



**COA**

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

---

**HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE GROND**

---

**HUUROVEREENKOMST [locatie invullen]**

**[datum invullen]**

Tussen

**[Naam verhuurder]**

als Verhuurder

en

**het Centraal Orgaan opvang asielzoekers**

als Huurder

## ONDERGETEKENDEN:

1. **[Naam Verhuurder] [gevestigd/wonende]** te \_\_\_\_\_, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer \_\_\_\_\_ ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw \_\_\_\_\_, hierna te noemen: **'Verhuurder'**,

## EN:

2. **de publiekrechtelijke rechtspersoon "Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers"**, ingesteld bij Wet (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers, laatstelijk gewijzigd bij Wet van 20 mei 2010, Stb. 2010, 203, besluit tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding, Stb. 2010, 886), gevestigd en kantoorhoudende te Den Haag, aan de Rijnstraat 8, 2515 XP Den-Haag (Postbus 30203 2500 GE Den Haag), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw \_\_\_\_\_, lid van het bestuur, hierna te noemen: **'Huurder'**,

Verhuurder en Huurder hierna ook gezamenlijk te noemen: **'Partijen'**,

## IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Huurder belast is met de opvang van asielzoekers en/of andere door dan wel ten behoeve van Huurder aangewezen doelgroepen (verder in deze huurovereenkomst samengevat aangeduid als: **'asielzoekers'**) en uit dien hoofde behoefte heeft aan opvang- annex huisvestingslocaties, waaronder percelen losse grond waarop Huurder een opvangcentrum voor de opvang en huisvesting van asielzoekers en andere doelgroepen kan realiseren;
- Verhuurder eigenaar is van een perceel losse grond, staande en gelegen aan \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_, kadastraal bekend gemeente \_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, plaatselijk bekend als \_\_\_\_\_, hierna te noemen: **'het gehuurde'**;
- Huurder ten behoeve van de realisatie van voornoemd opvangcentrum het gehuurde wenst te huren;
- Verhuurder uitdrukkelijk onderkent dat de huisvesting en opvang van asielzoekers naar zijn aard onvoorspelbaar is, in verband waarmee Partijen zowel ten aanzien van de looptijd en tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst als ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het

gehuurde flexibiliteit nastreven zonder daarmee afbreuk te doen de belangen Verhuurder;

- Partijen de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van middenstandsbedrijfsruimte (de artikelen 7:290 e.v. BW) en overige bedrijfsruimte (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uitsluiten;
- Verhuurder onderkent dat de looptijd van deze huurovereenkomst onlosmakelijk is verbonden aan de door Huurder te sluiten resp. reeds gesloten bestuursovereenkomst met de gemeente , met dien verstande dat indien voornoemde bestuursovereenkomst eindigt, de huurovereenkomst door Huurder zal worden opgezegd;
- Partijen in een hoofdlijnenbrief d.d. de door hen bereikte overeenstemming over de essentialia van de tussen te sluiten huurovereenkomst hebben vastgelegd met inachtneming van de in deze hoofdlijnenbrief opgenomen voorbehouden;
- Verhuurder en Huurder op deze basis in onderhandeling zijn getreden en over de voorwaarden van een te sluiten huurovereenkomst, overeenstemming hebben bereikt en deze overeenstemming in het navolgende wensen vast te leggen.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN:

### Artikel 1; Het gehuurde; bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel ongebouwde grond (hierna te noemen: '**het gehuurde**'), staande en gelegen aan , te , ter grootte van in totaal ca. m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente , sectie , nr. . Het gehuurde is nader aangeduid op de als **Bijlage** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegrond/tekening. 1.2 De feitelijke staat van het gehuurde op de ingangsdatum is beschreven in het door Verhuurder opgestelde en als **Bijlage** aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. Indien geen proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt, wordt Huurder, behoudens tegenbewijs door Verhuurder, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze bij het einde van deze huurovereenkomst is.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van een centrum voor de opvang van **[aantal invullen]** asielzoekers en huisvesting van andere door of ten behoeve van Huurder aangewezen ketenpartners alsmede voor andere opvangmodaliteiten, inclusief de hieraan ondersteunende faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.

1.4 Verhuurder heeft zich ervan vergewist dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik en heeft Huurder hieromtrent volledig geïnformeerd.

## **Artikel 2; Duur, verlenging en opzegging**

2.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **[datum invullen]** (hierna: 'de ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van **5 jaar 7 maanden** en loopt tot en met **[datum invullen]**.

2.2 Na het verstrijken van de in artikel 2.1 genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege, tenzij Huurder 6 maanden voor het verstrijken van de huurperiode Verhuurder schriftelijk laat weten de huurovereenkomst te willen verlengen. Indien Huurder opteert voor een verlenging dan wordt de huurovereenkomst voor de periode van een jaar voortgezet. De verlenging en de eventuele daarop volgende verlengingen eindigen van rechtswege, tenzij Huurder 6 maanden voor het verstrijken van de verlenging Verhuurder schriftelijk laat weten de huurovereenkomst te willen verlengen.

2.3 Partijen komen, onverminderd het bepaalde in artikel 10.2, overeen dat Huurder gerechtigd is om gedurende de initiële huurperiode en gedurende de verlengingen deze huurovereenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste            en maximaal            maanden. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

2.5 Bij het einde van deze huurovereenkomst op welke grondslag en op welk moment dan ook heeft Verhuurder geen recht of aanspraak op enigerlei schadevergoeding en/of schadeloosstelling.

## **Artikel 3; Huurprijs, omzetbelasting, indexering, huurvrije periode, betalingsverplichting**

3.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis €            (zegge:            ) en is gebaseerd op een huurprijs van €            per m<sup>2</sup> per jaar, gerekend vanaf de ingangsdatum.

3.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Huurder is naast de huurprijs **geen** afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Indien de belastingdienst, ondanks het feit dat Partijen opteren voor onbelaste verhuur, onverhoopt van mening mocht zijn dat toch omzetbelasting verschuldigd is, wordt de huurprijs geacht exclusief omzetbelasting te zijn.



**3.3** De huurprijs wordt voor het eerst na het verstrijken van de in artikel **2.1** genoemde periode jaarlijks per **[bijv. 1 januari/1 februari etc.]** met ingang van **[datum incl. jaartal invullen]** aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (2000/ = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd De nieuwe huurprijs zal telkens worden verkregen door toepassing van de volgende formule: *Huurprijs jaar + 1 = huurprijs jaar \* (index % september jaar/index % september jaar – 1)*. De indexering wordt uitsluitend toegepast op de kale huurprijs en zal nooit hoger dan 3% per jaar zal zijn.

**3.4** De huurprijs wordt ook gewijzigd indien een indexering leidt tot een lagere huurprijs. Van de als gevolg van de indexering aangepaste huurprijs zal Verhuurder aan Huurder schriftelijk mededeling doen.

**3.5** Indien het CBS op enig moment overgaat tot wijziging van de wijze waarop het prijsindexcijfer wordt vastgesteld, respectievelijk dit cijfer niet meer publiceert, dan zal in overleg tussen partijen zo goed mogelijk aansluiting worden gezocht bij de laatstelijk voor de herziening in aanmerking genomen reeks, of zullen andere, soortgelijke maatstaven worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.

**3.6** De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de volgende componenten:  
Per betaalperiode van kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€
totaal	€

zegge: euro

**3.7** Huurder heeft een eerste huurvrije periode van 6 maanden, ingaande op de ingangsdatum. Met het oog op deze huurvrije periode heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op . Het door Huurder verschuldigde bedrag zal Huurder binnen 14 dagen voldoen na ontvangst van een door Verhuurder verstrekte factuur met vermelding van het bestelopdracht nummer dat Huurder voorafgaand aan het ondertekenen van deze huurovereenkomst aan Verhuurder heeft verstrekt.

**3.8** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel **3.6** zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

**3.9** Indien de huurovereenkomst tussentijds door opzegging wordt beëindigd, wordt het door Huurder eventueel teveel betaalde – op eerste verzoek van Huurder – door Verhuurder terugbetaald naar rato van het aantal nog niet verstreken dagen van de

betreffende betalingsperiode. Bij de berekening daarvan wordt uitgegaan van maanden van telkens 30 kalenderdagen.

**3.10** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

#### **Artikel 4; Oplevering; gevolgen gebrekkige en niet tijdige oplevering bij aanvang huur**

**4.1** Het gehuurde wordt op de ingangsdatum in de staat zoals overeengekomen in de hoofdlijnenbrief en vastgelegd in het daartoe door Partijen opgestelde en ondertekende proces-verbaal (**Bijlage** ) aan Huurder opgeleverd en ter beschikking gesteld. Eventuele opleveringsgebreken zullen in dit proces-verbaal worden vermeld.

**4.2** Indien het gehuurde niet overeenkomstig artikel **4.1** aan Huurder is opgeleverd, is sprake van een gebrek in de zin van de wet en is Verhuurder verplicht de bij de oplevering geconstateerde en in het proces-verbaal van oplevering vastgelegde gebreken onverwijld en voortvarend te verhelpen. Indien de opleveringsgebreken niet binnen de termijn van weken zijn verholpen, is Verhuurder aansprakelijk voor de dientengevolge door Huurder geleden schade, een en ander onverminderd het recht van Huurder om nakoming en een evenredige huurprijsvermindering te vorderen.

**4.3** In het geval het gehuurde niet dan wel niet volledig op de ingangsdatum door Verhuurder aan Huurder ter beschikking is gesteld, is Huurder tot de datum van de ter beschikkingstelling voor het gehuurde geen huur verschuldigd. In dat geval zal tevens de ingangsdatum alsmede de huurvrije periode dienovereenkomstig opschuiven, met dien verstande dat Huurder gerechtigd is om vast te houden aan de oorspronkelijke einddatum van de initiële huurperiode zoals omschreven in artikel **2.1**. Huurder zal Verhuurder onverwijld schriftelijk berichten of aan de oorspronkelijke einddatum wordt vastgehouden.

**4.4** Voor iedere dag dat Verhuurder het gehuurde te laat ter beschikking stelt, verbeurt Verhuurder een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van ‰ van de huurprijs per dag, een en ander onverminderd het recht van Huurder op schadevergoeding. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

**4.5** Huurder is gerechtigd om deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang buitengerechtelijk te ontbinden, indien het gehuurde later dan dagen na de ingangsdatum door Verhuurder aan Huurder wordt opgeleverd.

**4.6** Onverminderd het bepaalde in dit artikel is Verhuurder aansprakelijk voor de als gevolg van de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde door Huurder geleden schade, indien de latere terbeschikkingstelling wordt veroorzaakt door een tekortkoming door of vanwege Verhuurder en de schade daaraan kan worden toegerekend.

#### **Artikel 5; Opleverstaat; onder- en overmaat bij aanvang huur**

**5.1** Indien na de oplevering van het gehuurde door Verhuurder aan Huurder bij aanvang van deze huurovereenkomst blijkt dat de werkelijke oppervlakte van het gehuurde

minder dan 10% afwijkt van de kadastrale oppervlakte, komen Partijen overeen dat dit geen verschil of invloed hebben voor of op de huurprijs en Partijen evenmin enig recht op ontbinding, beëindiging en/of schadevergoeding zal geven.

**5.2** Een over- of ondermaat van meer dan 10% wordt met de overeengekomen huurprijs pro rato verrekend.

**5.3** Onverminderd het bepaalde artikel **5.2** heeft Huurder bij een ondermaat van gehuurde die groter is dan 10% ten opzichte van de overeengekomen omvang van het gehuurde, het recht om deze huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, indien naar het exclusieve oordeel van Huurder door Huurder geen aanvaardbaar bouwplan kan worden gerealiseerd. In het geval Huurder overgaat tot ontbinding van deze huurovereenkomst heeft Huurder recht op vergoeding van de dientengevolge door Huurder geleden schade.

#### **Artikel 6; Asbest/Milieu**

**6.1** Verhuurder verklaart en garandeert dat in het gehuurde geen asbest is verwerkt, waartoe wordt verwezen naar de als **Bijlage** aan deze huurovereenkomst gehechte asbestinventarisatie van d.d. . Verhuurder verklaart in verband hiermee en gelet op de bestemming van het gehuurde zoals vastgelegd in artikel **1.3** dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik.

**6.2** Verhuurder verklaart en garandeert dat in, op of aan het gehuurde geen verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. Verwezen wordt naar het als **Bijlage** aan deze huurovereenkomst gehechte rapport van d.d. . Verhuurder verklaart in verband hiermee en gelet op de bestemming van het gehuurde zoals vastgelegd in artikel **1.3** dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik.

**6.3** De aanwezigheid van asbesthoudend materiaal en/of verontreinigende stoffen in het gehuurde levert een gebrek in de zin van de wet op.

**6.4** Verhuurder vrijwaart Huurder voor alle aanspraken en/of (overheids-)bevelen ter zake van een eventuele milieu- en/of asbestverontreiniging, tenzij Verhuurder bewijst dat deze verontreiniging aan het handelen of nalaten van Huurder of personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, moet worden toegerekend.

#### **Artikel 7; Beperkt zakelijke rechten**

**7.1** Verhuurder garandeert dat op het gehuurde geen beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, die het huurgenot van Huurder aantasten of de bedrijfsvoering van Huurder belemmeren. Verhuurder heeft Huurder hierover schriftelijk geïnformeerd. De vestiging van nieuwe en/of de wijziging van bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen,

die het genot van het gehuurde dat Huurder bij aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten aantasten, leveren een gebrek in de zin van de wet op.

**7.2** Verhuurder staat er voor in dat voor het sluiten van deze huurovereenkomst eventueel benodigde toestemming(en) van hypotheekhouder(s) is (zijn) verkregen, alsmede dat op het gehuurde geen beslagen en/of retentierecht(en), aanwijzingen en/of aanschrijvingen op grond van de Monumentenwet, de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de Wet bodembescherming.

### **Artikel 8; Bestemming**

**8.1** Het is Huurder toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel **1.3**. Verhuurder mag zijn toestemming uitsluitend op redelijke gronden onthouden. De enkele omstandigheid dat een door Huurder verzochte afwijkende bestemming geheel of gedeeltelijk in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning of overige wet- en regelgeving met betrekking tot bouw, milieu, en brandveiligheid wordt door Partijen op voorhand als een redelijke weigeringsgrond uitgesloten.

**8.2** Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle ten behoeve van de van artikel **1.3** afwijkende bestemming benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen. Verhuurder zal hieraan zijn onvoorwaardelijke medewerking verlenen. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, kan Huurder besluiten deze kosten - mits redelijk - voor zijn rekening nemen.

**8.3** Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artt. 7:232 e.v. BW), die ten aanzien van middenstandsbedrijfsruimte (de artt. 7:290 e.v. BW) en ten aanzien van overige bedrijfsruimte (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het gaat om de huur en verhuur van een ongebouwd onroerende zaak en Partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen hebben. Met dat oogmerk zullen Partijen ten behoeve van de in, op of aan het gehuurde gebouwde opstallen en voorzieningen een huurafhankelijk opstalrecht vestigen, zoals hierna in artikel **18** geregeld.

### **Artikel 9; Gebruik**

**9.1** Huurder is niet verplicht het gehuurde gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst geheel en daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf te gebruiken. Huurder zal bij een niet volledige ingebruikname van het gehuurde voor zijn rekening zodanige maatregelen treffen dat beschadiging of achteruitgang van de op het gehuurde door Huurder gerealiseerde opstallen en voorzieningen wordt voorkomen en stelt Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.

**9.2** Huurder is bevoegd zonder de voorafgaande toestemming van Verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur of anderszins in gebruik af te

staan. Indien Huurder hiertoe overgaat, stelt Huurder Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.

**9.3** Huurder mag het gehuurde naar eigen inzicht en voor haar rekening en risico fysiek afscheiden en/of afsluiten.

## **Artikel 10; Vergunningen**

**10.1** Huurder is verantwoordelijk alle voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, waaronder tevens begrepen het voldoen van het overeengekomen gebruik aan alle eisen en voorwaarden van het vigerende en/of te wijzigen bestemmingsplan, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning, de alsdan geldende brandweervoorschriften alsmede aan alle overige bestaande en/of alsdan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot bouw, milieu, en brandveiligheid. Verhuurder zal aan het verkrijgen van de hiervoor genoemde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen alsmede aan het kunnen voldoen aan de hiervoor genoemde eisen en voorwaarden zijn volledige en onvoorwaardelijke medewerking verlenen. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, komen deze geheel voor rekening van Verhuurder.

**10.2** Huurder is gerechtigd deze huurovereenkomst – zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn – met onmiddellijke ingang op te zeggen, indien een of meerdere van de in artikel **10.1** genoemde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor dan wel na de ingangsdatum worden geweigerd en/of ingetrokken, tenzij die weigering en/of intrekking door de schuld of nalatigheid van Huurder is veroorzaakt. Indien Huurder van deze tussentijdse opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is Huurder geen enkele schadevergoeding en/of schadeloosstelling aan Verhuurder verschuldigd.

**10.3** Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst aan of in het gehuurde, wijzigingen en/of voorzieningen nodig zijn op grond van voorschriften van de overheid of andere instanties zoals de nutsbedrijven of de brandweer, zullen deze wijzigingen en/of voorzieningen door en voor rekening van Huurder worden uitgevoerd, tenzij voornoemde wijzigingen en/of voorzieningen noodzakelijk zijn ten gevolge van het handelen of nalaten van Verhuurder. Wijzigingen en/of voorzieningen in, op of aan de door Huurder gerealiseerde opstallen en/of veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde komen volledig voor rekening van Huurder. Verhuurder verleent aan het realiseren van deze wijzigingen en/of voorzieningen zijn volledige medewerking. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, komen deze geheel voor rekening van Verhuurder.

## **Artikel 11; Onderhoud en renovatie**

**11.1** Partijen hebben ten behoeve van de verdeling van – de kosten van – het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van/aan het gehuurde, niet zijnde de door Huurder op, aan en/of in gehuurde aangebrachte opstallen, veranderingen en/of

toevoegingen, een demarcatielijst opgesteld waarop de voor rekening van Huurder komende onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden limitatief zijn weergegeven. Deze demarcatielijst is als **Bijlage** aan deze huurovereenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit. Al het overige onderhoud, herstel en vernieuwing van/aan het gehuurde komt voor rekening en risico van Verhuurder.

**11.2** Indien Verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het gehuurde onderhouds-, renovatie en/of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, of indien deze werkzaamheden nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal Verhuurder over de duur en het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden alsmede over de wijze waarop en de mate waarin deze werkzaamheden overlast veroorzaken aan Huurder, vooraf overleg met Huurder plegen en zich daarbij de belangen van Huurder aantrekken. Verhuurder zal bij de uitvoering van de in dit artikel genoemde werkzaamheden eventuele overlast voor Huurder alsmede voor de door Huurder gehuisveste personen tot een absoluut minimum beperken. Artikel 7:220 BW is niet van toepassing.

**11.3** De uitvoering door Verhuurder van de in dit artikel genoemde werkzaamheden laat eventuele aanspraken van Huurder op een evenredige huurprijzvermindering en/of schadevergoeding onverlet.

## **Artikel 12; Veranderingen en/of toevoegingen**

**12.1** Onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 BW is Huurder zonder enigerlei beperking en zonder de voorafgaande (schriftelijke) toestemming van Verhuurder bevoegd om zowel bij aanvang als gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst alle door hem noodzakelijk geachte veranderingen en/of toevoegingen (waaronder bebouwingen in de meest ruime zin des woords) in, op, of aan het gehuurde aan te brengen, dan wel anderszins voorzieningen aan te brengen.

**12.2** Huurder is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van alle voor de in dit artikel genoemde veranderingen en/of toevoegingen noodzakelijke (publiekrechtelijke) vergunningen en/of ontheffingen en/of toestemmingen.

**12.3** Het onderhoud aan, het herstel en de vernieuwing van de door Huurder op grond van dit artikel in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt – met inachtneming van de aan deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende demarcatielijst (**Bijlage** ) - voor rekening en risico van Huurder, tenzij het onderhoud, het herstel of de vernieuwing het gevolg zijn van een tekortkoming van Verhuurder om gebreken als bedoeld in deze huurovereenkomst dan wel in de zin van de wet te verhelpen.

## **Artikel 13; Zakelijke lasten**

**13.1** Voor rekening van Huurder komen de waterschaps- en polderlasten alsmede, onder welke benaming dan ook, de overige belastingen, precario rechten, lasten, heffingen, voor zover gerelateerd aan het feitelijk gebruik van het gehuurde.

**13.2** Voor rekening van Verhuurder komen de onroerende zaak belasting, de waterschaps- en polderlasten, precariorechten, lasten, heffingen en retributies alsmede de overige belastingen voor zover betreffende het genot van het gehuurde krachtens een zakelijk recht.

**13.3** Indien Verhuurder voor belastingen of lasten die ten laste van Huurder komen, wordt aangeslagen of deze heeft betaald, zal hij hiervan schriftelijk opgave doen aan Huurder, die verplicht is op factuur binnen een maand het door Verhuurder betaalde bedrag aan Verhuurder te restitueren.

#### **Artikel 14; Oplevering bij einde huur; huurvrije periode bij einde huur**

**14.1** Huurder zal bij het einde van deze huurovereenkomst het gehuurde in de dan geldende feitelijke staat geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten aan Verhuurder opleveren alsmede vrij van de door Huurder aan, op of in het gehuurde aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen, tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type opstallen, voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking door Huurder zijn overeengekomen.

**14.2** Huurder heeft het recht de door hem aan, op of in het gehuurde aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen die aan het einde van deze huurovereenkomst niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, aan een opvolgend gebruiker over te doen en/of te verkopen. Overdracht en/of verkoop leidt er toe dat Huurder ter zake van de (weder)oplevering van deze opstallen, voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen jegens Verhuurder volledig en finaal is gekweten. Verhuurder vrijwaart Huurder voor alle aanspraken van de opvolgend gebruiker ter zake.

**14.3** De bodemsituatie van het gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst is in het rapport van d.d. (**Bijlage** ) in kaart gebracht. De bodemsituatie zoals vastgelegd in dit rapport geldt tussen Partijen als de nul-situatie. Verhuurder kan voor het einde van deze huurovereenkomst op zijn kosten een vergelijkbaar bodemonderzoek laten verrichten. Dit onderzoek zal geschieden met dezelfde bemonsteringsintensiteit en, indien mogelijk, met gebruikmaking van dezelfde monsterpunten. Indien Verhuurder nalaat om binnen een termijn van 2 maanden na het einde van deze huurovereenkomst, dit bodemonderzoek uit te voeren, wordt Huurder geacht het gehuurde voor wat betreft de staat van de bodem in de oorspronkelijke staat te hebben opgeleverd.

**14.4** Indien het bodemonderzoek van Verhuurder uitwijst dat in het gehuurde hogere concentraties van één of meer stoffen worden aangetroffen ten opzichte van de nulmeting, is Huurder uitsluitend gehouden de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden indien Verhuurder aantoont dat de verontreiniging als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Huurder en/of door zijn toedoen of nalatigheid of door personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is ontstaan.

**14.4** Partijen zullen voor het overige gezamenlijk (de staat van) het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst inspecteren en schriftelijk vastleggen op welke wijze de bij die inspectie eventueel geconstateerde opleveringsgebreken, voor zover die voor rekening van Huurder zijn, voor rekening van Huurder zullen worden verholpen.

**14.5** Indien een der Partijen, na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan deze inspectie en/of aan de vastlegging van de daaruit voortvloeiende bevindingen, is de andere partij bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de niet-meewerkende partij uit te voeren. Deze andere partij zal alsdan onverwijld een exemplaar van het inspectierapport aan de niet-meewerkende partij ter hand stellen.

**14.6** Verhuurder stemt er op voorhand mee in dat eventuele opleveringsgebreken door Huurder zullen worden afgekocht en dat Huurder derhalve niet tot enig fysiek herstel van eventuele opleveringsgebreken gehouden is. Indien Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de hoogte van een eventuele afkoopsom, wordt de hoogte daarvan door een door Partijen benoemde deskundige bindend vastgesteld. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken omtrent een te benoemen deskundige, vindt benoeming van een deskundige op verzoek van de meest gerede partij door de Rechtbank Den Haag, kamer voor kantonzaken, plaats.

**14.7** Behoudens de afkoop van de kosten van herstel van eventuele opleveringsgebreken, is Huurder niet aansprakelijk voor andere kosten of schade, meer in het bijzonder niet voor gederfde huurinkomsten, bedrijfs- en/of verdragingschade.

**14.8** Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten, worden geacht aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft ter zake van deze zaken geen aanspraken op Huurder.

**14.9** Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten, worden geacht aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft ter zake van deze zaken geen aanspraken op Huurder.

**14.10** Huurder heeft een huurvrije periode van 1 maand voorafgaand aan het einde van deze huurovereenkomst, in verband met de uithuizing en verplaatsing van de in het gehuurde gehuisveste asielzoekers.



### **Artikel 15; Ontbinding**

**15.1** In het geval één der Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn uit hoofde van de wet en/of deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, en behoudens het bepaalde in artikel 4.5, zal een uit dien hoofde door de andere partij verlangde ontbinding uitsluitend door rechterlijke tussenkomst kunnen worden bewerkstelligd, zulks onverminderd het recht van deze andere partij tot nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.

### **Artikel 16; Toegang tot het gehuurde**

**16.1** Huurder heeft 24 uur per dag 7 dagen per week toegang tot het gehuurde.

**16.2** Huurder zal personen vanwege of namens Verhuurder alleen na tijdige voorafgaande aankondiging en na vertoon van een deugdelijke legitimatie op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur toegang tot het gehuurde verschaffen. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen, het gehuurde te betreden, doch Verhuurder dient zich in alle gevallen steeds bij de receptie van het gehuurde aan te melden.

**16.3** Aan of in het gehuurde worden geen "te huur" of "te koop" borden aangebracht zonder voorafgaande toestemming van Huurder die deze toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren.

### **Artikel 17; Beheerder**

**17.1** Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op .

**17.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

### **Artikel 18; Huurafhankelijk opstalrecht**

**18.1** Huurder verklaart bekend te zijn met de natrekking van door hem op het gehuurde te realiseren opstallen. Ter zekerstelling van de zakenrechtelijke positie van Partijen in relatie tot de eigendom van enerzijds de grond en anderzijds de daarop gevestigde dan wel te vestigen opstallen, verplichten Partijen zich om dienaangaande ten laste van Verhuurder en ten gunste van Huurder een beperkt zakelijk recht van opstal te vestigen, overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst als **Bijlage** gehechte en daarvan onlosmakelijk deel uitmakende concept akte Vestiging recht van opstal.

**18.2.** De vestiging van het afhankelijk zakelijke recht van opstal zal voor rekening van Huurder plaatsvinden ten overstaan van een door Huurder direct na het sluiten van deze huurovereenkomst aan te wijzen notaris.

**18.3** De jaarlijkse retributie is nihil en is verdisconteerd in de huurprijs.

**18.4** Bij het eindigen van het huurafhankelijke opstalrecht is tussen Partijen over en weer geen vergoeding verschuldigd.

## **Artikel 19; Schade aan het gehuurde; aansprakelijkheid**

**19.1** Huurder is jegens Verhuurder uitsluitend aansprakelijk voor schade **in en/of aan het gehuurde** die door Huurder en/of door de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, wordt veroorzaakt, tenzij Huurder aannemelijk maakt dat hem alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel de schade het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven. Onder deze personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, vallen uitdrukkelijk niet de in het gehuurde gehuisveste asielzoekers.

**19.2** Huurder wordt door Verhuurder onverwijld, door middel van een schriftelijke melding een aangetekende brief aan de locatiemanager van Huurder, van voornoemde schade op de hoogte gesteld. Indien Huurder voor deze schade aansprakelijk is, vergoedt Huurder uitsluitend de herstelkosten na goedkeuring van een daartoe strekkende offerte van Verhuurder.

**19.3** Schade die door de in het gehuurde gehuisveste asielzoeker(s) is toegebracht **aan personen** die zich **op het gehuurde bevinden**, medewerkers van Verhuurder daaronder begrepen, wordt niet door Huurder vergoed, tenzij Verhuurder aannemelijk maakt dat deze schade aan de schuld van Huurder alsmede de personen waarvoor Huurder aansprakelijk is, is te wijten.

**19.4** Voor molest- en/of andere schade die **buiten het gehuurde** aan personen of eigendommen van Verhuurder of derden is toegebracht en/of veroorzaakt door de in het gehuurde gehuisveste asielzoeker(s), aanvaardt Huurder jegens Verhuurder en/of derden geen aansprakelijkheid.

**19.5** Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij Huurder aannemelijk maakt dat hem, alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven.

**19.6** Huurder is niet aansprakelijk voor schade die met en/of door het gehuurde aan derden wordt toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf c.q. de activiteiten van Huurder in het gehuurde. Partijen zullen elkaar over en weer vrijwaren ter zake van eventuele aanspraken van derden.

## **Artikel 20; Voorbehouden/opschortende voorwaarden Huurder**

**20.1** Deze huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat voor of op uiterlijk **[datum invullen]**:

(i) het bestuur van Huurder deze overeenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van Huurder is ondertekend, en

(ii) ten behoeve van het gebruik van het gehuurde overeenkomstig de in artikel **1.3** vastgelegde bestemming met de gemeente                    een naar het oordeel van Huurder conveniërende bestuursovereenkomst is gesloten.

## **Artikel 21; Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Wet Bibob)**

**21.1** Het COA kan in het kader van deze huurovereenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren vóór dan wel na de totstandkoming van deze huurovereenkomst.

**21.2** Het COA kan deze huurovereenkomst, in aanvulling op artikel **2.3** en **10.2** onmiddellijk beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door het COA aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
- b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
- c. Verhuurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
- d. Verhuurder heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door het COA al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

**21.3** Indien het COA van zijn in artikel **21.2** genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt het COA Verhuurder hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.

## **Artikel 22; Slotbepalingen**

**22.1** De algemene voorwaarden van Verhuurder dan wel andere algemene of bijzondere voorwaarden van Verhuurder zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.

**22.2** Toestemmingen van Huurder aan Verhuurder om af te wijken van enige bepaling van deze huurovereenkomst zijn slechts geldig als deze schriftelijk zijn gegeven door Huurder. Zij gelden, tenzij anders is bepaald, slechts tot wederopzegging en slechts voor de specifieke situatie waarvoor de ontheffing is gevraagd en verkregen.

**22.3** Deze huurovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen bevatten alle verplichtingen van Partijen en treden in de plaats van alle eventuele voorafgaande onderhandelingen, voorstellen, aanbiedingen, afspraken, toezeggingen en/of correspondentie.

**22.4** Alle aan deze huurovereenkomst gehechte en geparafeerde Bijlagen maken hiervan een integraal onderdeel uit. Ingeval van strijdigheid tussen deze huurovereenkomst en één of meerdere van bovenstaande bijlagen prevaleert de

Bijlage. In geval van strijdigheid tussen bovengenoemde Bijlage(n) prevaleert de Bijlage met de jongere dagtekening boven de Bijlage met de oudere dagtekening.

**22.5** Indien één of meer bepalingen van deze huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is/zijn, zullen de overige bepalingen van deze huurovereenkomst onverkort van kracht blijven. In plaats van het vernietigde deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid zouden hebben gekend.

### **Artikel 23; Toepasselijk recht en geschillen**

**23.1** Op de huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**23.2** Eventuele geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één van partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.

### **Artikel 24; Communicatie**

**24.1** Alle communicatie met betrekking tot de aanhuur van het gehuurde door Huurder vindt uitsluitend plaats door of op instigatie van Huurder. Verhuurder zal iedere (vorm van) communicatie over het sluiten en de inhoud van deze huurovereenkomst vooraf met Huurder afstemmen.

**24.2** Kennisgevingen die Partijen op grond van deze huurovereenkomst aan elkaar doen, vinden schriftelijk plaats naar het door Partijen opgegeven correspondentie adres.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats	datum	plaats	datum
(naam Verhuurder)		(naam Huurder)	

.....  
(handtekening Verhuurder)

.....  
(handtekening Huurder)

Bijlagen: \*)

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- meting volgens NEN 2580
- algemene bepalingen.
- asbestinventarisatie van d.d. .
- bodemonderzoek van d.d. .
- nulmeting bodem d.d. .
- concept akte vestiging recht van opstal
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- kopie paspoort [rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder\*].

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gegevens geanonimiseerd in dit document.

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
-----	---------	--------------	------------