

Aanvullende gegevens voor vaststelling van de subsidie Project Zorgclusterwoningen Klimmen

Zaaknummer: 2020/1171

1. Bevoegdelijk ondertekend verzoek tot vaststelling van de subsidie, conform inschrijving KvK
2. Kettingbeding voor eindbelegger en hoofdhuurder voor periode 15 jaar geen omzetting van huur naar koopwoningen
3. Verslag voldaan is aan de eisen van Social Return On Investment
4. Huurprijs van de zorgwoningen (sociale huur en middenhuur) en indexering

1. Bevoegdelijk ondertekend verzoek tot vaststelling van de subsidie, conform inschrijving KvK

**Verzoek tot vaststelling van de subsidie voor het project Zorgclusterwoningen
Klimmen**

Zaaknummer 2020/1171

Holikiday B.V.
Watersley 31
6132 KA Sittard



Holikiday B.V.



Uittreksel Handelsregister**Kamer van Koophandel®**

KvK-nummer 70107335

Pagina 1 (van 2)

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	858144840
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Holikiday B.V.
Statutaire zetel	Sittard
Eerste inschrijving handelsregister	20-11-2017
Datum akte van oprichting	14-11-2017
Geplaatst kapitaal	EUR 12,00
Gestort kapitaal	EUR 12,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2019 is gedeponreed op 11-10-2020.

Onderneming

Handelsnaam	Holikiday B.V.
Startdatum onderneming	14-11-2017 (datum registratie: 20-11-2017)
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling SBI-code: 7990 - Informatieverstrekking op het gebied van toerisme en reserveringsbureaus
Werkzame personen	1

Vestiging

Vestigingsnummer	000038408880
Handelsnaam	Holikiday B.V.
Bezoekadres	Watersley 31, 6132KA Sittard
Internetadres	www.holikiday.nl
E-mailadres	info@holikiday.nl
Datum vestiging	14-11-2017 (datum registratie: 20-11-2017)
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling SBI-code: 7990 - Informatieverstrekking op het gebied van toerisme en reserveringsbureaus Ontwikkelen, realiseren en exploiteren van living, leisure en service. Project Ontwikkeling.
Werkzame personen	1

Uittreksel Handelsregister

Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 70107335

Pagina 2 (van 2)

Bestuurders

Naam	Joop Petit Beheer B.V.
Bezoekadres	Broekstraat 8, 6133BN Sittard
Ingeschreven onder KvK-nummer	14064502
Datum in functie	14-11-2017 (datum registratie: 20-11-2017)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Beheersmaatschappij Joria B.V.
Bezoekadres	Alexander Battalaan 26, 6221CD Maastricht
Ingeschreven onder KvK-nummer	14631059
Datum in functie	14-11-2017 (datum registratie: 20-11-2017)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Verheesen Beheer B.V.
Bezoekadres	Mulderstraat 19, 6101GM Echt
Ingeschreven onder KvK-nummer	12057512
Datum in functie	14-11-2017 (datum registratie: 20-11-2017)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Uittreksel is vervaardigd op 01-02-2021 om 11.03 uur.

2. Kettingbeding voor eindbelegger en hoofdhuurder voor periode 15 jaar geen omzetting van huur naar koopwoningen

Hiervoor verwijzen we naar de getekende Huurovereenkomst tussen Welzano B.V. en Vivent, Het Andere Wonen B.V. van 25 mei 2020 en wel specifiek naar de volgende artikelen:

- Artikel 3
- Artikel 4

De getekende huurovereenkomst is als bijlage toegevoegd.

Artikel 3 - De huurperiode, verlenging, opzegtermijn, tussentijdse beëindiging

- 3.1 Partijen streven naar een formele en feitelijke oplevering van het gehuurde per 1 maart 2022. De datum van formele oplevering is tevens de ingangsdatum van de huur. De definitieve datum hiervoor wordt zoveel als mogelijk in overleg vastgesteld. De formele en feitelijke oplevering vindt plaats tezamen met de bouwkundige oplevering door de aannemer. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 15 jaar te rekenen vanaf de dag dat de feitelijke oplevering heeft plaatsgevonden.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens opzegging door opzegging door VHAW overeenkomstig de artikelen 3.4 en 3.5, voortgezet voor een aansluitende periode van vijf (5) jaar.
- 3.3. Na het verstrijken van de in artikel 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens opzegging, voortgezet voor onbepaalde tijd.
- 3.4 Opzegging van deze huurovereenkomst vindt plaats tegen het einde van de huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar.
- 3.5 Opzegging dient te geschieden middels een aangetekende brief dan wel bij deurwaardersexploot.

Artikel 4 – Huurprijs

- 4.1 De aanvangsprijs van het gehuurde bedraagt per jaar € 184.920,--. De huur is in gelijke maandelijkse termijnen verschuldigd. De huurprijs is vrijgesteld van BTW. De huurprijs is gespecificeerd in **bijlage 5**.

Bijlage 5 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	
Project	Klimmen
Datum	dec. '19
Document	Rekenmodel Holikiday Klimmen 20191206 HV



Woningen	M2 BVO	aantal	huur		huurlasten	
				maand	maand	jaar
Type A	80,6	2	€	835,00	€ 1.670,00	€ 20.040
Type B	76,2	4	€	695,00	€ 2.780,00	€ 33.360
Type C	77,7	2	€	835,00	€ 1.670,00	€ 20.040
Type D	77,7	1	€	835,00	€ 835,00	€ 10.020
Type E	55,4	2	€	655,00	€ 1.310,00	€ 15.720
Type F	63,8	1	€	675,00	€ 675,00	€ 8.100
Type G	70,6	2	€	695,00	€ 1.390,00	€ 16.680
Type H	63,6	1	€	665,00	€ 665,00	€ 7.980
Type J	61,6	1	€	665,00	€ 665,00	€ 7.980
Type K	42,9	1	€	625,00	€ 625,00	€ 7.500
Overige VHAW ruimten						
ondernemerswoning	156,9	1	€	1.250,00	€ 1.250,00	€ 15.000
gemeenschappelijke ruimte	291,4	1	€	1.875,00	€ 1.875,00	€ 22.500
Totaal		19			€	184.920

Par Huurder:

Par Verhuurder:

- 4.6 De huurprijs van het gehuurde wordt jaarlijks per 1 juli, met ingang van 1 juli 2022, gewijzigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.1 van de algemene bepalingen. VHAW is de gewijzigde huurprijs van rechtswege verschuldigd, zonder dat daarvoor een mededeling van WELZANO is vereist.

Artikel 17.1 van de Algemene bepalingen

Huurprijswijziging 17.1

Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle **8/13** huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

Bijlage: Getekende Huurovereenkomst voor de zorgclusterwoningen te Klimmen tussen de partijen Welzano B.V. – Vivent Het Andere Wonen B.V.

**Huurovereenkomst
Zorgwoningen Klimmenderstraat 44 t/m S te Klimmen
Gemeente Voerendaal**

Welzano B.V.

-

Vivent het Andere Wonen B.V.

Maastricht,
20 mei 2020

Paraaf Huurder:



Paraaf Verhuurder:



Pagina 1 van 10



PARTIJEN:

1. **Welzano B.V.**, kamer van koophandel nummer 44290519, die is gevestigd in (6211 JW) Maastricht en daar kantoor houdt aan de Maasboulevard 5, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] hierna te noemen: '**Welzano**' dan wel '**Verhuurder**'. Een kopie van het uittreksel uit het handelsregister, alsmede een kopie van het geldig legitimatiebewijs, zijn aan deze huurovereenkomst gehecht (**bijlage 1**), en
2. **Vivent, Het Andere Wonen B.V.**, kamer van koophandel nummer 63670844, die is gevestigd in Vught en die kantoor houdt in (5261 SM) Vught aan de Repelweg 8, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] en mevr [REDACTED] hierna te noemen '**Huurder**' of '**VHAW**'. Een kopie van het uittreksel uit het handelsregister, alsmede een geldig legitimatiebewijs, zijn aan deze huurovereenkomst gehecht (**bijlage 1**).

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- Dat VHAW een woonconcept heeft ontwikkeld, te weten "Het Andere Wonen". Ouderen met een geheugenproblemen kunnen zelfstandig wonen. Deze ouderen kopen zelf hun zorg in. Daarnaast wordt voorzien in 24-uurs service- en dienstverlening. Daarmee is het een extramurale en geen intramurale voorziening.
- Dat het een geclusterde woonvoorziening betreft, waarin naast zelfstandige woningen sprake is van een gemeenschappelijke ruimte.
- Dat WELZANO het woonhuis en de buurtsuper aan de Klimmenderstraat 44-46 in Klimmen (her)ontwikkelt tot een woonvoorziening.
- Dat ten behoeve van de exploitatie van "Het Andere Wonen", VHAW een entiteit heeft opgericht (Het Andere Wonen B.V.) Deze entiteit sluit op haar beurt een franchiseovereenkomst met een ondernemer, die verantwoordelijk is voor de feitelijke bedrijfsvoering van het gehuurde.
- Dat partijen ten aanzien van de verhuur overeenstemming hebben bereikt en die overeenstemming op schrift willen zetten.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Paraaf Verhuurder:

[REDACTED]

Paraaf Huurder:

[REDACTED]

Pagina 2 van 10

[REDACTED]

[REDACTED]

Artikel 1 – Het gehuurde, de bestemming

- 1.1 VHAW huurt van WELZANO de onroerende zaken gelegen aan de Klimmenderstraat 44 t/m 5 in Klimmen, bestaande uit 18 woonappartementen en een algemene ruimte, in totaal groot circa 2.232 m² (volgens tekening) verdeeld over 4 bouwlagen, inclusief de parkeerplaatsen, overeenkomstig de overeenkomst van aanneming met bijlagen gesloten tussen WELZANO en Hartman Bouwbedrijf B.V. (de aannemer) van welke overeenkomst VHAW de hierna genoemde bijlagen en subbijlagen heeft ontvangen waarmee VHAW volledig op de hoogte is van omvang, inhoud en reikwijdte van het door Hartman Bouwbedrijf B.V. voor WELZANO te realiseren gebouw en daarmee dit uitdrukkelijk accepteert als zijnde het gehuurde object. De aan VHAW ter beschikking gestelde bijlagen bij de hiervoor genoemde overeenkomst van aanneming zijn:
- Omgevingsvergunning 20191117 inclusief tekeningen (bijlage 1 aanneemovereenkomst) **bijlage 2.1;**
 - Technische Omschrijving 20200421 (bijlage 2 aanneemovereenkomst) **bijlage 2.2;**
 - Planning 20200451 zorgwoningen Klimmenderstraat (bijlage 3 aanneemovereenkomst) **bijlage 2.3;**
 - Begroting bouwkosten 20191127 (bijlage 4 aanneemovereenkomst) **bijlage 2.4;**
 - Alle documenten conform de documentenlijst 20200421 (bijlage 5 aanneemovereenkomst) **bijlage 2.5;**
- VHAW verklaart door ondertekening van deze overeenkomst uitdrukkelijk de hiervoor genoemde documenten te hebben ontvangen en van de inhoud hiervan op de hoogte te zijn.
- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor bewoners van Vivent, Het Andere Wonen (die dienstverlening, extramurale zorg en ook begeleiding behoeven).
- 1.3 De staat van het gehuurde bij aanvang huur is beschreven in het proces-verbaal van oplevering/staat van het gehuurde dat zal worden opgemaakt bij bouwkundige oplevering van het onder artikel 1.1 genoemde nog te bouwen gebouw. Dit proces-verbaal wordt alsdan geacht als **bijlage 2.6** onderdeel uit te maken van deze overeenkomst. Eventueel in dit proces-verbaal te vermelden opleverpunten zullen door Hartman Bouwbedrijf B.V. worden afgehandeld na bouwkundige oplevering en deze kunnen derhalve worden afgehandeld tijdens de looptijd van de huurovereenkomst. VHAW is hiervan op de hoogte en accepteert dit. De aanwezigheid van opleverpunten en de afhandeling van opleverpunten door de aannemer tijdens de looptijd van de huurovereenkomst kunnen derhalve nimmer worden aangemerkt als een gebrek aan het gehuurde in de zin van artikel 7:204 BW of anderszins een gebrek. In dit proces-verbaal wordt daarenboven melding gemaakt van de aanwezige installaties, die deel uitmaken van het gehuurde object. Daaronder zijn in ieder geval begrepen:
- Badkamers;
 - Keukens.
- 1.4 Installaties, die geen deel uitmaken van het gehuurde object, zijn geplaatst door VHAW. Voor deze installaties geldt dat de kwaliteit en het onderhoud voor rekening en risico van VHAW komen in haar hoedanigheid van eigenaar. Het betreft in ieder geval:
- Brandmeld- en ontruimingsinstallatie;

Paraaf Verhuurder:



Paraaf Huurder:



Pagina 3 van 10



- Domotica voorzieningen;
 - Personenvolgsysteem.
- 1.5 Uit de in artikel 1.1 genoemde bijlagen bij de overeenkomst van aanneming die VHAW van WELZANO heeft ontvangen en **bijlage 8** bij deze overeenkomst is voor VHAW gebleken dat het gehuurde object aan de SKW-keurmerk Woonkeur Pluspakket Wonen met Zorg voldoet.
- 1.6 Het gehuurde zal bij oplevering voldoen aan de eisen van de omgevingsvergunning en wordt legionella-veilig opgeleverd (**bijlage 3**).
- 1.7 In deze overeenkomst wordt verstaan onder:
- “**de ondernemer**”: de partij die het gehuurde exploiteert en in het kader van het zorgconcept ter beschikking stelt aan cliënten, zoals omschreven in art. 5;
 - “**Het gehuurde**”: het onderwerp van deze overeenkomst, zoals omschreven in art. 1.1
 - “**Vivent, Het Andere Wonen**” of “**VHAW**”: de besloten vennootschap Het Andere Wonen B.V.

Artikel 2 – algemene bepalingen

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de “ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend WELZANO en VHAW hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen (**bijlage 4**).
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3 - De huurperiode, verlenging, opzegtermijn, tussentijdse beëindiging

- 3.1 Partijen streven naar een formele en feitelijke oplevering van het gehuurde per 1 maart 2022. De datum van formele oplevering is tevens de ingangsdatum van de huur. De definitieve datum hiervoor wordt zoveel als mogelijk in overleg vastgesteld. De formele en feitelijke oplevering vindt plaats tezamen met de bouwkundige oplevering door de aannemer. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 15 jaar te rekenen vanaf de dag dat de feitelijke oplevering heeft plaatsgevonden.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens opzegging door opzegging door VHAW overeenkomstig de artikelen 3.4 en 3.5, voortgezet voor een aansluitende periode van vijf (5) jaar.
- 3.3. Na het verstrijken van de in artikel 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens opzegging, voortgezet voor onbepaalde tijd.

Paraaf Verhuurder:



Paraaf Huurder:



Pagina 4 van 10



- 3.4 Opzegging van deze huurovereenkomst vindt plaats tegen het einde van de huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar.
- 3.5 Opzegging dient te geschieden middels een aangetekende brief dan wel bij deurwaardersexploot.
- 3.6 WELZANO zal 6 maanden, vervolgens 4 en 2 maanden en tenslotte minimaal 2 weken voorafgaand aan de opleveringsdatum als bedoeld in artikel 3.1 schriftelijk aan VHAW mededelen wanneer het gehuurde naar het oordeel van WELZANO zal zijn voltooid en VHAW voor de oplevering van het gehuurde uitnodigen. VHAW en WELZANO, althans gevolmachtigden van partijen, zullen bij de oplevering aanwezig zijn. Indien VHAW, na daartoe uitgenodigd te zijn, niet bij de oplevering aanwezig is, geldt het gehuurde als correct opgeleverd. De oplevering van het gehuurde aan VHAW laat het afhandelen van opleverpunten door de aannemer onverlet. Partijen komen overeen dat het afhandelen van opleverpunten, zoals beschadigingen, niet goed functioneren en onregelmatigheid in het oppervlak door de aannemer geen belemmering is voor de oplevering en ingebruikneming van het gehuurde door VHAW, noch een staat of een eigenschap is die VHAW niet het overeengekomen huurgenot kan verschaffen.
- 3.7 WELZANO kan gefundeerd tot 2 maanden voor de in artikel 3.1 genoemde opleverdatum (tevens bouwkundige oplevering) eenzijdig de opleverdatum opschuiven ongeacht eerdere mededelingen over de opleverdatum, zonder dat WELZANO enige boete voor overschrijding van de opleverdatum verschuldigd is. Welzono zal VHAW zo spoedig mogelijk informeren indien de verwachte datum van oplevering, al dan niet ten gevolge van onvoorziene omstandigheden, dreigt te worden overschreden. De boete bij het overschrijden van de vastgestelde opleverdatum bedraagt € 1000,- per dag voor elke dag dat de oplevering later plaatsvindt dan de opleverdatum die door WELZANO is genoemd als definitieve opleverdatum, 2 maanden voor de in artikel 3.1 genoemde opleverdatum.

Artikel 4 – Huurprijs

- 4.1 De aanvangsprijs van het gehuurde bedraagt per jaar € 184.920,-. De huur is in gelijke maandelijkse termijnen verschuldigd. De huurprijs is vrijgesteld van BTW. De huurprijs is gespecificeerd in **bijlage 5**.
- 4.2 Voorafgaand aan de oplevering vindt een meting plaats. Indien de werkelijke oppervlakte van de ruimten meer dan 3% naar beneden afwijkt van de overeenkomstig artikel 1.1 weergegeven oppervlakten (ondermaat), zal de huurprijs van de betreffende ruimte naar rato worden verrekend. De overige in deze overeenkomst genoemde bedragen, worden in dat geval eveneens naar rato verrekend. Eventuele overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening.
- 4.3 VHAW is de huur voor alle appartementen en overige algemene ruimten, alsmede de ondernemerswoning verschuldigd, ongeacht leegstand.

Paraaf Verhuurder:



Paraaf Huurder:



Pagina 5 van 10

- 4.4 De eerste betaling door VHAW van de huur heeft betrekking op de periode vanaf de datum van oplevering tot de eerste dag van de daaropvolgende maand en zal uiterlijk op de achtste dag van de daaropvolgende maand door WELZANO zijn ontvangen. De hoogte van de huur zal worden bepaald op basis van het aantal te huren dagen in die maand.
- 4.5 Alle betalingen uit hoofde van deze huurovereenkomst zullen door VHAW aan WELZANO in één bedrag en bij vooruitbetaling zijn verschuldigd in euro's en moeten uiterlijk vóór of op de achtste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben zijn voldaan.
- 4.6 De huurprijs van het gehuurde wordt jaarlijks per 1 juli, met ingang van 1 juli 2022, gewijzigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.1 van de algemene bepalingen. VHAW is de gewijzigde huurprijs van rechtswege verschuldigd, zonder dat daarvoor een mededeling van WELZANO is vereist.

Artikel 5 – Franchise Ondernemerspaar en Onderhuur

- 5.1 VHAW is bevoegd het Gehuurde vervolgens onder te verhuren, al dan niet in combinatie met een franchiseovereenkomst, aan de ondernemer.
- 5.2 VHAW en de ondernemer zijn bevoegd om met de zorgbehoevende bewoners een huurovereenkomst aan te gaan.
- 5.3 VHAW vrijwaart WELZANO volledig voor elke aanspraak van de onderhuurder en/of bewoners die mogelijk in de toekomst jegens WELZANO wordt ingesteld. De vrijwaring heeft ook betrekking op aan huurder toerekenbare tekortkomingen en alle daaraan toewijsbare directe schade die WELZANO als gevolg van de aanspraak lijdt, heeft geleden, dan wel zal lijden tot een maximum van € 25.000,-. Het voorgaande geldt niet wanneer een aanspraak haar oorsprong vindt in huurbescherming.
- 5.4 Onderverhuur, anders dan zoals in deze overeenkomst is vastgelegd, is zonder schriftelijke voorafgaande toestemming van WELZANO niet toegestaan. Tevens mag een overeenkomst van onderhuur geen bepalingen bevatten die strijdig zijn met de (ratio van de) bepalingen van deze huurovereenkomst.

Artikel 6 – Algemene verplichtingen van Verhuurder

- 6.1 WELZANO zegt toe om desgevraagd aan VHAW alle informatie, waarover de verhuurder beschikt of redelijkerwijs als verhuurder over zou moeten beschikken met betrekking tot het gehuurde te verschaffen, die:
- van VHAW door derden wordt verlangd op grond van wettelijke regelingen;
 - noodzakelijk is in relatie tot de exploitatie van het gehuurde.

Paraaf Verhuurder:



Paraaf Huurder:



Pagina 6 van 10

Artikel 7– Algemene verplichtingen van Huurder

- 7.1 Voor rekening en risico van VHAW de vereiste ontheffingen en/of vergunningen in verband met de in artikel 1.2 genoemde bestemming.
- 7.2 Indien op grond van voorschriften van overheidswege in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen dienen te worden aangebracht in verband met de bestemming die partijen voor ogen hebben, dan dient VHAW die wijzigingen of voorzieningen op haar kosten aan te brengen en te onderhouden. WELZANO verleent daar vooraf reeds haar toestemming voor. Deze toestemming geldt niet voor voorzieningen van constructieve aard.
- 7.3 VHAW dient ervoor zorg te dragen dat aan de voorwaarden die zijn gesteld aan vergunningen wordt voldaan, ook indien hiervoor wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn. WELZANO vrijwaart VHAW derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot het treffen van maatregelen. Voor wijzigingen van constructieve aard is schriftelijke toestemming van WELZANO vereist.
- 7.4 VHAW is gehouden het gehuurde op zodanige wijze te beheren en te (doen) gebruiken, dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet of enig verbindend overheidsvoorschrift en de eventuele aanspraken van WELZANO op overheidssteun niet ongedaan worden gemaakt.

Artikel 8 – Onderhoud van het gehuurde

- 8.1 In afwijking de algemene bepalingen geldt voor wat betreft het onderhoud, herstel en vervanging en eventuele keuring de verdeling als opgenomen in **bijlage 6**, aangevuld met de aanvullende investeringen in **bijlage 7**:
- Brandmeld- en ontruimingsinstallatie (voor rekening van VHAW);
 - (Voorzieningen) cameradetectie (voor rekening van VHAW);
 - Domotica & toegangscontrole (voor rekening van VHAW).
- 8.2 VHAW is verantwoordelijk voor het treffen van afdoende beheermaatregelen ter preventie van legionella besmetting, voor zover het kleine herstellingen betreft.
- 8.3 Voor zover **bijlage 7** afwijkt van hetgeen omtrent onderhoud, herstel, vervanging en keuringen is bepaald in de algemene bepalingen, prevaleert **bijlage 7**.

Artikel 9 – Aansprakelijkheid

- 9.1 VHAW is jegens WELZANO op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege VHAW het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.
- 9.2 VHAW vrijwaart WELZANO tegen schadeclaims, boetes en (andere) bestuursdwangacties die WELZANO worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van VHAW, de ondernemer en/of de zorgbehoevende bewoners.

Paraaf Verhuurder:



Paraaf Huurder:



Pagina 7 van 10

- 9.3 WELZANO is aansprakelijk voor het in goede staat houden en onderhouden van het Gehuurde en aansprakelijk voor bedrijfsschade en schade aan woongenot indien dit aantoonbaar het gevolg is van het niet nakomen van haar reguliere verplichtingen als Verhuurder.

Artikel 10 – Veranderingen en toevoegingen

- 10.1 In aanvulling op artikel 4 van de algemene bepalingen zal WELZANO in overleg met VHAW treden en bij overeenstemming zorgdragen voor de eventuele noodzakelijke zorgtechnische- en functionele aanpassingen en kwaliteitsverbeteringen aan het gehuurde, teneinde te blijven beantwoorden aan een marktconforme kwaliteit van zorg- en dienstverlening aangepast aan actuele standaarden, behoudens en uitsluitend indien er een kostendekkende huurverhoging kan worden overeengekomen. Deze kostendekkende huurverhoging dient volledig binnen de resterende looptijd van de huurovereenkomst door WELZANO te worden ontvangen.
- 10.2 Nadrukkelijk wordt overeengekomen dat de voor rekening van VHAW aangebrachte veranderingen en toevoegingen geen onderdeel uitmaken van het gehuurde. Schade aan door VHAW aangebrachte veranderingen en toevoegingen worden door partijen niet als gebrek aangemerkt. WELZANO is nimmer aansprakelijk voor schade als gevolg van door VHAW aangebrachte veranderingen en toevoegingen. VHAW vrijwaart WELZANO voor aanspraken van derden ter zake deze veranderingen en toevoegingen.

Artikel 11 – Oplevering van het gehuurde bij regulier einde huurovereenkomst

- 11.1 Veranderingen die door WELZANO zijn aangebracht bij einde huur hoeven niet te worden verwijderd, evenmin door VHAW zelf aangebrachte voorzieningen waarvan schriftelijk is afgesproken dat deze niet hoeven te worden verwijderd.
- 11.2 Het bepaalde in artikel 22.3 van de algemene bepalingen is niet van toepassing op roerende zaken die Huurder heeft overgedragen aan de opvolgende Huurder, mits vooraf van deze overdracht schriftelijk aan WELZANO is kennisgegeven en zij daarmee heeft ingestemd.

Artikel 12 – Domiciliekeuze

- 12.1 VHAW verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst Maastricht als woonplaats te hebben gekozen.

Artikel 13 – Beheerder

- 13.1 Als beheerder treedt WELZANO op, tenzij zij schriftelijk aan VHAW anders bericht.
- 13.2 Alle mededelingen en/of aangelegenheid welke verband houden met deze huurovereenkomst zullen louter worden gericht aan de beheerder met uitzondering van opzegging van de huurovereenkomst.

Paraaf Verhuurder:



Paraaf Huurder:



Pagina 8 van 10

Artikel 14 – Overige bepalingen

- 14.1 In afwijking van artikel 10.1, 10.3 en 10.4 van de algemene bepalingen geldt de wettelijke regeling.
- 14.2 Artikel 24 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
- 14.3 Bij te late betaling is huurder wettelijke rente verschuldigd conform artikel 6:119 BW.
- 14.4 Artikel 29 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
- 14.5 Welzano is ermee bekend dat de stichting Vivent voornemens is haar aandelen van Vivent Het Andere Wonen BV over te dragen. Wanneer van deze aandelenoverdracht sprake is, zal hiervan mededeling aan Verhuurder worden gedaan. De overdracht kan, na overleg met de verhuurder, alleen plaatsvinden wanneer huurder kan aantonen dat de overnemende partij een gelijkwaardige partner en solvabel is om de verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen en garantie biedt voor een behoorlijke exploitatie.

Artikel 15 – Opschortende voorwaarde

- 15.1 De bepalingen van deze huurovereenkomst treden eerst in werking nadat aan de navolgende voorwaarden is voldaan ofwel de Verhuurder schriftelijk aan de Huurder heeft verklaard van deze voorwaarden af te zien:
 - a. WELZANO beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het gehuurde;
 - b. WELZANO de grond waarop het gehuurde moet worden gerealiseerd in eigendom heeft verworven door middel van notarieel transport;
 - c. WELZANO door wederzijdse ondertekening de aannemingsovereenkomst met de aannemer voor de realisatie van het gehuurde heeft gesloten;
 - d. WELZANO door wederzijdse ondertekening een overeenkomst van opdracht voor het onderhavige project met Holikiday B.V. heeft gesloten.
- 15.2 Indien niet aan de hiervoor vermelde opschortende voorwaarden is voldaan of de Opdrachtgever niet schriftelijk daarvan heeft afgezien uiterlijk op 1 aug. '20 hebben partijen het recht deze overeenkomst door een schriftelijke verklaring jegens de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.
- 15.3 Bij ontbinding van deze overeenkomst als bedoeld in artikel 15.2 doen partijen over en weer afstand van alle rechten op vergoeding van schade of vergoeding op enige andere grond ten gevolge van deze ontbinding en worden partijen geacht elkaar finale kwijting te hebben verleend en niets meer van elkaar te vorderen te hebben.

Paraaf Verhuurder:



Paraaf Huurder:



Pagina 9 van 10

BIJLAGEN

De navolgende bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van deze huurovereenkomst:

- Bijlage 1: uittreksels KvK en kopie legitimatiebewijzen;
- Bijlage 2: staat van het gehuurde bestaande uit;
 - 2.1 tekeningen Omgevingsvergunning 20191117
 - 2.2 technische omschrijving 20200421
 - 2.3 planning zorgwoningen Klimmenderstraat 20200501;
 - 2.4 begroting bouwkosten 20191127;
 - 2.5 alle documenten conform de documentenlijst 20200421;
 - 2.6 proces verbaal van oplevering (toegevoegd na bouwkundige oplevering)
- Bijlage 3: verklaring legionella vrije oplevering (na oplevering);
- Bijlage 4: algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte (ROZ);
- Bijlage 5: huur jaar 1 20191206;
- Bijlage 6: demarcatie van de onderhoudsafspraken 20191001;
- Bijlage 7: overzicht aanvullende investeringen 20191001;
- Bijlage 8: ontwerpeisen voor het SWK-woonkeurmerk Pluspakket Wonen en Zorg.

Middels parafering van elke pagina van de bijlagen en ondertekening van deze overeenkomst verklaren partijen een afschrift te hebben ontvangen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

Datum:
25 mei '20

Plaats:
Vught

Datum:
.. mei '20

Plaats:
Maastricht

De heer [redacted]
Vivent, Het Andere Wonen B.V.(VHAW)
(huurder)

[redacted]
Vivent, Het Andere Wonen B.V.(VHAW)
(huurder)

[redacted]
(verhuurder)

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

Pagina 10 van 10

3. Verslag voldaan is aan de eisen van Social Return On Investment

Op 10 november 2020 heeft Holikiday B.V. de subsidie van de zorgclusterwoningen in Klimmen bij de Provincie Limburg aangevraagd voor de Subsidie Stimuleringsregeling Wonen 2020-2023.

Op 11 februari 2021 heeft Holikiday B.V. de beschikking met zaaknummer 2020/1171 voor de zorgclusterwoningen in Klimmen van de Provincie Limburg ontvangen.

Op 27 mei 2020 heeft Welzano B.V. de aannemingsovereenkomst met Hartman Bouwbedrijf B.V. ondertekend. Hartman Bouwbedrijf is na afronding van de saneringswerkzaamheden en sloopwerkzaamheden op de locatie Klimmenderstraat 44 te Klimmen contracten gaan afsluiten met zijn onderaannemers. Deze contracten waren reeds afgesloten door Hartman Bouwbedrijf B.V. voordat Holikiday B.V. de beschikking met zaaknummer 2020/1171 had ontvangen van de Provincie Limburg.

Hartman Bouwbedrijf B.V. heeft toen nog gesondeerd, binnen de mogelijkheden van de getekende overeenkomsten, bij zijn onderaannemers of er nog medewerkers in aanmerking konden komen voor de eisen van Social Return on Investment en die werkzaamheden zouden verrichten op de locatie Klimmenderstraat 44 te Klimmen.

Ook na afronding van de werkzaamheden heeft Hartman Bouwbedrijf BV zijn onderaannemers gevraagd of er toch nog medewerkers in aanmerking zijn gekomen voor de eisen van Social Return on Investment en die daadwerkelijk gewerkt hebben op de locatie Klimmenstraat 44 te Klimmen. Er is één onderaannemer, Victoria Bouw BV, leverancier van de binnendeuren, die aangeeft dat 1 medewerker voor 15 uren heeft gewerkt aan het project in Klimmen (zie bijlage).

Bijlage: mail van Victoria Bouw B.V. van 22 april '22

Van: [redacted] <[redacted]@victoriabouw.nl>
Verzonden: vrijdag 22 april 2022 09:39
Aan: [redacted] Hartman Bouwbedrijf B.V. <[redacted]@hartmanbouwbedrijf.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@victoriabouw.nl>
Onderwerp: FW: SROI Klimmen

Beste [redacted],

Wij hebben een medewerker in loondienst die valt onder de participatiewet (voorheen
wajong) hij ondersteund bij de afdeling H&S.
Ook verzorgt hij het transport van onze deuren.
Hij heeft ongeveer 15 uur gewerkt aan jullie project in Klimmen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bedrijfsleider

VICTORIA BOUW B.V.



Tel. nr. kantoor: 0475 – 481769
Fax nr. kantoor: 0475 – 486774
Tel. Nr. mobiel: [redacted]
E-mail: [redacted]@victoriabouw.nl
Website: www.victoriabouw.nl

4. Huurprijs van de zorgwoningen (sociale huur en middenhuur)

Huuropbrengsten

Project Klimmen
Datum dec. '19
Document Rekenmodel Holikiday Klimmen 20191206 HV



Woningen	M2 BVO	aantal	huur		huurlasten	
			€	maand	€	jaar
Type A	80,6	2	€	835,00	€ 1.670,00	€ 20.040
Type B	76,2	4	€	695,00	€ 2.780,00	€ 33.360
Type C	77,7	2	€	835,00	€ 1.670,00	€ 20.040
Type D	77,7	1	€	835,00	€ 835,00	€ 10.020
Type E	55,4	2	€	655,00	€ 1.310,00	€ 15.720
Type F	63,8	1	€	675,00	€ 675,00	€ 8.100
Type G	70,6	2	€	695,00	€ 1.390,00	€ 16.680
Type H	63,6	1	€	665,00	€ 665,00	€ 7.980
Type J	61,6	1	€	665,00	€ 665,00	€ 7.980
Type K	42,9	1	€	625,00	€ 625,00	€ 7.500
Overige VHAW ruimten						
ondernemerswoning	156,9	1	€	1.250,00	€ 1.250,00	€ 15.000
gemeenschappelijke ruimte	291,4	1	€	1.875,00	€ 1.875,00	€ 22.500
Totaal		19			€	184.920

Par Huurder:

Par Verhuurder:

