (24) voor personen 16-27 jaar en bestemd voor zgn. 'goede burens' (8) die ondersteuning bieden;
3. Ruimte voor Inlooph functie;
5. Kantoor- en spreekruimte;
6. Facilitaire en zorg-ondersteunende ruimten.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde Indelingsplattegronden.

1.2 Het gehuurde wordt verhuurd in de staat waarin het zich na uitvoering van de werkzaamheden voor transformatie van kantoor naar woon zorg complex bevindt. De technische inhoud van deze transformatie wordt door partijen nader afgestemd waarbij de indelingsplattegronden (**bijlage 1**) de basis vormen. Uitwerking zal plaatsvinden aan de hand van standaardmodel Programma van Eisen (PvE) van het Leger des Heils, welke als **bijlage 2** bij deze huurovereenkomst is gevoegd. De hierin geformuleerde eisen vormen een leidraad bij de uitwerking. Doel is om te komen tot een uitwerking die past bij de bestemming van het gehuurde. Het PvE is algemeen en niet specifiek voor de transformatie; de eisen zullen dan ook niet zondermeer op 1 op 1 worden overgenomen/toegepast. Naast de transformatie van functie zal er tevens een verduurzamingsslag van het pand plaatsvinden naar minimaal Energielabel A+ met de ambitie om tot een gasloos gebouw te komen. Ten behoeven van de transformatie is een demarcatielijst uitvoering opgesteld; hierbij is zijn de verantwoordelijkheden van verhuurder en huurder bij realisatie vastgelegd. De demarcatielijst is als **bijlage 3** aan deze huurovereenkomst gevoegd.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor voor maatschappelijke opvang en inlooph functie voor jongvolwassenen in de leeftijd van 16-27 jaar. Het gaat hier om het bieden van huisvesting aan en/of opvang van personen, die zorg- en/of begeleiding behoeven en die voor zorg- en/of begeleiding geïndiceerd zijn. Vanuit en in het gebouw zal tevens zorg- en/of begeleiding aan personen plaatsvinden. Onderhavige huur heeft enkel betrekking op een gebouwde onroerende zaak in de zin van artikel 7:230a BW die noch woonruimte, noch 7:290-bedrijfsruimte is.

1.4 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.3.

1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.

1.6 Het energielabel zal na de transformatie, voorafgaand aan de huurperiode, ter beschikking worden gesteld aan huurder.

1.7 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de “ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen “algemene bepalingen”). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder heeft van Verhuurder een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen c.q. ter hand gesteld gekregen. **(bijlage 4)**.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

2.3 Partijen zijn het volgende overeengekomen ten aanzien van de in dit lid genoemde voorwaarden uit de algemene bepalingen:

Gebruik van het gehuurde

- Partijen treden na ondertekening van deze huurovereenkomst in overleg over het Programma van Eisen zoals bedoeld in 1.2 om te komen tot een verdere uitwerking van het vlekkenplan ten behoeve van de verbouw. Met in achtneming daarvan garandeert Verhuurder, in aanvulling op 2.3 en 4.1 van de algemene bepalingen, dat het gehuurde per Ingangsdatum volgens de dan geldende publiekrechtelijke bestemming mag worden gebruikt conform de overeengekomen bestemming en dat het gehuurde voldoet aan alle van overheidswege gestelde eisen, inclusief de brandveiligheidseisen.

- In afwijking van het bepaalde in 5.1 van de algemene bepalingen is huurder niet verplicht om het gehuurde na ontruiming en voor datum einde huur daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf te gebruiken en derhalve het gehuurde te voorzien van voldoende inrichting en inventaris. Huurder zal alsdan passende maatregelen treffen voor leegstandsbeheer.

Onderverhuur

- In afwijking van het bepaalde in 6.1 van de algemene bepalingen, is Huurder gerechtigd om het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren aan Wender en Limor en de in 1.1 genoemde 32 (zorg)appartementen aan de daarvoor in aanmerking komende natuurlijke personen.

Milieu

- In afwijking van het bepaalde in 7.1 en 7.3 van de algemene bepalingen geldt dat Huurder pas aansprakelijk is voor de uit de verontreiniging voortvloeiende schade, nadat Verhuurder heeft aangetoond dat de verontreiniging door toedoen of nalatigheid van Huurder, zijn personeel dan wel personen of zaken die Huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, dan wel een omstandigheid betreft die Huurder kan worden toegerekend.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

In afwijking van het bepaalde in 12.4 van de algemene bepalingen heeft Huurder het recht tot het aanbrengen van naamsaanduidingen buiten (en binnen) het gebouw. Dit zal in overleg met Verhuurder plaatsvinden. Huurder dient zelf en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de benodigde vergunning(en) en de realisatie en plaatsing van de naamsaanduiding.

- Huurder heeft het recht om voor eigen rekening haar eigen veiligheidssysteem zoals elektronische kaarttoegang, video schermen en controle door beveiligingsbedrijven toe te passen. Alles onder de voorwaarde dat de privacy van overige huurders/gebruikers is gewaarborgd. Deze

veiligheidsvoorzieningen mogen na ommekomst van de huurovereenkomst desgewenst om niet worden achtergelaten.

Servicekosten

- In 18.3 van de algemene bepalingen wordt aan de eerste zin en de tweede zin toegevoegd: "na overleg met Huurder en na haar goedkeuring".

- Aan 18.8 van de algemene bepalingen wordt toegevoegd: "Dit uitsluitend na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Huurder".

Einde huurovereenkomst of gebruik

In aanvulling op art. 22.1 van de algemene bepalingen geldt dat de te huisvesten doelgroepen maken dat de slijtage aan het gehuurde erger zal zijn dan wat normaal gebruikelijk is. Verhuurder zal hier bij de oplevering aan het einde van de huurovereenkomst rekening mee houden.

In aanvulling op art. 22.3 van de algemene bepalingen geldt dat op Huurder de inspanningsplicht rust het gehuurde leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren. Voor 32 appartementen geldt dat deze conform de wetgeving woonruimte zullen moeten worden verhuurd aan Onderhuurders. Afhankelijk van de dan geldende wetgeving zal Huurder, tegen het einde van de huurovereenkomst zoveel mogelijk onderhuurovereenkomsten voor bepaalde duur sluiten met haar Onderhuurders opdat wordt voorkomen dat de Verhuurder in de positie van verhuurder van huurrechtelijk beschermde woonruimte komt.

Betalingen

Het bepaalde in 23.2 van de algemene bepalingen geldt bij de eerste 3 termijnbetalingen niet eerder dan dat Verhuurder Huurder deugdelijk in gebreke heeft gesteld en een redelijke termijn heeft gegeven om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.

Overig

In alle gevallen waarvoor de Huurder op grond van deze overeenkomst toestemming behoeft van de Verhuurder, zal Verhuurder deze niet op onredelijke gronden weigeren. Voorts zal Verhuurder in alle gevallen waarin hij voorschriften aan zijn toestemming of goedkeuring kan verbinden, slechts redelijke voorschriften opleggen.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van tien jaar, ingaande op 01-06-2025 (hiervoor en hierna 'de Ingangsdatum') en loopt tot en met 31-05-2035.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een onbepaalde tijd. De alsdan voor onbepaalde tijd verlengde huurovereenkomst is door elk van Partijen opzegbaar tegen de eerste van elke maand met in achtneming van een opzegtermijn van twee jaar.

3.3 Onderhavige overeenkomst voor bepaalde tijd is tussentijds niet opzegbaar. Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door één van Partijen kan rechtsgeldig geschieden tegen het einde van de lopende huurperiode en met inachtneming van een termijn van één jaar.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de Ingangsdatum op jaarbasis **€ 284.000,-** (zegge: tweehonderdvierentachtigduizend euro).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3. Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.4 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 01-01-2026 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen met een aftoppingsgrens van 3%.

4.5 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

~~**4.6** Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.~~

4.7. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt per Ingangsdatum:

- de huurprijs € vermeerderd met index	
jaarlijks vanaf 1 januari 2026	€ 23.666,67
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€ _____
totaal	€ 23.666,67

zegge: drieëntwintigduizendzeshonderzesenzestig euro en zevenenzestig euro cent

4.8 Met het oog op de Ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 01-06-2025 tot en met 30-06-2025 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 23.666,67

4.9 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.10 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen inclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

- 1]
- 2]
- 3]

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

6.1 N.v.t.

6.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: Verhuurder (Cluster Vastgoed van de gemeente Leeuwarden, via telefoon nummer 14058).

7.2 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.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld

Duurzaamheid/Green lease

9 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

Bijzonder gebruik van het Gehuurde

10.1 De considerans maakt nadrukkelijk onderdeel uit van deze huurovereenkomst.

10.2 Huurder draagt zorg voor de gebruiksmelding en de aanvraag van de 'omgevingsvergunning brandveilig gebruik' en is gehouden om het Gehuurde op zodanige wijze te beheren en te (doen) gebruiken, dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet of enig verbindend overheidsvoorschrift.

10.3 Huurder draagt er zorg voor dat (blijvend) wordt voldaan aan de eisen die gelden voor ondernemers die professionele zorg verlenen. Huurder is aansprakelijk voor de kwaliteit van de zorg (en onder andere) de veiligheid van de Bewoners. Huurder draagt onder meer zorg voor de preventie van legionella.

10.4 De door of voor rekening van Huurder met toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het Gehuurde, tenzij Verhuurder anderszins heeft bedongen.

10.5 De oplevering van het gehuurde aan Huurder zal plaatsvinden één maand voor de Ingangsdatum. Indien de bouwkundige oplevering zoals bedoeld in artikel 1.1 en 1.2 van deze overeenkomst eerder of later zal plaatsvinden dan 1 juni 2025 zullen alle andere in deze overeenkomst genoemde data dienovereenkomstig wijzigen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder. Indien de bouwkundige oplevering later plaatsvindt dan 1 mei 2026 kan Verhuurder beslissen of hij onder dezelfde condities deze huurovereenkomst wenst voort te zetten.

10.6 Voor het geval van (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht van het gehuurde heeft Huurder er bij voorbaat medewerking aan verleend dat zijn rechtsverhouding met Verhuurder in het kader van die (gedeeltelijke) overdracht (gedeeltelijk) op een derde – indien en voor zover Verhuurder en die derde een contractsoverneming overeenkomen - overgaat.

10.7 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden:

- van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden, en
- van goedkeuring door de Raad van Bestuur van het Leger des Heils, en
- van goedkeuring door de Raad van Toezicht van het Leger des Heils op uiterlijk de dag voordat de gemeenteraad van Leeuwarden een besluit neemt zoals hierna beschreven, en

- van een besluit van de raad van de gemeente Leeuwarden om een toereikend krediet beschikbaar te stellen voor de dekking van de kosten van aankoop van het pand Jacob Catsplein 3 te Leeuwarden en de verbouw daarvan ten behoeve van deze huurovereenkomst overeenkomstig artikel 1.2, en

- van het door de gemeente Leeuwarden verkrijgen van de eigendom van het pand.

10.8 Voor de verbouw van het Pand en het toekomstig beoogde gebruik daarvan door Huurder zijn (zie artikel 1.2 en 2.3) een wijziging van de huidige bestemming (BP Leeuwarden Vosseparkwijk – bestemming Kantoor) en/of een omgevingsvergunning(en) vereist. Verhuurder zal zich maximaal inspannen om het vereiste publiekrechtelijke kader en planologische toestemmingen te verkrijgen. Indien het benodigde publiekrechtelijke kader c.q. de planologische toestemming(en) niet uiterlijk op 31 december 2026 onherroepelijk is/zijn geworden, is elk van Partijen bevoegd om deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Partijen zullen in geval het zich laat aanzien dat het publiekrechtelijke kader c.q. de planologische toestemming(en) niet zoals vastgesteld door de gemeenteraad en/of het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden onherroepelijk zal worden uiterlijk op 31 december 2026 en/of in geval van een (gedeeltelijke) vernietiging van een besluit eerst in overleg treden alvorens een beroep op het recht op ontbinding kan worden gedaan.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

plaats

datum

(naam Verhuurder)

(naam Huurder)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

1. plattegrond/tekening van het gehuurde.
2. Standaardmodel Programma van Eisen
3. Demarcatielijst Uitvoering
4. ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en*] Huurder[s*]: