

SERVICE LEVEL AGREEMENT

inzake

het technisch, administratief en sociaal beheer, onderhoud en de toewijzing van [aantal]
flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●]

tussen

[Woningcorporatie ●]

en

[Woningcorporatie ●]

[Leeswijzer: Dit betreft een model service level agreement. Dit model kan in het kader van Flexcity / Hostcity worden gebruikt door woningcorporaties (of gemeenten of andere initiatiefnemers van flexwoningbouwprojecten) om de tussen hen geldende afspraken vast te leggen. In dit model zijn de meest voor de hand liggende onderwerpen opgenomen. Uiteraard is iedere situatie verschillend, derhalve verschillen ook de tussen partijen wenselijke afspraken. Definitieve vastlegging van de afspraken tussen partijen vergt altijd aandacht voor de omstandigheden van het geval.]

BIJLAGEN	
1.	Toetsingskader kwaliteit binnenzijde Flexwoningen
2.	Overzicht beheer en onderhoud
3.	Sociaal beheerplan

DE ONDERGETEKENDEN:

1. [●], gevestigd te [●] en kantoorhoudende aldaar aan de [●], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer [●], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●],

hierna te noemen: de "**Verzendinge Woningcorporatie**"

2. [●], gevestigd te [●] en kantoorhoudende aldaar aan de [●], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer [●], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●],

hierna te noemen: de "**Ontvangende Woningcorporatie**"

de Verzendinge Woningcorporatie en de Ontvangende Woningcorporatie, hierna tezamen te noemen: "**Partijen**" en ieder afzonderlijk een "**Partij**",

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Verzendinge Woningcorporatie heeft op [datum] [aantal] Flexwoningen (zoals hierna gedefinieerd) aangeschaft van [●] met het doel deze te exploiteren in gemeente [●] en, meer algemeen, betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.
- B. Om het risico op het (onverhoopt) niet kunnen (her)plaatsen en/of niet kunnen (door)exploiteren van de Flexwoningen in gemeente [●] te beperken, heeft de Verzendinge Woningcorporatie de Flexwoningen op [datum] aangemeld voor [Flexcity / Hostcity].
- C. *[Opnemen achtergrondinformatie over de Flexwoningen: zijn de Flexwoningen eerder geplaatst en geëxploiteerd? Zo ja, op welke locatie(s) en voor welke periode? En wat is de reden dat de Flexwoningen naar [Flexcity / Hostcity ●] worden verplaatst?]*
- D. Mede om een bijdrage te leveren aan een oplossing voor het woningtekort in Nederland en het versnellen van flexwoonprojecten, heeft de Ontvangende Woningcorporatie op [datum] een samenwerkingsovereenkomst gesloten met het Rijk (zoals hierna gedefinieerd) en de gemeente [●] *[optioneel: (indien er ook andere woningcorporaties partij zijn bij de samenwerkingsovereenkomst: en [●])]* met betrekking tot de werking, ontwikkeling, realisatie en exploitatie van [Flexcity / Hostcity ●], waarna [Flexcity / Hostcity ●] is ontwikkeld en gerealiseerd.
- E. Op de Ontwikkelclusters (zoals hierna gedefinieerd) in [Flexcity / Hostcity ●] is ruimte voor het plaatsen van flexwoningen die afkomstig zijn van/bedoeld zijn voor een andere locatie en die op die locatie (nog) niet (verder) kunnen worden geëxploiteerd (bijvoorbeeld vanwege de negatieve uitkomst van een bezwaar- en/of (hoger)beroepsprocedure of het ontbreken c.q. wegvallen van een (vervolg)locatie in de gemeente waarvoor de flexwoningen oorspronkelijk bedoeld zijn).
- F. Naar aanleiding van het beroep van de Verzendinge Woningcorporatie van [datum] op de inzet van [Flexcity / Hostcity] voor de [aantal] door haar aangeschafte Flexwoningen, heeft het Rijk de Flexwoningen van de Verzendinge Woningcorporatie – met instemming van de Verzendinge Woningcorporatie - gekoppeld aan [Flexcity / Hostcity ●]. Het Rijk heeft de gemeente [●] en de Ontvangende Woningcorporatie daarvan op [datum] schriftelijk in kennis gesteld. *[Optioneel (alleen van toepassing indien meerdere woningcorporaties betrokken zijn geweest bij de ontwikkeling van de betreffende Flexcity / Hostcity):* Daarbij geldt dat [naam Ontvangende Woningcorporatie] is aangewezen als Ontvangende Woningcorporatie].

- G. De [aantal] Flexwoningen van de Verzendende Woningcorporatie zullen op [datum] in [Flexcity / Hostcity ●] worden geplaatst en – in beginsel - voor een periode van [termijn] worden geëxploiteerd.
- H. Na plaatsing van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] draagt de Ontvangende Woningcorporatie zorg voor het technisch, administratief en sociaal beheer en onderhoud van de Flexwoningen en voor de toewijzing van de Flexwoningen aan woningzoekenden die staan ingeschreven in haar woonruimteverdeelsysteem. Voor deze diensten ontvangt de Ontvangende Woningcorporatie een kostendekkende vergoeding van de Verzendende Woningcorporatie, die (ook) na plaatsing van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] eigenaar blijft van de Flexwoningen en het exploitatierisico van de Flexwoningen draagt.
- I. Partijen wensen de in dat kader gemaakte afspraken vast te leggen in deze Overeenkomst (zoals hierna gedefinieerd).

EN VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1 Definities

- 1.1 Ten behoeve van deze Overeenkomst hebben de hierna genoemde begrippen de volgende betekenis:

[Flexcity/Hostcity]	Een locatie waar (flex)woningen worden gerealiseerd en waar daarnaast ruimte is voor het plaatsen van flexwoningen die afkomstig zijn van een andere locatie en die op die locatie niet (verder) kunnen worden geëxploiteerd.
Flexwoningen	De [aantal] zelfstandige woningen in de zin van artikel 7:234 BW die geschikt zijn voor verplaatsing en gebruik op een volgende locatie en die de Verzendende Woningcorporatie naar [Flexcity/Hostcity ●] wenst te verplaatsen en aldaar wenst te exploiteren.
Huurmutatie	Het geval waarin een huurrelatie met een huurder eindigt, waarna de Flexwoning aan een andere huurder wordt verhuurd. Anders gezegd: een wisseling van huurder(s).
Ontvangende Woningcorporatie	[●], genoemd in de aanhef van de Overeenkomst.
Ontwikkelcluster	Een aaneengesloten of samenhangend deel van de ruimte in [Flexcity / Hostcity ●] waar minimaal 50 Flexwoningen kunnen worden geplaatst.
Overeenkomst	Deze service level agreement.
Het Rijk	De Staat der Nederlanden, waarbij geldt dat het Rijk zich in voorkomende gevallen kan laten vertegenwoordigen door de figuur van de 'marktmeester', een door het Rijk aangewezen partij die (o.m.) verantwoordelijk is voor de coördinatie van flexwonen in Nederland.

Sociale Woonruimte	Huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.
Verzsende Woningcorporatie	[●], genoemd in de aanhef van de Overeenkomst

- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Voor zover iets anders niet ondubbelzinnig blijkt, wordt in deze Overeenkomst verwezen naar de artikelen van en de bijlagen bij deze Overeenkomst.
- 1.4 De bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de artikelen van deze Overeenkomst en de bijlagen prevaleren de artikelen.

2 Doel van deze Overeenkomst

- 2.1 De Verzsende Woningcorporatie en de Ontvangende Woningcorporatie wensen in nauwe samenwerking en afstemming te komen tot een succesvolle exploitatie van de Flexwoningen van de Verzsende Woningcorporatie in [Flexcity / Hostcity ●], waarbij de Ontvangende Woningcorporatie - in opdracht en tegen een vergoeding van de Verzsende Woningcorporatie - zal zorgdragen voor het technisch, administratief en sociaal beheer, onderhoud en de toewijzing van de Flexwoningen. Door middel van deze Overeenkomst leggen Partijen de daartoe gemaakte afspraken vast. Bij het maken van deze afspraken hebben Partijen de belangen van de (toekomstige) huurders van de Flexwoningen steeds vooropgesteld.

3 Projectorganisatie

- 3.1 Nadat het Rijk de Ontvangende Woningcorporatie schriftelijk in kennis heeft gesteld van de beoogde verplaatsing van de Flexwoningen naar [Flexcity / Hostcity ●], zullen Partijen – ten behoeve van de (ver)plaatsing en exploitatie van de Flexwoningen – een projectorganisatie vormen. De projectorganisatie zal bestaan uit vertegenwoordigers van Partijen, namelijk: [●] en [●] namens de Verzsende Woningcorporatie en [●] en [●] namens de Ontvangende Woningcorporatie.
- 3.2 In de projectorganisatie zullen voorafgaand aan de verplaatsing van de Flexwoningen naar [Flexcity / Hostcity ●] de volgende zaken worden afgestemd:
- (i) het aantal te (ver)plaatsen Flexwoningen en aanverwante gebouwen en voorzieningen;
 - (ii) in welke configuratie de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] zullen worden geplaatst;
 - (iii) welke vergunningen, goedkeuringen en dergelijke door de Verzsende Woningcorporatie bij de gemeente [●] zullen worden aangevraagd ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●];
 - (iv) de planning inzake de (ver)plaatsing, de aansluiting op de nutsvoorzieningen, de toewijzing en exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●]; en

- (v) welke derden in het kader van de verplaatsing naar en plaatsing in [Flexcity / Hostcity ●] door de Verzendende Woningcorporatie zullen worden ingeschakeld.
- 3.3 Partijen zullen, met in achtneming van de inhoud van deze Overeenkomst, tevens schriftelijke afspraken maken over welke Partij verantwoordelijk is voor welke activiteit in het kader van (de voorbereiding van) de (ver)plaatsing en exploitatie van de Flexwoningen en aanverwante gebouwen en voorzieningen in Flexcity.

4 Aanvraag vergunningen

- 4.1 Nadat Partijen de zaken als bedoeld in artikel 3.2 onder punt (iii) hebben afgestemd, draagt de Verzendende Woningcorporatie zorg voor het aanvragen en verkrijgen van alle voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] benodigde vergunningen, goedkeuringen en dergelijke. De Verzendende Woningcorporatie zal hiervoor tijdig (voor)overleg plegen met de gemeente [●], alsmede alle activiteiten verrichten die hiervoor van belang zijn.

5 Vooroplevering

- 5.1 Binnen [aantal] maanden voorafgaand aan de verplaatsing van de Flexwoningen naar [Flexcity / Hostcity ●] zal een vooroplevering van de Flexwoningen plaatsvinden [opnemen: locatie waar de vooroplevering zal plaatsvinden], waarbij [●] namens de Verzendende Woningcorporatie en [●] namens de Ontvangende Woningcorporatie aanwezig zullen zijn.
- 5.2 Tijdens de vooroplevering zoals bedoeld in het vorige lid, worden de Flexwoningen getoetst aan de kwaliteitseisen zoals vermeld in artikel 8. Eventueel aanwezige gebreken en afwijkingen worden opgenomen in een rapport van vooroplevering, dat door de Ontvangende Woningcorporatie wordt opgesteld en door Partijen gezamenlijk wordt vastgesteld.
- 5.3 De in het vorige lid bedoelde gebreken en afwijkingen zullen vóór de vaststelling van de staat van de Flexwoningen zoals bedoeld in artikel 7.1 door de Verzendende Woningcorporatie zijn hersteld.

6 Verplaatsing van de Flexwoningen naar [Flexcity / Hostcity ●]

- 6.1 De Verzendende Woningcorporatie draagt voor haar rekening en risico zorg voor het (laten) verplaatsen van de Flexwoningen naar en de plaatsing van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●].
- 6.2 De Verzendende Woningcorporatie draagt tevens zorg voor het afsluiten van een verzekering in het kader van de verplaatsing van de Flexwoningen naar [Flexcity / Hostcity ●].

7 Vaststellen staat Flexwoningen na plaatsing in [Flexcity / Hostcity ●]

- 7.1 Binnen één week na de plaatsing van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] zullen [●] namens de Verzendende Woningcorporatie en [●] namens de Ontvangende Woningcorporatie de staat van de Flexwoningen vaststellen door middel van een proces-verbaal van oplevering. Hierbij geldt dat zal worden getoetst of:
- 7.1.1 de in het rapport van vooroplevering (zoals bedoeld in artikel 5.2) opgenomen gebreken en/of afwijkingen zijn hersteld; en
- 7.1.2 de Flexwoningen voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vermeld in artikel 8.

- 7.2 De in het proces-verbaal van oplevering opgenomen gebreken en afwijkingen, zoals bedoeld in het vorige lid, zullen uiterlijk binnen [*termijn*] na vaststelling van het proces-verbaal van oplevering door de Verzendende Woningcorporatie worden hersteld.

8 Kwaliteitseisen Flexwoningen

- 8.1 Bij de vooroplevering en het vaststellen van de staat van de Flexwoningen, zoals bedoeld in artikel 5 en 7, zal worden getoetst of:
- 8.1.1 de bouw- en installatiedelen en de buitenzijde van de Flexwoningen voldoen aan de norm NEN 2767, conditiescore 3; en
- 8.1.2 de binnenzijde van de Flexwoningen daarnaast voldoet aan het door Partijen gezamenlijk vastgestelde minimale kwaliteitsniveau, welk toetsingskader door Partijen als Bijlage 1 (Toetsingskader kwaliteit binnenzijde Flexwoningen) bij deze Overeenkomst is aangehecht.

9 Beheer en onderhoud

- 9.1 Na de vaststelling van de staat van de Flexwoningen zoals bedoeld in artikel 7, draagt de Ontvangende Woningcorporatie in opdracht van de Verzendende Woningcorporatie zorg voor het technisch, administratief en sociaal beheer en onderhoud van de Flexwoningen, zoals bedoeld in artikel 9.3 t/m 9.10. Hiervoor ontvangt de Ontvangende Woningcorporatie een vergoeding van de Verzendende Woningcorporatie overeenkomstig artikel 10.
- 9.2 De Ontvangende Woningcorporatie is ervoor verantwoordelijk dat toezicht plaatsvindt op het uit te voeren beheer en onderhoud en dat een aanspreekpunt wordt aangesteld voor onder meer de Verzendende Woningcorporatie, de huurders van de Flexwoningen en omwonenden.

Technisch beheer van de Flexwoningen

- 9.3 Zoals nader uiteengezet in de door Partijen gezamenlijk vastgestelde Bijlage 2 (Overzicht beheer en onderhoud), vallen onder het door de Ontvangende Woningcorporatie uit te voeren technisch beheer in ieder geval de volgende activiteiten:
- (i) het (laten) uitvoeren van reparatiewerkzaamheden naar aanleiding van gebruiksschade of schade ten gevolge van calamiteiten (zoals storm, brand, vernieling, wateroverlast of inbraak);
- (ii) de afwikkeling van Huurmutaties, waaronder begrepen:
- a. het - voorafgaand aan (iedere) verhuur of wederverhuur - van een Flexwoning opstellen van een rapport met betrekking tot de staat van oplevering van de betreffende Flexwoning aan de huurder, welke door de huurder dient te worden ondertekend;
 - b. het - na een voorkomende Huurmutatie - uitvoeren van een technische inspectie van de betreffende Flexwoning en het opstellen van een inspectierapport;
 - c. het (laten) uitvoeren van mutatieonderhoud (waaronder eventuele schoonmaakwerkzaamheden) tussen twee verhuurperiodes in;

Administratief beheer van de Flexwoningen

9.4 Zoals nader uiteengezet in Bijlage 2 (Overzicht beheer en onderhoud), vallen onder het door de Ontvangende Woningcorporatie uit te voeren administratief beheer in ieder geval de volgende activiteiten:

- (i) het in samenwerking met de Verzendende Woningcorporatie opstellen van een huurdershandleiding, welke bij aanvang van de huurrelatie met de huurders van de Flexwoningen zal worden gedeeld;
- (ii) het op efficiënte en overzichtelijke wijze vastleggen van gegevens met betrekking tot het technisch beheer en onderhoud, de verhuur van de Flexwoningen en Huurmutaties;
- (iii) het (tijdig) factureren en incasseren van huurgelden bij de huurders;
- (iv) het tijdig communiceren van door de Verzendende Woningcorporatie (in overleg met de Ontvangende Woningcorporatie) doorgevoerde periodieke huurprijsindexaties aan huurders; en
- (v) het bijhouden van een overzicht van huurachterstanden, welke maandelijks gedeeld zal worden met de Verzendende Woningcorporatie.

Sociaal beheer van de Flexwoningen

9.5 Zoals nader uiteengezet in Bijlage 3 (Sociaal beheerplan), vallen onder het ten aanzien van de (huurders van de) Flexwoningen door de Ontvangende Woningcorporatie uit te voeren sociaal beheer in ieder geval de volgende activiteiten:

- (i) het optimaliseren van woonplezier en leefbaarheid in het betreffende gedeelte van [*Flexcity / Hostcity* ●], waaronder begrepen het voorkomen van problemen, signaleren van problemen, het voorlichten van huurders, het adviseren en (corrigerend) begeleiden van individuele of groepen huurders en het behandelen van (overlast)klachten van huurders en omwonenden;
- (ii) het beleidsmatig en structureel aanpakken van sociale problemen in het betreffende gedeelte van [*Flexcity / Hostcity* ●] (eventueel in samenwerking met maatschappelijke organisaties);
- (iii) het via een wijkbeheerder (of: beheerder leefomgeving) erop toezien dat de algemene ruimten in het betreffende gedeelte van [*Flexcity / Hostcity* ●] schoon, heel en veilig zijn.

9.6 [*Optioneel*: In het kader van de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden zijn Partijen met betrekking tot het leefbaarheidsniveau het volgende overeengekomen: [●].]

Onderhoud van de Flexwoningen

9.7 Zoals nader uiteengezet in Bijlage 2 (Overzicht beheer en onderhoud), vallen onder het door de Ontvangende Woningcorporatie uit te voeren onderhoud in ieder geval de volgende activiteiten:

- (i) het buitenschilderwerk;
- (ii) grote reparaties aan en vernieuwing van scharnieren, sloten en kranen;

- (iii) vervanging van lamparmaturen (verlichtingsconstructies) in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de Flexwoningen;
 - (iv) reparaties, controle en vernieuwing van de technische installaties binnen de Flexwoningen;
 - (v) vernieuwing van onderdelen buiten de Flexwoningen in het geval van slijtage;
 - (vi) grote reparaties aan en vernieuwingen van bergingen, trappen, liften, tuinen, opritten en afscheidingen;
 - (vii) reparaties aan en vernieuwing van vuilstortkokers, afvoer- en ventilatiekanalen, goten en regenafvoeren; en
 - (viii) het verwijderen van ongedierte, waaronder kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen.
- 9.8 Ten aanzien van de onderhoudswerkzaamheden zoals vermeld in het vorige lid, geldt dat de Ontvangende Woningcorporatie NEN 2767, conditiescore 3 als (minimaal) onderhoudsniveau zal hanteren.
- 9.9 Van het door de Ontvangende Woningcorporatie te verrichten onderhoud zijn uitgezonderd de kleine herstellingen in de zin van artikel 7:217 en 7:240 Burgerlijk Wetboek die - conform de onderhoudsverdeling uit het Besluit kleine herstellingen – voor rekening van de huurder komen.
- 9.10 De Ontvangende Woningcorporatie zal middels de huurdershandleiding, zoals bedoeld in artikel 9.4 onder (i) van deze Overeenkomst, de huurders van de Flexwoningen wijzen op de (onderhouds)verplichtingen die op grond van artikel 7:217 en 7:240 Burgerlijk Wetboek en de onderhoudsverdeling uit het Besluit kleine herstellingen op hen rusten.
- 9.11 De Ontvangende Woningcorporatie zal erop toezien dat zowel gedurende de huurperiode, als bij het einde van de huurperiode c.q. huurrelatie door de betreffende huurder(s) wordt voldaan aan de in het vorige lid bedoelde verplichtingen.
- 10 Vergoeding voor het technisch, administratief en sociaal beheer, onderhoud en de toewijzing van de Flexwoningen**
- 10.1 Voor de diensten die de Ontvangende Woningcorporatie uitvoert ten behoeve van de exploitatie van de Flexwoningen door de Verzendende Woningcorporatie in [*Flexcity / Hostcity* •] (zoals bedoeld in artikel 9 en artikel 11), ontvangt zij van de Verzendende Woningcorporatie een periodieke vergoeding. Uitgangspunt daarbij is dat de kosten die de Ontvangende Woningcorporatie in dat verband maakt, volledig worden gedekt door de Verzendende Woningcorporatie.
- 10.2 De in het vorige lid bedoelde vergoeding bestaat uit de volgende onderdelen:
- (i) voor het technisch en administratief beheer zoals bedoeld in artikel 9.3 en artikel 9.4, ontvangt de Ontvangende Woningcorporatie (in totaal) een bedrag van EUR [1.085,- (zegge: duizendvijfentachtig euro) (inclusief btw)]¹ per jaar per Flexwoning;

¹ [Noot UVTH: Aedes Benchmark 2023]

- (ii) voor het sociaal beheer zoals bedoeld in artikel 9.5, ontvangt de Ontvangende Woningcorporatie een bedrag van EUR [●] per jaar per Flexwoning²; en
 - (iii) voor het onderhoud zoals bedoeld in artikel 9.7 en 9.8, ontvangt de Ontvangende Woningcorporatie een bedrag van EUR [1.309,- (zegge: dertienhonderdnegen euro) (inclusief btw)]³ per jaar per Flexwoning.
- 10.3 Nadat deze Overeenkomst in werking is getreden, zal door de Verzendende Woningcorporatie jaarlijks op uiterlijk [datum] de op grond van artikel 10.2 verschuldigde bedragen (in totaal EUR [●]) aan de Ontvangende Woningcorporatie ter beschikking worden gesteld.

11 Selectie van huurders en toewijzing van de Flexwoningen

- 11.1 De Ontvangende Woningcorporatie zal de Flexwoningen toewijzen aan woningzoekenden die zijn ingeschreven in haar woonruimteverdeelsysteem.
- 11.2 De Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] zullen als Sociale Woonruimte worden verhuurd.
- 11.3 Bij de toewijzing van de Flexwoningen zal de Ontvangende Woningcorporatie de volgende voorschriften in acht nemen:
- (i) de op het moment van toewijzing geldende regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen; en/of
 - (ii) de op het moment van toewijzing geldende regels voor passend toewijzen; en
 - (iii) gemeentelijke c.q. regionale afspraken (van de gemeente, respectievelijk regio, waarin [Flexcity / Hostcity ●] zich bevindt) over het toewijzen van woningen door woningcorporaties.

12 Exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●]

Exploitatieperiode

- 12.1 Tenzij door Partijen schriftelijk anders wordt overeengekomen, zullen de Flexwoningen voor een periode van [termijn] in [Flexcity / Hostcity ●] worden geëxploiteerd.
- 12.2 Nadat de Flexwoningen minimaal twee jaar zijn geëxploiteerd in [Flexcity / Hostcity ●], is de Verzendende Woningcorporatie bevoegd om de Flexwoningen vóór het einde van de in het vorige lid bedoelde exploitatietermijn, uit [Flexcity / Hostcity ●] te (laten) verplaatsen om deze op een andere locatie te exploiteren. In een voorkomend geval dient de Verzendende Woningcorporatie de Ontvangende Woningcorporatie minimaal twaalf maanden voor de beoogde verplaatsingsdatum van het voornemen tot verplaatsing uit [Flexcity / Hostcity ●] op de hoogte te stellen.
- 12.3 Ingeval overeenkomstig artikel 12.2 door de Verzendende Woningcorporatie wordt beoogd de Flexwoningen vóór het einde van de in artikel 12.1 bedoelde exploitatietermijn uit [Flexcity / Hostcity ●] te verplaatsen, maar opzegging van de huurovereenkomsten niet mogelijk is in verband met het op dat moment geldende huurrecht en dus verplaatsing van de

² [Noot UVTH: uitgangspunt hierbij is dat de Ontvangende Woningcorporatie een bedrag ontvangt dat (minimaal) gelijk is aan de kosten die zij gemiddeld per jaar maakt voor sociaal beheer voor een 'normale' sociale huurwoning.]

³ [Noot UVTH: dit is een gemiddelde van de jaarlijkse onderhoudskosten voor (i) grondgebonden (1 of 2 persoons) woningen vanaf 50m² met twee bouwlagen, (ii) grondgebonden (1 of 2 persoons) woningen vanaf 58m² met twee bouwlagen, (iii) grondgebonden (gezins-) woningen vanaf 85m² met twee of drie bouwlagen, (iv) gestapelde één-slaapkamerappartementen vanaf 50m², (v) gestapelde twee-slaapkamerappartementen vanaf 60m² en (vi) gestapelde studio's vanaf 32m² (prijspeil 2022).]

Flexwoningen niet mogelijk is, is sprake van een risico dat wordt gedragen door de Verzendende Woningcorporatie.

Huurovereenkomsten

- 12.4 De Ontvangende Woningcorporatie draagt ten behoeve van de exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] ervoor zorg dat met de huurders van de Flexwoningen een huurovereenkomst (voor zelfstandige woonruimte) wordt gesloten voor de duur van de – in het kader van de exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] – verleende omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7:274 lid 1 sub g Burgerlijk Wetboek (voor maximaal 15 jaar) of een andere een vorm van tijdelijke huurovereenkomsten die van rechtswege eindigen bij het verstrijken van de bepaalde tijd (die onder de op dat moment geldende wetgeving wordt toegestaan). Hierbij geldt dat de Verzendende Woningcorporatie, in de hoedanigheid van verhuurder, zal optreden als contractspartij van de huurders.
- 12.5 [Optioneel: In de huurovereenkomsten zoals bedoeld in het vorige lid, zal een bepaling worden opgenomen waaruit volgt dat het de huurder van de Flexwoning niet is toegestaan om de Flexwoning zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Verzendende Woningcorporatie te onderverhuren aan derden.]
- 12.6 [Optioneel: In de huurovereenkomsten zoals bedoeld in artikel 12.4, zal een bepaling worden opgenomen waaruit volgt dat eventuele door de huurder van de Flexwoning Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) bij het einde van de huurperiode c.q. huurrelatie moeten zijn verwijderd.]

Huurprijs en huurinkomsten

- 12.7 De Verzendende Woningcorporatie stelt, in overleg met de Ontvangende Woningcorporatie, voorafgaand aan de plaatsing in [Flexcity / Hostcity ●] de huurprijs van de Flexwoningen vast. Uitgangspunt daarbij is dat door de Verzendende Woningcorporatie zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de marktomstandigheden en het huurprijsniveau in de gemeente [●]. De Verzendende Woningcorporatie zal hierbij ook de wettelijke regels omtrent het vaststellen van huurprijzen in acht nemen.⁴
- 12.8 De Verzendende Woningcorporatie is gerechtigd tot de huurinkomsten uit de verhuur van de Flexwoningen. Partijen zullen onderling nadere afspraken maken over de wijze waarop de Verzendende Woningcorporatie de huurgelden zal ontvangen en of een verrekening zal plaatsvinden met de in artikel 10 bedoelde vergoeding.

Exploitatierisico

- 12.9 De Verzendende Woningcorporatie draagt het exploitatierisico van de exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●], dat onder meer bestaat uit het risico op huurderving, leegstand en mutatieschade.
- 12.10 Partijen spannen zich in om de in het vorige lid bedoelde leegstand te beperken tot maximaal drie procent (3%) per jaar.
- 12.11 Tenzij Partijen anders zijn overeengekomen, zal tussen Partijen [frequentie] een evaluatie plaatsvinden met betrekking tot de exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] en de wijze waarop het in artikel 12.9 bedoelde exploitatierisico kan worden beperkt.

⁴ [Noot UVTH: zoals het WWS-puntensysteem.]

Verzekeringen

12.12 In het kader van de exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] zal de Verzendende Woningcorporatie de volgende verzekering(en) afsluiten:

(i) [●]

Verwerking persoonsgegevens

12.13 Partijen verplichten zich om persoonsgegevens die mogelijk worden verzameld in het kader van (de uitvoering van) deze Overeenkomst te verwerken volgens de geldende wet- en regelgeving voor gegevensbescherming, inclusief maar niet beperkt tot de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), de Uitvoeringswet AVG (UAVG), de Telecommunicatiewet (Tw) en bijbehorende richtsnoeren.

13 Belastingen en financiële verantwoording

13.1 De Verzendende Woningcorporatie is verantwoordelijk voor het afdragen van de in het kader van de exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] verschuldigde belastingen, welke bestaan uit:

(i) [●]

13.2 De Verzendende Woningcorporatie draagt zorg voor de wettelijk vereiste financiële verantwoording in het kader van de exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●].

14 Einde exploitatie in [Flexcity / Hostcity ●]

Vaststellen staat van de Flexwoningen na exploitatie

14.1 Na het einde van de exploitatie van de Flexwoningen in [Flexcity / Hostcity ●] (zoals bedoeld in artikel 12.1, artikel 12.2) en/of het einde van [Flexcity / Hostcity ●], zullen een daartoe aangewezen persoon namens de Verzendende Woningcorporatie en een daartoe aangewezen persoon namens de Ontvangende Woningcorporatie de staat van de Flexwoningen vaststellen door middel van een proces-verbaal van eindoplevering. Hierbij geldt dat de staat van de Flexwoningen na exploitatie zal worden getoetst aan [●] (bijvoorbeeld: de norm NEN 2767, conditiescore 3).

14.2 Tenzij Partijen anders zijn overeengekomen, geldt dat indien de Flexwoningen na het einde van de exploitatie niet voldoen aan de in het vorige lid bedoelde eisen, de Ontvangende Woningcorporatie ervoor verantwoordelijk is dat:

(i) de Flexwoningen op haar kosten binnen een termijn van [●] na de eindoplevering (zoals bedoeld in het vorige lid) zijn hersteld en voldoen aan het in artikel 14.1 bedoelde kwaliteitsniveau; of

(ii) de herstelkosten die de Verzendende Woningcorporatie in dat verband maakt, door de Ontvangende Woningcorporatie aan de Verzendende Woningcorporatie worden vergoed.

Verplaatsing van de Flexwoningen uit [Flexcity / Hostcity ●]

14.3 Tenzij Partijen anders zijn overeengekomen, draagt de Verzendende Woningcorporatie ervoor zorg dat de Flexwoningen - na afloop van de exploitatie in [Flexcity / Hostcity ●] zoals

bedoeld in dit artikel - voor haar rekening en risico uit [Flexcity / Hostcity ●] worden verplaatst.

14.4 De Ontvangende Woningcorporatie draagt ervoor zorg dat:

- (i) de Flexwoningen minimaal [termijn] voor de beoogde verplaatsing uit [Flexcity / Hostcity ●] (zoals bedoeld in het vorige lid) leeg en ontruimd, vrij van gebruik(ers) en bezemschoon aan de Verzendende Woningcorporatie worden opgeleverd; en
- (ii) minimaal [termijn] voor de verplaatsing van de Flexwoningen uit [Flexcity / Hostcity ●] vervangende woonruimte binnen haar werkgebied beschikbaar is voor de huurders van de Flexwoningen.

[Optioneel: Verhuiskostenvergoeding

14.5 De Verzendende Woningcorporatie draagt ervoor zorg dat de huurders van de Flexwoningen, die in het kader van de verplaatsing van de Flexwoningen uit [Flexcity / Hostcity ●] hun Flexwoning moeten verlaten, een verhuiskostenvergoeding ontvangen. Hierbij zal de Verzendende Woningcorporatie de op dat moment geldende wet- en regelgeving in acht nemen.

14.6 In afwijking van het vorige lid geldt dat indien het einde van de huurrelatie en het ontstaan van een verplichting tot het verstrekken van een verhuiskostenvergoeding valt toe te rekenen aan de Ontvangende Woningcorporatie, de Ontvangende Woningcorporatie ervoor verantwoordelijk is dat de huurder – overeenkomstig de op dat moment geldende wet- en regelgeving – een verhuiskostenvergoeding ontvangt.]⁵

15 Overige bepalingen

15.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

15.2 Een Partij die meent dat een geschil bestaat, deelt dat schriftelijk aan de andere Partij mee. De mededeling bevat een aanduiding van het geschil. Alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdend met deze Overeenkomst zullen, nadat Partijen hebben getracht deze onderling op te lossen, ter beslechting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van Rechtbank [●], locatie [●].

15.3 Partijen zijn verplicht tot geheimhouding van (de inhoud van) deze Overeenkomst. Geen van beide Partijen zal zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij aan derden mededeling doen ter zake (de inhoud van) deze Overeenkomst of daarvan afschrift verstrekken. Deze beperking is niet van toepassing indien en voor zover de openbaarmaking is vereist door de wet of vanwege een bindende instructie door een overheidsinstantie, regelgevend of toezichhoudend lichaam of daartoe bevoegde autoriteit en evenmin teneinde enig recht uit hoofde van deze Overeenkomst te kunnen uitoefenen.

⁵ [Noot UVTH: bij huurovereenkomsten naar zijn aard van korte duur, en tijdelijke huurovereenkomsten van twee jaar of korter of vijf jaar of korter (welke mogelijkheid komt te vervallen onder de Wet vaste huurcontracten) komt een huurder bij het einde van de huur niet in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding. Op grond van artikel 7:275 BW kunnen huurders met een huurovereenkomst van langer dan twee of vijf jaar of een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd alleen aanspraak maken op een verhuiskostenvergoeding bij het einde van de huur als de huurovereenkomst na opzegging door de verhuurder door de rechter wordt beëindigd op grond van 'dringend eigen gebruik' (artikel 7:274 lid 1 sub c BW) of op grond van 'het verwezenlijken van een krachtens een geldend bestemmingsplan op het gehuurde liggende bestemming' (artikel 7:274 lid 1 sub e BW). Let wel, een rechter kan een verhuiskostenvergoeding toewijzen ter tegemoetkoming aan de huurder. Een verhuiskostenvergoeding is niet aan de orde als de huurovereenkomst (van een zelfstandige woning) na opzegging door de verhuurder wordt beëindigd op grond van, kort gezegd, 'het vervallen van de omgevingsvergunning voor een aflopende activiteit' (artikel 7:274 lid 1 sub g BW).]

- 15.4 Het is Partijen niet toestaan hun rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect, over te dragen aan derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.
- 15.5 Door Partijen ingevolge deze Overeenkomst te verlenen toestemmingen zullen slechts gemotiveerd en op redelijke gronden worden geweigerd, tenzij dit nadrukkelijk anders is bepaald in deze Overeenkomst.
- 15.6 Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of een van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlage(n) tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op het doel en strekking van deze Overeenkomst – afwijken van de niet verbindende bepalingen.
- 16 Ondertekening**
- 16.1 Deze Overeenkomst mag in verschillende exemplaren worden ondertekend. Elk exemplaar kan afzonderlijk worden gezien als een origineel maar slechts alle exemplaren tezamen vormen één en hetzelfde document.

handtekeningenpagina volgt

handtekeningpagina service level agreement

[●], namens deze,

[●], namens deze,

Naam: [●]

Datum: [●]

Naam: [●]

Datum: [●]

BIJLAGE 1

TOETSINGSKADER KWALITEIT BINNENZIJDEN FLEXWONINGEN

[Dit toetsingskader dient door Partijen gezamenlijk te worden vastgesteld, zie artikel 8.1.2 van deze Overeenkomst]

BIJLAGE 2

OVERZICHT BEHEER EN ONDERHOUD

[Dit overzicht dient door Partijen gezamenlijk te worden vastgesteld, zie artikel 9.3, 9.4 en 9.7 van deze Overeenkomst]

BIJLAGE 3
SOCIAAL BEHEERPLAN

[Het sociaal beheerplan dient door de Ontvangende Woningcorporatie te worden vastgesteld, zie artikel 9.5 van deze Overeenkomst]