

Intentieovereenkomst Stichting Leger des Heils en gezondheidszorg & Gemeente Haarlem

Deze intentieverklaring wordt op aangegaan tussen:

Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg, statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41208154, met kantoor aan de Spoordreef 10, 1315 GN Almere, te dezen vertegenwoordigd door de heer kapitein H. Slomp RA, voorzitter Raad van Bestuur, en de heer ir. A.G.C. van de Haar, bestuurder Bedrijfsvoering, hierna te noemen: "de Stichting".

En

De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Haarlem**, kantoorhoudende te Haarlem, Grote Markt 2, 2011 RD, Haarlem, rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens artikel 160/171 van de Gemeentewet en het geldende mandateringsbesluit, door de heer drs. Martin Vos MRE, manager afdeling Vastgoed, hierna te noemen: "de Gemeente".

Gezamenlijk te noemen: "Partijen".

Overwegende dat:

- A. De Gemeente eigenaar is van het perceel aan de Fuikvaartweg 1 t/m 47 te Haarlem, circa 3.600 m², kadastraal bekend als HLMo2 W 435 (deels), hierna te noemen "het Perceel";
- B. De Gemeente voornemens is op dit Perceel een pand te ontwikkelen ten behoeve van Domus Plus;
- C. Domus Plus bedoeld is voor cliënten uit de VRK regio: regio's Haarlemmermeer, IJmond en Zuid-Kennemerland (inclusief Haarlemmermeer, Beverwijk, Heemskerk, Velsen, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Zandvoort);
- D. De Stichting een maatschappelijke zorgaanbieder is voor dak- en thuislozen, inclusief cliënten met psychische, verslavings- en verstandelijke problematiek;
- E. Partijen na een aanbestedingsrechtelijke procedure, de overeenkomst 'Zo thuis mogelijk, Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang 2024-2028' met de datum 26 augustus 2024 hebben gesloten.
- F. De Stichting in verband met het uitvoeren van voornoemde overeenkomst interesse heeft getoond het pand te huren voor Domus Plus, mits dit wordt gerealiseerd conform het door de Gemeente vastgestelde Programma van Eisen (PvE);
- G. Partijen wensen de hoofdlijnen van samenwerking in deze intentieverklaring vast te leggen als basis voor een eventuele huurovereenkomst.

Artikel 1 – Ontwikkeling en verantwoordelijkheden:

- 1.1 De Gemeente is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en bouw van het pand op basis van het bijgevoegde definitieve ontwerp.
- 1.2 De Gemeente draagt zorg voor de aanvraag en verkrijging van alle noodzakelijke vergunningen.
- 1.3 Partijen zijn voornemens samenwerken in de verdere uitwerking van het ontwerp. Nadere afspraken hierover zijn vastgelegd in artikel 4.

Artikel 2 – Huurprijs en financiële voorwaarden:

- 2.1 Partijen erkennen dat de Gemeente gehouden is tot het hanteren van een kostendekkende huurprijs. Deze wordt nader vastgesteld op basis van de integrale kosten voor ontwerp, realisatie, financiering, beheer en instandhouding van het pand.
- 2.2 De Stichting verbindt zich ertoe een sluitende businesscase te kunnen realiseren als voorwaarde voor het aangaan van de huurovereenkomst.
- 2.3 Indien blijkt dat de beoogde huurprijs en de beoogde zorgfinanciering een sluitende exploitatie niet toelaat, treden partijen in overleg om te bezien of en onder welke voorwaarden aanpassing van het programma, het ontwerp of de voorwaarden mogelijk is, teneinde alsnog tot een aanvaardbare businesscase te komen. Indien dit niet lukt, behouden beide partijen zich het recht voor om het traject te beëindigen zonder nadere verplichtingen.
- 2.4 Partijen erkennen dat structurele jaarlijkse financiering noodzakelijk is om zowel de zorg- als huisvestingskosten inclusief vereiste exploitatiemarge (zoals bedoeld in artikel 2.2) over de gehele initiële exploitatieperiode van 10 jaar te kunnen dekken. De huidige businesscase laat zien dat realisatie hiervan alleen mogelijk is bij een aanvullende bijdrage vanuit de Gemeente en/of regiogemeenten.
- 2.5 Partijen spreken nadrukkelijk de intentie uit om gezamenlijk vooraf tot werkbare en structurele afspraken te komen over deze aanvullende financiering. Hierbij kunnen ook alternatieve oplossingsrichtingen worden verkend, zoals aanvullende subsidies, co-financiering vanuit het zorgdomein, of fasering van investering en exploitatie. Deze afspraken worden vastgelegd voorafgaand aan het aangaan van de eventuele huurovereenkomst.
- 2.6 Zonder overeenstemming over de structurele financieringsafspraken behouden beide Partijen zich het recht voor het traject te beëindigen zonder wederzijdse verplichtingen.

Artikel 3 – Cliëntenplaatsing, regionale uitwisseling en flexibiliteit bij leegstand

- 3.1 Partijen komen overeen dat de locatie primair bestemd is voor cliënten afkomstig uit de VRK regio.

3.2 Indien er sprake is van structurele of tijdelijke leegstand, is het de Stichting toegestaan cliënten uit gemeenten buiten de regio te plaatsen, mits dit passend is binnen de doelgroepdefinitie van Domus Plus en geen belemmering vormt voor de huisvesting van cliënten uit de VRK regio.

3.3 In overleg is ook uitwisseling op basis van individuele cliëntbehoeften buiten de VRK regio mogelijk.

3.4 De herkomst van cliënten die momenteel al gehuisvest zijn op andere locaties van de Stichting (zoals Wilhelminastraat) en die instromen in Domus Plus, wordt in overleg bepaald op basis van feitelijke binding met de regio en zorginhoudelijke afwegingen.

3.5 In de eventuele huurovereenkomst zullen nadere afspraken worden vastgelegd over signalering van leegstand, rapportage daarover, en de procedure voor instroom vanuit gemeenten buiten de regio, inclusief uitwisselingssituaties zoals beschreven in artikel 3.3.

3.6 Partijen erkennen het belang van een optimale bezetting van de locatie. In geval van structurele leegstand zullen partijen gezamenlijk een oplossing afspreken om de vaste kosten van LDH te dekken. Deze afspraak wordt uitgewerkt in de eventuele huurovereenkomst in de vorm van een passende leegstandsgarantie of compensatieregeling.

Artikel 4 – Huurvoorwaarden:

4.1 De Stichting stelt een businesscase op, gebaseerd op 24 cliëntvertrekken, één logeer / crisis kamer en ondersteunende ruimten.

4.2 De businesscase wordt beoordeeld door de regiodirectie en bij positieve beoordeling voorgelegd aan de Raad van Bestuur en de Raad van Toezicht van de Stichting.

4.3 De huurovereenkomst wordt slechts aangegaan indien beide organen van de Stichting instemmen.

4.4 De huurprijs is vrijgesteld van btw. Eventuele btw-nadeelcompensatie voor de Gemeente wordt in overleg verrekend.

4.5 Jaarlijkse indexering van de huurprijs vindt plaats op basis van CPI. Bij uitzonderlijke stijging kan de Stichting om afwijking verzoeken.

4.6 De initiële huurperiode bedraagt 10 jaar met optie tot verlenging en mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging na 5 jaar bij onrendabele exploitatie.

4.7 Onderhoudsverplichtingen zijn vastgelegd in Bijlage 2: Concept demarcatielijst LDH op basis van de voorbeeld demarcatielijst behorende bij de ROZ 2015.

4.8 Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente zal moeten voldoen aan de vereisten die voortvloeien uit het door de Hoge raad gewezen Didam-arrest. Inhoudende dat het voornemen tot verhuur zal worden gepubliceerd.

Artikel 5 – Besluitvorming en beëindiging:

5.1 Indien de businesscase positief wordt beoordeeld, zijn Partijen voornemens een definitieve huurovereenkomst op te stellen.

5.2 Bij negatieve beoordeling behouden Partijen het recht het traject zonder verdere verplichtingen te beëindigen.

5.3 Partijen zijn bij beëindiging op grond van een negatieve businesscase geen vergoeding aan elkaar verschuldigd.

Artikel 6 – Bouwplan en samenwerking:

6.1 Partijen werken gezamenlijk aan de verdere uitwerking van het bouwplan conform het definitieve ontwerp en PvE (Bijlage 3).

6.2 De Gemeente treedt op als bouwheer. De Stichting levert inhoudelijke input inzake indeling en zorg specifieke eisen.

6.3 Minimaal maandelijks vindt voortgangsoverleg plaats.

6.4 Wijzigingen in het ontwerp vereisen schriftelijke instemming van beide Partijen. Gevolgen worden vooraf inzichtelijk gemaakt.

6.5 Meer- of minderwerk wordt pas uitgevoerd na schriftelijke overeenstemming over kosten en impact.

6.6 De Gemeente levert technische stukken aan de Stichting ter beoordeling op bruikbaarheid en veiligheid.

6.7 Technische specificaties en het PvE maken integraal onderdeel uit van de uiteindelijke huurovereenkomst.

Artikel 7 – Kostenverdeling:

7.1 De Gemeente draagt de kosten voor ontwerp, bouw en vergunningen.

7.2 De Stichting betaalt de overeengekomen huur en draagt operationele kosten conform de demarcatielijst.

Artikel 8 – Ontbindende voorwaarden:

8.1 Ontbinding is eveneens mogelijk indien de Stichting geen goedkeuring verkrijgt van haar Raad van Bestuur en Raad van Toezicht.

8.2 Deze overeenkomst eindigt op 31-12-2027 of op het moment dat een huur- of samenwerkingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Tenzij Partijen anders overeenkomen.

Artikel 9 – Algemene bepalingen:

9.1 Deze intentieverklaring kan worden beëindigd bij wederzijdse instemming of schriftelijke opzegging bij niet-naleving.

9.2 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 10 – 24-uurs beveiliging en financiering

10.1 Partijen erkennen dat 24-uurs beveiliging van het pand en de directe omgeving noodzakelijk is voor een veilige en stabiele woon- en werkomgeving, passend bij de doelgroep van Domus Plus.

10.2 De wijze van organisatie, uitvoering en financiering van deze 24-uurs beveiliging is op dit moment nog onderwerp van nader overleg tussen Partijen. De Gemeente zal op korte termijn een voorstel doen met betrekking tot de (structurele) kostenverdeling tussen Partijen.

10.3 Partijen zullen dit voorstel betrekken bij de verdere uitwerking van de businesscase van de Stichting. Indien de financiering van de beveiliging volledig of deels via de Gemeente loopt, heeft dit invloed op de exploitatie en de door de Stichting op te stellen businesscase.

10.4 De definitieve afspraken over beveiliging, inclusief verantwoordelijkheden, organisatorische inrichting en kostenverdeling, zullen worden opgenomen in de huurovereenkomst en/of een afzonderlijke dienstverleningsovereenkomst.

10.5 De uitwerking van dit onderdeel geschiedt in goed overleg tussen Partijen en wordt als essentieel onderdeel beschouwd voor het kunnen realiseren van een sluitende exploitatie. Zonder overeenstemming over dit onderdeel behouden beide Partijen zich het recht voor het traject te beëindigen zonder verdere verplichtingen.

**Artikel 11 – Ondertekening:**

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend

Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg

Naam: de heer kapitein H. Slomp RA

Functie: Bestuursvoorzitter Raad van Bestuur

Datum:

Plaats:

Handtekening:

.....

Naam: ir. A.G.C. van de Haar

Functie: Bestuurder Bedrijfsvoering

Datum:

Plaats:

Handtekening:

.....

Gemeente Haarlem

Naam: drs. Martin Vos MRE

Functie: Manager afdeling Vastgoed, Gemeente Haarlem

Rechtsgeldig vertegenwoordiger o.g.v. mandaatbesluit BBV [2024]

Datum:

Plaats:

Handtekening:

.....

Bijlagen:

Bijlage 1: Definitief Ontwerp

Bijlage 2: Concept demarcatielijst LDH (ROZ 2015)

Bijlage 3: Programma van Eisen (PvE)