

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E.P. Cassee
Auteur Dhr. S.C.O. Heuvelmans
Telefoon 5113578 E-mail: sheuvelmans@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. 2011/168550
Tijdelijke huurovereenkomst St.-Jacob
B & W-vergadering van 20 september 2011

Onderwerp

Tijdelijke huurovereenkomst St.-Jacob locatie Belgielaan

DOEL: Besluiten

Het besluit om met Stichting Sint Jacob een tijdelijke huurovereenkomst af te sluiten is een bevoegdheid van het college.

B&W

1. De locatie Belgielaan tijdelijke te verhuren aan Stichting St.-Jacob voor de huursom van € 99.000,= per jaar tot en met 31 december 2014.
2. De baten van deze besluiten bedragen € 99.000 en komen ten gunste van programma 5 en worden verwerkt in de 2e bestuursrapportage 2011.
3. De betrokkenen daags na besluitvorming te informeren.
4. Deze besluiten ter kennisneming naar de Commissie Ontwikkeling te sturen.

Collegebesluit

Onderwerp: Tijdelijke huurovereenkomst St.-Jacob locatie Belgielaan
Reg. Nummer: 2011/168550

1. Inleiding

Huurder St.-Jacob heeft vanwege vertraging van nieuwbouwprojecten en aangepaste wettelijke eisen een tijdelijk huisvestingsprobleem. Als de nieuwe projecten aan de Azieweg, locatie 2 te Haarlem en Nieuw Overbos te Heemstede opgeleverd zijn, zullen de cliënten van deze tijdelijke huisvesting naar de nieuwe locaties verhuizen. De verwachting is dat deze locatie gehuurd zal gaan worden tot 31 december 2014. Stichting Sint Jacob zal t.b.v. het plaatsen van units voor tijdelijke huisvesting een bouwvergunning aanvragen. De gemeente Haarlem is voornemens de aangevraagde bouwvergunning te verlenen. Met de wijkraad Europawijk bestaat in principe overeenstemming over de realisatie van deze tijdelijke voorziening. Partijen zullen samen met de wijkraad Europawijk gaan onderzoeken of op de locatie ruimte gevonden kan worden voor de aanleg van een fitnessparcours.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. de locatie Belgielaan tijdelijk te verhuren aan Stichting St.-Jacob voor de huursom van € 99.000,= per jaar tot en met 31 december 2014.
2. De baten van deze besluiten bedragen € 99.000 en komen ten gunste van programma 5 en worden verwerkt in de 2e bestuursrapportage 2011.
3. de betrokkenen daags na besluitvorming te informeren.
4. deze besluiten ter kennisneming naar de Commissie Ontwikkeling te sturen.

3. Beoogd resultaat

Tijdelijke huisvestingslocatie t.b.v. zorgbehoevende ouderen.

4. Financiële paragraaf

De huuropbrengsten zullen in de begroting worden opgenomen onder kostenplaats 1328.8161.6150. Deze baten komen ten gunste van programma 5 en zullen bij in de 2e bestuursrapportage 2011 in de begroting worden verwerkt.

5. Argumenten

De te huren locatie maakt onderdeel uit van het sportcomplex Noord Schalkwijkerweg en het betreffende sportveld wordt niet gehuurd door een sportvereniging.

6. Kanttekeningen

Geen.

7. Uitvoering

De hoofdafdeling Stadszaken/Vastgoed zal de huurovereenkomsten met de huurder per direct afsluiten.

8. Bijlagen

Tijdelijke huurovereenkomst.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

Versie 2010

Huurovereenkomst voor grond in eigendom bij de gemeente Haarlem

ex. artikel 7:201 lid 1 BW

Contractnummer:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. S.R. Meijer, hoofd bureau Vastgoedbeheer van de afdeling Vastgoed van de Hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, de heer B. B. Schneiders, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Haarlem d.d.8 januari 2008, nota 2010/ hierna te noemen: "verhuurder",

en

Stichting St.-Jacob, statutair gevestigd te Haarlem en kantoor houdend aan de Floris van Adrichemlaan 15, 2035 VB te Haarlem, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. Drs. J.C.H. Louwers, in de hoedanigheid van voorzitter van de Raad van Bestuur, hierna te noemen "huurder"

Overwegende dat:

- Huurder o.a. vanwege vertraging van nieuwbouwprojecten en aangepaste wettelijke eisen een huisvestingsprobleem heeft;
- Bij gereed komen van de projecten Azieweg, locatie 2 te Haarlem en Nieuw Overbos te Heemstede de cliënten van de tijdelijke huisvesting naar deze locaties zullen verhuizen;
- Huurder voor het plaatsen van units voor tijdelijke huisvesting een bouwvergunning nodig heeft;
- Gemeente Haarlem voornemens is de aangevraagde bouwvergunning te verlenen;
- Met de wijkraad Europawijk in principe overeenstemming bestaat over de realisatie van deze tijdelijke voorziening;
- Partijen samen met de wijkraad Europawijk gaat onderzoeken of op de locatie ruimte gevonden kan worden voor de aanleg van een fitnessparcours.

komen het volgende overeen:

- ARTIKEL 1** 1. Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt (een gedeelte) van het perceel gelegen aan de Belgiëlaan te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 2, sectie Q, nummer 469 (ged.), zoals op bijgaande situatietekening nader is aangegeven, in totaal groot $\pm 7150m^2$.

en hierna te noemen "het gehuurde".

2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als tijdelijke locatie tbv het plaatsen van units voor tijdelijke huisvesting van zorgbehoevende ouderen.
3. Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder aan het gehuurde een andere bestemming te geven.

naaraf huurder

naaraf verhuurder



Haarlem

Versie 2010

ARTIKEL 2 **Huurtermijn**

1. De overeenkomst ingaande op de datum waarop de huurder een begin kan maken met de bouwwerkzaamheden, de zogenaamde "kick-of datum", en de aangevraagde bouwvergunning verleend is door de gemeente en duurt tot 31 december 2014.
2. Deze termijn kan verlengd worden tot maximaal 5 jaar na de start van de huurovereenkomst. Huurder zal, indien zij hier gebruik van wenst te maken, dit uiterlijk 1 oktober 2014 schriftelijk aan verhuurder kenbaar maken.

ARTIKEL 3 **Huurprijs**

1. De huurprijs bedraagt bij de aanvang van de huur € 99.000,= (zegge: negennegentigduizend euro) per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen in 4 gelijke termijnen. Voor de betaling kan gebruik worden gemaakt van de door verhuurder aan huurder toegezonden accept-girokaart.
Het niet ontvangen van een accept-giro kaart ontslaat huurder niet van de verplichting tot tijdige betaling.
2. De onder lid 1 genoemde huurprijs zal jaarlijks per 1 juli worden herzien voor het eerst op 1 juli 2011 op basis van het prijsindexcijfer CPI reeks alle huishoudens zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (C.B.S.), 2006=100.
De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.

Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

3. Ingeval van niet tijdige voldoening van de huur op de verschijndagen zal verhuurder bij huurder in rekening brengen alle kosten, schaden, interesten alsmede de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, welke tenminste 15% van de verschuldigde hoofdsom zullen bedragen.

ARTIKEL 4 **Levering en aanvaarding van het gehuurde**

Huurder verklaart het gehuurde bij aanvang van de huur te hebben ontvangen in de staat waarin het zich dan bevindt. Eventuele bestaande tekortkomingen leveren geen gebrek op in de zin van 7:204 van het Burgerlijk Wetboek.

paraaf huurder

paraaf verhuurder



Haarlem

Versie 2010

De aansprakelijkheid van verhuurder op grond van de artikelen 7:206 leden 1 en 2, 7:207 en 7:208 van het Burgerlijk Wetboek ter zake van gebreken die verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst niet kende en ook niet behoorde te kennen wordt nadrukkelijk uitgesloten.

ARTIKEL 5 Waarborgsom

N.v.t.

ARTIKEL 6 Algemene extra verplichtingen huurder

Huurder zal niet zonder schriftelijke toestemming van verhuurder uit deze overeenkomst verkregen huurrechten aan derden overdragen, dan wel derden daarin laten deelnemen.

Huurder dient op zijn kosten het gehuurde van de openbare weg en de aangrenzende terreinen voor zover noodzakelijk af te scheiden en afgescheiden te houden. De te plaatsen afscheidingen behoeven de goedkeuring van de verhuurder en zijn voor rekening van huurder.

ARTIKEL 7 Bebouwing

Voor alle bebouwing dient vooraf door huurder aan verhuurder schriftelijk toestemming te worden gevraagd, artikel 10 leden 3 en 4 van de Algemene huurvoorwaarden zijn ten aanzien van het verlenen van deze toestemming van toepassing. Verlenen van de aangevraagde bouwvergunning wordt als schriftelijke toestemming beschouwd.

ARTIKEL 8 Opstalrecht

Verhuurder verleent op verzoek van huurder medewerking aan de vestiging van een opstalrecht voor alle op het gehuurde gestichte opstallen: de kosten daarvan komen voor rekening van huurder.

Het eventueel door huurder te vestigen recht van opstal eindigt op het moment dat de huur voor de ondergrond eindigt.

Bij het einde van de huur en het daaraan eventueel gekoppelde opstalrecht heeft de huurder/opstalgerechtigde de bevoegdheid gebouwen, werken, beplantingen die door hemzelf of door zijn rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van verhuurder tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de onroerende zaak waarop het recht rust in oude toestand terugbrengt.

Indien de opstalgerechtigde bij het eindigen van het opstalrecht geen gebruik heeft gemaakt van zijn onder lid 3 van dit artikel toekomstige bevoegdheid dan heeft opstalgerechtigde geen recht op enigerlei vergoeding.

paraaf huurder

paraaf verhuurder



Haarlem

Versie 2010

Voor zover er geen opstalrecht wordt gevestigd geldt het hieronder gestelde. De gemeente erkent de eigendomsrechten van huurder op de objecten, zoals omschreven in de artikel 1 lid 2, en zal op geen enkele wijze aanspraak maken op enig recht ter zake van deze objecten.

Voor zover deze objecten door natrekking eigendom zijn van de gemeente, zullen partijen onder alle omstandigheden handelen alsof de objecten eigendom zijn van de huurder. Derhalve zullen van gemeentewege de objecten niet verplaatst danwel verwijderd worden.

1. Indien uitsluitend ten gevolge van deze overeenkomst de gemeente zou worden aangeslagen voor hogere zakelijke lasten (met inbegrip van gemeentelijke belastingen) dan het geval zou zijn zonder dat deze overeenkomst zou zijn gesloten, verplicht de huurder zich de daaruit voortvloeiende meerkosten aan de gemeente te vergoeden.
2. De huurder vrijwaart de gemeente verder voor alle mogelijke andere lasten en risico's verbonden aan de aanwezigheid van de voornoemde objecten.
3. De gemeente zal zich onthouden van het verrichten van activiteiten, of het dulden van activiteiten, waaronder het bouwen of wijzigen van constructies, waardoor de exploitatie, de plaatsing, het onderhoud of de reparatie van de objecten of onderdelen daarvan wordt bemoeilijkt of belemmerd.

ARTIKEL 9 Beëindiging huurovereenkomst

Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege op de in artikel 2 lid 2 genoemde datum. Iedere verlenging van de huurovereenkomst waardoor deze langer dan vijf jaar zou duren, is uitgesloten.

ARTIKEL 10 Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden voor de verhuur van onroerende zaken in eigendom van de gemeente Haarlem vastgesteld op 8 december 1992 door Burgemeester en wethouders van Haarlem. Huurder verklaart deze bij ondertekening te hebben ontvangen. In afwijking van/aanvulling op de algemene voorwaarden voor de verhuur van onroerende zaken in eigendom bij de gemeente Haarlem gelden tussen huurder en verhuurder nog de volgende bepalingen:

Artikel 4, 6 lid 1 tweede zin, 7, 10 leden 1 en 2 van de algemene voorwaarden voor de verhuur van onroerende zaken in eigendom bij de gemeente Haarlem zijn op deze overeenkomst niet van toepassing.

ARTIKEL 11 Gebruik gehuurde

- 1 Het gehuurde mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het hebben en houden van tijdelijke huisvestings units. Behoudens genoemde units en eventuele voorzieningen ten behoeve van een fitnessparcours mag er onder geen enkele voorwaarde op de grond worden gebouwd.
- 2 Huurder vrijwaart verhuurder van kosten met betrekking tot de tijdelijke huisvesting. Met andere woorden, alle kosten die hiervoor gemaakt worden komen voor rekening van huurder.

paraaf huurder

paraaf verhuurder



Haarlem

Versie 2010

- 3 Eventueel te heffen belastingen komen voor rekening van huurder. Wanneer verhuurder hiervoor aangeslagen wordt, worden deze facturen doorgestuurd naar huurder.
- 4 De toegang tot het gehuurde dient in overleg met de gemeente te worden bepaald.
- 5 De huurder dient zichzelf te vergewissen inzake de ligging van de in of op het gehuurde aanwezige kabels- en leidingen. Schade tengevolge van beschadiging van in of op het gehuurde aanwezige kabels en leidingen komt ten laste van de huurder.
- 6 Het plaatsen van nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, telecommunicatie, KPN, overige kabels, of rioleringen) in en/of op het gehuurde is toegestaan, mits deze zoveel als mogelijk gecombineerd worden. Omtrent de plaatsing is overleg met en schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 7 De kosten van levering van gas, water en elektriciteit komen voor rekening van huurder.
- 8 Het is zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder verboden het gehuurde op te hogen, ingravingen te plegen, bomen te planten, de grond te verontreinigen, erfafscheidingen te plaatsen, ankers en/of palen te slaan, of voorzieningen in de beschoeiing aan te brengen.
- 9 Reeds in en omliggende het gehuurde aanwezige bomen (naast de locatie van de tijdelijke huisvesting) moeten worden gehandhaafd en mogen op generlei wijze schade oplopen. Indien er gedurende de bouwwerkzaamheden desondanks schade wordt toegebracht aan de rondom en op het gehuurde aanwezige bomen dan zal deze schade verrekend worden met de waarborgsom.
- 10 Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan op het gehuurde overkappingen en andere bouwwerken of obstakels te plaatsen en het gehuurde te gebruiken voor de opslag van materiaal en materieel, evenmin voor het parkeren van auto('s), caravan of boot met uitzondering van de plaatsing van de units waarvoor huurder een bouwvergunning heeft.
- 11 De vuilwaterafvoer van de op het gehuurde te plaatsen bebouwing dient voor rekening van de huurder met toestemming en ten genoegen van de gemeente te worden aangesloten op de bestaande riolering. Aanvragen voor aansluiting op het kabel- en leidingennet van de nutsbedrijven dienen rechtstreeks door de huurder te geschieden. De verhuurder geeft in deze geen enkele garantie.
- 12 De huurder mag zonder schriftelijke toestemming van de gemeente geen vanaf de openbare weg waarneembare reclames, aankondigingen of afbeeldingen in, op of aan het gehuurde of het daarop geplaatste aanbrengen.

paraaf huurder

paraaf verhuurder



Haarlem

Versie 2010

ARTIKEL 12 Oplevering

Huurder is gehouden het gehuurde bij het einde van de huur uiterlijk twee maanden na beëindiging in de oorspronkelijke staat, geheel ontruimd en vrij van de door de huurder aangebrachte funderingen, leidingen, puin, betonresten en ander afval op te leveren ten genoegen van de verhuurder zonder dat hij aanspraak kan maken op enige schadevergoeding in welke vorm dan ook. Indien de huurder in gebreke blijft zal hierin door of vanwege de verhuurder worden voorzien voor rekening van de huurder. Alle goederen welke huurder, na beëindiging van de huur op het gehuurde zal achterlaten, zullen geacht worden door hem aan de verhuurder afgestaan te zijn en deze zal over deze goederen als haar eigendom kunnen beschikken zonder daarvoor enige vergoeding aan huurder verschuldigd te zijn of hem daaromtrent enige verantwoording schuldig te zijn, onverminderd het recht van de verhuurder om deze goederen op kosten van huurder te verwijderen.

ARTIKEL 13 Gedoogplicht

Huurder moet gedogen, dat de daarop rechthebbenden, zulks ter beoordeling van de verhuurder, te allen tijde toegang hebben tot de rest van het terrein waar het gehuurde deel vanuit maakt, voor uitvoering van noodzakelijke werkzaamheden, zonder enig recht op schadeloosstelling hoe ook genaamd, te kunnen doen gelden. Indien hierbij overlast wordt veroorzaakt zal dit vroegtijdig met huurder worden opgenomen en maatregelen worden getroffen door verhuurder om deze overlast tot een minimum te beperken.

ARTIKEL 14 Onderverhuur

Huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan.

ARTIKEL 15 Zakelijke lasten en belastingen

Huurder verbindt zich met betrekking tot het gehuurde de zakelijke lasten waarvoor de verhuurder eventueel aangeslagen wordt, aan de verhuurder te vergoeden. Het gebruik van het gehuurde is geheel voor risico en verantwoordelijkheid van de huurder. De verhuurder aanvaardt geen aansprakelijkheid voor gedragingen (een handelen of nalaten daaronder begrepen) van de huurder die op enigerlei wijze verband houdt met het gebruik van het gehuurde en schade veroorzaken aan personen of zaken.

ARTIKEL 16 Vrijwaring

Huurder vrijwaart de verhuurder voor alle aanspraken van derden wegens overlast en/of schade uit deze overeenkomst, alsook uit het gebruik van het verhuurde voortvloeiend.



Haarlem

Versie 2010

ARTIKEL 17 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het gehuurde zal noch tot verrekening, noch tot enige andere actie aanleiding kunnen geven.

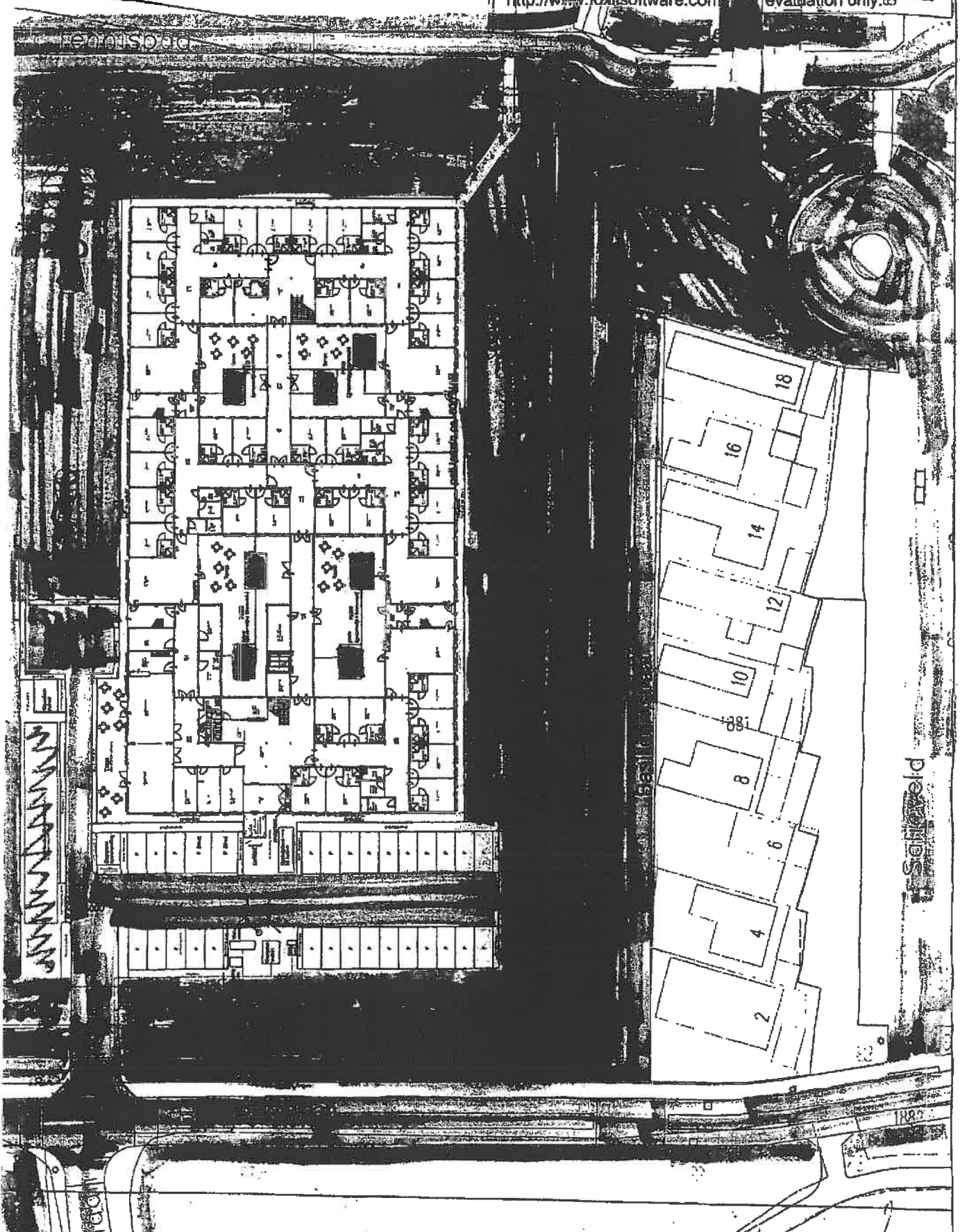
Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Haarlem, d.d.

Huurder,

Verhuurder,
namens deze,

paraaf huurder

paraaf verhuurder



Situatie

Gemeente : Haarlem II
Sectie + nr. : Q 00469
Schaal : 1:250

tek. nr. : 2010-08-10-001

