

Samenwerkingsovereenkomst
d.d. 14-03-2019

Gemeente Leeuwarden

en

Gebruikerscollectief CT48

voor

Project Brûsplak CT48

INHOUD

Partijen

Overwegingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 2 Doel

Artikel 3 Organisatiestructuur en kosten

Artikel 4 Verhuur, huursom en kosten

Artikel 5 Publiekrechtelijke bevoegdheden

Artikel 6 Realisatieverplichting

Artikel 7 Duur en beëindiging

Artikel 8 Totstandkoming overeenkomst; Ontbindende Voorwaarden

Artikel 9 Rechts- en forumkeuze

Artikel 10 Gewijzigde omstandigheden

Artikel 11 Bijlagen

Partijen:

1. De Gemeente Leeuwarden, zetelend te Leeuwarden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Sjoerd Feitsma, als gemachtigde van de burgemeester van Leeuwarden en te dezen handelende onder de voorwaarden als omschreven in artikel 8 van deze overeenkomst, hierna ook te noemen: "de Gemeente";
2. De Gebruikers van CT48, bestaande uit de navolgende organisaties, welke in de navolgende categorieën zijn onderverdeeld:
 - A. Kunst: beeldende – en toegepaste kunst:**
 - Vereniging i.o. Floris Verster Ateliers
 - B. Wijkactivatie:**
 - Stichting WerkPro
 - Joylabel
 - Talant
 - C. Educatie**
 - Stichting Ontdekhoeck Nederland
 - D. Kunst: Dans, Drama en Muziek, Film**
 - The Factory Leeuwarden
 - E. Commerciële Organisaties**
 - CareX Fryslân

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen "Gebruikers CT48" en/of "Huurder".

De Gemeente en de onder 2. genoemde partijen hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen",

Overwegingen

- A. Partijen zijn bij elkaar te rade gegaan om te komen tot de verwezenlijking van het Project Brûsplak CT48, inhoudende de realisatie van een Creatieve Broedplaats in het Projectgebied bestaande uit een Centrum met werkplaatsen, ateliers, kantoren en restaurants.
- B. In Leeuwarden functioneert sinds een aantal jaren een Creatieve Broedplaats in wording in een voormalige CTS aan de Cornelis Trooststraat 48, een locatie die vooralsnog op de sloopnominatie van de Gemeente Leeuwarden staat;
- C. De locatie is eigendom van de Gemeente Leeuwarden en is in leegstandsbeheer bij CareX Fryslân ondergebracht;
- D. Gezien de vergevorderde levensduur van deze voormalige CTS en de technische installaties en voorzieningen daarin, wenst de Gemeente voor eigen rekening en risico te komen tot sober maar doelmatig herstel van de locatie, met als streven dat deze voor de duur van 25 jaar behouden kan blijven;

- E. De Gemeente heeft een Programma Groot Onderhoud opgesteld waarin de werkzaamheden zijn beschreven die worden uitgevoerd voor een sober en doelmatig herstel van de voormalige CTS welke als Bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.
- F. Het Project Brûsplak CT48 zal primair en in overwegende mate voorzien in de realisatie van een Creatieve Broedplaats bestaande uit een Centrum met werkplaatsen, ateliers, kantoren en restaurants. De Broedplaats biedt ruimte aan kunst, cultuur, educatie en wijkactivatie.
- G. De Gemeente wenst het herstelde pand te verhuren aan de organisaties die behoren tot de in de aanhef genoemde categorieën Gebruikers CT48 en aan nog te werven huurders die binnen deze categorieën kunnen vallen, en ter zake waarvan de Gemeente huurovereenkomsten met de afzonderlijke organisaties wenst te sluiten;
- H. De Gebruikers CT48 zijn, onder het voorbehoud van het bereiken van het doel van deze Samenwerkingsovereenkomst, bereid de locatie op de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden in huur te ontvangen;
- I. Partijen willen gezien het vorenstaande gebruik maken van elkaars wederzijdse kennis, ervaring en vaardigheden teneinde de gebruiks- en overige mogelijkheden van de te realiseren Creatieve Broedplaats te optimaliseren.
- J. Partijen hun stellige voornemens terzake van de verwezenlijking van het Project Brûsplak CT48 thans door middel van deze Samenwerkingsovereenkomst wensen vast te leggen, alsmede een aantal beheersmatige afspraken tussen Partijen die van belang zijn gedurende de looptijd van deze Samenwerkingsovereenkomst.

verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze Samenwerkingsovereenkomst wordt verstaan onder:

- Samenwerkingsovereenkomst: de onderhavige overeenkomst;
- Huurovereenkomst: de tussen Gemeente en de afzonderlijke partijen van de Gebruikers CT48 te sluiten huurovereenkomsten waarbij de Gemeente als verhuurder in huur geeft aan iedere partij van de Gebruikers CT48 de na het gereedkomen van het Project Brûsplak CT48 sober maar doelmatig herstelde gebouwdelen van de voormalige CTS.
- Project Brûsplak CT48: het realiseren van een Creatieve Broedplaats bestaande uit een Centrum met werkplaatsen, ateliers, kantoren en restaurants middels sober maar doelmatig herstel van de voormalige CTS aan de Cornelis Trooststraat 48;
- Creatieve Broedplaats: Een complex van werk- en oefenruimten die verhuurd worden aan creatieve ondernemende mensen/organisaties afkomstig uit verschillende disciplines. De gebruikers werken samen, waardoor kruisbestuiving, confrontatie en symbiose plaatsvindt. Creatieve broedplaatsen leveren meerwaarde op in ruimtelijk, sociaal, economisch, cultureel en fysiek opzicht.
- Projectgebied: de bestaande bebouwing van de voormalige CTS aan de Cornelis Trooststraat 48 inclusief het bijbehorende binnenterrein. Het Projectgebied is nader aangegeven op de als Bijlage 2 aan deze Samenwerkingsovereenkomst gehechte Tekening Projectgebied CT48;
- Programma Groot Onderhoud: Een beschrijving/overzicht van de werkzaamheden die worden uitgevoerd om te komen tot een sober maar doelmatig herstel van de voormalig CTS (aangegeven in Bijlage 1)

- **Planning:** de tijdsplanning voor de het Project Brûsplak CT48. De huidige (indicatieve) planning is om de doelmatig herstelde locatie uiterlijk eind 2020 gebruiksgereed op te leveren

Artikel 2. Doel

- 2.1. Partijen stellen zich ten doel om in onderlinge samenwerking en in onderling overleg en met inachtneming van hetgeen verder is bepaald in deze Samenwerkingsovereenkomst, gedurende de looptijd van deze Samenwerkingsovereenkomst te komen tot:
 - a. Realisatie van de fysieke aanpassingen/Groot onderhoud van het pand;
 - b. Bereiken van de inhoudelijke doelstelling van Brûsplak CT48 (Creatieve Broedplaats);
 - c. Het in aanloop naar het bereiken van lid a en b:
 - opstellen van een Organisatie/beheerstructuur.
 - opstellen van huurovereenkomsten met alle partijen die behoren tot de Gebruikers CT48;waarbij Partijen zoveel als mogelijk rekening zullen houden met elkaars gerechtvaardigde belangen.
- 2.2 Partijen zullen zich gedurende de looptijd van deze Samenwerkingsovereenkomst inspannen om de in artikel 2.1. vermelde doelen te bereiken

Artikel 3 Organisatiestructuur en kosten

- 3.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst stellen Partijen hierbij een Stuurgroep in.
- 3.2 De Stuurgroep is belast met alle besluitvorming tussen Partijen in het kader van de uitvoering van de deze Samenwerkingsovereenkomst, waaronder in ieder geval begrepen het besluiten over het vaststellen van de modellen voor Organisatie/Beheersstructuur, en Huurovereenkomst en de voorbereiding van besluiten door de desbetreffende bestuurscolleges en/of besluitende organen van ieder van Partijen.
- 3.3 De Stuurgroep wordt samengesteld uit zes leden te weten:

Gebruikers CT48:

A. Kunst: Beeldende en toegepaste kunst:

1 lid, de Vereniging i.o. Floris Verster Ateliers

B. Wijkactivatie:

1 lid, Stichting Werkpro

C. Educatie:

1 lid:.

D. Kunst: Dans, Drama en Muziek, Film:

1 lid, The Factory Leeuwarden

E. Commerciële Organisaties

1 lid, Carex Fryslân

Gemeente Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden: 1 lid.

Alle in de Stuurgroep vertegenwoordigde partijen zijn bevoegd om het door hen benoemde lid van de Stuurgroep te vervangen. Van zulke vervanging zal schriftelijk mededeling moeten worden gedaan aan de overige partijen.

Besluiten van de Stuurgroep komen in principe tot stand op basis van unanimititeit. Bij gebreke van zulke unanimititeit wordt getracht een aangepast voorstel te formuleren. Als ook dat niet mogelijk blijkt kan de Gemeente zelfstandig een besluit nemen waarbij zij streeft naar een besluit dat zoveel mogelijk recht doet aan de belangen van Partijen.

De door de Gemeente respectievelijk door de Gebruikers CT48 benoemde leden van de Stuurgroep zijn bevoegd om de Gemeente respectievelijk de Gebruikers CT48 te vertegenwoordigen bij de besluitvorming, zoals bedoeld in artikel 3.2.

Vertegenwoordiging in de Stuurgroep per categorie moet op voldoende draagvlak van de partijen binnen de betreffende categorie c.q. hun achterban kunnen rekenen, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente Leeuwarden.

Indien er een vacante plek is in de Stuurgroep doordat een categorie huurders geen vertegenwoordiger heeft aangewezen, dan wel dat er volgens de gemeente onvoldoende draagvlak voor de vertegenwoordiging bestaat, dan verhindert dit niet dat de overige leden van de Stuurgroep besluiten kunnen nemen als nader in dit artikel 3 omschreven.

- 3.4 De voorzitter van de Stuurgroep is het lid dat namens de Gemeente zitting heeft in de Stuurgroep. De voorzitter van de Stuurgroep heeft stemrecht en is belast met de leiding van de vergaderingen van de Stuurgroep, en met de oproeping van de vergaderingen van de Stuurgroep.
De Stuurgroep wijst zelf vanuit haar midden een secretaris aan. De secretaris is belast met het vervaardigen van verslagen van de vergaderingen. Verslagen van vergaderingen van de Stuurgroep worden door de Stuurgroep vastgesteld, in beginsel in haar eerstvolgende vergadering;
- 3.5 De Stuurgroep vergadert in beginsel eenmaal per twee kalenderweken op zodanige plaatsen en tijdstippen als de voorzitter van de Stuurgroep door middel van diens oproepingen zal aangeven. Vergaderingen van de Stuurgroep worden tevens gehouden indien twee of meer leden van de Stuurgroep om een vergadering verzoeken door middel van een desbetreffend schriftelijk bericht aan de voorzitter van de Stuurgroep, die vervolgens tot oproeping van een vergadering van de Stuurgroep overgaat. Ieder van de leden van de Stuurgroep is bevoegd agendapunten voor de vergaderingen van de Stuurgroep aan te dragen, ook ter vergadering. Ieder van de leden van de Stuurgroep is bevoegd om zich ter vergadering van de Stuurgroep te doen vertegenwoordigen door een ander lid van de Stuurgroep;
- 3.6 Werkgroepen worden, desverlangd, ingesteld bij besluit van de Stuurgroep, waarbij de Stuurgroep tevens beslist over de taak, samenstelling en werkwijze van elke Werkgroep. De Werkgroepen welke ingevolge deze Samenwerkingsovereenkomst zijn ingesteld vormen slechts een indicatie van het aantal Werkgroepen, hun taken, samenstelling en werkwijze, en zijn derhalve voor de Stuurgroep niet bindend;

- 3.7 De door betreffende Partij te maken externe kosten bij de uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst zullen door de desbetreffende partij zelf volledig worden gedragen;
- 3.8 Alle interne kosten van betreffende Partij terzake van deze Samenwerkingsovereenkomst en de uitvoering daarvan (waaronder begrepen de werkzaamheid van de Stuurgroep en eventuele in te stellen werkgroepen ontstaan gedurende de looptijd van deze Samenwerkingsovereenkomst, blijven voor rekening van de desbetreffende Partij.

Artikel 4 Verhuur, huursom en kosten

- 4.1. De gemeente zal aan de Gebruikers CT48 verhuren, gelijk de Gebruikers CT48 zich verplichten in huur te aanvaarden, de ruimten zoals nader in de Huurovereenkomst aan te geven.

Op basis van de in de ruimtestaat opgenomen oppervlakten en de op de indelingstekeningen aangegeven locatie welke als Bijlage 3 aan deze overeenkomst zijn gehecht, bedraagt de huursom per jaar:

A. Kunst: beeldende – en toegepaste kunst:

- Vereniging i.o. Floris Verster Ateliers
€ 172.245,- (Ex. BTW)

B. Wijkactivatie:

- Stichting WerkPro €76.536,25 (Ex. BTW)
- Talant €20.693,75 (Ex. BTW)
- Joylabel €8.618,75 (Ex. BTW)

C. Educatie

- Stichting Ontdekhoek Nederland €16.902,25,- (Ex. BTW)

D. Kunst: Dans, Drama en Muziek, Film

- The Factory Leeuwarden €6.300,- (Ex. BTW)

E. Commerciële Organisaties

- CareX Fryslân €10.496,- (Ex. BTW)

In bovenstaande huursommen zijn de servicelasten eveneens begrepen. Het huurtarief per m² Werkoppervlak (WO) is opgebouwd uit de volgende componenten:

1. Huurtarief Hoog, geldend voor Stichting Ontdekhoek en CareX Fryslân :
Huur: €65,- (Ex. BTW) per m² WO, servicelasten €37,50 (Ex. BTW) per m² WO
2. Huurtarief Gemiddeld, geldend voor Stichting Werkpro, Joylabel en Talant:
Huur: €50,- (Ex. BTW) per m² WO, servicelasten €37,50 (Ex. BTW) per m² WO
3. Huurtarief Laag, vereniging i.o. Floris Verster Ateliers, The Factory Leeuwarden :

Huur: €37,50 (Ex BTW) per m² WO, servicelasten €37,50 (Ex BTW) per m² WO

De huurcomponent Huur wordt jaarlijks aangepast op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) met basis 2019 = 100. Het is ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente in welk huurtarief nieuwe huurders zullen vallen.

- 4.2 De gemeente verhuurt aan alle partijen van de Gebruikers CT48 voor onderstaand aangegeven periode, die telkens stilzwijgend met een periode van gelijke duur wordt verlengd. Met dien verstande dat Partijen met wederzijdse goedvinding kunnen besluiten om de overeenkomst te beëindigen. Beëindiging is niet mogelijk tot een jaar na de datum waarop de van de hierna onder A t/m E genoemde categorie de feitelijke beschikking heeft gekregen over de door hen gehuurde eenheden. De minimale looptijd is daarbij afhankelijk van de categorie huurder:

- A. Kunst: beeldende – en toegepaste kunst: 1 jaar
- B. Wijkactivatie: 5 jaar.
- C. Educatie: 5 jaar.
- D. Kunst: Dans, Drama en Muziek, Film: 5 jaar.
- E. Commerciële Organisaties: 5 jaar.

Indien huurder uit categorie A de huur na huurperiode niet wenst te verlengen dient zij dit uiterlijk 6 maanden voordat de huurtermijn verloopt aangetekend bij de Gemeente kenbaar te maken.

Indien huurder uit categorie B t/m E de huur na huurperiode niet wenst te verlengen dient zij dit uiterlijk 1 jaar voordat de huurtermijn verloopt aangetekend bij de Gemeente kenbaar te maken

- 4.3 Ten aanzien van het onder lid 4.2 genoemde geldt dat indien zich dusdanig zware, gewijzigde omstandigheden voordoen dat het nakomen van de huurovereenkomst de bedrijfsvoering van huurder in gevaar komt, huurder het huurcontract tussentijds kan opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden voor huurder uit Categorie A en 1 jaar voor huurder uit categorie B t/m E.
- 4.4 De component servicelasten (onderdeel van de huursom) zoals genoemd in lid 4.1 is gebaseerd op een bedrag van €37,50 (Ex BTW) per m² WO. Na ingebruikname van het pand worden de servicelasten op basis van werkelijk gemaakte kosten achteraf verrekend.
- 4.5 Tegelijk spreekt de huurder uit dat deze de intentie heeft om, indien dit blijft passen bij de financiële situatie, ook na de in 4.2 genoemde initiële periodes, als huurder van de onderhavige ruimte te blijven opereren.
- 4.6 De in lid 4.1 aangegeven huurprijzen zijn exclusief BTW. Uitgangspunt is een met omzetbelasting belaste verhuur. In het kader van dit Uitgangspunt gebruikt Huurder het gehuurde blijvend voor doeleinden waarvoor een volledige of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting bestaat. Indien er wel BTW over de huurprijs verschuldigd is doch er is geen recht op aftrek bij (onder)huurder, dan komt de BTW ten laste van de betreffende (onder)huurder.

- 4.7 De af te sluiten huurovereenkomst zal gebaseerd zijn op het ROZ model huurovereenkomst voor kantoorruimte danwel op 230a en 290 ruimten waarbij in de algemene bepalingen de demarcatie van verantwoordelijkheden huurder en verhuurder zijn opgenomen. In Bijlage 4 is de concept demarcatielijst onderhoud Brûsplak CT48 opgenomen welke aansluit bij de in het ROZ model aangegeven demarcatie. De in artikel 4.1 opgenomen tarieven voor huurtarief en servicelasten sluiten aan bij in de Bijlage 4 opgenomen demarcatielijst.
- 4.8 Geen van de huurders kan een plek in het gebouw claimen. De uiteindelijke indeling zal plaatsvinden door middel van het bereiken van consensus binnen de Stuurgroep zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 van deze overeenkomst.
- 4.9 Ten aanzien van de huurder van categorie A (Kunst: beeldende – en toegepaste kunst) geldt dat deze bevoegd is om tot onderverhuur over te gaan van gedeelten van hetgeen deze huurder van de gemeente huurt. Bij iedere onderverhuur dient de huurder aan onderhuurder de verplichting op te leggen de bepalingen uit deze samenwerkingsovereenkomst en de bepalingen uit de tussen de Gemeente en huurder uit de tussen hen te sluiten huurovereenkomst uitdrukkelijk te aanvaarden. Onderhuurder dient zich daar uitdrukkelijk aan te conformeren jegens huurder en de Gemeente. Jegens de Gemeente en de overige Partijen bij deze samenwerkingsovereenkomst blijft de huurder van categorie A volledig aansprakelijk voor al hetgeen voortvloeit uit de in dit lid bedoelde onderhuur.

Artikel 5 Publiekrechtelijke bevoegdheden

- 5.1. Partijen onderkennen en onderschrijven dat deze Samenwerkingsovereenkomst alle publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente onverlet laat. Uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente leidt niet tot schadeplichtigheid van de Gemeente jegens de Gebruikers CT48, tenzij de Gemeente verwijtbaar onjuist gebruik maakt van de publiekrechtelijke bevoegdheden die zij op grond van haar verplichtingen in deze Samenwerkingsovereenkomst dient aan te wenden

Artikel 6 Realisatieverplichting

- 6.1. A. De Gemeente is –met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5 en artikel 8- verplicht er voor te zorgen dat het Project Brûsplak CT48 wordt gerealiseerd op de wijze als in het door de Gemeente vastgestelde Programma Groot Onderhoud is vastgelegd. De Gemeente draagt zorg voor alle fysieke aanpassingen die nodig zijn om het project te realiseren.

B. De Gebruikers CT48 dragen gezamenlijk zorg voor het realiseren van de inhoudelijke doelstelling van het Brûsplak CT48 namelijk: Het zijn van een Creatieve Broedplaats; een complex van werk- en oefenruimten die verhuurd worden aan creatieve ondernemende mensen/organisaties afkomstig uit verschillende disciplines. De gebruikers werken samen, waardoor kruisbestuiving, confrontatie en symbiose plaatsvindt. De creatieve broedplaats levert meerwaarde op in ruimtelijk, sociaal, economisch, cultureel en fysiek opzicht.

- 6.2. De Gemeente en de Gebruikers CT48 verplichten zich jegens elkaar om zich in redelijkheid in te spannen de verwezenlijking van het Project Brûsplak CT48 overeenkomstig de Planning te doen plaatsvinden. Partijen hebben evenwel het recht de Planning in onderling goedvinden aan te passen. Het niet voldoen aan deze inspanningsverplichting en/of het in onderling goedvinden aanpassen van de Planning geeft echter geen van Partijen recht op vergoeding van welke (vertragings)schade dan ook.

Artikel 7 Duur en beëindiging

- 7.1. Deze Samenwerkingsovereenkomst vangt heden aan, en duurt, onverlet het bepaalde in de overige leden van dit artikel 7 voort totdat partijen aan hun verplichtingen uit hoofde van deze Samenwerkingsovereenkomst hebben voldaan dan wel deze volledig zal zijn beëindigd.
- 7.2. Indien een der Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Samenwerkingsovereenkomst, zijn de overige Partijen bevoegd om deze Samenwerkingsovereenkomst, nadat zij de wederpartij, voor zoveel nodig en mogelijk, behoorlijk in gebreke te hebben gesteld en deze alsnog een redelijke termijn voor herstel van de tekortkoming te hebben gegeven, dadelijk (partieel) te ontbinden jegens de wederpartij door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij.
- 7.3. Indien deze Samenwerkingsovereenkomst wordt beëindigd op grond van het bepaalde in artikel 7.2 is de Partij jegens wie de Samenwerkingsovereenkomst wordt beëindigd tegenover de overige Partijen volledig aansprakelijk voor de door deze beëindiging aan de zijde van deze overige Partijen ontstane schade.
- 7.4. Partijen zijn zich er van bewust dat er nog een aantal stappen nodig zijn alvorens overgegaan kan worden tot de realisatie van het Project. Hieronder vallen onder andere maar niet uitsluitend:
- besluitvorming door college Burgemeester en Wethouders en raad der Gemeente Leeuwarden
 - opstellen Organisatie/Beheerstructuur
 - opstellen huurovereenkomsten
 - opstellen -Definitief Ontwerp inclusief aanvraag Omgevingsvergunning
 - opstellen-Bestek
 - houden van-Aanbesteding
 - realisatie
- 7.5. Onverlet het bepaalde in de overige leden van dit artikel 7 heeft ieder van Partijen jegens de overige Partij het recht deze Samenwerkingsovereenkomst door middel van een aangetekende brief aan de overige Partij te ontbinden indien uiterlijk op 1 augustus 2019 de Huurovereenkomst niet tussen Partijen is vastgesteld en/of voor de verwezenlijking van het Project benodigde publiekrechtelijke medewerking niet uiterlijk op deze datum in onherroepelijke vorm voorhanden is, tenzij deze medewerking op dat moment binnen afzienbare termijn te verwachten is al dan niet met daarvoor noodzakelijke aanpassingen.

- 7.6 Indien de Samenwerkingsovereenkomst wordt beëindigd op grond van het bepaalde in artikel 7.5 hebben Partijen, onverlet eventuele aanspraken op schadevergoeding conform de wet, over en weer generlei aanspraak op elkaar, van welke aard dan ook.
- 7.7 Partijen verklaren zich op voorhand akkoord met toetreding van nieuwe partijen/huurders tot deze overeenkomst en zij verklaren zich akkoord met de in artikel 4.9 bedoelde onderverhuur. Voorwaarde is dat een nieuwe partij/huurder c.q. een in artikel 4.9 bedoelde onderhuurder zich bij aanvang van de betreffende huur in de huurovereenkomst uitdrukkelijk akkoord verklaart met de inhoud van deze Samenwerkingsovereenkomst en zich jegens de Partijen bij deze samenwerkingsovereenkomst verbindt om alle bepalingen uit deze samenwerkingsovereenkomst na te leven.

Artikel 8. Totstandkoming overeenkomst; Ontbindende Voorwaarden

- 8.1 De Gebruikers CT48 verklaren er mee bekend te zijn dat deze Samenwerkingsovereenkomst van de zijde van de Gemeente enkel tot stand komt na een definitief besluit daartoe door het college van Burgemeester en Wethouders, nadat, de Raad der Gemeente Leeuwarden de voor de verwezenlijking van het Project Brûsplak CT48 benodigde financiële middelen ter beschikking zal hebben gesteld; het overleg voorafgaande aan het tot stand komen van deze Samenwerkingsovereenkomst kan en zal door de Gebruikers CT48 niet worden gezien als zou de Gemeente hebben ingestemd met het aangaan van deze Samenwerkingsovereenkomst;
- 8.2. Indien het college van Burgemeester en Wethouders besluit om niet met deze Samenwerkingsovereenkomst in te stemmen en/of de Raad der Gemeente, zonodig, niet overgaat tot het beschikbaar stellen van de voor de verwezenlijking van het Project Brûsplak CT48 benodigde financiële middelen zal dit niet leiden tot enige schadeplichtigheid, kostenvergoeding of andere financiële verplichting van deze zijde van de Partijen over en weer. Het Project Brûsplak CT48 vindt dan geen doorgang.
- 8.3 De Gebruikers CT48 zijn er mee bekend dat de Gemeente de verwezenlijking van het Project Brûsplak CT48 dient aan te besteden tegen een prijs en onder voorwaarden van een hoogte en omvang die het mogelijk maken dat de dekking van de door de Gemeente te maken kosten uit de verhuur op basis van redelijkheid en billijkheid mogelijk is;
Indien en zodra evenwel bij de aanbesteding blijkt dat de prijs en voorwaarden die benodigd zijn voor verwezenlijking van het Project Brûsplak CT48 dermate meer bedragen en een grotere omvang hebben dan de Gemeente heeft aangenomen, en ten gevolge hiervan de dekking van de door de Gemeente te maken kosten op basis van redelijkheid en billijkheid niet meer mogelijk is, dan heeft de Gemeente het recht deze Samenwerkingsovereenkomst bij aangetekende brief aan de Gebruikers CT48 te ontbinden, zonder dat zij ter zake van deze ontbinding en de gevolgen daarvan jegens de Gebruikers CT48 verplicht is tot enige schadevergoeding en/of compensatie.
- 8.4 Indien de stichtingskosten op basis waarvan de in lid 4.1 opgenomen huursom is berekend substantieel afwijken van de geplande kosten dan heeft dit consequenties voor zowel eigenaar als huurder. Partijen gaan daarvoor nog verder in overleg.

Artikel 9 Rechts - en forumkeuze

- 9.1. Op deze Samenwerkingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 9.2. Geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Leeuwarden. Alvorens een geschil door de rechter te laten beslechten zullen Partijen gedurende drie maanden trachten om op een minnelijke wijze tot een oplossing van het gerezen geschil te komen, welke termijn door Partijen kan worden verlengd met nog eens drie maanden. Het vorenstaande laat onverlet de mogelijkheid van Partijen om een voorlopige voorziening te vorderen bij de President van de Rechtbank.

Artikel 10 Gewijzigde omstandigheden

- 10.1 Indien zich tijdens de duur van deze Samenwerkingsovereenkomst omstandigheden voordoen die een ongewijzigde instandhouding van deze Samenwerkingsovereenkomst niet rechtvaardigen, zullen Partijen in overleg treden om tot aanpassing van te komen, waarbij de inhoud van deze Samenwerkingsovereenkomst zoveel mogelijk in stand wordt gehouden.

Artikel 11 Bijlagen

- 11.1 Bij deze Samenwerkingsovereenkomst behoren de navolgende Bijlagen:

Bijlage 1: Programma Groot Onderhoud CT48
Bijlage 2: Projectgebied CT48.
Bijlage 3: Ruimtestaat CT48 en Indelingstekeningen VPL-BG1, VPL-BG2, VPL-VD
Bijlage 4: Concept Demarcatielijst onderhoud Brûsplak CT48

- 11.2. De Bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van de onderhavige Samenwerkingsovereenkomst.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend

te Leeuwarden
op 18 maart 2019

Gemeente Leeuwarden

(handtekening Gemeente Leeuwarden)

te Leeuwarden
op 18 maart 2019

Gebruikers van CT48

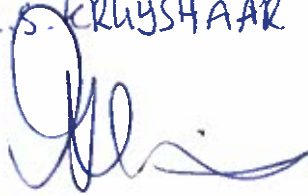
(handtekening Vereniging i.o. Floris Verster Ateliers)

te _____

op _____

Gebruikers van CT48

(handtekening Stichting Werkpro)

I.L.S. KRUYSHAAR


te GRONINGEN

op 16-4-2019

Gebruikers van CT48

(handtekening Joylabel)

te _____

op _____

Gebruikers van CT48

(handtekening Talant)

te _____

op _____

Gebruikers van CT48

(handtekening Stichting Ontdekhoeck
Nederland)

te Leeuwarden
op 25-03-2019

Gebruikers van CT48



(handtekening The Factory Leeuwarden)

te Leeuwarden
op 25-03-2019

Gebruikers van CT48

(handtekening CareX Fryslân)

Logboek bij samenwerkingsovereenkomst SOK Project Brusplak d.d. 14-03-2019 d.d. 16-04-2019

Op 14-03-2019 is de samenwerkingsovereenkomst ten aanzien van realisatie Project Brusplak CT48 definitief opgemaakt. Op maandag 18-03-2019 hebben wethouder Feitsma namens de gemeente Leeuwarden en de heer Sluiter namens de Vereniging i.o. Floris Verster Ateliers hun handtekening gezet onder de overeenkomst. Op maandag 25-03-2019 hebben mevrouw Wenstra en mevrouw Van Duin een handtekening gezet namens The Factory Leeuwarden. De resterende Gebruikers CT48 hebben aangegeven een handtekening te willen zetten alleen voor een juiste weergave nu een kleine aanpassing te willen doorvoeren. Onderstaand een overzicht van de aanpassingen.

1. Stichting Werkpro heeft aangegeven anders dan opgenomen in de overeenkomst en in bijlage 3 bij de overeenkomst (ruimtestaat CT48 en Indelingstekening VPL-BG1, VPL-BG2, VPL-VD) ruimte 00.08B, ruimte 00.09 met een totaal Werkoppervlak van 108,9m² niet te willen huren. Ook heeft Werkpro aangegeven dat een aan Werkpro gelinieerde organisatie, te weten 50/50 Workcenter van het Leger des Heils, de ruimten 00.50 en 00.46 met een totaal Werkoppervlak van 156,7m² te willen huren.

Hiermee komt het totaal te huren Werkoppervlak door Werkpro op 609,1m² met een totaal ruimte huur van €53.296,25.

Het totaal te huren Werkoppervlak door 50/50 Workcenter van het Leger des Heils op 156,7m² met een totaal ruimte huur van €13.711,25.

50/50 Workcenter van het Leger des Heils is hiermee een nieuwe Gebruiker van CT48 in de categorie B. Wijkactivatie. Door middel van ondertekening van dit Logboek gaat zij akkoord met de inhoud van de Samenwerkingsovereenkomst.

te _____

op _____

Gebruikers van CT48

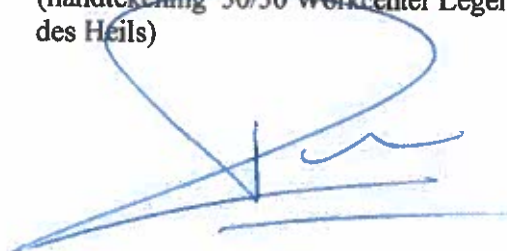
(handtekening Stichting Werkpro)

te _____

op _____

Gebruikers van CT48

(handtekening 50/50 Werkcenter Leger
des Heils)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop at the top and a horizontal line at the bottom, with a vertical stroke intersecting the loop.

Ruimtestaat CT48

d.d. 14-03-2019

CareX

Ruimte		Huurder			Huur			
Nr.	Categorie	Oppervlakt in m ² WO	Organisatie	Naam	Kale huur per m ² WO	Inschatting Servicelasten per m ² WO	Totale huur per m ² WO	Totale huur ruimte
00.01	Kantoor	10,1	CareX	Johan de Jong	€ 65,00	€ 37,50	€ 102,50	€ 1.035,25
00.02	Kantoor	24,2	CareX	Johan de Jong	€ 65,00	€ 37,50	€ 102,50	€ 2.480,50
00.03	Kantoor	32,1	CareX	Johan de Jong	€ 65,00	€ 37,50	€ 102,50	€ 3.290,25
00.04	Kantoor	35	CareX	Johan de Jong	€ 65,00	€ 37,50	€ 102,50	€ 3.690,00
TOTAAL CareX		102,4						€ 10.496,00

Akkoord Huurder

Datum: _____

Plaats: _____

CareX

Werkpro

Ruimte		Huurder			Huur			
Nr.	Categorie	Oppervlakte in m ² WO	Organisatie	Naam	Kale huur per m ² WO	Inschatting Servicelasten per m ² WO	Totale huur per m ² WO	Totale huur ruimte
00.05	Atelier/Kantoor	64,3	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 5.626,25
00.06	Atelier/Kantoor	63,7	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 5.573,75
00.07	Atelier/Kantoor	64	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 5.600,00
00.08B	Atelier/Kantoor	44,9	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 3.928,75
00.09	Atelier/Kantoor	64	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 5.600,00
00.26	Restaurant/Keuken	16	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 1.400,00
00.27	Restaurant/Keuken	7	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 612,50
00.28	Restaurant/Keuken	7,5	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 656,25
00.29	Restaurant/Keuken	12	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 1.050,00
00.31	Restaurant/Keuken	189,7	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 16.598,75
00.46	Atelier/Werkplaats	13,6	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 1.190,00
00.50	Atelier/Werkplaats	143,1	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 12.521,25
00.51	Atelier/Werkplaats	143,1	WerkPro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 12.521,25

00.51 B	Atelier/Werkplaats	41,8	Werkpro	Marga Nijeholt	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 3.657,50
TOTAAL Werkpro		874,7						€ 76.536,25

Akkoord Huurder

Datum: _____

Plaats: _____

Werkpro

Vereniging Floris Verster Ateliers

Ruimte	Huurder			Huur				
	Categorie	Oppervlak in m ² WO	Organisatie	Naam	Kale huur per m ² WO	Inschatting Servicekosten per m ² WO	Totale huur per m ² WO	Totale huur ruimte
00.10	Atelier/kantoor	96,9	Vereniging Floris Verster Ateliers	FRIA	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 7.267,50
00.23	Atelier/kantoor	35,20	Vereniging Floris Verster Ateliers	Henk Krist	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.640,00
00.34A	Atelier/Werkplaats	36	Vereniging Floris Verster Ateliers	Paul Andringa	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.700,00
00.34B	Atelier/Werkplaats	34	Vereniging Floris Verster Ateliers	Haryt Grijsstra	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.550,00
00.34C	Atelier/Werkplaats	36	Vereniging Floris Verster Ateliers	Enne Dijkstra	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.700,00
00.34D	Atelier/Werkplaats	34	Vereniging Floris Verster Ateliers	Louis de Vries	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.550,00
00.35B	Atelier/Werkplaats	34	Vereniging Floris Verster Ateliers	Anouk Theunisse	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.550,00
00.35C	Atelier/Werkplaats	36	Vereniging Floris Verster Ateliers	Jeanette Damsma	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.700,00
00.35D	Atelier/Werkplaats	34	Vereniging Floris Verster Ateliers	Diede Visser	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.550,00
00.35E	Atelier/Werkplaats	36	Vereniging Floris Verster Ateliers	Tineke Szazynty	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.700,00
00.39A	Atelier/Werkplaats	36	Vereniging Floris Verster Ateliers	John Metz + Daan Bandringa	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.700,00
00.39B	Atelier/Werkplaats	34	Vereniging Floris Verster Ateliers	Thea Hommema	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.550,00
00.39C	Atelier/Werkplaats	36	Vereniging Floris Verster Ateliers	Margreet Geerds	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.700,00

00.39D	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 34 Verster Ateliers	Liesbeth Daale	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.550,00
00.40	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 56 Verster Ateliers	Tjeerd Landman	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.200,00
00.41	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 20,5 Verster Ateliers	Erwing van der Leij	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 1.537,50
00.42	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 63,1 Verster Ateliers	Marjan Beuker+ Marscha	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.732,50
00.43	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 73 Verster Ateliers	Katja van Driel	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 5.475,00
00.44	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 64,3 Verster Ateliers	Mustava Trivia	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.822,50
00.47	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 24 Verster Ateliers	Melda Wibawa	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 1.800,00
00.52A	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 36 Verster Ateliers	Basile Maneka	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.700,00
00.54	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 35 Verster Ateliers	Theo Jilders	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.625,00
00.55	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 16,6 Verster Ateliers	Henk Damage	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 1.245,00
00.64	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 57 Verster Ateliers	Hans Dol	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.275,00
00.65	Atelier/Werkplaats	Vereniging Floris 28,7 Verster Ateliers	Henk Koopmans	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.152,50
01.01	Kantoor/Atelier	Vereniging Floris 10,1 Verster Ateliers	Willy Schouwstra	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 757,50
01.02	Kantoor/Atelier	Vereniging Floris 20,5 Verster Ateliers	Gerard Buising	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 1.537,50
01.03	Kantoor/Atelier	Vereniging Floris 9,2 Verster Ateliers	Jan Hof	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 690,00

01.04	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 16,2 Verster Ateliers	Jan Hof	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 1.215,00
01.05	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 64 Verster Ateliers	Reina Visser	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.800,00
01.06	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 64 Verster Ateliers	Mariette Altenburg	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.800,00
01.07	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 64 Verster Ateliers	Yvonne Prinsen	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.800,00
01.08	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 64 Verster Ateliers	Florian Cats	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.800,00
01.09	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 64 Verster Ateliers	Henny Broers	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.800,00
01.11	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 96,7 Verster Ateliers	Saskia Wagenvoort	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 7.252,50
01.11A	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 12,2 Verster Ateliers	Saskia Wagenvoort	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 915,00
01.12	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 96,7 Verster Ateliers	Sjalien van Stolt	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 7.252,50
01.13	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 98,5 Verster Ateliers	Roy Schreuder	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 7.387,50
02.01	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 10,1 Verster Ateliers	JOF	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 757,50
02.04	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 16,2 Verster Ateliers	Anniek Hoogenberg	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 1.215,00
02.05A	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 32 Verster Ateliers	Vincent Schiphorst	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.400,00
02.05B	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 32 Verster Ateliers	Marjan Riedstra	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 2.400,00
02.06	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 64 Verster Ateliers	Clarissa Jee'lof	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.800,00

02.07	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 64 Verster Ateliers	Jannie te Linde	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.800,00	
02.08	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 64 Verster Ateliers	Gerda Nijp	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.800,00	
02.09	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 17 Verster Ateliers	Nina Pechelston	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 1.275,00	
02.13	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 96,7 Verster Ateliers	Berte Daan en Heidi Terpstra	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 7.252,50	
02.14	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 55,5 Verster Ateliers	Herman Jan Vildervank	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 4.162,50	
02.15	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 7,8 Verster Ateliers	Herman Jan Vildervank	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 585,00	
02.16	Kantoor/Atelier		Vereniging Floris 130,9 Verster Ateliers	Bonny Dijkstra	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 9.817,50	
TOTAAL Vereniging Floris Verster Ateliers								2.296,60	€ 172.245,00

Akkoord Huurder

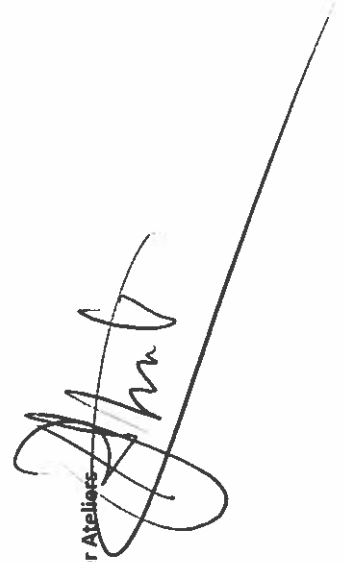
Datum:

10 maart 2019

Plaats:

Lemwarden

Vereniging Floris Verster Ateliers



The Factory

Ruimte		Huurder		Huur				
Nr.	Categorie	Oppervlakt in m ² WO	Organisatie	Naam	Kale huur per m ² WO	Inschatting Servicekosten per m ² WO	Totale huur per m ² WO	Totale huur ruimte
00.63	Atelier/Werkplaats		84 The Factory	Wendy Wenstra	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00	€ 6.300,00
Totaal The Factory			84					€ 6.300,00

Akkoord Huurder

Datum: 25-07-2019

Plaats: Deventer

The Factory



Joylabel

Ruimte		Huurder		Huur				
Nr.	Categorie	Oppervlak in m ² WO	Organisatie	Naam	Kale huur per m ² WO	Inschatting Servicekosten per m ² WO	Totale huur per m ² WO	Totale huur ruimte
00.11	Atelier/Werkplaats	98,5	Joylabel	Sanne Veenstra	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 8.618,75
Totaal Joylabel		98,5						€ 8.618,75

Akkoord Huurder

Datum: _____

Plaats: _____

Joylabel

Ontdekhoeke

Ruiimte		Huurder		Huur				
Nr.	Categorie	Oppervlak in m ² WO	Organisatie	Naam	Kale huur per m ² WO	Inschatting Servicekosten per m ² WO	Totale huur per m ² WO	Totale huur ruimte
00.45	Onderwijs/Werkplaats	143,1	Ontdekhoeke	Dennis Grimbergen	€ 65,00	€ 37,50	€ 102,50	€ 14.567,75
00.49	Onderwijs/Werkplaats	21,8	Ontdekhoeke	Dennis Grimbergen	€ 65,00	€ 37,50	€ 102,50	€ 2.234,50
Totaal Ontdekhoeke		164,9						€ 16.902,25

Akkoord Huurder

Datum: _____

Plaats: _____

Ontdekhoeke

Talent		Huurder		Huur				
Ruimte	Categorie	Oppervlakt in m ² WO	Organisatie	Naam	Kale huur per m ² WO	Inschatting Servicekosten per m ² WO	Totale huur per m ² WO	Totale huur ruimte
00.52B	Atelier Werkplaats	34	Talent	Saskia Verwey	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 2.975,00
00.52C	Atelier Werkplaats	36	Talent	Saskia Verwey	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 3.150,00
00.52D	Atelier Werkplaats	34	Talent	Saskia Verwey	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 2.975,00
00.66	Atelier Werkplaats	64,7	Talent	Saskia Verwey	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 5.661,25
00.67	Atelier Werkplaats	67,8	Talent	Saskia Verwey	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50	€ 5.932,50
Totaal Ontdekhoe		236,5						€ 20.693,75

Akkoord Huurder

Datum: _____

Plaats: _____

Talent