

## Intentieovereenkomst Huisartsenpraktijkruimte Duyfraklaan 9 Valkenburg

### De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Katwijk**, zetelend en kantoorhoudend te Katwijk aan de Julianalaan 3 (2224 EW), te dezen op de voet van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door [...], handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. [...], met kenmerk: [...];

hierna te noemen: “**de Gemeente**”;

en

2. [...], gevestigd aan de [...] (...), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer [...], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [...],

hierna te noemen “**de Beoogde Huurder**”;

hierna gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”.

### Nemen het volgende in aanmerking:

- a) De Gemeente is voornemens aan de Duyfraklaan 9 te Valkenburg een multifunctionele accommodatie (MFA) te realiseren, waarin onder meer ruimte wordt gecreëerd voor een huisartsenpraktijk.
- b) De Gemeente heeft een openbare selectieprocedure doorlopen en is voornemens met de hoogst gerangschikte inschrijver een intentieovereenkomst te sluiten met het oog op het tot stand brengen van een huurovereenkomst voor de praktijkruimte.
- c) Partijen wensen hun wederzijdse intenties, procesafspraken, planning en voorwaarden vast te leggen om binnen een redelijke termijn te komen tot het sluiten van de huurovereenkomst, met inachtneming van de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen.

### en zijn overeengekomen als volgt:

#### ARTIKEL 1 Begrippen

**Partijen:** de Gemeente en de Beoogde Huurder gezamenlijk; ieder afzonderlijk aangeduid als Partij.

**Gemeente:** de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Katwijk.

**Beoogde Huurder:** de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde contractspartij die beoogt de Praktijkruimte te huren.

**Intentieovereenkomst:** deze overeenkomst, strekkende tot het vastleggen van intenties, procesafspraken en voorwaarden met betrekking tot het tot stand brengen van de Huurovereenkomst.

**Intentieperiode:** de periode vanaf de datum van ondertekening van deze Intentieovereenkomst tot het vroegste van:

- (i) de datum van ondertekening van de Huurovereenkomst, of
- (ii) de Longstopdatum Intentieovereenkomst.

**Longstopdatum Intentieovereenkomst:** 30 april 2026, zijnde de uiterste datum waarop de Huurovereenkomst tussen Partijen moet zijn ondertekend, behoudens schriftelijke verlenging.

**MFA:** de te realiseren multifunctionele accommodatie aan de Duyfraklaan 9 te Valkenburg (ZH), inclusief de daarin te realiseren Praktijkruimte.

**Praktijkruimte:** de door de Gemeente aan de Beoogde Huurder te verhuren ruimte binnen de MFA, bestemd en geschikt te maken voor het uitoefenen van een huisartsenpraktijk.

**Huurovereenkomst:** de nog tussen Partijen te sluiten overeenkomst van huur en verhuur van de Praktijkruimte.

**Oplevering:** de feitelijke en juridische oplevering/beschikbaarheid van de Praktijkruimte aan de Beoogde Huurder conform nader tussen Partijen vast te stellen oplevercriteria.

**Longstopdatum Oplevering:** 30 juni 2029, zijnde de uiterste datum waarop de Oplevering van de Praktijkruimte dient te hebben plaatsgevonden, behoudens schriftelijke verlenging.

**Programma van Eisen (PvE):** het door of namens Partijen op te stellen document waarin de functionele en ruimtelijke eisen, wensen en randvoorwaarden voor de Praktijkruimte worden vastgelegd.

**Heads of Terms:** een document waarin de belangrijkste commerciële en juridische uitgangspunten van de Huurovereenkomst op hoofdlijnen zijn opgenomen.

**Casco:** het door de Gemeente op te leveren bouwkundige en installatietechnische basisniveau van de Praktijkruimte, bestaande uit de ruwbouw en basisvoorzieningen, exclusief de inbouw- en inrichtingswerkzaamheden die specifiek zijn voor de huisartsenpraktijk.

**Inbouw/Inrichting:** de door of namens de Beoogde Huurder uit te voeren werkzaamheden en voorzieningen die specifiek verband houden met de inrichting en het gebruik van de Praktijkruimte als huisartsenpraktijk.

**Projectteam:** het gezamenlijke team van vertegenwoordigers van Partijen, waarin in ieder geval de door iedere Partij aangewezen contactpersoon zitting heeft en dat is belast met de afstemming en coördinatie van de in deze overeenkomst genoemde processtappen.

## **ARTIKEL 2 Doel Overeenkomst**

- 2.1 Deze overeenkomst heeft tot doel het proces, de samenwerking, planning en voorwaarden vast te leggen voor het komen tot een Huurovereenkomst.
- 2.2 Deze overeenkomst bevat geen resultaatsverplichting om een Huurovereenkomst te sluiten. Partijen verplichten zich wel tot een redelijke en serieuze inspanning om in goed vertrouwen te onderhandelen en de Huurovereenkomst tot stand te brengen.
- 2.3 Deze overeenkomst is niet bedoeld om de toekomstige rechten en verplichtingen uit hoofde van de Huurovereenkomst bindend vast te leggen.
- 2.4 Het bepaalde in deze overeenkomst laat de krachtens het publiekrecht aan de bestuursorganen van de Gemeente toekomende bevoegdheden en verplichtingen onverlet en Partijen onderkennen in dat kader dat met het aangaan van deze overeenkomst niet wordt vooruitgelopen op de besluitvorming over eventuele voor de realisatie van de MFA vereiste vergunningen of andere besluiten. Weigering, schorsing en/of vernietiging van enig voor de realisatie van de MFA vereist besluit, alsmede het ontstaan van vertraging als gevolg van tegen enig besluit door derden aangewende rechtsmiddelen of beslissingen van andere overheden, leveren nimmer enige tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze overeenkomst.

## **ARTIKEL 3 Exclusiviteit en samenwerking**

- 3.1 Gedurende de Intentieperiode voeren Partijen exclusieve onderhandelingen met elkaar over de Huurovereenkomst. De Gemeente zal geen onderhandelingen met derden voeren over verhuur van de Praktijkruimte en de Beoogde Huurder zal geen onderhandelingen voeren met derden over het huren of kopen van een (andere) praktijkruimte.
- 3.2 Partijen richten een gezamenlijk projectteam in en benoemen per Partij een contactpersoon. Het projectteam komt ten minste tweewekelijks bijeen.

## **ARTIKEL 4 Processtappen richting Huurovereenkomst**

- 4.1 Partijen komen het volgende stappenplan overeen (gebaseerd op ondertekening van deze intentieovereenkomst op 28 november 2025):

Stap 1 – Kick-off en overdracht uitgangspunten: binnen 2 weken na ondertekening; uiterlijk 12 december 2025. Vaststellen contactpersonen, governance, overlegstructuur, documentuitwisseling.

Stap 2 – Verificatie Programma van Eisen (PvE) en functionele eisen praktijkruimte: binnen 6 weken na ondertekening; uiterlijk 9 januari 2026. Afstemming ruimtelijk-functionele indeling, installatie-eisen, medische infrastructuur.

Stap 3 – Concept lay-out en inrichtingsontwerp praktijk: binnen 10 weken na ondertekening; uiterlijk 6 februari 2026. Schetsindeling, logistiek patiënten- en medewerkersstromen, toetsing normen (o.a. Arbo, IGJ) en toegankelijkheid.

Stap 4 – Afstemming VO/DO-bouwkundig: doorlopend; borgen aansluitpunten, nutsvoorzieningen, ICT/telecom, geluid en privacy.

Stap 5 – Hoofdpijnen Huurovereenkomst (Heads of Terms): binnen 12 weken na ondertekening; uiterlijk 20 februari 2026. Onderwerpen o.a. huurprijsmechanisme (marktconform), indexatie, looptijd, verlengingsopties, onderhoud/verdeling taken,

medegebruik, openingstijden, regelgeving, inrichtings- en  
afbouwverantwoordelijkheden.

Stap 6 – Concept Huurovereenkomst gereed: binnen 16 weken na ondertekening; uiterlijk 20 maart 2026. Opstellen door gemeente en bespreken concept, verwerken opmerkingen.

Stap 7 – Besluitvorming: binnen 20 weken na ondertekening; uiterlijk 17 april 2026. Interne besluitvorming Beoogde Huurder, eventuele financierings- en organisatievoorwaarden; interne besluitvorming gemeente en eventuele onderzoeken (incl. integriteits-/Bibob-toets indien van toepassing).

Stap 8 – Finalisering en ondertekening Huurovereenkomst: uiterlijk 30 april 2026 (Longstopdatum Intentieovereenkomst).

## **ARTIKEL 5 Planning op hoofdlijnen**

- 5.1 Partijen streven naar ondertekening van de Huurovereenkomst uiterlijk op 30 april 2026.
- 5.2 De indicatieve datum van oplevering/beschikbaarheid Praktijkruimte is medio 2028 (indicatief: 30 juni 2028), onder voorbehoud van planuitwerking en realisatie.
- 5.3 De planning legt op partijen een inspanningsverplichting om, met inachtneming van alle omstandigheden van het geval en naar redelijkheid, alle benodigde werkzaamheden te (doen) verrichten om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging te beperken.

## **ARTIKEL 6 Voorwaarden en voorbehouden Huurovereenkomst**

- 6.1 In de Huurovereenkomst worden, tenzij Partijen anders overeenkomen, de volgende voorwaarden opgenomen:
  - a) een opschortende voorwaarde van Oplevering/beschikbaarheid van de Praktijkruimte. Huurbetalingsverplichtingen vangt niet eerder aan dan die datum, tenzij Partijen uitdrukkelijk anders overeenkomen (bijv. bij vroegtijdig gebruik ten behoeve van inbouw/afbouw).
  - b) een ontbindende voorwaarde dat Oplevering niet heeft plaatsgevonden vóór 30 januari 2029 (Longstopdatum Oplevering), in welk geval elke Partij het recht heeft de Huurovereenkomst zonder schadeloosheid te ontbinden; en
  - c) de rechtsgeldige interne besluitvorming van Partijen, waaronder (voor zover van toepassing) bestuurs- en/of collegebesluiten aan de zijde van de Gemeente en eventuele instemming van toezichthoudende organen/financiers aan de zijde van de Beoogde Huurder.
- 6.2 Partijen kunnen de Longstopdatum Oplevering in onderling overleg schriftelijk verlengen.
- 6.3 De Gemeente kan gedurende de Intentieperiode aanvullende integriteits- en/of wet- en regelgevingstoetsen laten uitvoeren (waaronder een Bibob-toets); een voor de Gemeente aanvaardbaar resultaat is in dat geval voorwaarde voor het aangaan van de Huurovereenkomst.

## **ARTIKEL 7 Ontwerp, (af)bouw en inrichtingsverantwoordelijkheden**

- 7.1 De Gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de MFA-casco en de basisvoorzieningen van de Praktijkruimte zoals nader te bepalen.
- 7.2 De Beoogde Huurder is verantwoordelijk voor de inbouw/inrichting die specifiek is voor de huisartsenpraktijk (tenzij Partijen anders afspreken), waaronder medische inrichting en praktijk-specifieke installaties, binnen kaders van het casco, alsmede het aanvragen en verkrijgen van de eventuele voor die inbouw/inrichting vereiste vergunningen en de naleving van de toepasselijke regelgeving.

- 7.3 Afspraken over kostenverdeling, (af)bouwtijden, toegang tot de bouwplaats, veiligheid en coördinatie worden in de Huurovereenkomst en/of een bijlage (inbouwprotocol) vastgelegd.

#### **ARTIKEL 8 Kosten**

- 8.1 Elke Partij draagt haar eigen kosten in verband met deze overeenkomst, de onderhandelingen en de voorbereiding van de Huurovereenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders schriftelijk overeengekomen.
- 8.2 De Beoogde Huurder heeft, indien om welke reden dan ook geen of later dan gepland een Huurovereenkomst wordt gesloten, geen aanspraak op enige vergoeding van kosten of schade.

#### **ARTIKEL 9 Vertrouwelijkheid en gegevensbescherming**

- 9.1 Partijen zullen alle in het kader van deze overeenkomst ontvangen vertrouwelijke informatie geheimhouden en niet aan derden openbaren, behoudens wettelijke verplichting of noodzaak in het kader van interne besluitvorming.
- 9.2 Verwerking van persoonsgegevens vindt plaats conform toepasselijke wet- en regelgeving. Partijen treffen passende maatregelen om persoonsgegevens te beschermen.
- 9.3 Tekeningen, ontwerpen en documenten die door of namens een Partij worden aangeleverd blijven eigendom van die Partij, tenzij anders schriftelijk overeengekomen. Gebruiksrechten worden, waar nodig, onder redelijke voorwaarden verleend voor het doel van deze samenwerking.
- 9.4 Externe communicatie over deze samenwerking vindt uitsluitend in onderling overleg plaats, behoudens wettelijke verplichtingen tot publicatie/openbaarmaking.

#### **ARTIKEL 10 Looptijd en eindigen overeenkomst**

- 10.1 Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening en eindigt van rechtswege op het vroegste van:
- i) de datum van ondertekening van de Huurovereenkomst; of
  - ii) 30-04-2026 (Longstopdatum Intentieovereenkomst), indien de Huurovereenkomst dan nog niet is ondertekend, behoudens schriftelijke verlenging door Partijen.
- 10.2 Daarnaast kan ieder der Partijen deze overeenkomst met onmiddellijke ingang schriftelijk beëindigen indien:
- i) de andere Partij wezenlijk tekortschiet in haar verplichtingen uit deze overeenkomst en, na schriftelijke ingebrekestelling met een redelijke termijn van ten minste 14 dagen, nalaat dit tekort te herstellen; of
  - ii) zich omstandigheden voordoen die het voor de beëindigende Partij redelijkerwijs onmogelijk maken de onderhandelingen op zinvolle wijze voort te zetten (zoals het uitblijven van noodzakelijke interne besluiten of het duidelijk worden dat een aanvaardbare Huurovereenkomst niet kan worden bereikt, alsmede de situatie dat de andere partij in staat van surseance van betaling of faillissement komt of dreigt te komen verkeren).
- 10.3 Beëindiging op grond van dit artikel laat de bepalingen omtrent vertrouwelijkheid, kosten, toepasselijk recht en geschillen onverlet.

#### **ARTIKEL 11 Overdracht contractpositie**

- 11.1 Het is de Beoogde Huurder niet toegestaan de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst aan een derde over te dragen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan de te verlenen toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

## ARTIKEL 12 Slotbepalingen

- 12.1 Op deze Overeenkomst is bij uitsluiting Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Alle geschillen, direct dan wel indirect voortvloeiende uit deze Overeenkomst, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag. Een en ander laat onverlet dat Partijen in alle gevallen zullen trachten geschillen in der minne op te lossen.
- 12.3 Derden, anders dan de Partijen bij deze Overeenkomst, kunnen geen rechten ontleen aan de inhoud van deze Overeenkomst.
- 12.4 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst, om welke redenen ook, geheel dan wel ten dele nietig of vernietigbaar mocht blijken te zijn, verplichten Partijen zich om de desbetreffende nietige dan wel vernietigbare bepaling te vervangen door een nieuwe, wel rechtsgeldige bepaling, die zoveel als mogelijk gelijk is aan de inhoud en strekking van de te vervangen bepaling.

## ONDERTEKENING

Aldus digitaal door Partijen ondertekend:

**Gemeente Katwijk**

Katwijk, .....2025

**Beoogde Huurder**

[Plaats], .....2025

.....

.....