

U heeft onderstaande gegevens ingevuld.

Betreft: Indienen Woo-verzoek van 14 april 2026

UW GEGEVENS	
	5.1.2e
	5.1.2e
	5.1.2e
E-mail	5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

AANVULLENDE GEGEVENS	
Bent u op het gegeven e-mailadres bereikbaar?	Ja

HET VERZOEK	
Over welke publieke informatie gaat uw verzoek?	Verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo) – flexwoonlocatie “De Pier” (o.a. Sneker Trekweg) en vergelijkbare locaties
Beschrijf zo duidelijk mogelijk welk(e) document(en) u wenst te ontvangen	1. Inleiding en juridisch kader Op grond van de Wet open overheid (Woo) verzoek ik u om openbaarmaking van alle documenten en informatie zoals hieronder gespecificeerd. Dit verzoek dient ruim te worden uitgelegd. Onder “documenten” wordt verstaan: alle vastgelegde informatie, ongeacht vorm of drager, waaronder maar niet beperkt tot: e-mails, brieven, memo’s, notities, rapporten, contracten, app-berichten (zoals WhatsApp, Signal), geluidsopnamen, gespreksverslagen, concepten, interne communicatie en metadata. Het verzoek ziet zowel op documenten berustend bij de gemeente als bij derden die onder verantwoordelijkheid van de gemeente handelen, waaronder in ieder geval Carex, voor zover deze documenten betrekking hebben op de uitvoering van gemeentelijke taken. 2. Onderwerp van het verzoek Dit verzoek ziet primair op de flexwoonlocatie “De Pier” te Leeuwarden, waaronder in ieder geval de locatie aan de Sneker Trekweg, en op alle besluitvorming, uitvoering en communicatie daaromtrent. 3. Periode Het verzoek ziet op de periode vanaf het eerste moment waarop binnen of namens de gemeente is gesproken over het realiseren van deze flexwoningen, tot en met de datum van dit verzoek. 4. Verzoek om documenten – De Pier (prioriteit 1) Ik verzoek om alle documenten met betrekking tot “De Pier”, waaronder in ieder geval: 4.1 Initiatief en besluitvorming Alle documenten over de totstandkoming van het project, waaronder: eerste verkenningen, beleidsnotities, haalbaarheidsstudies; interne adviezen en ambtelijke notities; collegevoorstellen, raadsstukken en besluitvormingsdocumenten; communicatie tussen ambtenaren, wethouders en het college. 4.2 Contracten en juridische structuur Alle huurcontracten, modelovereenkomsten en varianten die zijn gebruikt; Alle documenten over de juridische kwalificatie van de huur (bijv. tijdelijk vs. regulier); Interne en externe juridische adviezen hierover; Documenten waarin wordt ingegaan op de toepasselijkheid van wetgeving, waaronder (maar niet beperkt tot): tijdelijke huurovereenkomsten; wijzigingen per 1 juli 2024; Alle correspondentie over de inhoud en uitleg van deze contracten. 4.3 Tijdelijkheid en

beëindiging van huur Alle documenten over: de tijdelijkheid van de huur; voorwaarden voor opzegging en beëindiging; communicatie richting huurders hierover; Alle documenten over: huuropzeggingen; interne afwegingen en besluitvorming hierover; instructies aan uitvoerende partijen; Alle klachten, bezwaren, geschillen en juridische procedures hierover, inclusief: ingediende klachten van huurders; interne reacties en verweren; correspondentie met advocaten of gemachtigden. 4.4 Rol van Carex Alle overeenkomsten tussen de gemeente en Carex; Alle opdrachtschrijvingen, mandaten en instructies; Alle communicatie tussen de gemeente en Carex; Documenten waaruit blijkt: welke taken Carex uitvoert; hoe Carex richting huurders optreedt; hoe verantwoording plaatsvindt. 4.5 Herhuisvesting / zorgplicht richting huurders Alle documenten waarin Carex of de gemeente: opdracht krijgt om huurders te begeleiden; verplicht wordt om vervangende woonruimte te zoeken; Alle beleidsstukken en interne instructies hierover; Alle communicatie met huurders over herhuisvesting. 4.6 Communicatie (zeer breed) Alle interne en externe communicatie, waaronder: e-mails; WhatsApp- en andere chatberichten; gespreksverslagen; transcripties of opnames (indien aanwezig); Correspondentie met: het college van B&W; individuele wethouders; ambtenaren; Carex; huurders of bewonersvertegenwoordiging. 5. Vergelijkbare locaties (prioriteit 2) Ik verzoek daarnaast om alle documenten betreffende andere flexwoonlocaties binnen de gemeente Leeuwarden die onder een vergelijkbaar regime vallen. Onder een “vergelijkbaar regime” versta ik: alle woonlocaties waarbij: sprake is van tijdelijke of als tijdelijk gepresenteerde huur; de gemeente (direct of indirect) betrokken is bij exploitatie, contractering of beheer; gebruik wordt gemaakt van een externe partij (zoals Carex) voor verhuur, beheer of communicatie; bewoners mogelijk geconfronteerd worden met tijdelijke contracten, beëindiging van huur en/of herhuisvesting. Voor deze locaties verzoek ik om: gebruikte huurcontracten en modellen; beleidsdocumenten; juridische adviezen; communicatie over tijdelijkheid en beëindiging; overeenkomsten met uitvoerende partijen; klachten en geschillen. 6. Vorm van verstrekking Ik verzoek om de documenten digitaal te verstrekken, in oorspronkelijke bestandsvorm (inclusief metadata) voor zover mogelijk, en anders in doorzoekbare PDF. 7. Belang van openbaarmaking en spoedeisendheid Er is een zwaarwegend maatschappelijk en individueel belang gemoeid met dit verzoek. Voor bewoners van de locatie De Pier is sprake van een situatie waarin beëindiging van huur en mogelijke huisuitzettingen aan de orde zijn of dreigen. Dit raakt direct aan fundamentele rechtsposities van huurders, waaronder het recht op huisvesting en rechtszekerheid. 8. Prioritering Hoogste prioriteit: alle documenten met betrekking tot: De Pier; de aard van de huurcontracten (tijdelijk vs. regulier); opzegging en beëindiging van huur; communicatie hierover richting huurders. Tweede prioriteit: overige documenten over De Pier (beleid, communicatie, Carex, etc.). Derde prioriteit: documenten over vergelijkbare locaties. Hoogachtend,

5.1.2e

Is het doel van uw verzoek dat de gevraagde documenten voor ieder openbaar zullen worden?

Ja

Wilt u bijlagen meesturen?

Nee

BEVESTIGING

Ik wil graag een ontvangstbevestiging met het zaaknummer van deze aanvraag/melding via e-mail ontvangen. Ja

DIGID AANMELDING

Datum	14-04-2026 18:39:25
-------	---------------------

Datum	14-04-2026 18:39:25
-------	---------------------

Met vriendelijke groet,

Gemeente Leeuwarden

Heeft u vragen? Dan kunt u altijd [contact](#) opnemen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Per mail naar: 5.1.2e@hotmail.com

Onderwerp	Deelbesluit Woo-verzoek
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2026-101593
Dienst	Fysiek domein
Sector	GES SSJ
Contact	14 058
WhatsApp	
Bijlagen	Documenten en bezwarenbijsluit
Datum	11 juni 2026

Geachte 5.1.2e,

Bij verzoek van 14-04-2026 heeft u met een beroep op de Wet open overheid (Woo) gevraagd om verstrekking en openbaarmaking van documenten met betrekking tot de flexwoonlocatie “De Pier”.

Omdat het om een grote hoeveelheid stukken gaat en u zelf een prioritering aangaf in uw Woo-verzoek, worden eerst een aantal stukken verstrekt door middel van een deelbesluit.

Verzoek

U vraagt om alle documenten omtrent de flexwoonlocatie “De Pier” te Leeuwarden en alle besluitvorming, uitvoering en communicatie daaromtrent. Het verzoek ziet op de periode vanaf het eerste moment waarop binnen of namens de gemeente is gesproken over het realiseren van deze flexwoningen, tot en met de datum van dit verzoek. De eerste prioriteit ziet op de documenten met betrekking tot De Pier:

- de aard van de huurcontracten (tijdelijk vs. regulier);
- opzegging en beëindiging van huur en communicatie hierover richting huurders.

Besluit

Wij besluiten om uw verzoek toe te wijzen, en de gevraagde documenten gedeeltelijk openbaar te maken ten aanzien van de eerste prioriteit. Hieronder lichten ons besluit nader toe.

Wettelijk Kader

Uitgangspunt van de Woo is dat er, in het belang van een goede en democratische bestuursvoering, voor degene die om informatie verzoekt, een recht op openbaarmaking van de informatie bestaat.

Artikel 1.1 Woo geeft het volgende aan: 'Eenieder heeft recht op toegang tot publieke informatie zonder daartoe een belang te hoeven stellen, behoudens bij deze wet gestelde beperkingen.'

In de Woo en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder document: 'een door een orgaan, persoon of college opgemaakt of ontvangen schriftelijk stuk of ander geheel van vastgelegde gegevens dat naar zijn aard verband houdt met de publieke taak' (artikel 2.1 Woo). Het moet gaan om bestaande documenten die daadwerkelijk fysiek aanwezig zijn. Er rust op een overheidsorgaan geen plicht om een document, zoals bijvoorbeeld een overzicht, aan te maken.

Onder 'naar zijn aard verband houdt met de publieke taak' heeft een brede betekenis. Het gaat hier om documenten die direct of randvoorwaardelijk gerelateerd zijn aan het uitoefenen van publiek gezag of andere bestuurstaken.

Inventarisatie van de documenten

Er zijn 10 documenten (inclusief bijlagen) gevonden die binnen de reikwijdte van de eerste prioritering van uw verzoek vallen.

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij ons zaakstelsel, onze e-mails, en onze schijf geraadpleegd. Er is gezocht op de zoektermen en varianten daarvan: 'huurovereenkomst De Pier', 'beëindiging huurovereenkomst De Pier' en op dossiernummer/dossiernaam. De ambtenaren die de documenten hebben geïnventariseerd zijn medewerkers binnen het fysiek domein die goed op de hoogte zijn over de gevraagde informatie.

Motivering

Allereerst wijzen wij u op het volgende. Op grond van artikel 4.1 lid 7 Woo, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Woo dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. De Woo kent daarnaast ook geen beperkte openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Woo niet mogelijk is. Wanneer de betreffende documenten aan u verstrekt worden, moeten wij deze ook aan anderen verstrekken indien zij daarom verzoeken.

Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid de bedoeling of belangen van de verzoeker niet worden meegenomen in de te verrichten belangenafweging. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de uitzonderingsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Artikel 5.1 lid 1 van de Woo bevat absolute uitzonderingen. Het belang van openbaarheid moet te allen tijde wijken wanneer deze uitzonderingsgrond van toepassing is. Er wordt geen nadere belangenafweging gemaakt. Artikel 5.1 lid 2 van de Woo bevat relatieve uitzonderingen. Bij relatieve uitzonderingsgronden maakt het bestuursorgaan een afweging tussen het algemene belang van

openbaarheid en de door de uitzondering te beschermen belangen. Een beroep op een uitzonderingsgrond moet onderbouwd zijn.

De door uw gevraagde documenten zijn deels openbaar gemaakt vanwege deze uitzonderingsgronden. Hieronder leest u de motivering.

Artikel 5.1 lid 2 sub e

Eerbiediging persoonlijke levenssfeer

Verstreking van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.

Persoonsgegevens van derden

Ten aanzien van de persoonsgegevens zijn wij van oordeel dat het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. De namen van de belanghebbenden zijn niet relevant voor de bestuurlijke aangelegenheid waarop het Woo-verzoek ziet. Daarom zijn zowel de persoonsgegevens zoals namen en adressen, maar ook zinsdelen en woorden die eenvoudig indirect herleidbaar zijn tot een persoon of een groep personen verwijderd uit de documenten. Wij zijn van mening dat op deze wijze de persoonlijke levenssfeer van de belanghebbenden voldoende beschermd is om de documenten die onder de reikwijdte van dit Woo-verzoek vallen openbaar te maken.

Persoonsgegevens van ambtenaren

Voor zover het namen van ambtenaren en bestuurders betreft is het volgende van belang. Uit hoofde van hun functie treden bijvoorbeeld raadsleden (mits in functie raadslid), burgemeester en wethouders op in de openbaarheid. De namen van deze personen zijn derhalve zichtbaar. Volgens ons weegt het belang van bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de andere bij de aangelegenheid betrokken personen zwaarder dan het publieke belang van openbaarmaking van deze informatie. Hierdoor zijn persoonsgegevens van bij de aangelegenheid betrokken ambtenaar geweigerd.

Verstreking

De te openbaren documenten worden samen met dit besluit verstuurd naar het bij ons bekende e-mailadres.

Bezwaar

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u daartegen bezwaar maken. Wij verwijzen u korthedshalve naar de bezwaarclausule bij dit besluit.

Vragen?

Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit besluit, dan verzoeken wij om eerst contact op te nemen via bovenstaand telefoonnummer.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

Teamleider Strategische Staf en Juristen

Onder deze brief treft u geen handtekening aan. Meer informatie:
<https://www.leeuwarden.nl/digitalepost>

BIJLAGE 1 Bezwaar maken

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Dit doet u door binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een brief (een 'bezwaarschrift') naar ons te sturen. In deze brief staan in ieder geval:

- a. uw naam en adres;
- b. de datum waarop u de brief heeft geschreven;
- c. tegen welk besluit u bezwaar maakt;
- d. het kenmerk/nummer van het besluit;
- e. de reden van uw bezwaar;
- f. uw handtekening.

U kunt het bezwaar digitaal indienen via www.leeuwarden.nl/bezwaarschrift of schriftelijk door het bezwaar te sturen naar de gemeente Leeuwarden, Postbus 21000, 8900 JA in Leeuwarden.

Besluit uitstellen?

Bij spoedeisende zaken kunt u vragen het besluit tijdelijk uit te stellen. Dit doet u door een 'voorlopige voorziening' aan te vragen bij Rechtbank Noord-Nederland. Hier zijn kosten voor u aan verbonden. Uiteraard is het aan de rechter om te beslissen of het besluit wel of niet kan worden uitgesteld. U kunt ook digitaal een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op de genoemde site.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
1	20/05/2026	algemene brief de Pier.pdf	5.1.2e,	Openbaar	
2	20/05/2026	Brief afzien kennisgeving De Pier .pdf		Openbaar	
3	21/05/2026	contract verzoeker.pdf	5.1.2e,	Openbaar	
4	26/05/2026	FW_ Definitieve contract de Pier _TRIP-DOSSIER_FID3265614_.msg	5.1.2e,	Openbaar	
4a	26/05/2026	Huurovereenkomst flexwoning gemeubileerd (71658544 v1) 280324 - om Trip 20230328 (71850114 v1).doc	5.1.2e,	Openbaar	
4b	26/05/2026	Huurovereenkomst flexwoning niet-gemeubileerd (71658546 v1) 280324 - opm Trip 20240328 (71850128 v1).doc	5.1.2e,	Openbaar	
5	26/05/2026	Informerende brief aan de raad-spoedzoekers De Pier (3).pdf	5.1.2e,	Openbaar	
6	20/05/2026	kennisgeving opzegging De Pier.pdf		Openbaar	

CareX Fryslan B.V.
Harlingertrekweg 53
8913 HR Leeuwarden

Telefoon 058-7113308
n
e-mail fryslan@carex.nl
Internet www.carex.nl
Kvk 67184022
Btw-nr NL8568.65.758.B01
Bank NL18INGB000602397

Leeuwarden, woensdag 20 mei 2026

Betreft: informatie tijdelijke huurcontracten De Pier

Beste.....,

U woont op De Pier met een tijdelijk huurcontract van 2 jaar. Dit contract heeft een vaste einddatum. In de praktijk blijkt dat het vaak niet lukt om in deze periode een geschikte nieuwe woning te vinden.

Daarom heeft de gemeente de regels voor tijdelijke huurcontracten op De Pier aangepast voor spoedzoekers. De volgende beslissing is genomen:

Ouders met minderjarige kinderen (0–17 jaar)

Wanneer uw kind aan het einde van het tijdelijke huurcontract minderjarig is en er nog geen andere woonruimte is gevonden, wordt het huurcontract in principe niet beëindigd. U kunt in dat geval voorlopig in uw woning blijven wonen.

Alleenstaande bewoners en stellen zonder minderjarige kinderen

Heeft u geen kinderen of zijn uw kinderen aan het einde van het tijdelijke huurcontract meerderjarig, dan blijft alles hetzelfde. Het huurcontract eindigt dan op de afgesproken einddatum en u dient de woning te verlaten. CareX zal zijn uiterste best doen, om samen met u, te zoeken naar vervangende tijdelijke woonruimte.

Loopt uw huurcontract binnenkort af? Dan krijgt u hierover op tijd persoonlijk bericht.

Heeft u vragen? Neem dan contact met ons op via fryslan@carex.nl of telefonisch op werkdagen via 058-7113308.

Met vriendelijke groet,

CareX Fryslan

Per aangetekende brief/ aangetekende e-mail

Onderwerp	Informatie huurovereenkomst
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2025-203625
Dienst	Fysiek Domein
Sector	Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische staf
Contact	14-058
Bijlagen	
Datum	6 mei 2026

Geachte,

U huurt sinds een flexwoning van de gemeente Leeuwarden. Het betreft de flexwoning met huisnummer aan de Snekertrekweg te Leeuwarden.

In deze brief leest u dat u en uw kind(eren) langer in de flexwoning mogen blijven wonen.

Aanleiding

De huurafspraken tussen u en de gemeente Leeuwarden zijn vastgelegd in de huurovereenkomst d.d. U heeft daarvan na ondertekening een exemplaar ontvangen/ ter hand gesteld gekregen. De gemeente heeft met u een huurovereenkomst gesloten voor de duur van 2 jaar of korter. De huurovereenkomst is een tijdelijke huurovereenkomst tot waarop artikel 7:271 lid 1 (oud) BW van toepassing is.

Onze beheerder CareX heeft u voor het aangaan van de tijdelijke huurovereenkomst geïnformeerd over de tijdelijkheid daarvan en de reden daarvoor. Dat heeft te maken met de tijdelijke beschikbaarheid van de locatie de Pier. De flexwoningen zullen uiterlijk in 2033 moeten zijn verwijderd.

Ondanks inspanningen van CareX en u om andere passende woonruimte voor u en uw kinderen te vinden, is dit tot op heden niet gelukt.

Omdat één of meerdere minderjarige kinderen zijn/ haar / hun (hoofd)verblijf hebben in de flexwoning, heeft de gemeente besloten om af te zien van het doen van een kennisgeving einde huur. Het gevolg daarvan is dat u de flexwoning langer mag blijven huren.

Vervolg

Met het aangaan van de huurovereenkomst heeft u zich verplicht (zie artikel 12 van de huurovereenkomst) om mee te werken aan doorstroming naar huisvesting

elders en bent u gehouden een redelijk en in objectieve zin passend aanbod van niet-tijdelijke huisvesting elders te aanvaarden. CareX zal zich blijven inzetten om u te ondersteunen in het vinden van passende woonruimte. Zoals u weet is de locatie de Pier tijdelijk beschikbaar en blijft het een doorstroomlocatie. Wij verwachten uw inzet en medewerking hierbij.

Vragen?

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de beheerder CareX.

Hoogachtend,

De gemeente Leeuwarden,
namens deze,

CareX Fryslân
namens deze,

J. de Jong
Directeur

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

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

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

DE ONDERGETEKENDEN

1. De rechtspersoon naar publiekrecht de **GEMEENTE LEEUWARDEN**, waarvan de zetel is gevestigd te Leeuwarden aan het Oldehoofsterkerkhof 2 (8911 DH), te dezen krachtens volmacht vertegenwoordigd door **CareX Fryslân B.V.**, statutair gevestigd te Leeuwarden en aldaar kantoorhoudende aan de Revisusstraat 1 (8913 HT), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67184022, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar daartoe gevolmachtigde regiobestuurder ^{5.1.2e} [redacted] hierna te noemen: "**verhuurder**"

en

2. ^{5.1.2e} [redacted] behoort tot de ^{5.1.2e} [redacted] te identificeren door middel van Identiteitskaart met documentnummer ^{5.1.2e} [redacted], hierna te noemen: "**huurder**"

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

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

Paraaf CareX:

^{5.1.2e} [redacted]

Overeenkomst nr
26605

1 van 10

Paraaf huurder:

^{5.1.2e} [redacted]

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

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend als 5.1.2e te Leeuwarden.
De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 1** aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 2** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.
2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

Paraaf CareX:

5.1.2e

Overeenkomst nr
26605

2 van 10

Paraaf huurder:

5.1.2e

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

Artikel 2: Voorwaarden

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

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar of korter (zelfstandige woonruimte), te weten twee jaar, ingaande op op **02-07-2024** en lopende tot en met **01-07-2026**
2. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
3. Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. De opzegtermijn is voor een opzegging door huurder gelijk aan één maand tegen de in artikel 4 lid 4 overeengekomen dag voor huurbetaling.
4. De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan twee (2) jaren in het geval van zelfstandige woonruimte en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt.

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

5. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4, slotzin, geldt dat het gehuurde een zelfstandige woning betreft in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met een termijn van maximaal 10 jaren, eindigend op 3 mei 2033. Dientengevolge kan deze huurovereenkomst, indien deze voor onbepaalde tijd wordt verlengd, door verhuurder worden opgezegd tegen de dag waarop de omgevingsvergunning komt te vervallen (artikel 7:274 lid 1 sub g BW).

Artikel 4: Betalingsverplichting, betaalperiode

1. Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs
 - de vergoeding in verband met de levering van water en elektriciteit voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).
 - de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten);
2. De vergoeding in verband met de levering van water en elektriciteit voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.
3. De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder. Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.
4. De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **[op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer NL18INGB0006023978 ten name van CareX Fryslan B.V.]**.
5. Per betaalperiode van één maand bedraagt
- | | |
|--|----------|
| - de huurprijs | € 664,78 |
| - het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van water en elektriciteit voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter | € 65,00 |
| - het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde | € 62,50 |
| - de vergoeding voor de door Verhuurder ter beschikking gestelde zaken | € 792,28 |
| Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen | |

6. Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van de dag van ondertekening van deze overeenkomst door huurder tot de eerste dag van de daarop volgende maand. Verhuurder heeft Huurder per e-mailbericht of op andere schriftelijke wijze hierover geïnformeerd en heeft Huurder het over deze eerste periode verschuldigde bedrag meegedeeld. Huurder heeft dit bedrag voldaan vóór de dag van ondertekening van deze overeenkomst of bij gelegenheid daarvan.

Artikel 5: Huurprijswijziging

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

Artikel 6: Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

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

Artikel 7: Servicekosten

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

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

Paraaf CareX:

5.1.2e

Overeenkomst nr

26605

5 van 10

Paraaf huurder:

5.1.2e

Artikel 8: Belastingen en andere heffingen

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

Artikel 9: Beheerder

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

Artikel 10: Waarborgsom

1. Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag gelijk aan het in artikel 4.5 bedoelde totaalbedrag, zijnde **€ 793,00** op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
2. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Artikel 11: Boetebepaling

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

Paraaf CareX:

5.1.2e

Overeenkomst nr

26605

Paraaf huurder:

5.1.2e

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

Artikel 12: Bijzondere bepalingen

Tijdelijkheid van de huurovereenkomst

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

Paraaf CareX:

5.1.2e

Overeenkomst nr
26605

7 van 10

Paraaf huurder:

5.1.2e

4. Verhuurder kan ook eigener beweging huisvesting elders aan huurder (doen) aanbieden.
5. Aan huurder aangeboden huisvesting elders dient in beginsel niet-tijdelijk te zijn. Indien evenwel bij het einde van de huurovereenkomst – hetzij vanwege het verstrijken van de bepaalde tijd, hetzij omdat deze vanwege het eindigen van de vergunning of het erfpachtrecht wordt beëindigd – geen niet-tijdelijke huisvesting voor huurder beschikbaar is, kan aangeboden huisvesting elders ook tijdelijk zijn. Het in artikel 12.3 bepaalde blijft in dat geval van toepassing.
6. Huurder is ermee bekend dat het gehuurde een zogeheten flexwoning is die uiterlijk op 31 oktober 2033 moet zijn verwijderd vanwege het eindigen van het erfpachtrecht van verhuurder op de locatie waarop het gehuurde is gelegen. Huurder is er voorts mee bekend dat het gehuurde is gelegen in of onderdeel uitmaakt van een gebouw dat op grond van een tijdelijke omgevingsvergunning is gerealiseerd en na afloop van de duur van deze omgevingsvergunning en dus uiterlijk **op 3 mei 2033** moet worden verwijderd (zie ook artikel 3.5).
7. In verband met het bepaalde in artikel 12.6 onderkent en aanvaardt huurder dat de huurovereenkomst hoe dan ook tijdig voor de eerste van beide in artikel 12.6 genoemde data moet zijn beëindigd om verhuurder in de gelegenheid te stellen om tijdig aan zijn verplichtingen uit hoofde van de erfpacht en de omgevingsvergunning te kunnen voldoen. Huurder onderkent en aanvaardt voorts dat verhuurder alsdan niet in de gelegenheid zal zijn om het gehuurde nog langer aan huurder in gebruik te geven en door de grondeigenaar kan worden aangesproken op ontruiming van de locatie en daarmee van het gehuurde. Huurder erkent dat het in het hiervoor bedoelde geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn indien hij zich op huurbescherming zou beroepen.

Bijzondere gebruiks- en verbodsbepalingen

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

Controle en inspectie

12. Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 1, 2, 4.1 en 4.2 en 14.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.

Paraaf CareX:

5.1.2e

Overeenkomst nr

26605

8 van 10

Paraaf huurder:

5.1.2e

Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikellid, hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt van € 100,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te **Leeuwarden**, op **02-07-2024**.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

- [1] plattegrond/tekening van het gehuurde
- [2] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- [3] kopie van het energielabel/Energie-Index
- [4] algemene bepalingen

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



Machtiging doorlopende SEPA Incasso

Ondergetekende verleent hierbij tot wederopzegging machtiging aan **CareX Fryslan B.V.** om van diens hieronder genoemde rekening bedragen af te schrijven:

IBAN: 5.1.2e
BIC: 5.1.2e
Met ingang van: 28 juni 2024
Naam en voorletters: 5.1.2e
Adres: 5.1.2e
Postcode en plaats: 5.1.2e
Debiteurnummer: 5.1.2e
Datum: 02 juli 2024
Plaats: Leeuwarden

Handtekening:

5.1.2e

Een automatische afschrijving kan pas plaatsvinden als u daar zelf toestemming voor geeft. Controleer/noteer uw rekeningnummer, naam, adres, postcode, woonplaats en datum op deze machtiging en zet er uw handtekening onder.

Als u het niet eens bent met de afschrijving, heeft u bij een maandelijkse machtiging 56 dagen de tijd om uw bank opdracht te geven het bedrag terug te boeken. Bent u het niet eens met een eenmalige machtiging, dan kunt u uw bank geen opdracht geven dit bedrag terug te boeken. U kunt dan contact opnemen met **CareX Fryslan B.V.**

Incassant ID: NL17ZZZ520142230000

Postbus 2703 - 8901 AE Leeuwarden - www.carex.nl - fryslan@carex.nl - 058-7113308

INSPECTIERAPPORT NIEUWE VERHUUR

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in april 1999 vastgesteld en als bedoeld in artikel 2 van het ROZ-model Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte.

Betreft de woonruimte (adres) : 5.1.2e
Huurder(s) :
Begindatum huurperiode : 2-7-2024
Nieuw telefoonnummer huurder : 5.1.2e
Opgemaakt door :
Bedrijfsnaam : Carex Huislan
Telefoonnummer : 0507113500

Huurder verklaart dat de woonruimte naar genoegen en in goede staat is opgeleverd, behoudens de hieronder vermelde gebreken.

De volgende gebreken of wijzigingen zullen binnen weken na de ingangsdatum van de huurperiode door of namens verhuurder worden hersteld.

Gebreken of wijzigingen	Opmerkingen
x-tafel met vaatwastablet	zals het niet wordt doorgeven aan Carex.

Tot het gehuurde behoort ondermeer de volgende apparatuur:

Huurder(s) : 5.1.2e
sleutel van :
sleutel van : 0 merk: nummer: aantal:
sleutel van : merk: nummer: aantal:
sleutel van : merk: nummer: aantal:
sleutel van : merk: nummer: aantal:
sleutel van : merk: nummer: aantal:

Bijzonderheden:
koelkast, magnetron, kookplaat, vaatwasser, afzuigkap.
thermostaat

Partijen verklaren een exemplaar van dit rapport te hebben ontvangen.

Opgemaakt in drievoud op 1-7-2024

Handtekening huurder(s):

5.1.2e

(tussen)meterstanden:

water

gas

elektriciteit

0

dag 1491

5.1.2e

nacht 2

INSPECTIERAPPORT NIEUWE VERHUUR

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

1.1. van der Schoot
2000

26605

5.12e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14

From: '5.1.2e' <5.1.2e@leeuwarden.nl>
Sent: 4/23/2026 9:48:08 AM +00:00
To: '5.1.2e' <5.1.2e@leeuwarden.nl>
Cc:
Subject: FW: Definitieve contract de Pier [TRIP-DOSSIER.FID3265614]

Met vriendelijke groet,



5.1.2e | jurist
Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische staf
Strategische staf
E 5.1.2e @leeuwarden.nl
T 5.1.2e

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) |
[Facebook](#)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Van: 5.1.2e <5.1.2e@trip.nl>
Verzonden: donderdag 28 maart 2024 14:23
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@carex.nl>
Onderwerp: RE: Definitieve contract de Pier [TRIP-DOSSIER.FID3265614]

Beste 5.1.2e,

Hierbij met een kleine wijziging in artikel 4 lid 6 retour. Ik ga ervan uit dat de eerste betaling ziet op de maand van ingang tot (niet: tot en met) de eerste dag van de daaropvolgende maand. Verder geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Advocaat - Partner

T R I P

TRIP Advocaten Notarissen
Wiardaplantage 9, 8939 AA Leeuwarden
Postbus 17, 8900 AA Leeuwarden
+31 (0)58-2347316
+31 (0)6-13776793
trip.nl

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Wilt u direct contact met ons opnemen indien deze e-mail bij vergissing bij u terecht is gekomen? Wij verzoeken u in dat geval de e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken en niet onder derden te verspreiden, omdat het bericht vertrouwelijke informatie kan bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Al onze werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met TRIP Advocaten Notarissen B.V. Hierop zijn van toepassing onze Algemene Voorwaarden, waarin beperkingen van aansprakelijkheid zijn opgenomen. Behoudens in die Algemene Voorwaarden opgenomen uitzonderingen is de aansprakelijkheid steeds beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Onze Algemene Voorwaarden zijn op 25 oktober 2021 gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel Noord-Nederland, onder het nummer bij de Kamer van Koophandel van TRIP Advocaten Notarissen B.V. 02064382 en zijn te vinden op trip.nl.

This e-mail message is intended exclusively for the addressee(s). If the e-mail was sent to you by mistake, would you please contact us immediately? In that case we also request you to destroy the e-mail and to neither use the contents nor disclose them to third parties, because the message may contain confidential or privileged information. All our services and other activities are carried out under an agreement of instruction (overeenkomst van opdracht) with TRIP Advocaten Notarissen B.V. The firm's General Conditions which contain limitations of liability are applicable. Notwithstanding the limitations mentioned in these General Conditions our liability shall always be limited to the amount which is made

Van: 5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 12:30

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@trip.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@carex.nl>

Onderwerp: FW: Definitieve contract de Pier

Beste 5.1.2e

Mag ik je vragen om in dit dossier een blik te werpen op een aantal voorgenomen (kleine) aanpassingen in de conceptovereenkomsten?

De voorstellen zijn zichtbaar in de teksten. De aanleiding is de vraag van 5.1.2e onderaan deze e-mail.

Een korte toelichting op een tweetal aanpassingen:

- De onderwerpen opzegtermijn huurder (3.3) en levering water (6) vinden regeling in de AB. Met het oog op het informeren van de huurder (de ervaring van Carex is dat hierover vaak een vraag wordt gesteld) is het voorstel om dit zo in de teksten op te nemen.
- De voorgestelde tekst in 4.6 sluit aan op de praktijk van Carex om per e-mailbericht vooraf de hoogte van de huurbetaling tot de 1^e van de volgende maand inzichtelijk te maken en uiterlijk bij ondertekening te ontvangen. Het systeem kan de velden in de huidige tekst ook niet invullen (computer says no).

Hoor graag van je en overleg is natuurlijk ook prima als dat nodig is.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e | jurist
Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische staf
Strategische staf
E 5.1.2e @leeuwarden.nl
T 5.1.2e

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Van: 5.1.2e <5.1.2e@carex.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 12:13

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>

Onderwerp: Re: Definitieve contract de Pier

Hallo 5.1.2e,

De wijzigingen zijn naar mijn idee helemaal prima zo!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



Reviusstraat 1 | 8913 HT Leeuwarden
Postbus 2703 | 8901 AE Leeuwarden
T 058-7113308
E algemeen fryslan@carex.nl
werkdagen ma, wo en do



Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Als dit bericht niet voor jou bestemd is wordt je vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Op do 28 mrt 2024 om 11:22 schreef 5.1.2e <5.1.2e @leeuwarden.nl>:

Beste 5.1.2e

Naar aanleiding van ons gesprek zojuist, stuur ik je hierbij de voorgestelde aanpassingen in de artikelen 4.6 en 6 van de overeenkomsten.

Ben benieuwd of dit de lading dekt.

Als jij jouw eventuele tekstvoorstellen hierin wilt verwerken, dan kunnen we daarna de zichtbare wijzigingen aan 5.1.2e als opsteller van de contracten voorleggen voor een check.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e | jurist
Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische staf
Strategische staf
E 5.1.2e @leeuwarden.nl
T 5.1.2e

1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Van: 5.1.2e <5.1.2e @carex.nl>
Verzonden: woensdag 27 maart 2024 13:40
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @leeuwarden.nl>
Onderwerp: Re: Definitieve contract de Pier

Ja, dat is prima!

Je kunt mij op ons algemene nummer bereiken: 058-7113308

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



Revijsstraat 1 | 8913 HT Leeuwarden
Postbus 2703 | 8901 AE Leeuwarden
T 058-7113308
E algemeen fryslan@carex.nl
werkdagen ma, wo en do



Denk aan het milieu voordat je dit bericht print!

Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Als dit bericht niet voor jou bestemd is wordt je vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Op wo 27 mrt 2024 om 13:33 schreef 5.1.2e <5.1.2e> @leeuwarden.nl:

Hoi 5.1.2e, dat is goed, ik heb 10.30 uur in de agenda gezet. Tot morgen.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e | jurist
Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische staf
Strategische staf
E 5.1.2e @leeuwarden.nl
T 5.1.2e

1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) |
[Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Van: 5.1.2e <5.1.2e> @carex.nl

Verzonden: woensdag 27 maart 2024 13:30

Aan: 5.1.2e <5.1.2e> @leeuwarden.nl

Onderwerp: Re: Definitieve contract de Pier

Hallo 5.1.2e,

Bedankt!

En laten we morgen even contact hebben. Hoe laat stel je voor? En kan het telefonisch? Ik werk morgen tot 14:00.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



Reviusstraat 1 | 8913 HT Leeuwarden
Postbus 2703 | 8901 AE Leeuwarden
T 058-7113308
E algemeen fryslan@carex.nl
werkdagen ma, wo en do



Denk aan het milieu voordat je dit bericht print!

Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Als dit bericht niet voor jou bestemd is wordt je vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Op di 26 mrt 2024 om 17:07 schreef 5.1.2e <5.1.2e> @leeuwarden.nl:

Beste 5.1.2e

Op een aantal punten heb ik voorstellen gedaan om de overeenkomsten aan te passen.

Jouw opmerkingen bij 4.6 en 6 bespreek ik graag, dat is me niet helemaal duidelijk. Zullen we voor donderdag even iets inplannen?

Met vriendelijke groet,



5.1.2e | jurist
Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische staf
Strategische staf
E 5.1.2e @leeuwarden.nl
T 5.1.2e

1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Van: 5.1.2e <5.1.2e@carex.nl>

Verzonden: maandag 18 maart 2024 16:04

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>

Onderwerp: Fwd: Definitieve contract de Pier

Beste 5.1.2e,

Ik heb nog een paar vragen voor je mbt de huurovereenkomst:

- art 3.1: naar mijn idee klopt deze zin niet. Er wordt gesproken over een maximale periode van 2 jaar en later in de zin wordt weer 2 jaar genoemd. Wil jij hier naar kijken?
- art 3: het liefst zouden wij hier een extra onderdeel in krijgen waarin gesproken wordt over de opzegtermijn voor de huurder, 1 mnd. Nu is er alleen een verwijzing naar de algemene bepalingen.
- art 4.6: is het ok als we deze uit de overeenkomst laten? Wij koppelen de overeenkomst aan onze database. Systeemtechnisch is het voor ons niet haalbaar om dit in de overeenkomst op deze manier berekend te krijgen. Wij bevestigen een contractafspraken altijd via de mail. Daarin geven we deze berekening, zodat de eerste betaling bij de contractbespreking gedaan kan worden.
- art 6: nu wij dus weten dat er voor water een eigen contract moet worden afgesloten, klopt dit artikel niet meer. Een opsplitsing voor de levering van elektra: via een tussenmeter en servicekosten, en water: eigen aanmelding leveringscontract.
- art 7: ongediëtebestrijding, kan hier een toevoeging bij voor 'terrein "De Pier", hiermee voorkomen wij dat mensen gaan denken dat we ook in de woningen zelf ongediëtebestrijding doen
- art 12.6: daar mist nog een datum, maar dit moet dan ook 31 oktober 2033 zijn neem ik aan?

- energielabels hebben wij inmiddels van 5.1.2e ontvangen

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



Revisstraat 1 | 8913 HT Leeuwarden
Postbus 2703 | 8901 AE Leeuwarden

T 058-7113308

E algemeen fryslan@carex.nl

werkdagen ma, wo en do



Denk aan het milieu voordat je dit bericht print!

Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Als dit bericht niet voor

jou bestemd is wordt je vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

----- Forwarded message -----

Van: 5.1.2e <5.1.2e@carex.nl>
Date: wo 6 mrt 2024 om 09:07
Subject: Fwd: Definitieve contract de Pier
To: 5.1.2e @carex.nl <5.1.2e@carex.nl>

----- Forwarded message -----

Van: 5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>
Date: di 5 mrt 2024 om 12:52
Subject: RE: Definitieve contract de Pier
To: 5.1.2e <5.1.2e@carex.nl>, 5.1.2e
<5.1.2e@leeuwarden.nl>

Beste 5.1.2e,

Bijgaande documenten (de laatst opgestelde conceptversies volgens mijn administratie) heb ik hier met de collega's gedeeld zojuist met de vraag om nog lege velden (artikel 4 en 10) in te vullen en bijlagen aan te leveren.

Hopelijk kunnen we ze z.s.m. definitief hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | jurist
Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische staf
Strategische staf
E 5.1.2e @leeuwarden.nl
T 5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | <http://www.leeuwarden.nl/> | Twitter | Facebook

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 5.1.2e <5.1.2e@carex.nl>
Verzonden: maandag 4 maart 2024 15:38
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>; 5.1.2e
5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>
Onderwerp: Definitieve contract de Pier

[U ontvangt vaak geen e-mail van 5.1.2e @carex.nl. Informatie over waarom dit belangrijk is op <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Beste 5.1.2e,

Ik heb begrepen van mijn collega 5.1.2e dat jij de definitieve versie van de contracten maakt van de Pier.
Heb jij nog iets van ons nodig ? en wanneer denk jij de definitieve versie klaar te hebben zodat we de eerste units kunnen verhuren?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Reviusstraat 1 | 8913HT Leeuwarden
Postbus 2703 | 8901 AE Leeuwarden
058-7113308
06-21882869

E Johan@carex.nl

W <http://www.carex.nl/>

F <http://www.facebook.com/CareXFryslan>

Het kantoor van CareX Fryslan is op werkdagen geopend van 9:00 - 17:00 uur. Telefonisch zijn wij bereikbaar van 09:00 tot 11:00 en van 13:00 tot 15:00 uur (uitzonderingen daargelaten). Kijk voor onze actuele bereikbaarheid op onze website.

Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Als dit bericht niet voor jou bestemd is, word je vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

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

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

DE ONDERGETEKENDEN

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

en

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

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

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

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

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

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

Artikel 2: Voorwaarden

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

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

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

4. De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan twee (2) jaren in het geval van zelfstandige woonruimte en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.
5. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4, slotzin, geldt dat het gehuurde een zelfstandige woning betreft in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met een termijn van maximaal 10 jaren, eindigend op 3 mei 2033. Dientengevolge kan deze huurovereenkomst, indien deze voor onbepaalde tijd wordt verlengd, door verhuurder worden opgezegd tegen de dag waarop de omgevingsvergunning komt te vervallen (artikel 7:274 lid 1 sub g BW).

Artikel 4: Betalingsverplichting, betaalperiode

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

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

- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde
- de vergoeding voor de door Verhuurder ter beschikking gestelde zaken

€ _____

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen €

Zegge euro.

6. Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van de dag van ondertekening van deze overeenkomst door huurder van tot en met tot en met de eerste dag van de daarop volgende maand. Verhuurder heeft Huurder per e-mailbericht of op andere schriftelijke wijze hierover geïnformeerd en heeft Huurder ~~en is~~ het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € meegedeeld. Huurder heeft ~~zal~~ dit bedrag vold~~aan~~en vóór de dag van ondertekening van deze overeenkomst of bij gelegenheid daarvan —op

Artikel 5: Huurprijswijziging

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

Artikel 6: Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van elektriciteit ~~en water~~ voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico een overeenkomst tot levering van water met een betrokken instantie af te sluiten. Verhuurder draagt hiervoor geen zorg.

Artikel 7: Servicekosten

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

schoonmaakkosten algemene ruimte;
 glasverzekering;
 schoonhouden rioleringen;
 elektra algemene voorzieningen;
 glazen wassen;
 ongedierte bestrijding algemene ruimte;
 huismeester;
 tuin en bestrating;
 brandblussers, EAD;
 onderhoudscontract airco's;
 onderhoud en keuringen veiligheidsvoorzieningen;

schoonmaken daken en afvoeren;
belastingen en heffingen;
administratiekosten.

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

Artikel 8: Belastingen en andere heffingen

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

Artikel 9: Beheerder

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

Artikel 10: Waarborgsom

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

Artikel 11: Boetebepaling

1. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
 - a. een boete van € 25,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a van de algemene bepalingen en artikel 12.8 van deze huurovereenkomst (huisdieren), alsmede van artikel 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2

- (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van € 25,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 van de algemene bepalingen en artikel 12.10 en 12.11 van deze huurovereenkomst (veranderingen en toevoegingen), alsmede van artikel 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - c. een boete van € 50,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - d. een boete van € 250,-- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 25,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500,-- onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
 - e. een boete van € 250,-- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 50,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 5.000,--, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
2. Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,-- per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Artikel 12: Bijzondere bepalingen

Tijdelijkheid van de huurovereenkomst

1. Partijen zijn deze huurovereenkomst aangegaan met het doel om huurder tijdelijk huisvesting ter beschikking te stellen en te doen doorstromen naar niet-tijdelijke huisvesting elders. Verhuurder zal daartoe de hem beschikbare middelen en bevoegdheden inzetten, waaronder, indien mogelijk, de verstrekking van een urgentieverklaring. Huurder is verplicht om mee te werken aan zijn doorstroming naar huisvesting elders en is gehouden een redelijk en in objectieve zin passend aanbod van niet-tijdelijke huisvesting elders te aanvaarden.
2. Huurder zal met het oog op het in artikel 12.1 bepaalde zich inschrijven als woningzoekende en zich daartoe in ieder geval aanmelden bij en inschrijven op de wachtlijsten van de in de

provincie Friesland werkzame woningcorporaties. Huurder hoeft zich niet tot het zoeken van huisvesting in de provincie Friesland te beperken.

3. Verhuurder zorgt voor begeleiding bij het zoeken van en aanmelden voor een niet-tijdelijke woning elders. Verhuurder kan daarvoor een coach aanstellen die huurder zal begeleiden. Huurder werkt mee aan deze begeleiding en stelt aan verhuurder dan wel aan de door verhuurder aangestelde coach de daartoe benodigde gegevens beschikbaar. Deze gegevens worden uitsluitend gebruikt voor het daarmee ingevolge dit artikel beoogde doel.
4. Verhuurder kan ook eigener beweging huisvesting elders aan huurder (doen) aanbieden.
5. Aan huurder aangeboden huisvesting elders dient in beginsel niet-tijdelijk te zijn. Indien evenwel bij het einde van de huurovereenkomst – hetzij vanwege het verstrijken van de bepaalde tijd, hetzij omdat deze vanwege het eindigen van de vergunning of het erfpachtrecht wordt beëindigd – geen niet-tijdelijke huisvesting voor huurder beschikbaar is, kan aangeboden huisvesting elders ook tijdelijk zijn. Het in artikel 12.3 bepaalde blijft in dat geval van toepassing.
6. Huurder is ermee bekend dat het gehuurde een zogeheten flexwoning is die uiterlijk op 31 oktober 2033 moet zijn verwijderd vanwege het eindigen van het erfpachtrecht van verhuurder op de locatie waarop het gehuurde is gelegen. Huurder is er voorts mee bekend dat het gehuurde is gelegen in of onderdeel uitmaakt van een gebouw dat op grond van een tijdelijke omgevingsvergunning is gerealiseerd en na afloop van de duur van deze omgevingsvergunning en dus uiterlijk op 3 mei 2033~~[datum]~~ moet worden verwijderd (zie ook artikel 3.5).
7. In verband met het bepaalde in artikel 12.6 onderkent en aanvaardt huurder dat de huurovereenkomst hoe dan ook tijdig voor de eerste van beide in artikel 12.6 genoemde data moet zijn beëindigd om verhuurder in de gelegenheid te stellen om tijdig aan zijn verplichtingen uit hoofde van de erfpacht en de omgevingsvergunning te kunnen voldoen. Huurder onderkent en aanvaardt voorts dat verhuurder aldan niet in de gelegenheid zal zijn om het gehuurde nog langer aan huurder in gebruik te geven en door de grondeigenaar kan worden aangesproken op ontruiming van de locatie en daarmee van het gehuurde. Huurder erkent dat het in het hiervoor bedoelde geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn indien hij zich op huurbescherming zou beroepen.

Bijzondere gebruiks- en verbodsbepalingen

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

behangen van de wanden van het gehuurde, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Meubilering

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

Controle en inspectie

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

Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

.....
(naam Verhuurder)

.....
(naam Huurder)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

- [1] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- [2] plattegrond/tekening van het gehuurde
- [3] kopie van het energielabel/Energie-Index
- [4] algemene bepalingen
- [5] inventarislijst ter beschikking gestelde zaken

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

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

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

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

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

DE ONDERGETEKENDEN

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

en

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

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

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

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

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

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

Artikel 2: Voorwaarden

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

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar of korter (zelfstandige woonruimte), te weten twee jaar, ingaande op en lopende tot en met
2. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
3. Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. [De opzegtermijn is voor een opzegging door huurder gelijk aan één maand tegen de in artikel 4 lid 4 overeengekomen dag voor huurbetaling.](#)

4. De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan twee (2) jaren in het geval van zelfstandige woonruimte en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.
5. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4, slotzin, geldt dat het gehuurde een zelfstandige woning betreft in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met een termijn van maximaal 10 jaren, eindigend op 3 mei 2033. Dientengevolge kan deze huurovereenkomst, indien deze voor onbepaalde tijd wordt verlengd, door verhuurder worden opgezegd tegen de dag waarop de omgevingsvergunning komt te vervallen (artikel 7:274 lid 1 sub g BW).

Artikel 4: Betalingsverplichting, betaalperiode

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

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

- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde
- de vergoeding voor de door Verhuurder ter beschikking gestelde zaken

€ _____

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen €

Zegge euro.

6. Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van de dag van ondertekening van deze overeenkomst door huurder tot en met de eerste dag van de daarop volgende maand. Verhuurder heeft Huurder per e-mailbericht of op andere schriftelijke wijze hierover geïnformeerd en heeft Huurder ~~en is~~ het over deze eerste periode verschuldigde bedrag meegedeeld. Huurder heeft ~~zal~~ dit bedrag voldaan vóór de dag van of op de ondertekening van deze overeenkomst of uiterlijk bij gelegenheid daarvan.

Artikel 5: Huurprijswijziging

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

Artikel 6: Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van elektriciteit ~~en water~~ voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico een overeenkomst tot levering van water met een betrokken instantie af te sluiten. Verhuurder draagt hiervoor geen zorg.

Artikel 7: Servicekosten

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

schoonmaakkosten algemene ruimte;
 glasverzekering;
 schoonhouden rioleringen;
 elektra algemene voorzieningen;
 glazen wassen;
 ongedierte bestrijding algemene ruimte;
 huismeester;
 tuin en bestrating;
 brandblussers, EAD;
 onderhoudscontract airco's;
 onderhoud en keuringen veiligheidsvoorzieningen;

schoonmaken daken en afvoeren;
belastingen en heffingen;
administratiekosten.

Artikel 8: Belastingen en andere heffingen

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

Artikel 9: Beheerder

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

Artikel 10: Waarborgsom

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

Artikel 11: Boetebepaling

1. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
 - a. een boete van € 25,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a van de algemene bepalingen en artikel 12.8 van deze huurovereenkomst (huisdieren), alsmede van artikel 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 1.000,--,

- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van € 25,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 van de algemene bepalingen en artikel 12.10 en 12.11 van deze huurovereenkomst (veranderingen en toevoegingen), alsmede van artikel 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - c. een boete van € 50,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - d. een boete van € 250,-- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 25,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 2.500,-- onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
 - e. een boete van € 250,-- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 50,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 5.000,--, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
2. Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,-- per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 1.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Artikel 12: Bijzondere bepalingen

Tijdelijkheid van de huurovereenkomst

1. Partijen zijn deze huurovereenkomst aangegaan met het doel om huurder tijdelijk huisvesting ter beschikking te stellen en te doen doorstromen naar niet-tijdelijke huisvesting elders. Verhuurder zal daartoe de hem beschikbare middelen en bevoegdheden inzetten, waaronder, indien mogelijk, de verstrekking van een urgentieverklaring. Huurder is verplicht om mee te werken aan zijn doorstroming naar huisvesting elders en is gehouden een redelijk en in objectieve zin passend aanbod van niet-tijdelijke huisvesting elders te aanvaarden.
2. Huurder zal met het oog op het in artikel 12.1 bepaalde zich inschrijven als woningzoekende en zich daartoe in ieder geval aanmelden bij en inschrijven op de wachtlijsten van de in de

provincie Friesland werkzame woningcorporaties. Huurder hoeft zich niet tot het zoeken van huisvesting in de provincie Friesland te beperken.

3. Verhuurder zorgt voor begeleiding bij het zoeken van en aanmelden voor een niet-tijdelijke woning elders. Verhuurder kan daarvoor een coach aanstellen die huurder zal begeleiden. Huurder werkt mee aan deze begeleiding en stelt aan verhuurder dan wel aan de door verhuurder aangestelde coach de daartoe benodigde gegevens beschikbaar. Deze gegevens worden uitsluitend gebruikt voor het daarmee ingevolge dit artikel beoogde doel.
4. Verhuurder kan ook eigener beweging huisvesting elders aan huurder (doen) aanbieden.
5. Aan huurder aangeboden huisvesting elders dient in beginsel niet-tijdelijk te zijn. Indien evenwel bij het einde van de huurovereenkomst – hetzij vanwege het verstrijken van de bepaalde tijd, hetzij omdat deze vanwege het eindigen van de vergunning of het erfpachtrecht wordt beëindigd – geen niet-tijdelijke huisvesting voor huurder beschikbaar is, kan aangeboden huisvesting elders ook tijdelijk zijn. Het in artikel 12.3 bepaalde blijft in dat geval van toepassing.
6. Huurder is ermee bekend dat het gehuurde een zogeheten flexwoning is die uiterlijk op 31 oktober 2033 moet zijn verwijderd vanwege het eindigen van het erfpachtrecht van verhuurder op de locatie waarop het gehuurde is gelegen. Huurder is er voorts mee bekend dat het gehuurde is gelegen in of onderdeel uitmaakt van een gebouw dat op grond van een tijdelijke omgevingsvergunning is gerealiseerd en na afloop van de duur van deze omgevingsvergunning en dus uiterlijk op 3 mei 2033~~[datum]~~ moet worden verwijderd (zie ook artikel 3.5).
7. In verband met het bepaalde in artikel 12.6 onderkent en aanvaardt huurder dat de huurovereenkomst hoe dan ook tijdig voor de eerste van beide in artikel 12.6 genoemde data moet zijn beëindigd om verhuurder in de gelegenheid te stellen om tijdig aan zijn verplichtingen uit hoofde van de erfpacht en de omgevingsvergunning te kunnen voldoen. Huurder onderkent en aanvaardt voorts dat verhuurder aldan niet in de gelegenheid zal zijn om het gehuurde nog langer aan huurder in gebruik te geven en door de grondeigenaar kan worden aangesproken op ontruiming van de locatie en daarmee van het gehuurde. Huurder erkent dat het in het hiervoor bedoelde geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn indien hij zich op huurbescherming zou beroepen.

Bijzondere gebruiks- en verbodsbepalingen

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

behangen van de wanden van het gehuurde, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Controle en inspectie

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

Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

.....
(naam Verhuurder)

.....
(naam Huurder)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

- [1] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- [2] plattegrond/tekening van het gehuurde
- [3] kopie van het energielabel/Energie-Index
- [4] algemene bepalingen

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

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

Aan de gemeenteraad

Onderwerp	Spoedzoekers De Pier
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2026-014516
Dienst	Fysiek Domein
Sector	GES
Contact	14 058, 5.1.2e
Bijlagen	
Datum	3 februari 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Aanleiding

Wij willen u informeren over de positie van de spoedzoekers op De Pier. Dit in het licht van opgedane kennis in relatie tot de haalbaarheid van doorstroom op De Pier.

Doel en opzet

De Pier is in 2023 als tijdelijke locatie in gebruik genomen voor verschillende doelgroepen die dringend behoefte hebben aan woonruimte, maar voor wie reguliere huisvesting niet direct beschikbaar is. De Pier bestaat uit 192 woonunits, geschikt voor zowel één- als meerpersoonshuishoudens. Qua huishoudens bestaat De Pier voor ongeveer een derde uit spoedzoekers, een derde uit Oekraïners en een derde uit statushouders. De groep spoedzoekers bestaat grotendeels uit alleenstaanden met minderjarige kinderen. Het uitgangspunt bij het toewijzen aan spoedzoekers is dat deze huishoudens binnen een afzienbare periode zullen doorstromen naar passende, permanente huisvesting.

Huisvesting spoedzoekers en rol van Carex

Sinds maart 2024 worden de spoedzoekers op De Pier gefaseerd gehuisvest door beheerder Carex. Bij aanvang hebben spoedzoekers een tijdelijk huurcontract van twee jaar van de gemeente gekregen. Dit sluit aan bij het karakter van De Pier als tijdelijke locatie. Carex ondersteunt huurders in hun zoektocht naar een andere (permanente) woning.

Doorstroomproblematiek

Ten tijde van de oprichting van De Pier was de veronderstelling dat spoedzoekers binnen twee jaar zouden kunnen doorstromen naar reguliere huisvesting. Inschrijving bij een woningcorporatie is een vereiste voor het verkrijgen van een huurcontract. Het grootste gedeelte van de spoedzoekers heeft na twee jaar, nog maar 24 maanden inschrijftijd opgebouwd. De huidige inschrijfduur bij woningcorporaties bedraagt ongeveer 44 maanden.

We weten inmiddels dat een groot deel van de spoedzoekers, waarvan het huurcontract vanaf maart 2026 afloopt, er niet in is geslaagd - ook niet met behulp van Carex - om binnen de twee jaar andere, passende huisvesting te vinden.

Huidige werkwijze bij verlenging huurcontracten

Wanneer we de afgesproken tijdelijkheid van het contract in acht nemen, voorzien we dat veel van de huidige huurders op straat komen. Daaronder vallen ook kwetsbare huishoudens, zoals eenoudergezinnen met kinderen. Dat willen we voorkomen. Gezien deze doorstroomproblematiek zullen wij per individueel geval beoordelen of een kennisgeving einde huur wordt verstuurd.

Gelet op het geschetste dilemma hanteren we daarom als uitgangspunt daarbij dat huishoudens met minderjarige of kwetsbare kinderen passend gehuisvest blijven op de Pier. Verder zal - zoals ook in andere gevallen - bijvoorbeeld rekening worden gehouden met de (persoonlijke) situatie van de huurder, de nakoming van huurdersverplichtingen en de beschikbaarheid van alternatieve huisvesting. Bij deze overweging wordt nadrukkelijk gekeken of er op korte termijn voldoende doorstroomperspectief is naar een corporatiewoning.

Vervolg

Wij blijven de situatie monitoren en bezien welke beleidsmatige keuzes nodig zijn voor de toekomstige inzet van De Pier. Zo wordt de Fryske urgentieverordening naar alle waarschijnlijkheid per 1 januari 2027 van kracht en krijgen Oekraïners vanaf dit jaar een andere status. Wij zullen uw raad hierover informeren zodra er relevante ontwikkelingen en/of besluitpunten zijn.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Kramers, Nathalie
2026-02-11T13:47:27+01:00
ID: 7a41c2d0-84c1-4dd4-829c-9d00e05500df
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong, Eelke
2026-02-10T13:45:21+01:00
ID: 7a41c2d0-84c1-4dd4-829c-9d00e05500df
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Per aangetekende brief/ aangetekende e-mail

Onderwerp	Kennisgeving einde huur
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2025-203625
Dienst	Fysiek Domein
Sector	Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische staf
Contact	14-058
Bijlagen	
Datum	6 mei 2026

Geachte [heer/ mevrouw]

U huurt sinds [..] een flexwoning van de gemeente Leeuwarden. Het betreft de flexwoning **aan de Snekertrekweg** te Leeuwarden.

Door middel van deze brief stelt de gemeente u ervan **op de hoogte** dat de huur **en het contract eindigt** op [datum].

Toelichting

De huurafspraken tussen u en de gemeente Leeuwarden zijn vastgelegd in de huurovereenkomst d.d. [datum]. U heeft daarvan na ondertekening een exemplaar ontvangen. U heeft met de gemeente een huurovereenkomst gesloten voor de duur van 2 jaar.

Onze beheerder CareX heeft u voor het aangaan van de tijdelijke huurovereenkomst geïnformeerd over de tijdelijkheid daarvan en de reden daarvoor. Dat heeft te maken met de tijdelijke beschikbaarheid van locatie de Pier die de gemeente ook zoveel als mogelijk als doorstroomlocatie wil blijven inzetten. **De tijdelijke huur is bedoeld om doorstroom in de flexwoning te kunnen houden.**

Vervolg

U zult de flexwoning per [datum] leeg en ontruimd aan CareX moeten opleveren. **CareX zal met u afspraken maken over de wijze van oplevering, voorinspectie en eindinspectie.**

Vragen?

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de beheerder CareX.

Hoogachtend,

De gemeente Leeuwarden,
namens deze,

CareX Fryslân
namens deze,

J. de Jong
Directeur