

Huurovereenkomst Begeleid wonen locatie It Waarlamke 1 en De Tjirk 2 te Bolsward

Herziene documentatie na NVI1, d.d. 21-09-2026

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Súdwest-Fryslân, gevestigd te (8601 CT) Sneek aan de Marktstraat 8, ingevolge het Mandaatbesluit Súdwest-Fryslân 2024 rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J. Raymann-Huiszoon, hierna te noemen 'Verhuurder';
en:
2. XXXXXXXXXXXXX, gevestigd aan XXXXXXXXXXXXX, XXXXXX in XXXXXXXX, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nr. KVK XXXXXXXX ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door XXXXXXXXXXXX, in zijn hoedanigheid als eigenaar/directeur, hierna te noemen 'Huurder';

Verhuurder en Huurder worden hierna samen aangeduid als: **"Partijen"**;

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- a. Verhuurder heeft de wettelijke taak om jongeren, die een binding hebben met gemeente Súdwest-Fryslân, zonder huisvesting te huisvesten en zorg te dragen voor een passende en veilige woonplek gericht op welzijn en ontwikkeling toekomstperspectief.
- b. Verhuurder heeft een tender opengesteld voor een zorgvraag met betrekking tot het begeleiden van jongeren naar een zelfstandige woonplek of passende plek en stelt hiervoor locatie It Waarlamke 1 en De Tjirk 2 te Bolsward beschikbaar;
- b. Verhuurder is eigenaar van de locatie aan de It Waarlamke 1 en De Tjirk 2 te Bolsward, de locatie is altijd in gebruik geweest voor het huisvesten van een vergelijkbare doelgroep;
- c. Huurder is in staat om de dienstverlening aangaande de opvang van jongeren te leveren zoals beschreven openbare Tender, kenmerk XXXXXXXX met datum XXXXXXXX;
- d. Huurder is een organisatie die mensen met een geïndiceerde zorgvraag in staat stelt zo zelfstandig mogelijk te wonen in een beschutte omgeving en hen te voorzien van de voor hen noodzakelijke begeleiding en/of zorg, alsmede het bieden van huisvesting, nadrukkelijk als onderdeel van de zorgvraag;
- e. Huurder wil, binnen het kader van een overeenkomst tot verlening van zorg en uitdrukkelijk van die overeenkomst afhankelijke en daarmee samenhangende relatie, aan <naam bewoner/cliënt> een studio ter beschikking te stellen; waarbij partijen uitdrukkelijk vaststellen dat de in huur ter beschikking te stellen woonruimte, binnen en buiten de looptijd van deze overeenkomst, niet kan muteren in een 'kale' huur van woonruimte, onafhankelijk en los van te verlenen zorg;
- f. bewoner/cliënt heeft uitdrukkelijk te kennen gegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheden die een met Huurder te sluiten zorgovereenkomst inclusief huisvesting biedt en daartoe een overeenkomst te willen aangaan voor periode van maximaal 2 jaar;

- g. Partijen wensen de gemaakte afspraken vast te leggen in deze huurovereenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

<i>Verhuurder:</i>	Gemeente Súdwest-Fryslân.
<i>Huurder:</i>	XXXXXXXXXXXXXX.;
<i>Woonzorgappartementen:</i>	14 woonzorgappartementen en 1 spoedopvang woonzorgappartement, voor maximaal 2 jaar per zorghuurder;
<i>Algemene ruimte:</i>	Gezamenlijke woonkamers en keukens, gangen, slaapruidtes personeel, bergingen en buitenruuidtes in en bij het gehuurde, uitgezonderd de woonzorgappartementen.
<i>Entree:</i>	Hoofdingang aan de beide straatzuiden, bedoeld voor post en bezoek. Zij ingang op de zijkant van de woningen bedoeld voor de gebruik als toegang voor de bewoners;
<i>De zorgaanbieder:</i>	De zorgaanbieder die bij de tender als meest geschikte begeleidende partij in opdracht van gemeente de jongeren op de locatie gaat begeleiden naar een zelfstandige woonplek of passende plek;
<i>Huurprijs woonzorgappartement:</i>	De prijs die de zorgpartij in rekening mag brengen bij de huurders voor het gebruiken van de woonruimte ten tijde van maximaal 2 jaar bedraagt bij de aanvang van deze huurovereenkomst maximaal € 495,00 per maand.

Artikel 2. Het gehuurde, bestemming

- 2.1. De Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van de Verhuurder het gehuurde op het perceel It Waarlamke 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G en 1H en De Tjirk 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G en 2H, kadastraal bekend gemeente Bolsward, sectie B nummer(s) 7369, met een totale oppervlakte ca 1350 m2. Het gehuurde omvat 14 woonappartementen en 1 spoedopvang woonzorgappartement (ca 35 m2 per appartement) met bijbehorende algemene ruidtes (ca 250 m2) overeenkomstig het aanbod met tekeningen, bijlage 2 aangeleverd door Verhuurder.
- 2.2. Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend beschikbaar worden gesteld om uitvoering te kunnen geven aan het begeleidingstraject voor een maximale periode van 2 jaar per jongere. Zonder zorgindicatie kan er geen gebruik worden gemaakt van de woonruimte. Huisvesting vormt een ondersteunend middel voor het realiseren van de doelen uit het begeleidingsplan en is geen zelfstandig doel van deze overeenkomst
- 2.3. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder een andere bestemming en of gebruik aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 2.2.

Artikel 3. Voorwaarden

- 3.1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek", gedeponeerde 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").
- 3.2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 3.1 wordt verwezen, zijn van toepassing tenzij daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
- 3.3. De inhoud van deze algemene bepalingen is Partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen. Een exemplaar van de algemene bepalingen is als bijlage aan deze overeenkomst gehecht (Bijlage 1).

Artikel 4. Duur, evaluatie en verlenging

- 4.1. Deze huurovereenkomst gaat in op 1 januari 2027 en eindigt op 31 december 2028, met een mogelijke verlenging van twee keer 2 jaar. Huurder zal het gehuurde leeg, ontruimd en in originele staat opleveren. Verhuurder verzorgt voor aanvang van de huur een vooropname per woonruimte en van de Algemene ruimtes. (bijlage 3)
- 4.2. Ieder jaar na in werking treden van de overeenkomst vindt er een tussenevaluatie plaats over de uitvoering van de overeenkomst tenzij Partijen mondeling anders overeenkomen.
- 4.3. De looptijd van deze overeenkomst is onlosmakelijk verbonden aan de raamovereenkomst Begeleid wonen locatie It Waarlamke 1 en De Tjirk 2 te Bolsward
- 4.4. Voor XXXXXXXXX treden Partijen in overleg over een eventuele verlenging van deze overeenkomst. Partijen zijn daar vrij in. Een tussen Partijen overeengekomen verlenging wordt door Verhuurder schriftelijk bevestigd.
- 4.5. Bij het einde van de huurovereenkomst, ongeacht de grondslag en het moment, heeft Huurder geen recht op enige schadevergoeding of een schadeloosstelling. Daarnaast heeft huurder geen wegneemrecht van aangebrachte voorzieningen en of bouwkundige aanpassingen.

Artikel 5. Huurprijs, omzetbelasting, (éénmalige)kosten, huurprijsaanpassing

- 5.1. De (kale) huurprijs van het gehuurde is onder meer gebaseerd op het aantal woonzorgappartementen van 14 woonzorgappartementen en 1 spoed woonzorgappartement en maximaal 15 jongeren. De (kale) huurprijs genoemd in artikel 5.2 staat vast tot en met 1 juli 2027 en geldt ongeacht het werkelijke aantal jongeren die gehuisvest zijn in de woonzorgappartementen.
- 5.2. *Huurprijs gehuurde.*
De (kale) huurprijs voor het gehuurde bedraagt € 89.400,00 per jaar (zegge: negenentachtigduizend vierhonderd euro.). De (kale) huurprijs is:
- huur woonzorgappartementen totaal 15 stuks € 59.400,00
 - huur gezamenlijke ruimte, kantoor en personeel: € 30.000,00
 - omzetbelasting niet van toepassing;
 - exclusief onderhoudscontracten voor technische installaties, zie artikel 8.2;
 - exclusief nutsvoorzieningen (gas, water en elektra); zie artikel 11.1;
 - exclusief de schoonmaak van de algemene ruimtes; zie artikel 11.2;
 - exclusief eventuele beveiliging; zie artikel 11.4;
- 5.3. Verhuurder brengt geen omzetbelasting over de (kale) huurprijzen in rekening.
- 5.4. Het boekjaar van Huurder loopt van januari tot en met december.
- 5.5. De betaalperiode van de (kale) huurprijs per maand bedraagt als volgt:
- | | |
|--|------------------------|
| Huur It Waarlamke 1 en De Tjirk 2 te Bolsward (artikel 5.2): | € 7.450,00 |
| Voorschot vergoeding energie: | n.v.t. op naam huurder |
| Totaal: | € 7.450,00 |
- 5.6. Verhuurder geeft Huurder drie maanden tijd, januari, februari en maart 2027, voor het opstarten van de begeleid wonen locatie. Voor deze periode is Huurder een aangepaste huurprijs verschuldigd van € 0,00 per maand. Overige kosten, anders dan huurkosten, zoals omschreven in artikel 5.2 blijven voor deze periode wel verschuldigd. Indien tijdens deze periode eerder een start wordt gemaakt met feitelijk gebruik, dan worden de huurkosten vanaf die datum van toepassing.
- 5.7. Verhuurder is verantwoordelijk voor het uitvoeren van het grootonderhoud e.e.a. overeenkomstig de algemene voorwaarden.
- 5.8. De huursom wordt jaarlijks, vanaf 1 juli 2028, geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer van het CBS met maximum van 5%.

Artikel 6. Levering van producten en diensten

- 6.1. Verhuurder stelt in het gehuurde 15 woonzorgappartementen beschikbaar die plaats bieden aan maximaal 15 jongeren.

- 6.2. Verhuurder stelt de woonappartementen woonklaar beschikbaar met werkende keuken, sanitaire voorzieningen en installatie voor verwarming en warm en koud water, inclusief vloerafwerking en schilderwerk.
- 6.3. Verhuurder stelt alle algemene ruimtes in het gehuurde en de buitenruimte beschikbaar.
- 6.4. Namens Verhuurder treedt team Vastgoed op als beheerder voor vragen en facilitaire zaken. (XXXXXXXXXXXX@sudwestfryslan.nl)

Artikel 7. Beheerder

- 7.1 Partijen komen overeen dat de Huurder optreedt als begeleider/ beheerder van het gehuurde. Dit betekent dat de Huurder belast is met het houden van toezicht op huurders van de woonzorgappartementen. Huurder zal eventuele verbeteringen in de operationele gang van zaken niet eerder invoeren dan na afstemming hierover met de Verhuurder.

Artikel 8. Levering van overige producten en diensten

- 8.1. De periodieke kosten voor onderhoud installaties, reparaties en vervangingen conform het bepaalde in de Algemene voorwaarden
- 8.2. Verhuurder draagt zorg voor het onderhoud aan de technische installatie inclusief de brandveiligheid. Deze werkzaamheden worden verrekend via de servicekosten.

Artikel 9. Facturering en betaling

- 9.1. De factuur wordt gestuurd naar een nader op te geven emailadres van de huurder: XXXXXXXXXXXX.

Artikel 10. Controle

- 10.1. Partijen komen overeen dat de Verhuurder inzage heeft in het door de Huurder gevoerde kwaliteitsbeleid, financiële administratie en alle andere zaken die noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering.
- 10.2. De Huurder verleent alle redelijkerwijze mogelijke medewerking aan de uitvoering van een controle door de Verhuurder, bijvoorbeeld een toetsing vanuit Wet Bibop;
- 10.3. De Huurder is gehouden de Verhuurder tijdig te informeren over de procedure, inhoud en omvang van de (materiële) controle.

- 10.4. De Verhuurder zal de daartoe aangewezen medewerker(s) van de Huurder bij de uitoefening van zijn (hun) taak behulpzaam zijn, zoals dat redelijkerwijs van de Huurder mag worden verlangd.

Artikel 11. Eénmalige vergoedingen, kosten nutsvoorzieningen, beveiliging en schoonmaak

- 11.1. De kosten voor de nutsvoorzieningen (gas, water en elektra) in het gehuurde komen voor rekening van de Huurder. De aansluitingen van de locatie It Waarlamke 1 en De Tjirk 2 te Bolsward komen op naam van huurder. De huurder dient deze kosten zelf te verrekenen met de huurders van de woonzorgappartementen.
- 11.2. De kosten voor het schoonmaken van de algemene ruimtes komen voor rekening van de Huurder. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het schoonhouden van de woon en gezamenlijke ruimtes. De afstemming en verantwoordelijkheid ligt bij de huurder.

Artikel 12. Oplevering en gebruik bij aanvang van de huur

- 12.1. Verhuurder garandeert dat op het gehuurde geen beperkte zakelijke rechten, kettingbedingen en of kwalitatieve verplichtingen rusten die het huurgenot van de Huurder aantasten of de exploitatie van de huurder belemmeren.

Artikel 13. Schade en aansprakelijkheid

- 13.1. In afwijking van het bepaalde in de artikelen 9, 10.1 en 10.2 van de algemene bepalingen geldt dat de Huurder tegenover de Verhuurder uitsluitend aansprakelijk is voor schade in, op en/of aan het gehuurde die door de Huurder en/of de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, wordt veroorzaakt.

Dit is anders als Huurder aannemelijk maakt dat hem alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daarover geen schuld treft dan wel de schade het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven is. Onder de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, vallen onder andere de huurders van de woonzorgappartementen.

- 13.2. In afwijking van het bepaalde in artikel 9 van de algemene bepalingen zal Huurder de Verhuurder schriftelijk in kennis stellen van een schade als bedoeld in artikel 9.1. Als Huurder voor deze schade aansprakelijk is vergoed Huurder alleen de herstelkosten na goedkeuring van een offerte van Verhuurder, tenzij partijen anders overeenkomen.
- 13.3. Huurder is niet aansprakelijk voor schade die met en/of door het gehuurde aan derden wordt toegebracht tenzij deze schade verband houdt met het gebruik van Huurder in het gehuurde.

Artikel 14. Onderhoud, herstel en verzekeringen

- 14.1. De afspraken over onderhoud en herstel zijn vastgelegd in artikel 11 van de algemene bepalingen. Indien Verhuurder in of op het gehuurde of woonzorgappartementen onderhouds- en/of renovatie en/of andere werkzaamheden dient te verrichten zal Verhuurder de Huurder tijdig informeren over het tijdstip, de duur en uitvoering van de werkzaamheden waarbij de overlast voor de Huurder en huurders van de woonzorgappartementen tot een minimum worden beperkt.
- 14.2. Verhuurder is verplicht om voor het gehuurde een opstalverzekering af te sluiten en Huurder is gehouden de inboedel van het gehuurde te verzekeren, uitsluitend zover die inboedel eigendom is van de Huurder. Voor zover de inboedel eigendom is van Verhuurder dient de Verhuurder die inboedel te verzekeren. Iedere partij draagt zijn eigen kosten van de verzekering

Artikel 15. Beëindiging overeenkomst

- 15.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 eindigt deze overeenkomst van rechtswege en zonder opzegging op 31 december 2030 indien de raamovereenkomst in overleg wordt beëindigd. Partijen kunnen de overeenkomst tussentijds niet opzeggen behoudens het bepaalde in de artikelen 15.2 tot en met 15.4.
- 15.2. Verhuurder kan de overeenkomst tussentijds opzeggen indien niet langer de verplichtingen hoeven te worden ingevuld die voortvloeien uit de wettelijke taak tot opvang/huisvesting van jongeren waardoor de raamovereenkomst komt te vervallen.
- 15.3. Indien Verhuurder failliet is verklaard bij gerechtelijke uitspraak met kracht van gewijsde of indien de Verhuurder surseance van betaling heeft verkregen dan is de Huurder bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen onverminderd zijn eventuele rechten om in bedoelde gevallen nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- 15.4. Indien de overeenkomst om welke reden ook (tussentijds) eindigt, doet Verhuurder op eerste verzoek van Huurder datgene wat redelijkerwijs noodzakelijk is om er voor te zorgen dat een nieuwe opdrachtnemer zonder belemmeringen de uitvoering van de overeenkomst kan overnemen en/of een soortgelijke prestatie ten behoeve van opdrachtgever kan verrichten. Dit kan ook inhouden dat Verhuurder gedurende een korte transitieperiode (maximaal zes maanden) de verhuur voortzet onder gelijke voorwaarden.

Artikel 16. Overige bepalingen

- 16.1. Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst nietig mochten blijken te zijn, of worden verklaard, zullen de overige bepalingen van kracht blijven. Partijen zullen over de omstreden bepaling(en) overleg plegen teneinde een zodanige vervangende regeling te treffen dat de strekking van deze overeenkomst behouden blijft.

- 16.2. Verplichtingen welke na hun aard bestemd zijn om ook na ontbinding van deze overeenkomst voort te duren, blijven ook na ontbinding van deze overeenkomst bestaan.
- 16.3. Partijen kunnen hun rechten en plichten uit deze overeenkomst niet aan derden overdragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.
- 16.4. Verhuurder zal specifiek aan de woonzorgappartementen toe te schrijven extra kosten aan Huurder in rekening brengen. Meerwerk is slechts toegestaan en mag alleen in rekening worden gebracht als Huurder voor dat meerwerk een schriftelijke opdracht heeft verstrekt.

Artikel 17. Slotbepalingen

- 17.1. Wijzigingen op deze overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk zijn overeengekomen en worden als addendum aan deze overeenkomst gehecht. Een wijziging moet voldoen aan afspraken die overeenkomen met de inschrijvingsvereisten van de tender.
- 17.2. Op deze huurovereenkomst is het Nederlandse Recht van toepassing.
- 17.3. Aan deze overeenkomst is bij ondertekening een bijlage gehecht. Deze bijlage maakt integraal onderdeel uit van de overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend.

De Huurder, Namens deze, XXXXXXXXXXXXXXXX	 Datum Handtekening
---	---

De Verhuurder, namens deze, J. Raymann-Huiszoon	 Datum Handtekening
---	---

Bijlage:
 Bijlage 1 Algemene bepalingen

Bijlage 2 Tekeningen plattegronden

Bijlage 3 Oplevering / vooropname 15 woonzorgappartementen en de algemene ruimtes