

Proces Verbaal van Oplevering Aanvang huurperiode



Locatie naam : Rodersana, voormalige kliniek
 Plaats : Oirschot
 Adres : Oerlesedijk 1
 Datum : 24 januari 2022
 Tijdstip : 09:00 – 11:00 uur
 Verhuurder : B.R. Newman B.V.
 Huurder : Centraal Orgaan opvang asielzoekers
 5.1.2e : 5.1.2e
 : 5.1.2e (namens verhuurder)

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1. AANWEZIG

5.1.2.e [redacted] 5.1.2.e [redacted]
5.1.2.e [redacted] 5.1.2.e [redacted]

DVC Rentmeesters namens B.R. Newman B.V.
COA V&F

2. METERSTANDEN

2.1. WATER

Zie bijlage 8 huurovereenkomst.

2.2. GAS

Zie bijlage 8 huurovereenkomst.

2.3. ELEKTRA

Zie bijlage 8 huurovereenkomst.

3. OPNAMELIJST

Het pand en het terrein direct rondom het pand zijn op 17 en 18 januari 2022 door People Power namens COA volledig in beeld gebracht middels een 3D-scan. Hieruit is een digitale opname voort gekomen die middels de navolgende link benaderbaar is:

<https://viewer03.peoplepower.nl/html/coa/start/68cf3d93-f490-4e1e-bb73-8f450700f6e7>

Deze opname geldt als opnamelijst en de staat van het pand aan het einde van de huurperiode zal worden vergeleken met deze opname t.b.v. het constateren van eventuele gebreken.

4. ONDERTEKENING

<p>5.1.2.e [redacted] namens B.R. Newman B.V. 5.1.2.e [redacted] 5.1.2.e [redacted] Datum:</p>	<p>5.1.2.e [redacted]</p>
<p>Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) 5.1.2.e [redacted] 5.1.2.e [redacted] Datum: 31-1-2022</p>	

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen gearafaerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.

2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder mededelen.

2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.

3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.

4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deulitmakende voorzieningen.

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifftechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifftechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.

5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel

7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;

b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedrageregels, voorschriften en verbodsbepalingen

8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

8.2 Het is Huurder niet toegestaan:

a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;

b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de diensten en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.

8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.

Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.

8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade

9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een-gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid

10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.

5.1.2.e Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

10.4 Het gestelde in artikel **5.1.2.e** is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:

- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.

11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2, 11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
- h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
- i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
- j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
- k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.

11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.

11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.

11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.

12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.

12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.

12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.

12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.

12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.

12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.

13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming

14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.

14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder

15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.

16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging

17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent 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.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)

18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.

18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.

18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen

De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

18.6 Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.

18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.

18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan

18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting

19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;

b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;

c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.

19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
- d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van Huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen

21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.

21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.

24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.

24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.

25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.

26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften

omtrent het gebruik inacht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.

27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim

28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.

De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 5110 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.

Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.

28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling

29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.

31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten

32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

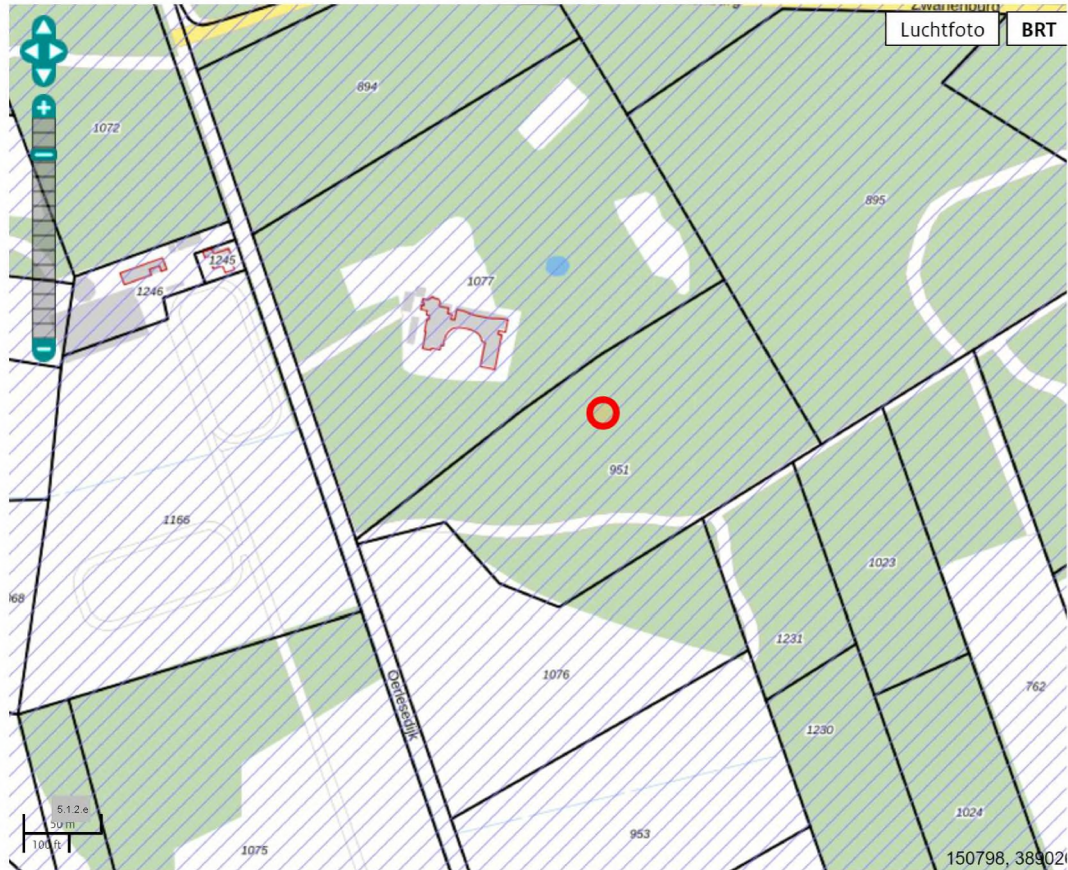
Slotbepaling

33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.



Rapport Bodemloket

Datum: 19-1-2022



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Demarcatielijst Oerlesedijk 1 Oirschot

Definitief, versie V0.1

15 januari 2022

Behorende bij HUUROVEREENKOMST RODERSANA TE OIRSCHOT d.d. 15 januari 2022

Onderwerp	Verhuurder	Huurder
Kosten gas, water en elektra		X
Kosten meetbedrijf gas & elektra (wordt doorbelast aan huurder)	X	
Heffingen & belastingen gebruikersdeel		X
Het gehuurde dient, zowel bouwkundig als installatietechnisch, te voldoen aan vigerende wet- en regelgeving	X	
Inbedrijfstelling van alle installaties, zodat het geheel deugdelijk functioneert en voldoet aan wet- en regelgeving (bouwbesluit, NEN normen, SCIOS, PVE BMI) bij aanvang huurperiode	X	
Onderhouds-/keuringsrapporten, installatieattesten, certificaten, logboeken, tekeningen, etc. voor ingebruikname	X	
Preventief- en correctief onderhoud tijdens ingebruikname: periodieke wettelijke keuringen / certificeringen en storingsonderhoud, conform wet- en regelgeving en voorschriften fabrikant/leverancier		X
Planmatig onderhoud waaronder schilderwerk, dakonderhoud, gevelonderhoud etc.	X	
Vervangen van centrale elementen en /of (sub)onderdelen, zoals (onderdelen van) CV-ketels, luchtbehandelingskasten etc.	X	
Vervangen van decentrale elementen en /of (sub)onderdelen, zoals (onderdelen van) sanitaire voorzieningen, (uitstort)gootstenen, kranen etc. bij defecten		X
Herstel of onderhoud i.v.m. schade veroorzaakt door molest door bewoners of derden van huurder (incl. gevolgschade door molest)		X
Functionele aanpassingen aanbrengen en verwijderen (einde huurperiode) t.b.v. huurder		X
Onderhouds-/keuringsrapporten, installatieattesten, certificaten, logboeken, tekeningen, etc. tijdens huurperiode		X
Legionellabeheersplan (RABP, keurkeplecontrole, analyse, watermonsters) opstellen voor ingebruikname	X	
Dagelijks beheer (spoelen tappunten bij leegstand), controle op aanwezigheid van legionella en bestrijding ervan; tijdens ingebruikname		X
Terreinverharding onderhoud	X	
Terreinverharding schoonhouden en bestrijding onkruid, gladheid		X
Aanbrengen en onderhoud bouwhekwerken buitenplaats		X
Groenvoorziening tuinonderhoud		X
Buitencamera's voor toezicht		X
Levering, in-/uithuizen inventaris		X
Linnengoed, sanitaire (verbruiks)artikelen/middelen		X
Algemene schoonmaak werkzaamheden binnen (incl. ontsmetten ruimten) incl. desinfectie- / schoonmaakartikelen		X
Verwijderen dagelijks afval		X
Bruin- en witgoed leveren, onderhouden en vervangen.		X
TV-CAI-installaties/signaal leveren, storings, onderhoud en vervangen		X
ICT, WiFi leveren, storings, onderhoud en vervangen		X
Sluitplan (cilinders, sloten, sleutels)	X	

Inzien uittreksel - B.R. Newman B.V.

(5.1.2.e)

Kamer van Koophandel, 02 december 2021 - 14:22

KvK-nummer 5.1.2.e

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

Rechtspersoon

RSIN	5.1.1.e
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	B.R. Newman B.V.
Statutaire zetel	Kampen
Eerste inschrijving handelsregister	26-06-1995
Datum akte van oprichting	21-06-1995
Datum akte laatste statutenwijziging	15-04-2004
Geplaatst kapitaal	EUR 5.1.1.c
Gestort kapitaal	EUR 5.1.1.c
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2019 is gedeponerd op 31-12-2020.

Onderneming

Handelsnaam	B.R. Newman B.V.
Startdatum onderneming	05-05-1993
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000011524855</u>
Handelsnaam	B.R. Newman B.V.
Bezoekadres	Bergweg 30, 2061KB Bloemendaal
Telefoonnummer	5.1.2.e
Faxnummer	5.1.2.e
E-mailadres	5.1.2.e @tinquely-holding.com
Datum vestiging	05-05-1993
Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds	03-04-2007
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings Holding-vennootschap-beheersmaatschappij
Werkzame personen	0

Enig aandeelhouder

Naam	5.1.2.e
Geboortedatum	5.1.2.e
Enig aandeelhouder sedert	01-04-2004

Bestuurder

Naam	5.1.2.e
Geboortedatum	5.1.2.e

Datum in functie
Titel
Bevoegdheid

01-04-2004

5.1.2.e

Gegevens zijn vervaardigd op 02-12-2021 om 14.22 uur.



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

postbus 30203, 2500 GE DEN HAAG

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Unit Huisvesting

Rijnstraat 8

2515 XP DEN HAAG

telefoon 088-7157000

postadres postbus 30203

2500 GE DEN HAAG

Versie **23 september 2019**

Betreft Integriteitsverklaring verhuurder / verkoper

Integriteitsverklaring verhuurder / verkoper

Betreft het gebouw / de gebouwen met adres:

straat Oerlesedijk nr I
plaats 5608 gV Overschot

a. Naam, adres en woonplaats of plaats van vestiging van de verhuurder/~~verkoper~~

5.1.2.e

b. Naam, adres en woonplaats of plaats van vestiging van de personen door wie de verhuurder/~~verkoper~~ zich laat vertegenwoordigen

5.1.2.e

c. het nummer van inschrijving bij de Kamer van Koophandel en fabrieken

5.1.2.e

d. De rechtsvorm van de verhuurder/verkoper



B. V.

e. De handelsnaam- of namen waarvan de verhuurder/~~ver~~koper gebruik maakt of heeft gemaakt

5.1.2.e

f. De uiteindelijke begunstigde (natuurlijk persoon/personen) waar de opbrengsten van de onderneming uiteindelijk terecht komen

5.1.2.e

g. De uiteindelijk bestuurder (natuurlijk persoon/personen) in het geval het om meerdere bedrijven gaat indien er sprake is van een keten van rechtspersonen. Organogram toevoegen

Verklaring rechtmatige financiering		
1.	Verklaart u dat het betreffend vastgoed is gefinancierd met rechtmatig gekregen vermogen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
2.	Kunt u aangeven hoe – vanuit welke bron – het betreffend vastgoed is gefinancierd? En kunt u dit documenteren.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
2a Indien het gaat om (deels) eigenvermogen, kunt u aangeven hoe dit eigen vermogen is verkregen?		
Antwoorden op de vragen 1, 2 en 2a: <i>winst uit deelnemingen, beleggingen en hypothecaire leningen</i>		

Verklaring gedrag	
3. Is in de laatste 5 jaar jegens de onderneming, de directieleden en/of de bestuurders door een (buitenlandse) rechter een onherroepelijk vonnis uitgesproken voor:	
<ul style="list-style-type: none"> Deelneming aan een criminele organisatie?(art. 140 Wetboek van Strafrecht, voortaan SR). 	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
<ul style="list-style-type: none"> Omkoping van een ambtenaar? (art. 177, 177a, 178 SR). 	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

<ul style="list-style-type: none"> • Valsheid in geschrifte, opgave onware gegevens, schending verplichting gegevens te verstrekken? (art. 225, 226, 227, 227a, 227b, SR, art. 68, 69 SR) 	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
<ul style="list-style-type: none"> • Fraude, zoals bedoeld in artikel 45 sub c 2004/18/EG, resp. artikel 323a SR? (fraude in relatie tot middelen afkomstig uit de algemene begroting van de Europese Gemeenschappen dan wel door of voor de Europese Gemeenschappen beheerde middelen) 	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
<ul style="list-style-type: none"> • Opzetheling, gewoonteheling of schuldheling? (art. 416, 417, 417bis SR). 	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
<ul style="list-style-type: none"> • Het witwassen van geld? (art. 420bis, 420ter, 420quater SR). 	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
<p>4. Loopt er (voor zover u weet) tegen de onderneming, de directieleden en/of de bestuurders een onderzoek en/of gerechtelijke procedure naar een gedraging zoals omschreven in de wetsartikelen in bovenstaande vragen?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
<p>5. Is in de laatste 5 jaar door de onderneming, de directieleden en/of de bestuurders een schikking getroffen met het Openbaar Ministerie voor een gedraging zoals omschreven in bovenstaande vragen?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
<p>Toelichting op vraag 5:</p>	

Verklaring huidige situatie	
6. Indien één of meerdere van deze vragen met ja wordt beantwoord graag een nauwgezette toelichting over aard, status en inhoud	
<ul style="list-style-type: none"> Is uw onderneming, de directieleden, de aandeelhouders en/of de bestuurders op dit moment in Nederland betrokken bij een civiele procedure? 	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
<ul style="list-style-type: none"> Is uw onderneming, de directieleden, de aandeelhouders en/of de bestuurders op dit moment in Nederland betrokken bij een onderzoek van Politie en/of Openbaar Ministerie? 	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
<ul style="list-style-type: none"> Is uw onderneming, de directieleden, de aandeelhouders en/of de bestuurders op dit moment in Nederland betrokken bij een fiscaal onderzoek van FIOD en/of Belastingdienst? 	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
<ul style="list-style-type: none"> Is uw onderneming, de directieleden, de aandeelhouders en/of de bestuurders op dit moment in Nederland betrokken bij een strafrechtelijk 	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
<ul style="list-style-type: none"> Is uw onderneming, de directieleden, de aandeelhouders en/of de bestuurders op dit moment in Nederland betrokken bij een bestuursrechtelijk 	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Toelichting vraag 6	



- Ondergetekende verklaart de vragen volledig en naar waarheid te hebben beantwoord en dat de in deze vragenlijst verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen en volledig zijn.
- Ondergetekende is zich bewust van het feit dat de verstrekte informatie gebruikt zal worden ter beoordeling van de geschiktheid van de onderneming als gegadigde voor de verhuur/verkoop van het in de kop genoemde vastgoed object.

Het COA kan de onderhandelingen of een daaruit tot stand gekomen overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover ondergetekende de vragen die hem door het COA op grond van artikel 30 Wet Bibob in deze Integriteitsverklaring zijn gesteld niet volledig en/of niet naar waarheid heeft beantwoord.

- Ondergetekende is zich bewust van het feit dat aanvullende documentatie en inlichtingen verlangd kunnen worden en zal daaraan alle medewerking verlenen.

Ondertekende verklaart bevoegd te zijn de hoofdlijnen brief en huurovereenkomst waarvan deze

Ondertekening
ngsdatum

Plaats

Naam en
functie

Handtekening

4 for 2022

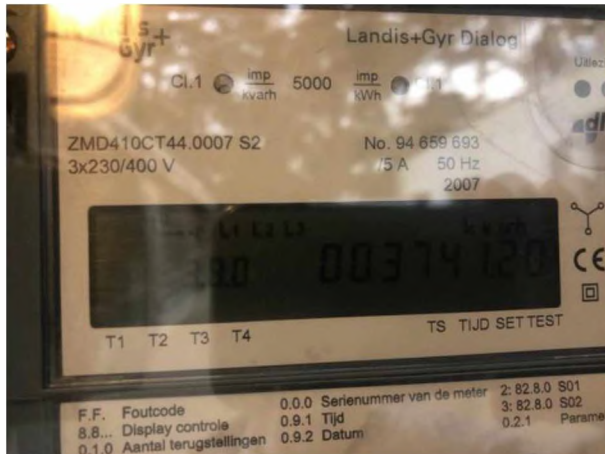
5.1.2e



Pagina

5.1.2.e

Bijlage 8 Overzicht meterstanden begin huurperiode



T1: 3.741,20kWh



T2: 15.831,65kWh



Gas: 604.635,33m³



Water: 17.131,708m³



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Allonge 2
Verlenging huurperiode Rodersana Oirschot

ONDERGETEKENDEN:

1. B.R. Newman B.V., gevestigd aan de Bergweg 30 te 2061 KB Bloemendaal, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ^{5.1.2.e} ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ^{5.1.2.e} hierna te noemen: 'Verhuurder',

EN:

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon "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 ^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e} hierna te noemen: 'Huurder',

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Partijen in 2022 zijn overeengekomen tot huur en verhuur van het object staande en gelegen aan de Oerlesedijk 1 te Oirschot, groot 2400.20 BVO alsmede omliggend terrein groot 7.43.70 ha, kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie E nrs. 951 en 1077, zulks ten behoeve van de opvang van asielzoekers door Huurder (hierna: "het gehuurder".) Deze huur is vastgelegd in de door partijen op 12/15 maart 2022 ondertekende huurovereenkomst;
- Deze huur is ingegaan op 15 januari 2022 voor de duur van één (1) jaar en derhalve, behoudens in te roepen verlengopties, eindigende op 15 januari 2023;

- Partijen in 2022 een verlenging van de huurperiode zijn overeengekomen voor de duur van vier (4) maanden, zodat deze eindigt op 15 mei 2023;
- Huurder met de gemeente Oirschot een voor het gebruik van het gehuurde voor opvang van asielzoekers vereiste bestuursovereenkomst gesloten, welke expireert op 24 mei 2024
- Niet uitgesloten is dat deze bestuursovereenkomst per 24 mei 2024 zal worden verlengd, doch dat daarover geen zekerheid bestaat;
- Dat partijen derhalve de looptijd van de onderhavige huurovereenkomst wensen te laten aansluiten bij de genoemde bestuursovereenkomst;
- Partijen overleg hebben gevoerd over de mogelijke verlenging van de huurperiode waarin deze aansluiting met de bestuursovereenkomst wordt gerealiseerd;
- Partijen daarover overeenstemming hebben bereikt en deze wensen vast te leggen in de onderhavige allonge;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. De huurperiode voor het gehuurde wordt verleng met een periode van één (1) jaar, zodat deze eindigt op 15 mei 2024;
2. De huurprijs voor het gehuurde wordt met ingang van 15 mei 2023 verhoogd naar €^{5.1.1.c} (zegge: ^{5.1.2.e}) per jaar;
3. Alle overige bepalingen in de initiële huurovereenkomst blijven onverkort van kracht;

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats *Bloemendaal* datum *2 mei 2023*
5.1.2.e

plaats *Den Haag* datum *1 mei 2023*
5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Allonge
Verlengig huurperiode Rodersna Oirschot

ONDERGETEKENDEN:

1. B.R. Newman B.V., gevestigd aan de Vergweg 30 te 2061 KB Bloemendaal, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 5.1.2.e ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e hierna te noemen: 'Verhuurder',

EN:

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon "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 5.1.2.e 5.1.2.e hierna te noemen: '**Huurder**',

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Partijen in 2022 zijn overeengekomen tot huur en verhuur van het object staande en gelegen aan de Oerlesedijk 1 te Oirschot, groot 2400,20 BVO alsmede omliggend terrein groot 7.43.70 ha, kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie E nrs. 951 en 1077, zulks ten behoeve van de opvang van asielzoekers door Huurder (hierna: "het gehuurder".) Deze huur is vastgelegd in de door partijen op 12/15 maart 2022 ondertekende huurovereenkomst;
- Deze huur is ingegaan op 15 januari 2022 voor de duur van één (1) jaar en derhalve, behoudens in te roepen verlengopties, eindigende op 15 januari 2023;
- Partijen in 2022 een verlenging van de huurperiode zijn overeengekomen voor

de duur van vier (4) maanden, zodat deze eindigt op 15 mei 2023;

- Huurder met de gemeente Oirschot een voor het gebruik van het gehuurde voor opvang van asielzoekers vereiste bestuursovereenkomst gesloten, welke expireert op 24 mei 2024
- Niet uitgesloten is dat deze bestuursovereenkomst per 24 mei 2024 zal worden verlengd, doch dat daarover geen zekerheid bestaat;
- Dat partijen derhalve de looptijd van de onderhavige huurovereenkomst wensen te laten aansluiten bij de genoemde bestuursovereenkomst;
- Partijen overleg hebben gevoerd over de mogelijke verlenging van de huurperiode waarin deze aansluiting met de bestuursovereenkomst wordt gerealiseerd;
- Partijen daarover overeenstemming hebben bereikt en deze wensen vast te leggen in de onderhavige allonge;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. De huurperiode voor het gehuurde wordt verleng met een periode van één (1) jaar, zodat deze eindigt op 15 mei 2024;
2. De huurprijs voor het gehuurde wordt met ingang van 15 mei 2023 verhoogd naar € 5.1.1.c (zegge: 5.1.2.e) per jaar;
3. Alle overige bepalingen in de initiële huurovereenkomst blijven onverkort van kracht;

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

plaats

datum

5.1.2.e

5.1.2.e

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

HUUROVEREENKOMST

Partijen:

1. Naam: **Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)**

Adres: Rijnstraat 8

Postcode en vestigingsplaats: 2515 XP DEN HAAG

KvK-nummer: 512e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: Dhr. drs. J. Kapteijns, lid van het bestuur, plv. bestuursvoorzitter

hierna te noemen: **Huurder**;

en

2. Naam: **De Buitenjan Beheer BV**

Adres: Graafsebaan 133

Postcode en vestigingsplaats: 5248 NL Rosmalen

KvK-nummer: 512e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: 512e

Contactpersoon: 512e

Telefoonnummer: 512e

E-mailadres: 512e @debuitenjan.nl

hierna te noemen: **Verhuurder**.

Huurder en Verhuurder worden hierna ieder voor zich aangeduid als '**Partij**' en tezamen als '**Partijen**'.

Huurder en Verhuurder nemen in overweging dat:

- Verhuurder eigenaar is van, althans gerechtigd is tot, de locatie De Buitenjan (Hoofdgebouw, Kasteel en perceel/terrein) staande en gelegen aan Turfweg 9 te 5504 RL Veldhoven, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie B nummer 3156, hierna te noemen: **het Gehuurde**;
- Huurder verantwoordelijk is voor de opvang van asielzoekers en Asielzoekers en statushouders (hierna te noemen: **Asielzoekers en statushouders**) en uit dien hoofde onder meer behoefte heeft aan opvang (hierna te noemen: de **Asielopvang**);
- Huurder de Asielopvang wenst onder te brengen in diverse ruimtes van het Hoofdgebouw, Kasteel en het terrein van de locatie "De Buitenjan Veldhoven" en Verhuurder bereid is deze, in deze overeenkomst nader te duiden, locatie ter beschikking te stellen en daaraan onlosmakelijk verbonden diensten te verzorgen dan wel te laten verzorgen ten behoeve van de Asielopvang;

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

- Huurder en Verhuurder hun afspraken in het kader van het ter beschikking stellen van de locatie en het (laten) verzorgen van daarmee onlosmakelijk verbonden diensten ten behoeve van de Asielopvang vastleggen in deze huurovereenkomst (hierna te noemen: de **Overeenkomst**) en de bijlagen bij de Overeenkomst;
- Huurder en Verhuurder sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van de huur van bedrijfsruimte (artikelen 7:20 e.v. BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het in de Overeenkomst gaat om de huur en verhuur van een in artikel 7:230a bedoelde ruimte en partijen hebben uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen.

Huurder en Verhuurder zijn overeengekomen:

Artikel 1 Het Gehuurde

- 1.1 Verhuurder stelt aan Huurder ter beschikking de ruimtes: Kasteel en het Hoofdgebouw (uitgezonderd de centrale keuken, technische ruimtes en de zolder) in De Buitenjan Veldhoven **PERCEEL** staande en gelegen aan de Turfweg 9 (5504 RL) te Veldhoven, het Gehuurde. Het Gehuurde omvat de groepsaccommodatie genaamd het Kasteel met een oppervlak van ongeveer **795** m² en het Hoofdgebouw met een totaal oppervlak van ongeveer **1.019** m².
- 1.2 Het Gehuurde staat als zodanig aangeduid op de plattegrond welke als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht (**Bijlage 1**). Het Gehuurde is naar het oordeel van Huurder geschikt voor de huisvesting van maximaal 300 personen.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan het Gehuurde te verhuren aan derden (waaronder mede begrepen de Asielzoekers en statushouders) en/of het Gehuurde aan anderen dan de Asielzoekers en statushouders in gebruik te geven.

Artikel 2 Huurperiode en looptijd Overeenkomst

- 2.1 Verhuurder stelt het Gehuurde ten behoeve van de Asielopvang aan Huurder ter beschikking tijdens de periode van 1 augustus 2023 t/m 31 juli 2026 (hierna te noemen: de **Huurperiode**).
- 2.2 De Overeenkomst vangt aan op 1 augustus 2023 eindigt van rechtswege zodra de Huurperiode is verstreken en de financiële verplichtingen op grond van de Overeenkomst en de bijlagen zijn voldaan. Huurder heeft de optie om de Huurperiode zoals genoemd in artikel 2.1 van de Overeenkomst te verlengen. Indien Huurder gebruik wenst te maken van de verlenging dient Huurder dit uiterlijk drie maanden van tevoren (uiterlijk op 30 april 2026) schriftelijk (waaronder per e-mail) aan Verhuurder kenbaar te maken. Indien Huurder gebruik

maakt van de optie tot verlenging van de Huurperiode heeft de betreffende periode tevens te gelden als Huurperiode en blijft de Overeenkomst in stand gedurende de verlengde periode(n). De Overeenkomst eindigt alsdan van rechtswege zodra de (verlengde) Huurperiode is verstreken en de financiële verplichtingen op grond van de Overeenkomst en bijlagen zijn voldaan.

- 2.3 Het Gehuurde wordt tijdens de Huurperiode door Huurder uitsluitend gebruikt ten behoeve van de Asielopvang en daartoe benodigde voorzieningen. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven.
- 2.4 Indien ruimte(n) dienen te worden toegevoegd aan het Gehuurde en/of (een) dag(en) dienen te worden toegevoegd aan de Huurperiode gebeurt dit door een bijlage additionele ruimte(n) (hierna te noemen: **Bijlage Additionele Ruimte(n)**) aan de Overeenkomst te hechten. Nadat de Bijlage Additionele Ruimte(n) door Partijen is ondertekend vormt de Bijlage Additionele Ruimte(n) onderdeel van de Overeenkomst en worden de in voornoemde bijlage opgenomen extra ruimte(n) tevens aangemerkt als het Gehuurde en/of worden de in de voornoemde bijlage opgenomen extra dag(en) tevens onderdeel van de Huurperiode. Overige wijzigingen in de Overeenkomst dienen schriftelijk, door middel van een addendum op de Overeenkomst, tussen Huurder en Verhuurder te worden vastgelegd.

Artikel 3 Huurprijs

- 3.1 Voor het ter beschikking stellen van het Gehuurde door Verhuurder tijdens de Huurperiode voldoet Huurder aan Verhuurder een huurprijs (hierna te noemen: de **Huurprijs**). De Huurprijs bedraagt totaal voor de Huurperiode van het Gehuurde €.-- (**voluit:**) exclusief BTW en exclusief nutsvoorzieningen, rioolheffing en kosten voor afvalverwerking. De Huurprijs wordt in maandelijkse termijnen vooraf in gelijke delen van € (**voluit:**) bij Huurder in rekening gebracht.
- 3.2 De Huurprijs is te allen tijde verschuldigd ook indien Huurder geheel of gedeeltelijk geen gebruik maakt van het Gehuurde dan wel onverhoopt opzegt en/of de looptijd van de Huurperiode/Overeenkomst in wil korten.
- 3.3. Indien Huurder gebruik wenst te maken van de optie tot verlenging van de Huurperiode zoals benoemd in artikel 2.2 van de Overeenkomst wordt de Huurprijs voor een periode van 6 maanden (te weten een bedrag van € ^{5.1.1.c} zegge: ^{5.1.2.e}
 ^{5.1.2.e} .

Artikel 4 Event Services en uitkoop Catering

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

4.1 Huurder is er mee bekend en stemt er mee in dat Verhuurder tijdens de Huurperiode ten behoeve van de Asielopvang enkel haar eigen leveranciers / onderaannemers en andere contractanten inschakelt ten behoeve van de levering van energie (gas en elektra) en water en overige diensten. Hiervoor worden de navolgende tarieven, onder voorbehoud van prijswijzigingen, gehanteerd:

- Elektra: € 5.1.1.c per Kwh (inclusief vaste kosten)
- Gasverbruik t.b.v. verwarming: € 5.1.2.e per m3 (inclusief vaste kosten)
- Water: € 5.1.2.e per m3

Het stroomverbruik door Huurder wordt vastgesteld door middel van meters. De kosten van het daadwerkelijke stroomverbruik ten behoeve van het Gehuurde worden maandelijks door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht op basis van nacalculatie tegen voornoemde tarieven. De administratie van Verhuurder is hierbij doorslaggevend. Verhuurder behoudt zich het recht voor om eventuele prijswijzigingen of aanpassingen opgelegd door de energieleverende instanties of anderszins, tussentijds aan te passen.

4.2 Voorts wordt voor enkele facilitaire zaken of zaken ten behoeve van de technische dienst, door of in opdracht van Verhuurder extra mankracht ingezet alsmede voor eventuele ondersteuning aan Huurder bij de op- en afbouw werkzaamheden. Onder deze op- en afbouwwerkzaamheden wordt ook verstaan het verwijderen van inventaris van Verhuurder aan het begin van de Huurperiode en het terugplaatsen van de inventaris van Verhuurder aan het einde van de Huurperiode. Verhuurder brengt vorenstaande uren maandelijks op basis van nacalculatie bij Huurder in rekening tegen een tarief van € 5.1.1.c per persoon per uur. De urenbesteding dient ter goedkeuring aan Huurder te worden voorgelegd voorafgaand aan facturatie.

4.3 Klein onderhoud in het Gehuurde wordt in overleg met en na goedkeuring van Huurder, voor rekening en risico van Huurder uitgevoerd door of in opdracht van Verhuurder. Indien Verhuurder de werkzaamheden zelf uitvoert wordt het tarief van € 5.1.1.c per persoon per uur in rekening gebracht bij Huurder. In geval van een ingeschakelde derde, zal de offerte vooraf ter goedkeuring aan Huurder worden voorgelegd.

4.4 Installatieonderhoud alsmede groot onderhoud aan gebouwen zal voor rekening en risico van Verhuurder worden uitgevoerd door Verhuurder. Hieronder wordt onder meer verstaan onderhoud aan CV installatie, brandmeldinstallatie, onderhoud dak en dakgoten, schilderwerk (buiten). De bemonstering van legionella (2x per jaar) komt voor rekening en risico van Huurder.

4.5 Huurder draagt zelf zorg voor enkele overeengekomen opbouwwerkzaamheden/aanpassingen (hierna te noemen: **Werkzaamheden**) aan het Gehuurde. Een overzicht van

deze door Verhuurder goedgekeurde Werkzaamheden wordt als Bijlage 2 (hierna te noemen: Bijlage Werkzaamheden) aan deze Overeenkomst gehecht. Alle voor de Huurperiode door Verhuurder toegestane Werkzaamheden aan het Gehuurde dienen bij de eindoplevering in oorspronkelijke staat te worden teruggebracht. Overige wijzigingen en of aanpassingen in, op of aan het Gehuurde zijn niet toegestaan zonder voorafgaande goedkeuring van Verhuurder.

4.6 Huurder neemt ten behoeve van de Asielopvang van Verhuurder geen catering af. Huurder zal de catering zelf verzorgen, maar betaalt hiervoor een eenmalige vergoeding van € 5.1.1.c exclusief BTW aan Verhuurder. Deze vergoeding is vastgesteld op basis van een percentage van 12,5% over de te verwachten catering omzet voor 150 personen gedurende de Huurperiode. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende tarieven per in het gehuurde aanwezige persoon:

- Food: € 5.1.1.c per persoon per dag;
- Gemiddeld 4 consumpties koffie/thee á € 5.1.1.c per consumptie
- Gemiddeld 4 flesjes water á € 5.1.1.c per fles.

Partijen zijn overeengekomen dat in de eerste opbouw maand geen uitkoopvergoeding voor catering zal worden berekend. Voor een eventuele verlenging van de Huurperiode zal eveneens uitgegaan worden van bovenstaande berekening ten aanzien van de uitkoop van catering. Indien huurder beslist om toch catering af te nemen bij verhuurder, zullen de gemaakte afspraken middels een bijlage toegevoegd worden aan deze overeenkomst.

4.7 Gedurende de Huurperiode zal Huurder een formeel gastenregister bijhouden een en ander conform de brandweervoorschriften. Verhuurder krijgt wekelijks inzage in het gastenregister.

4.8 Huurder draagt zelf zorg voor de schoonmaak van het Gehuurde gedurende de Huurperiode. Ook het ter beschikking gestelde sanitair zal door Huurder worden gereinigd. Huurder zal de schoonmaak uitvoeren binnen de normen van het Green Key keurmerk waar Verhuurder bij is aangesloten alsook overeenstemmen met de kwaliteitseisen die voortvloeien uit de NEN 2075 of met door de GGD gelijkgestelde eisen. Huurder zal daarbij twee maal per jaar de beglazing aan de binnenzijde meenemen en wassen. Bij het einde van de Huurperiode zal Huurder het Gehuurde volledig schoon opleveren aan Verhuurder.

4.9 Verhuurder draagt twee maal per jaar zorg voor bewassing van de beglazing aan de buitenzijde van het Gehuurde en het onderhoud van het buitenterrein (groenonderhoud) waar het Gehuurde onderdeel van uitmaakt.

4.10 In afwijking van artikel 8.3 van de Algemene Voorwaarden voor Beurzen en Evenementen neemt Huurder geen beveiliging af van Verhuurder. Huurder draagt zelf zorg voor de beveiliging van het Gehuurde, waarbij Partijen zijn overeengekomen dat Huurder beveiliging afneemt van een gerenommeerd beveiligingsbedrijf. Huurder staat er voor in dat er te allen tijde voldoende beveiliging aanwezig is om de veiligheid van de Asielzoekers en statushouders, de omgeving en andere gasten van Verhuurder te waarborgen. Huurder draagt er tevens zorg voor dat er conform bijlage 1 en 2 een hekwerk geplaatst wordt rondom het Gehuurde en Verhuurder op de overige aan haar toebehorende terreinen geen overlast ervaart van het gebruik van het Gehuurde door Huurder. Huurder zal dit onder meer bewerkstellingen met de beveiliging. Verhuurder zal in overleg met Huurder zorg dragen voor een toegangspoort in het hekwerk, zodat personeelsleden van Verhuurder toegang behouden tot het Gehuurde.

Artikel 5 Betaalafspraken

- 5.1 Deze verhuur is belast met BTW. Alle bedragen genoemd in de Overeenkomst zijn exclusief BTW, tenzij anders staat vermeld. Over de Huurprijs zal een BTW tarief van 9% worden berekend. Over de in artikel 4.1 genoemde diensten wordt een tarief van 21 % BTW berekend.
- 5.2 De betalingen die voortvloeien uit deze overeenkomst dienen te geschieden op IBAN ^{5.1.1.c} ten name van De Buitenjan Beheer B.V. Betalingen ten aanzien van de Bijlage Catering zullen apart gefactureerd worden vanuit Buitenjan Exploitatie B.V. en dienen op verzoek van Verhuurder te geschieden op IBAN ^{5.1.1.c} ten name van De Buitenjan Exploitatie B.V.
- 5.3 De betaalverplichtingen van Huurder uit hoofde van de Overeenkomst vallen uiteen in de Huurprijs, een vergoeding voor overige services en catering.
- De Huurprijs wordt maandelijks door Verhuurder aan Huurder gefactureerd en is bij vooruitbetaling verschuldigd. Hierbij wordt door Verhuurder uitgegaan van de in artikel 3 van deze Overeenkomst opgenomen prijs.
 - Overige event services worden vanaf het moment van ingebruikname van de Asielopvang door Huurder maandelijks achteraf door Verhuurder aan Huurder gefactureerd op basis van nacalculatie conform de in artikel 4.1, 4.2 en 4.3 vermelde tarieven.
 - De vergoeding voor de uitkoop van de catering wordt maandelijks door Verhuurder aan Huurder gefactureerd en is bij vooruitbetaling verschuldigd. Hierbij wordt uitgegaan van een maandelijks bedrag conform het opgenomen bedrag in artikel 4.6 van deze Overeenkomst.

- Catering wordt, indien Huurder toch catering afneemt bij Verhuurder, van het moment van ingebruikname van de Asielopvang door Huurder maandelijks achteraf door Verhuurder aan Huurder gefactureerd op basis van nacalculatie conform de afspraken die middels een bijlage worden toegevoegd aan deze overeenkomst. De
- De betalingen worden door Huurder binnen 14 dagen na factuurdatum, tenzij anders is overeengekomen, voldaan op de bankrekening van Verhuurder als vermeld in artikel 5.2. Betaling geschiedt zonder opschorting of verrekening.

Artikel 6 Algemene Huurvoorwaarden en (Brand-) veiligheidsvoorschriften

- 6.1 Op de Overeenkomst zijn van toepassing:
- de Algemene Huurvoorwaarden voor Beurzen en Evenementen (versie 01-02-2020) welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (Bijlage 3) (hierna te noemen: de **Algemene Huurvoorwaarden**), en
 - de (Brand-) veiligheidsvoorschriften welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (Bijlage 4) (hierna te noemen: de **(Brand-) veiligheidsvoorschriften**).
 - Het Parkreglement groepsaccommodatie De Buitenjan welke als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht (Bijlage 5) (hierna te noemen: **Parkreglement**)
- 6.2 Huurder verklaart een exemplaar van de Algemene Huurvoorwaarden, de (Brand-) veiligheidsvoorschriften en het Parkreglement te hebben ontvangen vóór of bij het tot stand komen van de Overeenkomst. Een kopie van de Algemene Huurvoorwaarden is tevens te vinden op www.organiseren-bij-libema.nl/algemenehuurvoorwaarden-beurzen-evenementen. Het Parkreglement is terug te vinden op www.debuitenjan.nl/parkreglement
- 6.3 De in de Overeenkomst vermelde bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen geldt de volgende rangorde:
1. het bepaalde in de Overeenkomst;
 2. het bepaalde in de Bijlage Werkzaamheden;
 3. het bepaalde in de Algemene Huurvoorwaarden;
 4. het bepaalde in de (Brand-) veiligheidsvoorschriften;
 5. het bepaalde in het Parkreglement.
- 6.4 Algemene voorwaarden van Huurder zijn niet van toepassing op de Overeenkomst.
- 6.5 Het in de Overeenkomst gebruikte begrip Asielopvang dient in de Algemene Huurvoorwaarden te worden gelezen als "het Evenement".

Artikel 7 (Gebruikers)vergunning(en)

- 7.1 Conform artikel 10 lid 1 van de Algemene Huurvoorwaarden dient Huurder zelf zorg te dragen voor het verkrijgen en naleven van de noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen met betrekking tot de Asielopvang in het Gehuurde. Hieronder is uitdrukkelijk begrepen het naleven van (een) door de gemeente Veldhoven verleende ontheffing(en) ten aanzien van (de bepalingen in) de (gebruikers)vergunning en het bestemmingsplan met betrekking tot het Gehuurde indien en voor zover deze aan het voorgenomen gebruik als omschreven in de Overeenkomst in de weg staan.
- 7.2 Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken die verband houden met het niet verkrijgen van noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen en/of het niet (juist) naleven van de daarbij gestelde voorwaarden en/of regelingen en/of het niet (juist) naleven van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het niet verkrijgen van het hiertoe benodigde akkoord van de gemeente Veldhoven en/of het niet verkrijgen van de benodigde vergunning om de Asielopvang mogelijk te maken in het Gehuurde, is voor zowel Huurder als Verhuurder grond om de Overeenkomst met Huurder te ontbinden, zonder dat Huurder recht heeft op enige schadevergoeding. Zonder akkoord of genoemde vergunningen kan de Asielopvang niet aanvangen.
- 7.3 Huurder is gehouden voor aanvang van de Huurperiode een door de veiligheidsregio goedgekeurd BHV plan aan Verhuurder te overleggen voor de opvang van Asielzoekers en statushouders.

Artikel 8 Schouw

- 8.1 Voor aanvang van de Asielopvang vindt een schouw plaats van het Gehuurde en de faciliteiten in het bijzijn van Huurder en Verhuurder en naar aanleiding daarvan wordt een schouwformulier van (de staat van) het Gehuurde en de faciliteiten opgemaakt. Dit schouwformulier wordt door Huurder en Verhuurder voor akkoord ondertekend. Aan het einde van de Huurperiode vindt wederom een schouw plaats van het Gehuurde en de faciliteiten in het bijzijn van Huurder en Verhuurder en wordt door hen wederom een schouwformulier opgesteld en ondertekend. Indien er schade geconstateerd wordt tijdens de Huurperiode dan wel bij de eindschouw, geldt deze schade als schade veroorzaakt ten tijde van de Huurperiode en komt deze voor rekening van Huurder. Voorgaande laat onverlet de mogelijkheid van Verhuurder om later ontdekte schade ontstaan door of in verband met de Asielopvang op Huurder te verhalen.
- 8.2 Huurder is verplicht Verhuurder na constatering van schade onverwijld op de hoogte te stellen van de betreffende schade en in overleg met Verhuurder onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade.

Artikel 9 Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

9.2 Eventuele geschillen, waaronder geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Den Haag.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

1. Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

vertegenwoordigd door: de heer drs. J. Kapteijns

als: _____

te: _____

op: _____

2. Buitenjan Exploitatie BV

vertegenwoordigd door: 5.1.2.e

als: _____

te: _____

op: _____

Bijlagen:

1. Plattegrond van het Gehuurde
2. Bijlage Werkzaamheden
3. Algemene Huurvoorwaarden
4. (Brand-) veiligheidsvoorschriften
5. Parkreglement

Handmatig aangebrachte wijzigingen op de Overeenkomst en/of bijlagen welke deel uitmaken van de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze zijn voorzien van een paraaf van zowel Huurder als Verhuurder.

HUUROVEREENKOMST

Partijen:

1. Naam: **Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)**

Adres: Rijnstraat 8

Postcode en vestigingsplaats: 2515 XP DEN HAAG

KvK-nummer: 5.1.2.e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: Dhr. drs. J. Kapteijns, lid van het bestuur, plv. bestuursvoorzitter

hierna te noemen: **Huurder**;

en

2. Naam: **De Buitenjan Beheer BV**

Adres: Graafsebaan 133

Postcode en vestigingsplaats: 5248 NL Rosmalen

KvK-nummer: 5.1.2.e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: 5.1.2.e

Contactpersoon: 5.1.2.e

Telefoonnummer: 5.1.2.e

E-mailadres: 5.1.2.e @debuitenjan.nl

hierna te noemen: **Verhuurder**.

Huurder en Verhuurder worden hierna ieder voor zich aangeduid als '**Partij**' en tezamen als '**Partijen**'.

Huurder en Verhuurder nemen in overweging dat:

- Verhuurder eigenaar is van, althans gerechtigd is tot, de locatie De Buitenjan (Hoofdgebouw, Kasteel staande en gelegen aan Turfweg 9 te 5504 RL Veldhoven, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie B nummer 3156, hierna te noemen: **het Gehuurde**;
- Huurder verantwoordelijk is voor de opvang van asielzoekers en Asielzoekers en statushouders (hierna te noemen: **Asielzoekers en statushouders**) en uit dien hoofde onder meer behoefte heeft aan opvang (hierna te noemen: **de Asielopvang**);
- Huurder de Asielopvang wenst onder te brengen in diverse ruimtes van het Hoofdgebouw, Kasteel en het terrein van de locatie "De Buitenjan Veldhoven" en Verhuurder bereid is deze, in deze overeenkomst nader te duiden, locatie ter beschikking te stellen en daaraan onlosmakelijk verbonden diensten te verzorgen dan wel te laten verzorgen ten behoeve van de Asielopvang;

Paraaf Huurder:

Pagina 1 van 11

versie 7/2/2024

Paraaf Verhuurder:

- Huurder en Verhuurder hun afspraken in het kader van het ter beschikking stellen van de locatie en het (laten) verzorgen van daarmee onlosmakelijk verbonden diensten ten behoeve van de Asielopvang vastleggen in deze huurovereenkomst (hierna te noemen: de **Overeenkomst**) en de bijlagen bij de Overeenkomst;
- Huurder en Verhuurder sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van de huur van bedrijfsruimte (artikelen 7:20 e.v. BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het in de Overeenkomst gaat om de huur en verhuur van een in artikel 7:230a bedoelde ruimte en partijen hebben uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen.

Huurder en Verhuurder zijn overeengekomen:

Artikel 1 Het Gehuurde

- 1.1 Verhuurder stelt aan Huurder ter beschikking de ruimtes: Kasteel, kantoren, het Hoofdgebouw (uitgezonderd de centrale keuken, technische ruimtes en de zolder), de Pepsitheek en het buitenterrein (in verband met de plaatsing van een kookunit door Huurder) in De Buitenjan Veldhoven staande en gelegen aan de Turfweg 9 (5504 RL) te Veldhoven, het Gehuurde. Het Gehuurde omvat de groepsaccommodatie genaamd het Kasteel met een oppervlak van ongeveer 795 m², kantoren met een oppervlak van ongeveer 170 m², de Pepsitheek met een oppervlakte van ongeveer 110 m², het buitenterrein met een oppervlak van ongeveer 100 m² en het Hoofdgebouw met een oppervlak van ongeveer 1.019 m².
- 1.2 Het Gehuurde staat als zodanig aangeduid op de plattegrond welke als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht (**Bijlage 1**). Het Gehuurde is naar het oordeel van Huurder geschikt voor de huisvesting van maximaal 300 personen.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan het Gehuurde te verhuren aan derden (waaronder mede begrepen de Asielzoekers en statushouders) en/of het Gehuurde aan anderen dan de Asielzoekers en statushouders in gebruik te geven.

Artikel 2 Huurperiode en looptijd Overeenkomst

- 2.1 Verhuurder stelt het Gehuurde ten behoeve van de Asielopvang aan Huurder ter beschikking tijdens de periode van 1 augustus 2023 t/m 31 juli 2026 (hierna te noemen: de **Huurperiode**).
- 2.2 De Overeenkomst vangt aan op 1 augustus 2023 eindigt van rechtswege zodra de Huurperiode is verstreken en de financiële verplichtingen op grond van de Overeenkomst en de bijlagen zijn voldaan. Huurder heeft de optie om de Huurperiode zoals genoemd in artikel 2.1 van de Overeenkomst te verlengen. Indien Huurder gebruik wenst te maken van de

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

verlenging dient Huurder dit uiterlijk drie maanden van tevoren (uiterlijk op 30 april 2026) schriftelijk (waaronder per e-mail) aan Verhuurder kenbaar te maken. Indien Huurder gebruik maakt van de optie tot verlenging van de Huurperiode heeft de betreffende periode tevens te gelden als Huurperiode en blijft de Overeenkomst in stand gedurende de verlengde periode(n). De Overeenkomst eindigt alsdan van rechtswege zodra de (verlengde) Huurperiode is verstreken en de financiële verplichtingen op grond van de Overeenkomst en bijlagen zijn voldaan.

- 2.3 Het Gehuurde wordt tijdens de Huurperiode door Huurder uitsluitend gebruikt ten behoeve van de Asielopvang en daartoe benodigde voorzieningen. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven.
- 2.4 Indien ruimte(n) dienen te worden toegevoegd aan het Gehuurde en/of (een) dag(en) dienen te worden toegevoegd aan de Huurperiode gebeurt dit door een bijlage additionele ruimte(n) (hierna te noemen: **Bijlage Additionele Ruimte(n)**) aan de Overeenkomst te hechten. Nadat de Bijlage Additionele Ruimte(n) door Partijen is ondertekend vormt de Bijlage Additionele Ruimte(n) onderdeel van de Overeenkomst en worden de in voornoemde bijlage opgenomen extra ruimte(n) tevens aangemerkt als het Gehuurde en/of worden de in de voornoemde bijlage opgenomen extra dag(en) tevens onderdeel van de Huurperiode. Overige wijzigingen in de Overeenkomst dienen schriftelijk, door middel van een addendum op de Overeenkomst, tussen Huurder en Verhuurder te worden vastgelegd.

Artikel 3 Huurprijs

- 3.1 Voor het ter beschikking stellen van het Gehuurde door Verhuurder tijdens de Huurperiode voldoet Huurder aan Verhuurder een huurprijs (hierna te noemen: de **Huurprijs**). De Huurprijs bedraagt per dag totaal voor de Huurperiode van het Gehuurde € 5.1.1.c (voluit: 5.1.2.e) exclusief BTW en exclusief nutsvoorzieningen, rioolheffing en kosten voor afvalverwerking. De Huurprijs wordt in maandelijkse termijnen vooraf in gelijke delen van € 5.1.1.c (voluit: 5.1.2.e) bij Huurder in rekening gebracht. De huurprijs voor de resterende periode van 2023 bedraagt € 5.1.1.c (voluit: 5.1.2.e).
- 3.2 De huurprijs wordt jaarlijks, met ingang van 1 januari 2024, geïndexeerd op basis van de CPI index.

3.2 De Huurprijs is te allen tijde verschuldigd ook indien Huurder geheel of gedeeltelijk geen gebruik maakt van het Gehuurde dan wel onverhoopt opzegt en/of de looptijd van de Huurperiode/Overeenkomst in wil korten.

3.3 Indien Huurder gebruik wenst te maken van de optie tot verlenging van de Huurperiode zoals benoemd in artikel 2.2 van de Overeenkomst wordt de Huurprijs voor een periode van 6 maanden (te weten een bedrag van € 5.1.1.c zegge: 5.1.2.e 5.1.2.e).

Artikel 4 Event Services en uitkoop Catering

4.1 Huurder is er mee bekend en stemt er mee in dat Verhuurder tijdens de Huurperiode ten behoeve van de Asielopvang enkel haar eigen leveranciers / onderaannemers en andere contractanten inschakelt ten behoeve van de levering van energie (gas en elektra) en water en overige diensten. Hiervoor worden de navolgende tarieven, onder voorbehoud van prijswijzigingen, gehanteerd:

- Elektra: € 5.1.1.c per Kwh (inclusief vaste kosten)
- Gasverbruik t.b.v. verwarming: € 5.1.2.a per m3 (inclusief vaste kosten)
- Water: € 5.1.2.a per m3

Het stroomverbruik door Huurder wordt vastgesteld door middel van meters. De kosten van het daadwerkelijke stroomverbruik ten behoeve van het Gehuurde worden maandelijks door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht op basis van nacalculatie tegen voornoemde tarieven. De administratie van Verhuurder is hierbij doorslaggevend. Verhuurder behoudt zich het recht voor om eventuele prijswijzigingen of aanpassingen opgelegd door de energieleverende instanties of anderszins, tussentijds aan te passen.

4.2 Voorts wordt voor enkele facilitaire zaken of zaken ten behoeve van de technische dienst, door of in opdracht van Verhuurder extra mankracht ingezet alsmede voor eventuele ondersteuning aan Huurder bij de op- en afbouw werkzaamheden. Onder deze op- en afbouwwerkzaamheden wordt ook verstaan het verwijderen van inventaris van Verhuurder aan het begin van de Huurperiode en het terugplaatsen van de inventaris van Verhuurder aan het einde van de Huurperiode. Verhuurder brengt vorenstaande uren maandelijks op basis van nacalculatie bij Huurder in rekening tegen een tarief van € 5.1.1.c per persoon per uur. De urenbesteding dient ter goedkeuring aan Huurder te worden voorgelegd voorafgaand aan facturatie.

4.3 Klein onderhoud in het Gehuurde wordt in overleg met en na goedkeuring van Huurder, voor rekening en risico van Huurder uitgevoerd door of in opdracht van Verhuurder. Indien Verhuurder de werkzaamheden zelf uitvoert wordt het tarief van € 5.1.1.c per persoon per uur

in rekening gebracht bij Huurder. In geval van een ingeschakelde derde, zal de offerte vooraf ter goedkeuring aan Huurder worden voorgelegd.

- 4.4 Installatieonderhoud alsmede groot onderhoud aan gebouwen zal voor rekening en risico van Verhuurder worden uitgevoerd door Verhuurder. Hieronder wordt onder meer verstaan onderhoud aan CV installatie, brandmeldinstallatie, onderhoud dak en dakgoten, schilderwerk (buiten). De bemonstering van legionella (2x per jaar) komt voor rekening en risico van Huurder.
- 4.5 Huurder draagt zelf zorg voor enkele overeengekomen opbouwwerkzaamheden/aanpassingen (hierna te noemen: **Werkzaamheden**) aan het Gehuurde. Een overzicht van deze door Verhuurder goedgekeurde Werkzaamheden wordt als **Bijlage 2** (hierna te noemen: **Bijlage Werkzaamheden**) aan deze Overeenkomst gehecht. Alle voor de Huurperiode door Verhuurder toegestane Werkzaamheden aan het Gehuurde dienen bij de eindoplevering in oorspronkelijke staat te worden teruggebracht. Overige wijzigingen en of aanpassingen in, op of aan het Gehuurde zijn niet toegestaan zonder voorafgaande goedkeuring van Verhuurder.

~~4.6 Huurder neemt ten behoeve van de Asielopvang van Verhuurder geen catering af. Huurder zal de catering zelf verzorgen, maar betaalt hiervoor een eenmalige vergoeding van € 5.110,- exclusief BTW aan Verhuurder. Deze vergoeding is vastgesteld op basis van een percentage van 12,5% over de te verwachten catering omzet voor 150 personen gedurende de Huurperiode. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende tarieven per in het gehuurde aanwezige persoon:~~

- ~~• Food: € 5.110,- per persoon per dag;~~
- ~~• Gemiddeld 4 consumpties koffie/thee á € 5.110,- per consumptie~~
- ~~• Gemiddeld 4 flesjes water á € 5.110,- per fles.~~

~~Partijen zijn overeengekomen dat in de eerste opbouw maand geen uitkoopvergoeding voor catering zal worden berekend. Voor een eventuele verlenging van de Huurperiode zal eveneens uitgegaan worden van bovenstaande berekening ten aanzien van de uitkoop van catering. Indien huurder beslist om toch catering af te nemen bij verhuurder, zullen de gemaakte afspraken middels een bijlage toegevoegd worden aan deze overeenkomst.~~

Commented [A1]: Ivm de plaatsing van een kookunit nemen we geen catering meer af

- 4.7 Gedurende de Huurperiode zal Huurder een formeel gastenregister bijhouden een en ander conform de brandweervoorschriften. Verhuurder krijgt wekelijks inzage in het gastenregister.
- 4.8 Huurder draagt zelf zorg voor de schoonmaak van het Gehuurde gedurende de Huurperiode. Ook het ter beschikking gestelde sanitair zal door Huurder worden gereinigd.

Huurder zal de schoonmaak uitvoeren binnen de normen van het Green Key keurmerk waar Verhuurder bij is aangesloten alsook overeenstemmen met de kwaliteitseisen die voortvloeien uit de NEN 2075 of met door de GGD gelijkgestelde eisen. Huurder zal daarbij twee maal per jaar de beglazing aan de binnenzijde meenemen en wassen. Bij het einde van de Huurperiode zal Huurder het Gehuurde volledig schoon opleveren aan Verhuurder.

- 4.9 Verhuurder draagt twee maal per jaar zorg voor bewassing van de beglazing aan de buitenzijde van het Gehuurde en het onderhoud van het buitenterrein (groenonderhoud) waar het Gehuurde onderdeel van uitmaakt.
- 4.10 In afwijking van artikel 8.3 van de Algemene Voorwaarden voor Beurzen en Evenementen neemt Huurder geen beveiliging af van Verhuurder. Huurder draagt zelf zorg voor de beveiliging van het Gehuurde, waarbij Partijen zijn overeengekomen dat Huurder beveiliging afneemt van een gerenommeerd beveiligingsbedrijf. Huurder staat er voor in dat er te allen tijde voldoende beveiliging aanwezig is om de veiligheid van de Asielzoekers en statushouders, de omgeving en andere gasten van Verhuurder te waarborgen. Huurder draagt er tevens zorg voor dat er conform bijlage 1 en 2 een hekwerk geplaatst wordt rondom het Gehuurde en Verhuurder op de overige aan haar toebehorende terreinen geen overlast ervaart van het gebruik van het Gehuurde door Huurder. Huurder zal dit onder meer bewerkstellingen met de beveiliging. Verhuurder zal in overleg met Huurder zorgdragen voor een toegangspoort in het hekwerk, zodat personeelsleden van Verhuurder toegang behouden tot het Gehuurde.

Artikel 5 Betaalafspraken

- 5.1 Deze verhuur is belast met BTW. Alle bedragen genoemd in de Overeenkomst zijn exclusief BTW, tenzij anders staat vermeld. Over de Huurprijs zal een BTW tarief van 9% worden berekend. Over de in artikel 4.1 genoemde diensten wordt een tarief van 21 % BTW berekend.
- 5.2 De betalingen die voortvloeien uit deze overeenkomst dienen te geschieden op IBAN 5.1.1.c ten name van De Buitenjan Beheer B.V. Betalingen ten aanzien van de Bijlage Catering zullen apart gefactureerd worden vanuit Buitenjan Exploitatie B.V. en dienen op verzoek van Verhuurder te geschieden op IBAN 5.1.1.c ten name van De Buitenjan Exploitatie B.V.
- 5.3 De betaalverplichtingen van Huurder uit hoofde van de Overeenkomst vallen uiteen in de Huurprijs, een vergoeding voor overige services en catering.

- De Huurprijs wordt maandelijks door Verhuurder aan Huurder gefactureerd en is bij vooruitbetaling verschuldigd. Hierbij wordt door Verhuurder uitgegaan van de in artikel 3 van deze Overeenkomst opgenomen prijs.
- Overige event services worden vanaf het moment van ingebruikname van de Asielopvang door Huurder maandelijks achteraf door Verhuurder aan Huurder gefactureerd op basis van nacalculatie conform de in artikel 4.1, 4.2 en 4.3 vermelde tarieven.
- De vergoeding voor de uitkoop van de catering wordt maandelijks door Verhuurder aan Huurder gefactureerd en is bij vooruitbetaling verschuldigd. Hierbij wordt uitgegaan van een maandelijks bedrag conform het opgenomen bedrag in artikel 4.6 van deze Overeenkomst.
- Catering wordt, indien Huurder toch catering afneemt bij Verhuurder, van het moment van ingebruikname van de Asielopvang door Huurder maandelijks achteraf door Verhuurder aan Huurder gefactureerd op basis van nacalculatie conform de afspraken die middels een bijlage worden toegevoegd aan deze overeenkomst. De
- De betalingen worden door Huurder binnen 14 dagen na factuurdatum, tenzij anders is overeengekomen, voldaan op de bankrekening van Verhuurder als vermeld in artikel 5.2. Betaling geschiedt zonder opschorting of verrekening.

Artikel 6 Algemene Huurvoorwaarden en (Brand-) veiligheidsvoorschriften

6.1 Op de Overeenkomst zijn van toepassing:

- de Algemene Huurvoorwaarden voor Beurzen en Evenementen (versie 01-02-2020) welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (**Bijlage 3**) (hierna te noemen: de **Algemene Huurvoorwaarden**), en
- de (Brand-) veiligheidsvoorschriften welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (**Bijlage 4**) (hierna te noemen: de **(Brand-) veiligheidsvoorschriften**).
- Het Parkreglement groepsaccommodatie De Buitenjan welke als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht (**Bijlage 5**) (hierna te noemen: **Parkreglement**)

6.2 Huurder verklaart een exemplaar van de Algemene Huurvoorwaarden, de (Brand-) veiligheidsvoorschriften en het Parkreglement te hebben ontvangen vóór of bij het tot stand komen van de Overeenkomst. Een kopie van de Algemene Huurvoorwaarden is tevens te vinden op www.organiseren-bij-libema.nl/algemenehuurvoorwaarden-beurzen-evenementen. Het Parkreglement is terug te vinden op www.debuitenjan.nl/parkreglement

6.3 De in de Overeenkomst vermelde bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen geldt de volgende rangorde:

1. het bepaalde in de Overeenkomst;

Paraaf Huurder:

Pagina 7 van 11

versie 7/2/2024

Paraaf Verhuurder:

2. het bepaalde in de Bijlage Werkzaamheden;
3. het bepaalde in de Algemene Huurvoorwaarden;
4. het bepaalde in de (Brand-) veiligheidsvoorschriften;
5. het bepaalde in het Parkreglement.

6.4 Algemene voorwaarden van Huurder zijn niet van toepassing op de Overeenkomst.

6.5 Het in de Overeenkomst gebruikte begrip Asielopvang dient in de Algemene Huurvoorwaarden te worden gelezen als "het Evenement".

Artikel 7 (Gebruikers)vergunning(en)

7.1 Conform artikel 10 lid 1 van de Algemene Huurvoorwaarden dient Huurder zelf zorg te dragen voor het verkrijgen en naleven van de noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen met betrekking tot de Asielopvang in het Gehuurde. Hieronder is uitdrukkelijk begrepen het naleven van (een) door de gemeente Veldhoven verleende ontheffing(en) ten aanzien van (de bepalingen in) de (gebruikers)vergunning en het bestemmingsplan met betrekking tot het Gehuurde indien en voor zover deze aan het voorgenomen gebruik als omschreven in de Overeenkomst in de weg staan.

7.2 Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken die verband houden met het niet verkrijgen van noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen en/of het niet (juist) naleven van de daarbij gestelde voorwaarden en/of regelingen en/of het niet (juist) naleven van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het niet verkrijgen van het hiertoe benodigde akkoord van de gemeente Veldhoven en/of het niet verkrijgen van de benodigde vergunning om de Asielopvang mogelijk te maken in het Gehuurde, is voor zowel Huurder als Verhuurder grond om de Overeenkomst met Huurder te ontbinden, zonder dat Huurder recht heeft op enige schadevergoeding. Zonder akkoord of genoemde vergunningen kan de Asielopvang niet aanvangen.

7.3 Huurder is gehouden voor aanvang van de Huurperiode een door de veiligheidsregio goedgekeurd BHV plan aan Verhuurder te overleggen voor de opvang van Asielzoekers en statushouders.

Artikel 8 Schouw

8.1 Voor aanvang van de Asielopvang vindt een schouw plaats van het Gehuurde en de faciliteiten in het bijzijn van Huurder en Verhuurder en naar aanleiding daarvan wordt een schouwformulier van (de staat van) het Gehuurde en de faciliteiten opgemaakt. Dit schouwformulier wordt door Huurder en Verhuurder voor akkoord ondertekend. Aan het

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

einde van de Huurperiode vindt wederom een schouw plaats van het Gehuurde en de faciliteiten in het bijzijn van Huurder en Verhuurder en wordt door hen wederom een schouwformulier opgesteld en ondertekend. Indien er schade geconstateerd wordt tijdens de Huurperiode dan wel bij de eindschouw, geldt deze schade als schade veroorzaakt ten tijde van de Huurperiode en komt deze voor rekening van Huurder. Voorgaande laat onverlet de mogelijkheid van Verhuurder om later ontdekte schade ontstaan door of in verband met de Asielopvang op Huurder te verhalen.

- 8.2 Huurder is verplicht Verhuurder na constatering van schade onverwijld op de hoogte te stellen van de betreffende schade en in overleg met Verhuurder onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade.

Artikel 9 Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

9.2 Eventuele geschillen, waaronder geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Den Haag.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

1. Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

vertegenwoordigd door: de heer drs. J. Kapteijns

als: _____

te: _____

op: _____

2. Buitenjan Exploitatie BV

vertegenwoordigd door: 5.1.2.e

als: _____

te: _____

op: _____

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

Pagina 10 van 11

versie 7/2/2024

Bijlagen:

1. Plattegrond van het Gehuurde
2. Bijlage Werkzaamheden
3. Algemene Huurvoorwaarden
4. (Brand-) veiligheidsvoorschriften
5. Parkreglement

Handmatig aangebrachte wijzigingen op de Overeenkomst en/of bijlagen welke deel uitmaken van de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze zijn voorzien van een paraaf van zowel Huurder als Verhuurder.

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

HUUROVEREENKOMST

Partijen:

1. Naam: **Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)**

Adres: Rijnstraat 8

Postcode en vestigingsplaats: 2515 XP DEN HAAG

KvK-nummer: 5.1.2.e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: Dhr. drs. J. Kapteijns, lid van het bestuur, plv. bestuursvoorzitter

hierna te noemen: **Huurder**;

en

2. Naam: **De Buitenjan Beheer BV**

Adres: Graafsebaan 133

Postcode en vestigingsplaats: 5248 NL Rosmalen

KvK-nummer: 5.1.2.e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: 5.1.2.e

Contactpersoon: 5.1.2.e

Telefoonnummer: 5.1.2.e

E-mailadres: 5.1.2.e @debuitenjan.nl

hierna te noemen: **Verhuurder**.

Huurder en Verhuurder worden hierna ieder voor zich aangeduid als 'Partij' en tezamen als 'Partijen'.

Huurder en Verhuurder nemen in overweging dat:

- Verhuurder eigenaar is van, althans gerechtigd is tot, het terrein dat is gelegen aan de achterzijde van het Hoofdgebouw, staande en gelegen aan Turfweg 9 te 5504 RL Veldhoven, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie B nummer 3156, hierna te noemen: **het Gehuurde**;
- Huurder verantwoordelijk is voor de opvang van asielzoekers en Asielzoekers en statushouders (hierna te noemen: **Asielzoekers en statushouders**) en uit dien hoofde onder meer behoefte heeft aan opvang (hierna te noemen: **de Asielopvang**);
- Huurder de Asielopvang wenst onder te brengen in tijdelijke units op terrein van de locatie "De Buitenjan Veldhoven" en Verhuurder bereid is deze, in deze overeenkomst nader te duiden, locatie ter beschikking te stellen en daaraan onlosmakelijk verbonden diensten te verzorgen dan wel te laten verzorgen ten behoeve van de Asielopvang;

Paraaf Huurder:

Pagina 1 van 10

versie 7/2/2024

Paraaf Verhuurder:

- Huurder en Verhuurder hun afspraken in het kader van het ter beschikking stellen van de locatie en het (laten) verzorgen van daarmee onlosmakelijk verbonden diensten ten behoeve van de Asielopvang vastleggen in deze huurovereenkomst (hierna te noemen: de **Overeenkomst**) en de bijlagen bij de Overeenkomst;
- Huurder en Verhuurder sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van de huur van bedrijfsruimte (artikelen 7:20 e.v. BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het in de Overeenkomst gaat om de huur en verhuur van een in artikel 7:230a bedoelde ruimte en partijen hebben uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen.

Huurder en Verhuurder zijn overeengekomen:

Artikel 1 Het Gehuurde

1.1 Verhuurder stelt aan Huurder ter beschikking de ruimtes: het terrein achter het Hoofdgebouw in De Buitenjan Veldhoven staande en gelegen aan de Turfweg 9 (5504 RL) te Veldhoven, het Gehuurde. Het Gehuurde omvat het terrein met een oppervlak van 5000 m2. Het Gehuurde is aangeduid op tekening in bijlage 1.

1.2 Het Gehuurde staat als zodanig aangeduid op de plattegrond welke als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht (**Bijlage 1**). Het Gehuurde is naar het oordeel van Huurder geschikt voor de huisvesting van maximaal 300 personen.

1.3 Het is Huurder niet toegestaan het Gehuurde te verhuren aan derden (waaronder mede begrepen de Asielzoekers en statushouders) en/of het Gehuurde aan anderen dan de Asielzoekers en statushouders in gebruik te geven.

Artikel 2 Huurperiode en looptijd Overeenkomst

2.1 Verhuurder stelt het Gehuurde ten behoeve van de Asielopvang aan Huurder ter beschikking tijdens de periode van 1 augustus 2023 t/m 31 juli 2026 (hierna te noemen: de **Huurperiode**).

2.2 De Overeenkomst vangt aan op 1 augustus 2023 eindigt van rechtswege zodra de Huurperiode is verstreken en de financiële verplichtingen op grond van de Overeenkomst en de bijlagen zijn voldaan. Huurder heeft de optie om de Huurperiode zoals genoemd in artikel 2.1 van de Overeenkomst te verlengen. Indien Huurder gebruik wenst te maken van de verlenging dient Huurder dit uiterlijk drie maanden van tevoren (uiterlijk op 30 april 2026) schriftelijk (waaronder per e-mail) aan Verhuurder kenbaar te maken. Indien Huurder gebruik maakt van de optie tot verlenging van de Huurperiode heeft de betreffende periode tevens te gelden als Huurperiode en blijft de Overeenkomst in stand gedurende de verlengde

Paraaf Huurder:

Pagina 2 van 10

versie 7/2/2024

Paraaf Verhuurder:

periode(n). De Overeenkomst eindigt alsdan van rechtswege zodra de (verlengde) Huurperiode is verstreken en de financiële verplichtingen op grond van de Overeenkomst en bijlagen zijn voldaan.

- 2.3 Het Gehuurde wordt tijdens de Huurperiode door Huurder uitsluitend gebruikt ten behoeve van de Asielopvang en daartoe benodigde voorzieningen. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven.
- 2.4 Indien ruimte(n) dienen te worden toegevoegd aan het Gehuurde en/of (een) dag(en) dienen te worden toegevoegd aan de Huurperiode gebeurt dit door een bijlage additionele ruimte(n) (hierna te noemen: **Bijlage Additionele Ruimte(n)**) aan de Overeenkomst te hechten. Nadat de Bijlage Additionele Ruimte(n) door Partijen is ondertekend vormt de Bijlage Additionele Ruimte(n) onderdeel van de Overeenkomst en worden de in voornoemde bijlage opgenomen extra ruimte(n) tevens aangemerkt als het Gehuurde en/of worden de in de voornoemde bijlage opgenomen extra dag(en) tevens onderdeel van de Huurperiode. Overige wijzigingen in de Overeenkomst dienen schriftelijk, door middel van een addendum op de Overeenkomst, tussen Huurder en Verhuurder te worden vastgelegd.

Artikel 3 Huurprijs

- 3.1 Voor het ter beschikking stellen van het Gehuurde door Verhuurder tijdens de Huurperiode voldoet Huurder aan Verhuurder een huurprijs (hierna te noemen: de **Huurprijs**). De Huurprijs bedraagt per dag totaal voor de Huurperiode van het Gehuurde € 5.1.1.c (voluit: 5.1.2.e) exclusief BTW en exclusief nutsvoorzieningen, rioolheffing en kosten voor afvalverwerking. De Huurprijs wordt in maandelijkse termijnen vooraf in gelijke delen van € 5.1.1.c (voluit: 5.1.2.e) bij Huurder in rekening gebracht. De huurprijs voor de resterende periode van 2023 bedraagt € 5.1.1.c (voluit: 5.1.2.e).
- 3.2 De huurprijs wordt jaarlijks, met ingang van 1 januari 2024, geïndexeerd op basis van de CPI index.
- 3.2 De Huurprijs is te allen tijde verschuldigd ook indien Huurder geheel of gedeeltelijk geen gebruik maakt van het Gehuurde dan wel onverhoopt opzegt en/of de looptijd van de Huurperiode/Overeenkomst in wil korten.
- 3.3 Indien Huurder gebruik wenst te maken van de optie tot verlenging van de Huurperiode zoals benoemd in artikel 2.2 van de Overeenkomst wordt de Huurprijs voor een periode van

6 maanden (te weten een bedrag van € 5.1.1.c zegge: 5.1.2.e

5.1.2.e

Artikel 4 Event Services en uitkoop Catering

4.1 Huurder is er mee bekend en stemt er mee in dat Verhuurder tijdens de Huurperiode ten behoeve van de Asielopvang enkel haar eigen leveranciers / onderaannemers en andere contractanten inschakelt ten behoeve van de levering van energie (gas en elektra) en water en overige diensten. Hiervoor worden de navolgende tarieven, onder voorbehoud van prijswijzigingen, gehanteerd:

- Elektra: € 5.1.1.c per Kwh (inclusief vaste kosten)
- Gasverbruik t.b.v. verwarming: € 5.1.2.a per m3 (inclusief vaste kosten)
- Water: € 5.1.2.a per m3

Het stroomverbruik door Huurder wordt vastgesteld door middel van meters. De kosten van het daadwerkelijke stroomverbruik ten behoeve van het Gehuurde worden maandelijks door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht op basis van nacalculatie tegen voornoemde tarieven. De administratie van Verhuurder is hierbij doorslaggevend. Verhuurder behoudt zich het recht voor om eventuele prijswijzigingen of aanpassingen opgelegd door de energieleverende instanties of anderszins, tussentijds aan te passen.

4.2 Voorts wordt voor enkele facilitaire zaken of zaken ten behoeve van de technische dienst, door of in opdracht van Verhuurder extra mankracht ingezet alsmede voor eventuele ondersteuning aan Huurder bij de op- en afbouw werkzaamheden. Onder deze op- en afbouwwerkzaamheden wordt ook verstaan het verwijderen van inventaris van Verhuurder aan het begin van de Huurperiode en het terugplaatsen van de inventaris van Verhuurder aan het einde van de Huurperiode. Verhuurder brengt vorenstaande uren maandelijks op basis van nacalculatie bij Huurder in rekening tegen een tarief van € 5.1.1.c per persoon per uur. De urenbesteding dient ter goedkeuring aan Huurder te worden voorgelegd voorafgaand aan facturatie.

4.3 Klein onderhoud in het Gehuurde wordt in overleg met en na goedkeuring van Huurder, voor rekening en risico van Huurder uitgevoerd door of in opdracht van Verhuurder. Indien Verhuurder de werkzaamheden zelf uitvoert wordt het tarief van € 5.1.1.c per persoon per uur in rekening gebracht bij Huurder. In geval van een ingeschakelde derde, zal de offerte vooraf ter goedkeuring aan Huurder worden voorgelegd.

~~4.4 Installatieonderhoud alsmede groot onderhoud aan gebouwen zal voor rekening en risico van Verhuurder worden uitgevoerd door Verhuurder. Hieronder wordt onder meer verstaan onderhoud aan CV installatie, brandmeldinstallatie, onderhoud dak en dakgoten,~~

~~schilderwerk (buiten). De bemonstering van legionella (2x per jaar) komt voor rekening en risico van Huurder.~~

Commented [A1]: Niet van toepassing voor het Gehuurde

4.54.4 Huurder draagt zelf zorg voor enkele overeengekomen opbouwwerkzaamheden/aanpassingen (hierna te noemen: **Werkzaamheden**) aan het Gehuurde. Een overzicht van deze door Verhuurder goedgekeurde Werkzaamheden wordt als **Bijlage 2** (hierna te noemen: **Bijlage Werkzaamheden**) aan deze Overeenkomst gehecht. Alle voor de Huurperiode door Verhuurder toegestane Werkzaamheden aan het Gehuurde dienen bij de eindoplevering in oorspronkelijke staat te worden teruggebracht. Overige wijzigingen en of aanpassingen in, op of aan het Gehuurde zijn niet toegestaan zonder voorafgaande goedkeuring van Verhuurder.

~~4.6 Huurder neemt ten behoeve van de Asiclopvang van Verhuurder geen catering af. Huurder zal de catering zelf verzorgen, maar betaalt hiervoor een eenmalige vergoeding van € 5.110,- exclusief BTW aan Verhuurder. Deze vergoeding is vastgesteld op basis van een percentage van 12,5% over de te verwachten catering omzet voor 150 personen gedurende de Huurperiode. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende tarieven per in het gehuurde aanwezige persoon:~~

- ~~• Food € 5.110,- per persoon per dag;~~
- ~~• Gemiddeld 4 consumpties koffie/thee à € 5.110,- per consumptie~~
- ~~• Gemiddeld 4 flesjes water à € 5.110,- per fles.~~

~~Partijen zijn overeengekomen dat in de eerste opbouw maand geen uitkoopvergoeding voor catering zal worden berekend. Voor een eventuele verlenging van de Huurperiode zal eveneens uitgegaan worden van bovenstaande berekening ten aanzien van de uitkoop van catering. Indien huurder beslist om toch catering af te nemen bij verhuurder, zullen de gemaakte afspraken middels een bijlage toegevoegd worden aan deze overeenkomst.~~

Commented [A2]: Ivm de plaatsing van een kookunit nemen we geen catering meer af

4.7 Gedurende de Huurperiode zal Huurder een formeel gastenregister bijhouden een en ander conform de brandweervoorschriften. Verhuurder krijgt wekelijks inzage in het gastenregister.

4.8 Huurder draagt zelf zorg voor de schoonmaak van het Gehuurde gedurende de Huurperiode. Ook het ter beschikking gestelde sanitair zal door Huurder worden gereinigd. Huurder zal de schoonmaak uitvoeren binnen de normen van het Green Key keurmerk waar Verhuurder bij is aangesloten alsook overeenstemmen met de kwaliteitseisen die voortvloeien uit de NEN 2075 of met door de GGD gelijkgestelde eisen. Huurder zal daarbij twee maal per jaar de beglazing aan de binnenzijde meenemen en wassen. Bij het einde van de Huurperiode zal Huurder het Gehuurde volledig schoon opleveren aan Verhuurder.

- 4.9 Verhuurder draagt twee maal per jaar zorg voor bewassing van de beglazing aan de buitenzijde van het Gehuurde en het onderhoud van het buitenterrein (groenonderhoud) waar het Gehuurde onderdeel van uitmaakt.
- 4.10 In afwijking van artikel 8.3 van de Algemene Voorwaarden voor Beurzen en Evenementen neemt Huurder geen beveiliging af van Verhuurder. Huurder draagt zelf zorg voor de beveiliging van het Gehuurde, waarbij Partijen zijn overeengekomen dat Huurder beveiliging afneemt van een gerenommeerd beveiligingsbedrijf. Huurder staat er voor in dat er te allen tijde voldoende beveiliging aanwezig is om de veiligheid van de Asielzoekers en statushouders, de omgeving en andere gasten van Verhuurder te waarborgen. Huurder draagt er tevens zorg voor dat er conform bijlage 1 en 2 een hekwerk geplaatst wordt rondom het Gehuurde en Verhuurder op de overige aan haar toebehorende terreinen geen overlast ervaart van het gebruik van het Gehuurde door Huurder. Huurder zal dit onder meer bewerkstellingen met de beveiliging. Verhuurder zal in overleg met Huurder zorgdragen voor een toegangspoort in het hekwerk, zodat personeelsleden van Verhuurder toegang behouden tot het Gehuurde.

Artikel 5 Betaalafspraken

- 5.1 Deze verhuur is belast met BTW. Alle bedragen genoemd in de Overeenkomst zijn exclusief BTW, tenzij anders staat vermeld. Over de Huurprijs zal een BTW tarief van 9% worden berekend. Over de in artikel 4.1 genoemde diensten wordt een tarief van 21 % BTW berekend.
- 5.2 De betalingen die voortvloeien uit deze overeenkomst dienen te geschieden op IBAN 5.1.1.c ten name van De Buitenjan Beheer B.V. Betalingen ten aanzien van de Bijlage Catering zullen apart gefactureerd worden vanuit Buitenjan Exploitatie B.V. en dienen op verzoek van Verhuurder te geschieden op IBAN 5.1.1.c ten name van De Buitenjan Exploitatie B.V.
- 5.3 De betaalverplichtingen van Huurder uit hoofde van de Overeenkomst vallen uiteen in de Huurprijs, een vergoeding voor overige services en catering.
- De Huurprijs wordt maandelijks door Verhuurder aan Huurder gefactureerd en is bij vooruitbetaling verschuldigd. Hierbij wordt door Verhuurder uitgegaan van de in artikel 3 van deze Overeenkomst opgenomen prijs.
 - Overige event services worden vanaf het moment van ingebruikname van de Asielopvang door Huurder maandelijks achteraf door Verhuurder aan Huurder gefactureerd op basis van nacalculatie conform de in artikel 4.1, 4.2 en 4.3 vermelde tarieven.

- De vergoeding voor de uitkoop van de catering wordt maandelijks door Verhuurder aan Huurder gefactureerd en is bij vooruitbetaling verschuldigd. Hierbij wordt uitgegaan van een maandelijks bedrag conform het opgenomen bedrag in artikel 4.6 van deze Overeenkomst.
- Catering wordt, indien Huurder toch catering afneemt bij Verhuurder, van het moment van ingebruikname van de Asielopvang door Huurder maandelijks achteraf door Verhuurder aan Huurder gefactureerd op basis van nacalculatie conform de afspraken die middels een bijlage worden toegevoegd aan deze overeenkomst. De
- De betalingen worden door Huurder binnen 14 dagen na factuurdatum, tenzij anders is overeengekomen, voldaan op de bankrekening van Verhuurder als vermeld in artikel 5.2. Betaling geschiedt zonder opschorting of verrekening.

Artikel 6 Algemene Huurvoorwaarden en (Brand-) veiligheidsvoorschriften

6.1 Op de Overeenkomst zijn van toepassing:

- de Algemene Huurvoorwaarden voor Beurzen en Evenementen (versie 01-02-2020) welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (Bijlage 3) (hierna te noemen: de **Algemene Huurvoorwaarden**), en
- de (Brand-) veiligheidsvoorschriften welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (Bijlage 4) (hierna te noemen: de **(Brand-) veiligheidsvoorschriften**).
- Het Parkreglement groepsaccommodatie De Buitenjan welke als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht (Bijlage 5) (hierna te noemen: **Parkreglement**)

6.2 Huurder verklaart een exemplaar van de Algemene Huurvoorwaarden, de (Brand-) veiligheidsvoorschriften en het Parkreglement te hebben ontvangen vóór of bij het tot stand komen van de Overeenkomst. Een kopie van de Algemene Huurvoorwaarden is tevens te vinden op www.organiseren-bij-libema.nl/algemenehuurvoorwaarden-beurzen-evenementen. Het Parkreglement is terug te vinden op www.debuitenjan.nl/parkreglement

6.3 De in de Overeenkomst vermelde bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen geldt de volgende rangorde:

1. het bepaalde in de Overeenkomst;
2. het bepaalde in de Bijlage Werkzaamheden;
3. het bepaalde in de Algemene Huurvoorwaarden;
4. het bepaalde in de (Brand-) veiligheidsvoorschriften;
5. het bepaalde in het Parkreglement.

6.4 Algemene voorwaarden van Huurder zijn niet van toepassing op de Overeenkomst.

- 6.5 Het in de Overeenkomst gebruikte begrip Asielopvang dient in de Algemene Huurvoorwaarden te worden gelezen als "het Evenement".

Artikel 7 (Gebruikers)vergunning(en)

- 7.1 Conform artikel 10 lid 1 van de Algemene Huurvoorwaarden dient Huurder zelf zorg te dragen voor het verkrijgen en naleven van de noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen met betrekking tot de Asielopvang in het Gehuurde. Hieronder is uitdrukkelijk begrepen het naleven van (een) door de gemeente Veldhoven verleende ontheffing(en) ten aanzien van (de bepalingen in) de (gebruikers)vergunning en het bestemmingsplan met betrekking tot het Gehuurde indien en voor zover deze aan het voorgenomen gebruik als omschreven in de Overeenkomst in de weg staan.
- 7.2 Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken die verband houden met het niet verkrijgen van noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen en/of het niet (juist) naleven van de daarbij gestelde voorwaarden en/of regelingen en/of het niet (juist) naleven van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het niet verkrijgen van het hiertoe benodigde akkoord van de gemeente Veldhoven en/of het niet verkrijgen van de benodigde vergunning om de Asielopvang mogelijk te maken in het Gehuurde, is voor zowel Huurder als Verhuurder grond om de Overeenkomst met Huurder te ontbinden, zonder dat Huurder recht heeft op enige schadevergoeding. Zonder akkoord of genoemde vergunningen kan de Asielopvang niet aanvangen.
- 7.3 Huurder is gehouden voor aanvang van de Huurperiode een door de veiligheidsregio goedgekeurd BHV plan aan Verhuurder te overleggen voor de opvang van Asielzoekers en statushouders.

Artikel 8 Schouw

- 8.1 Voor aanvang van de Asielopvang vindt een schouw plaats van het Gehuurde en de faciliteiten in het bijzijn van Huurder en Verhuurder en naar aanleiding daarvan wordt een schouwformulier van (de staat van) het Gehuurde en de faciliteiten opgemaakt. Dit schouwformulier wordt door Huurder en Verhuurder voor akkoord ondertekend. Aan het einde van de Huurperiode vindt wederom een schouw plaats van het Gehuurde en de faciliteiten in het bijzijn van Huurder en Verhuurder en wordt door hen wederom een schouwformulier opgesteld en ondertekend. Indien er schade geconstateerd wordt tijdens de Huurperiode dan wel bij de eindschouw, geldt deze schade als schade veroorzaakt ten tijde van de Huurperiode en komt deze voor rekening van Huurder. Voorgaande laat onverlet de mogelijkheid van Verhuurder om later ontdekte schade ontstaan door of in verband met de Asielopvang op Huurder te verhalen.

Paraaf Huurder:

Pagina 8 van 10

versie 7/2/2024

Paraaf Verhuurder:

8.2 Huurder is verplicht Verhuurder na constatering van schade onverwijld op de hoogte te stellen van de betreffende schade en in overleg met Verhuurder onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade.

Artikel 9 Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

9.2 Eventuele geschillen, waaronder geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Den Haag.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

1. Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

vertegenwoordigd door: de heer drs. J. Kapteijns

als: _____

te: _____

op: _____

2. Buitenjan Exploitatie BV

vertegenwoordigd door: 5.1.2 e

als: _____

te: _____

op: _____

Bijlagen:

1. Plattegrond van het Gehuurde
2. Bijlage Werkzaamheden
3. Algemene Huurvoorwaarden
4. (Brand-) veiligheidsvoorschriften
5. Parkreglement

Handmatig aangebrachte wijzigingen op de Overeenkomst en/of bijlagen welke deel uitmaken van de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze zijn voorzien van een paraaf van zowel Huurder als Verhuurder.

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

HUUROVEREENKOMST

Partijen:

1. Naam: **Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)**

Adres: Rijnstraat 8

Postcode en vestigingsplaats: 2515 XP DEN HAAG

KvK-nummer: 512e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: Dhr. drs. J. Kapteijns, lid van het bestuur, plv. bestuursvoorzitter

hierna te noemen: **Huurder**;

en

2. Naam: **De Buitenjan Beheer BV**

Adres: Graafsebaan 133

Postcode en vestigingsplaats: 5248 NL Rosmalen

KvK-nummer: 512e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: 512e

Contactpersoon: 512e

Telefoonnummer: 512e

E-mailadres: 512e @debuitenjan.nl

hierna te noemen: **Verhuurder**.

Huurder en Verhuurder worden hierna ieder voor zich aangeduid als '**Partij**' en tezamen als '**Partijen**'.

Huurder en Verhuurder nemen in overweging dat:

- Verhuurder eigenaar is van, althans gerechtigd is tot, de locatie De Buitenjan (Hoofdgebouw, Kasteel en perceel/terrein) staande en gelegen aan Turfweg 9 te 5504 RL Veldhoven, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie B nummer 3156, hierna te noemen: **het Gehuurde**;
- Huurder verantwoordelijk is voor de opvang van asielzoekers en Asielzoekers en statushouders (hierna te noemen: **Asielzoekers en statushouders**) en uit dien hoofde onder meer behoefte heeft aan opvang (hierna te noemen: de **Asielopvang**);
- Huurder de Asielopvang wenst onder te brengen in diverse ruimtes van het Hoofdgebouw, Kasteel en het terrein van de locatie "De Buitenjan Veldhoven" en Verhuurder bereid is deze, in deze overeenkomst nader te duiden, locatie ter beschikking te stellen en daaraan onlosmakelijk verbonden diensten te verzorgen dan wel te laten verzorgen ten behoeve van de Asielopvang;

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

- Huurder en Verhuurder hun afspraken in het kader van het ter beschikking stellen van de locatie en het (laten) verzorgen van daarmee onlosmakelijk verbonden diensten ten behoeve van de Asielopvang vastleggen in deze huurovereenkomst (hierna te noemen: de **Overeenkomst**) en de bijlagen bij de Overeenkomst;
- Huurder en Verhuurder sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van de huur van bedrijfsruimte (artikelen 7:20 e.v. BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het in de Overeenkomst gaat om de huur en verhuur van een in artikel 7:230a bedoelde ruimte en partijen hebben uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen.

Huurder en Verhuurder zijn overeengekomen:

Artikel 1 Het Gehuurde

- 1.1 Verhuurder stelt aan Huurder ter beschikking de ruimtes: Kasteel en het Hoofdgebouw (uitgezonderd de centrale keuken, technische ruimtes en de zolder) in De Buitenjan Veldhoven **PERCEEL** staande en gelegen aan de Turfweg 9 (5504 RL) te Veldhoven, het Gehuurde. Het Gehuurde omvat de groepsaccommodatie genaamd het Kasteel met een oppervlak van ongeveer **795** m2 en het Hoofdgebouw met een totaal oppervlak van ongeveer **1.019** m2.
- 1.2 Het Gehuurde staat als zodanig aangeduid op de plattegrond welke als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht (**Bijlage 1**). Het Gehuurde is naar het oordeel van Huurder geschikt voor de huisvesting van maximaal 300 personen.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan het Gehuurde te verhuren aan derden (waaronder mede begrepen de Asielzoekers en statushouders) en/of het Gehuurde aan anderen dan de Asielzoekers en statushouders in gebruik te geven.

Artikel 2 Huurperiode en looptijd Overeenkomst

- 2.1 Verhuurder stelt het Gehuurde ten behoeve van de Asielopvang aan Huurder ter beschikking tijdens de periode van 1 augustus 2023 t/m 31 juli 2026 (hierna te noemen: de **Huurperiode**).
- 2.2 De Overeenkomst vangt aan op 1 augustus 2023 eindigt van rechtswege zodra de Huurperiode is verstreken en de financiële verplichtingen op grond van de Overeenkomst en de bijlagen zijn voldaan. Huurder heeft de optie om de Huurperiode zoals genoemd in artikel 2.1 van de Overeenkomst te verlengen. Indien Huurder gebruik wenst te maken van de verlenging dient Huurder dit uiterlijk drie maanden van tevoren (uiterlijk op 30 april 2026) schriftelijk (waaronder per e-mail) aan Verhuurder kenbaar te maken. Indien Huurder gebruik

maakt van de optie tot verlenging van de Huurperiode heeft de betreffende periode tevens te gelden als Huurperiode en blijft de Overeenkomst in stand gedurende de verlengde periode(n). De Overeenkomst eindigt alsdan van rechtswege zodra de (verlengde) Huurperiode is verstreken en de financiële verplichtingen op grond van de Overeenkomst en bijlagen zijn voldaan.

- 2.3 Het Gehuurde wordt tijdens de Huurperiode door Huurder uitsluitend gebruikt ten behoeve van de Asielopvang en daartoe benodigde voorzieningen. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven.
- 2.4 Indien ruimte(n) dienen te worden toegevoegd aan het Gehuurde en/of (een) dag(en) dienen te worden toegevoegd aan de Huurperiode gebeurt dit door een bijlage additionele ruimte(n) (hierna te noemen: **Bijlage Additionele Ruimte(n)**) aan de Overeenkomst te hechten. Nadat de Bijlage Additionele Ruimte(n) door Partijen is ondertekend vormt de Bijlage Additionele Ruimte(n) onderdeel van de Overeenkomst en worden de in voornoemde bijlage opgenomen extra ruimte(n) tevens aangemerkt als het Gehuurde en/of worden de in de voornoemde bijlage opgenomen extra dag(en) tevens onderdeel van de Huurperiode. Overige wijzigingen in de Overeenkomst dienen schriftelijk, door middel van een addendum op de Overeenkomst, tussen Huurder en Verhuurder te worden vastgelegd.

Artikel 3 Huurprijs

- 3.1 Voor het ter beschikking stellen van het Gehuurde door Verhuurder tijdens de Huurperiode voldoet Huurder aan Verhuurder een huurprijs (hierna te noemen: de **Huurprijs**). De Huurprijs bedraagt totaal voor de Huurperiode van het Gehuurde €.-- (**voluit:**) exclusief BTW en exclusief nutsvoorzieningen, rioolheffing en kosten voor afvalverwerking. De Huurprijs wordt in maandelijkse termijnen vooraf in gelijke delen van € (**voluit:**) bij Huurder in rekening gebracht.
- 3.2 De Huurprijs is te allen tijde verschuldigd ook indien Huurder geheel of gedeeltelijk geen gebruik maakt van het Gehuurde dan wel onverhoopt opzegt en/of de looptijd van de Huurperiode/Overeenkomst in wil korten.
- 3.3. Indien Huurder gebruik wenst te maken van de optie tot verlenging van de Huurperiode zoals benoemd in artikel 2.2 van de Overeenkomst wordt de Huurprijs voor een periode van 6 maanden (te weten een bedrag van € ^{5.1.1.c} zegge: ^{5.1.2.e}
 ^{5.1.2.e} .

Artikel 4 Event Services en uitkoop Catering

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

4.1 Huurder is er mee bekend en stemt er mee in dat Verhuurder tijdens de Huurperiode ten behoeve van de Asielopvang enkel haar eigen leveranciers / onderaannemers en andere contractanten inschakelt ten behoeve van de levering van energie (gas en elektra) en water en overige diensten. Hiervoor worden de navolgende tarieven, onder voorbehoud van prijswijzigingen, gehanteerd:

- Elektra: € 5.1.1.c per Kwh (inclusief vaste kosten)
- Gasverbruik t.b.v. verwarming: € 5.1.2.e per m3 (inclusief vaste kosten)
- Water: € 5.1.2.e per m3

Het stroomverbruik door Huurder wordt vastgesteld door middel van meters. De kosten van het daadwerkelijke stroomverbruik ten behoeve van het Gehuurde worden maandelijks door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht op basis van nacalculatie tegen voornoemde tarieven. De administratie van Verhuurder is hierbij doorslaggevend. Verhuurder behoudt zich het recht voor om eventuele prijswijzigingen of aanpassingen opgelegd door de energieleverende instanties of anderszins, tussentijds aan te passen.

4.2 Voorts wordt voor enkele facilitaire zaken of zaken ten behoeve van de technische dienst, door of in opdracht van Verhuurder extra mankracht ingezet alsmede voor eventuele ondersteuning aan Huurder bij de op- en afbouw werkzaamheden. Onder deze op- en afbouwwerkzaamheden wordt ook verstaan het verwijderen van inventaris van Verhuurder aan het begin van de Huurperiode en het terugplaatsen van de inventaris van Verhuurder aan het einde van de Huurperiode. Verhuurder brengt vorenstaande uren maandelijks op basis van nacalculatie bij Huurder in rekening tegen een tarief van € 5.1.1.c per persoon per uur. De urenbesteding dient ter goedkeuring aan Huurder te worden voorgelegd voorafgaand aan facturatie.

4.3 Klein onderhoud in het Gehuurde wordt in overleg met en na goedkeuring van Huurder, voor rekening en risico van Huurder uitgevoerd door of in opdracht van Verhuurder. Indien Verhuurder de werkzaamheden zelf uitvoert wordt het tarief van € 5.1.1.c per persoon per uur in rekening gebracht bij Huurder. In geval van een ingeschakelde derde, zal de offerte vooraf ter goedkeuring aan Huurder worden voorgelegd.

4.4 Installatieonderhoud alsmede groot onderhoud aan gebouwen zal voor rekening en risico van Verhuurder worden uitgevoerd door Verhuurder. Hieronder wordt onder meer verstaan onderhoud aan CV installatie, brandmeldinstallatie, onderhoud dak en dakgoten, schilderwerk (buiten). De bemonstering van legionella (2x per jaar) komt voor rekening en risico van Huurder.

4.5 Huurder draagt zelf zorg voor enkele overeengekomen opbouwwerkzaamheden/aanpassingen (hierna te noemen: **Werkzaamheden**) aan het Gehuurde. Een overzicht van

deze door Verhuurder goedgekeurde Werkzaamheden wordt als Bijlage 2 (hierna te noemen: Bijlage Werkzaamheden) aan deze Overeenkomst gehecht. Alle voor de Huurperiode door Verhuurder toegestane Werkzaamheden aan het Gehuurde dienen bij de eindoplevering in oorspronkelijke staat te worden teruggebracht. Overige wijzigingen en of aanpassingen in, op of aan het Gehuurde zijn niet toegestaan zonder voorafgaande goedkeuring van Verhuurder.

4.6 Huurder neemt ten behoeve van de Asielopvang van Verhuurder geen catering af. Huurder zal de catering zelf verzorgen, maar betaalt hiervoor een eenmalige vergoeding van € 5.1.1.c exclusief BTW aan Verhuurder. Deze vergoeding is vastgesteld op basis van een percentage van 12,5% over de te verwachten catering omzet voor 150 personen gedurende de Huurperiode. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende tarieven per in het gehuurde aanwezige persoon:

- Food: € 5.1.1.c per persoon per dag;
- Gemiddeld 4 consumpties koffie/thee á € 5.1.1.c per consumptie
- Gemiddeld 4 flesjes water á € 5.1.1.c per fles.

Partijen zijn overeengekomen dat in de eerste opbouw maand geen uitkoopvergoeding voor catering zal worden berekend. Voor een eventuele verlenging van de Huurperiode zal eveneens uitgegaan worden van bovenstaande berekening ten aanzien van de uitkoop van catering. Indien huurder beslist om toch catering af te nemen bij verhuurder, zullen de gemaakte afspraken middels een bijlage toegevoegd worden aan deze overeenkomst.

4.7 Gedurende de Huurperiode zal Huurder een formeel gastenregister bijhouden een en ander conform de brandweervoorschriften. Verhuurder krijgt wekelijks inzage in het gastenregister.

4.8 Huurder draagt zelf zorg voor de schoonmaak van het Gehuurde gedurende de Huurperiode. Ook het ter beschikking gestelde sanitair zal door Huurder worden gereinigd. Huurder zal de schoonmaak uitvoeren binnen de normen van het Green Key keurmerk waar Verhuurder bij is aangesloten alsook overeenstemmen met de kwaliteitseisen die voortvloeien uit de NEN 2075 of met door de GGD gelijkgestelde eisen. Huurder zal daarbij twee maal per jaar de beglazing aan de binnenzijde meenemen en wassen. Bij het einde van de Huurperiode zal Huurder het Gehuurde volledig schoon opleveren aan Verhuurder.

4.9 Verhuurder draagt twee maal per jaar zorg voor bewassing van de beglazing aan de buitenzijde van het Gehuurde en het onderhoud van het buitenterrein (groenonderhoud) waar het Gehuurde onderdeel van uitmaakt.

4.10 In afwijking van artikel 8.3 van de Algemene Voorwaarden voor Beurzen en Evenementen neemt Huurder geen beveiliging af van Verhuurder. Huurder draagt zelf zorg voor de beveiliging van het Gehuurde, waarbij Partijen zijn overeengekomen dat Huurder beveiliging afneemt van een gerenommeerd beveiligingsbedrijf. Huurder staat er voor in dat er te allen tijde voldoende beveiliging aanwezig is om de veiligheid van de Asielzoekers en statushouders, de omgeving en andere gasten van Verhuurder te waarborgen. Huurder draagt er tevens zorg voor dat er conform bijlage 1 en 2 een hekwerk geplaatst wordt rondom het Gehuurde en Verhuurder op de overige aan haar toebehorende terreinen geen overlast ervaart van het gebruik van het Gehuurde door Huurder. Huurder zal dit onder meer bewerkstellingen met de beveiliging. Verhuurder zal in overleg met Huurder zorg dragen voor een toegangspoort in het hekwerk, zodat personeelsleden van Verhuurder toegang behouden tot het Gehuurde.

Artikel 5 Betaalafspraken

- 5.1 Deze verhuur is belast met BTW. Alle bedragen genoemd in de Overeenkomst zijn exclusief BTW, tenzij anders staat vermeld. Over de Huurprijs zal een BTW tarief van 9% worden berekend. Over de in artikel 4.1 genoemde diensten wordt een tarief van 21 % BTW berekend.
- 5.2 De betalingen die voortvloeien uit deze overeenkomst dienen te geschieden op IBAN ^{5.1.1.c} ten name van De Buitenjan Beheer B.V. Betalingen ten aanzien van de Bijlage Catering zullen apart gefactureerd worden vanuit Buitenjan Exploitatie B.V. en dienen op verzoek van Verhuurder te geschieden op IBAN ^{5.1.1.c} ten name van De Buitenjan Exploitatie B.V.
- 5.3 De betaalverplichtingen van Huurder uit hoofde van de Overeenkomst vallen uiteen in de Huurprijs, een vergoeding voor overige services en catering.
- De Huurprijs wordt maandelijks door Verhuurder aan Huurder gefactureerd en is bij vooruitbetaling verschuldigd. Hierbij wordt door Verhuurder uitgegaan van de in artikel 3 van deze Overeenkomst opgenomen prijs.
 - Overige event services worden vanaf het moment van ingebruikname van de Asielopvang door Huurder maandelijks achteraf door Verhuurder aan Huurder gefactureerd op basis van nacalculatie conform de in artikel 4.1, 4.2 en 4.3 vermelde tarieven.
 - De vergoeding voor de uitkoop van de catering wordt maandelijks door Verhuurder aan Huurder gefactureerd en is bij vooruitbetaling verschuldigd. Hierbij wordt uitgegaan van een maandelijks bedrag conform het opgenomen bedrag in artikel 4.6 van deze Overeenkomst.

- Catering wordt, indien Huurder toch catering afneemt bij Verhuurder, van het moment van ingebruikname van de Asielopvang door Huurder maandelijks achteraf door Verhuurder aan Huurder gefactureerd op basis van nacalculatie conform de afspraken die middels een bijlage worden toegevoegd aan deze overeenkomst. De
- De betalingen worden door Huurder binnen 14 dagen na factuurdatum, tenzij anders is overeengekomen, voldaan op de bankrekening van Verhuurder als vermeld in artikel 5.2. Betaling geschiedt zonder opschorting of verrekening.

Artikel 6 Algemene Huurvoorwaarden en (Brand-) veiligheidsvoorschriften

- 6.1 Op de Overeenkomst zijn van toepassing:
- de Algemene Huurvoorwaarden voor Beurzen en Evenementen (versie 01-02-2020) welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (Bijlage 3) (hierna te noemen: de **Algemene Huurvoorwaarden**), en
 - de (Brand-) veiligheidsvoorschriften welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (Bijlage 4) (hierna te noemen: de **(Brand-) veiligheidsvoorschriften**).
 - Het Parkreglement groepsaccommodatie De Buitenjan welke als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht (Bijlage 5) (hierna te noemen: **Parkreglement**)
- 6.2 Huurder verklaart een exemplaar van de Algemene Huurvoorwaarden, de (Brand-) veiligheidsvoorschriften en het Parkreglement te hebben ontvangen vóór of bij het tot stand komen van de Overeenkomst. Een kopie van de Algemene Huurvoorwaarden is tevens te vinden op www.organiseren-bij-libema.nl/algemenehuurvoorwaarden-beurzen-evenementen. Het Parkreglement is terug te vinden op www.debuitenjan.nl/parkreglement
- 6.3 De in de Overeenkomst vermelde bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen geldt de volgende rangorde:
1. het bepaalde in de Overeenkomst;
 2. het bepaalde in de Bijlage Werkzaamheden;
 3. het bepaalde in de Algemene Huurvoorwaarden;
 4. het bepaalde in de (Brand-) veiligheidsvoorschriften;
 5. het bepaalde in het Parkreglement.
- 6.4 Algemene voorwaarden van Huurder zijn niet van toepassing op de Overeenkomst.
- 6.5 Het in de Overeenkomst gebruikte begrip Asielopvang dient in de Algemene Huurvoorwaarden te worden gelezen als "het Evenement".

Artikel 7 (Gebruikers)vergunning(en)

- 7.1 Conform artikel 10 lid 1 van de Algemene Huurvoorwaarden dient Huurder zelf zorg te dragen voor het verkrijgen en naleven van de noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen met betrekking tot de Asielopvang in het Gehuurde. Hieronder is uitdrukkelijk begrepen het naleven van (een) door de gemeente Veldhoven verleende ontheffing(en) ten aanzien van (de bepalingen in) de (gebruikers)vergunning en het bestemmingsplan met betrekking tot het Gehuurde indien en voor zover deze aan het voorgenomen gebruik als omschreven in de Overeenkomst in de weg staan.
- 7.2 Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken die verband houden met het niet verkrijgen van noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen en/of het niet (juist) naleven van de daarbij gestelde voorwaarden en/of regelingen en/of het niet (juist) naleven van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het niet verkrijgen van het hiertoe benodigde akkoord van de gemeente Veldhoven en/of het niet verkrijgen van de benodigde vergunning om de Asielopvang mogelijk te maken in het Gehuurde, is voor zowel Huurder als Verhuurder grond om de Overeenkomst met Huurder te ontbinden, zonder dat Huurder recht heeft op enige schadevergoeding. Zonder akkoord of genoemde vergunningen kan de Asielopvang niet aanvangen.
- 7.3 Huurder is gehouden voor aanvang van de Huurperiode een door de veiligheidsregio goedgekeurd BHV plan aan Verhuurder te overleggen voor de opvang van Asielzoekers en statushouders.

Artikel 8 Schouw

- 8.1 Voor aanvang van de Asielopvang vindt een schouw plaats van het Gehuurde en de faciliteiten in het bijzijn van Huurder en Verhuurder en naar aanleiding daarvan wordt een schouwformulier van (de staat van) het Gehuurde en de faciliteiten opgemaakt. Dit schouwformulier wordt door Huurder en Verhuurder voor akkoord ondertekend. Aan het einde van de Huurperiode vindt wederom een schouw plaats van het Gehuurde en de faciliteiten in het bijzijn van Huurder en Verhuurder en wordt door hen wederom een schouwformulier opgesteld en ondertekend. Indien er schade geconstateerd wordt tijdens de Huurperiode dan wel bij de eindschouw, geldt deze schade als schade veroorzaakt ten tijde van de Huurperiode en komt deze voor rekening van Huurder. Voorgaande laat onverlet de mogelijkheid van Verhuurder om later ontdekte schade ontstaan door of in verband met de Asielopvang op Huurder te verhalen.
- 8.2 Huurder is verplicht Verhuurder na constatering van schade onverwijld op de hoogte te stellen van de betreffende schade en in overleg met Verhuurder onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade.

Artikel 9 Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

9.2 Eventuele geschillen, waaronder geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Den Haag.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

1. Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

vertegenwoordigd door: de heer drs. J. Kapteijns

als: _____

te: _____

op: _____

2. Buitenjan Exploitatie BV

vertegenwoordigd door: 5.1.2.e

als: _____

te: _____

op: _____

Bijlagen:

1. Plattegrond van het Gehuurde
2. Bijlage Werkzaamheden
3. Algemene Huurvoorwaarden
4. (Brand-) veiligheidsvoorschriften
5. Parkreglement

Handmatig aangebrachte wijzigingen op de Overeenkomst en/of bijlagen welke deel uitmaken van de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze zijn voorzien van een paraaf van zowel Huurder als Verhuurder.

HUUROVEREENKOMST

Partijen:

1. Naam: **Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)**

Adres: Rijnstraat 8

Postcode en vestigingsplaats: 2515 XP DEN HAAG

KvK-nummer: 5.12.e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: de heer J. Kapteijns

Contactpersoon: 5.12.e

Telefoonnummer: 5.12.e

E-mailadres: 5.12.e @coa.nl

hierna te noemen: **Huurder**;

en

2. Naam: **Hypeco Exploitatie B.V.**

Adres: Graafsebaan 133

Postcode en vestigingsplaats: 5248 NL Rosmalen

KvK-nummer: 5.12.e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: 5.12.e en 5.12.e gezamenlijk

Contactpersoon: 5.12.e

Telefoonnummer: 5.12.e

E-mailadres: 5.12.e @libema.nl

hierna te noemen: **Verhuurder**.

Huurder en Verhuurder nemen in overweging dat:

- Huurder voor een periode van 23-12-2021 tot en met 31-12-2022 een opvang voor vluchtelingen nodig heeft (hierna te noemen: de **Vluchtelingenopvang**);
- Huurder de Vluchtelingenopvang wenst onder te brengen op (een gedeelte van) het terrein van Verhuurder en Verhuurder bereid is aan Huurder (een gedeelte van) haar terrein ter beschikking te stellen en event services en catering te verzorgen ten behoeve van de Vluchtelingenopvang;
- Huurder en Verhuurder hun afspraken die zien op het ter beschikking stellen van ruimten en het verzorgen van event services en catering ten behoeve van het de Vluchtelingenopvang vastleggen in deze huurovereenkomst (hierna te noemen: de **Overeenkomst**) en de bijlagen bij de Overeenkomst;

Paraaf Huurder:

5.12.e

Paraaf Verhuurder:

- Huurder en Verhuurder sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van huur van woonruimte (artikelen 7:232 e v BW) en die ten aanzien van huur van bedrijfsruimte (artikelen 7:20 e v BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het in de Overeenkomst gaat om de huur en verhuur van een in artikel 7:230a bedoelde ruimte en partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen hebben

Huurder en Verhuurder zijn overeengekomen:

Artikel 1 Het Gehuurde

- 1 1 Verhuurder stelt aan Huurder ter beschikking het gedeelte van het terrein, bij Verhuurder en Huurder genoegzaam bekend als het Hypeco terrein, en de daarop ten behoeve van Huurder ingerichte faciliteiten voor de Vluchtelingenopvang gevestigd te Rosmalen aan de Graafsebaan 133 (hierna te noemen het **Gehuurde**) Het Gehuurde is zoals reeds aangegeven bij Verhuurder en Huurder genoegzaam bekend en staat als zodanig aangeduid op de plattegrond die als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht (Bijlage 1)

Artikel 2 Huurperiode en looptijd Overeenkomst

- 2 1 Verhuurder stelt het Gehuurde aan Huurder ter beschikking gedurende de periode van 23-12-2021 t/m 31-12-2022 (hierna te noemen de **Huurperiode**), waarbij het Gehuurde van
- 23-12-2021 tot en met 06-02-2022 ten behoeve van de opbouw,
 - 07-02-2022 tot en met 31-12-2022 ten behoeve van de Vluchtelingenopvang
- 2 2 De Overeenkomst vangt aan op de datum van aanvang van de Huurperiode en eindigt zodra de Huurperiode is verstreken en de financiële verplichtingen op grond van de Overeenkomst en de bijlagen zijn voldaan
- 2 3 Het Gehuurde wordt tijdens de Huurperiode door Huurder uitsluitend gebruikt ten behoeve van de Vluchtelingenopvang en daartoe benodigde voorzieningen.

Artikel 3 Huurprijs, Investering en annuleringsvergoeding

- 3 1 Voor het ter beschikking stellen van het terrein dat onderdeel uitmaakt van het Gehuurde door Verhuurder tijdens de Huurperiode voldoet Huurder aan Verhuurder een huurprijs (hierna te noemen de **Huurprijs**) De Huurprijs is gebaseerd op een aantal door Huurder op te vangen vluchtelingen van 300 vluchtelingen De Huurprijs bedraagt. € ^{5.11.c} [redacted] (voluit: ^{5.12.e} [redacted] ^{5.12.e} [redacted] ^{5.12.e} [redacted]) Over het voornoemde bedrag wordt geen BTW in rekening gebracht

Paraaf Huurder

^{5.12.e} [redacted]

Paraaf Verhuurder

Het voorgaande komt neer op een Huurprijs per maand van

December	€ 5.1.1.c
Januari	€ 5.1.1.c
Februari	€ 5.1.1.c
Maart	€ 5.1.1.c
April	€ 5.1.1.c
Mei	€ 5.1.1.c
Juni	€ 5.1.1.c
Juli	€ 5.1.1.c
Augustus	€ 5.1.1.c
September	€ 5.1.1.c
Oktober	€ 5.1.1.c
November	€ 5.1.1.c
December	€ 5.1.1.c

- 3 2 Ten behoeve van de faciliteiten die worden ingericht voor de Vluchtelingenopvang en die onderdeel uitmaken van het Gehuurde zijn investeringen gedaan die onder meer zijn opgenomen in de offerte d d 21 januari 2022 waarvan een kopie aan de Overeenkomst is gehecht (Bijlage 6) Huurder voldoet aan Verhuurder een bedrag ten behoeve van die betreffende investeringskosten (hierna te noemen de **Investering**) De Investering bedraagt € 5.1.1.c (voluit:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

- 3 3 De afname en het gebruik van het Gehuurde zoals vastgelegd in de Overeenkomst worden door Huurder gegarandeerd. Indien Huurder de Overeenkomst onverhoopt wenst te beëindigen en/of de looptijd wil inkorten is Huurder, afhankelijk van het moment van opzeggen en/of het moment van inkorten van de Huurperiode, tenminste altijd 100% van de alsdan verschuldigde Huurprijs plus de verschuldigde Huurprijs voor de daarop volgende maand aan Verhuurder verschuldigd Daarnaast is Huurder alsdan 100% van de Investering en 100% van de door Verhuurder gemaakte kosten (waaronder begrepen kosten event services) ten behoeve van de Vluchtelingenopvang aan Verhuurder verschuldigd

Artikel 4 Event Services en Catering

- 4 1 Huurder neemt ten behoeve van de Vluchtelingenopvang van Verhuurder de event services af welke staan beschreven in het overzicht dat, zodra het is opgesteld en akkoord is bevonden, als bijlage aan de Overeenkomst wordt gehecht (Bijlage 4) (hierna te noemen

Paraaf Huurder

5.1.2.e

Paraaf Verhuurder

Bijlage Event Services). De Bijlage Event Services vermeldt de af te nemen aantallen en de kosten voor de in de bijlage beschreven event services

- 4 2 Huurder neemt ten behoeve van de Vluchtelingenopvang van Verhuurder de catering af welke staat beschreven in het overzicht dat, zodra het is opgesteld en akkoord is bevonden, als bijlage aan de Overeenkomst wordt gehecht (**Bijlage 5**) (hierna te noemen **Bijlage Catering**) De Bijlage Catering vermeldt de af te nemen aantallen en de kosten voor de in de bijlage beschreven catering.

Artikel 5 Betaalafspraken

- 5 1 De verhuur van het terrein zoals genoemd in artikel 3 1 van de Overeenkomst is niet belast met BTW Het overige gedeelte van deze verhuur is wel belast met BTW Alle bedragen genoemd in de Overeenkomst zijn exclusief BTW, tenzij anders staat vermeld.

- 5 2 De Huurprijs, de Investering en de BTW (voor zover van toepassing) zijn als volgt verschuldigd

- 100% van de Huurprijs december, januari, februari en 100% van de Investering tezamen zijnde € ^{5.11.c} (voluit: ^{5.12.e} plus BTW over de Investering dienen te zijn ontvangen door Verhuurder van Huurder binnen 14 dagen na factuurdatum,
- 100% van de Huurprijs maart zijnde € ^{5.11.c} (voluit: ^{5.12.e} dienen te zijn ontvangen door Verhuurder van Huurder uiterlijk op 24-02-2022,
- 100% van de Huurprijs april zijnde € ^{5.11.c} (voluit: ^{5.12.e} dienen te zijn ontvangen door Verhuurder van Huurder uiterlijk op 24-03-2022,
- 100% van de Huurprijs mei zijnde € ^{5.11.c} (voluit: ^{5.12.e} dienen te zijn ontvangen door Verhuurder van Huurder uiterlijk op 24-04-2022,
- 100% van de Huurprijs juni zijnde € ^{5.11.c} (voluit: ^{5.12.e} dienen te zijn ontvangen door Verhuurder van Huurder uiterlijk op 24-05-2022,
- 100% van de Huurprijs juli zijnde € ^{5.11.c} (voluit: ^{5.12.e} dienen te zijn ontvangen door Verhuurder van Huurder uiterlijk op 24-06-2022,

- 100% van de Huurprijs augustus zijnde € 5.11.c (voluit: 5.12.e) dienen te zijn ontvangen door Verhuurder van Huurder uiterlijk op 24-07-2022,
- 100% van de Huurprijs september zijnde € 5.11.c (voluit: 5.12.e) dienen te zijn ontvangen door Verhuurder van Huurder uiterlijk op 24-08-2022,
- 100% van de Huurprijs oktober zijnde € 5.11.c (voluit: 5.12.e) dienen te zijn ontvangen door Verhuurder van Huurder uiterlijk op 24-09-2022,
- 100% van de Huurprijs november zijnde € 5.11.c (voluit: 5.12.e) dienen te zijn ontvangen door Verhuurder van Huurder uiterlijk op 24-10-2022,
- 100% van de Huurprijs december zijnde € 5.11.c (voluit: 5.12.e) dienen te zijn ontvangen door Verhuurder van Huurder uiterlijk op 24-11-2022

5.3 Na afloop van iedere maand die onderdeel uitmaakt van de Huurperiode worden de kosten voor de tijdens de voorgaande maand door Huurder afgenomen event services en catering berekend en deze kosten worden vastgesteld op basis van de in de Bijlage Event Services en Bijlage Catering vermelde tarieven en voor eventuele aanvullende event services en eventuele aanvullende catering op basis van de op het moment van levering geldende tarieven. Huurder ontvangt in dat kader na afloop van iedere maand die onderdeel uitmaakt van de Huurperiode een of meerdere factuur/facturen, welke binnen 14 dagen na factuurdatum door Huurder aan Verhuurder dient/dienen te zijn voldaan.

Artikel 6 Algemene Huurvoorwaarden en (Brand-) veiligheidsvoorschriften

- 6.1 Op de Overeenkomst zijn van toepassing
- de Algemene Huurvoorwaarden voor Beurzen en Evenementen (versie 01-02-2020) welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (Bijlage 2) (hierna te noemen de **Algemene Huurvoorwaarden**), en
 - de (Brand-) veiligheidsvoorschriften (versie 25-10-2013) welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (Bijlage 3) (hierna te noemen de **(Brand-) veiligheidsvoorschriften**)
- 6.2 Huurder verklaart een exemplaar van de Algemene Huurvoorwaarden en de (Brand-) veiligheidsvoorschriften te hebben ontvangen vóór of bij het tot stand komen van de Overeenkomst. Een kopie van de Algemene Huurvoorwaarden is tevens te vinden op

Paraaf Huurder

5.12.e

Paraaf Verhuurder

www.organiseren-bij-libema.nl/algemenehuurvoorwaarden-beurzen-evenementen.

- 6.3 De in de Overeenkomst vermelde bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen geldt de volgende rangorde:
1. het bepaalde in de Overeenkomst;
 2. het bepaalde in de Bijlage Event Services;
 3. het bepaalde in de Bijlage Catering;
 4. het bepaalde in de Algemene Huurvoorwaarden;
 5. het bepaalde in de (Brand-) veiligheidsvoorschriften.
- 6.4 Algemene voorwaarden van Huurder zijn niet van toepassing op de Overeenkomst.
- 6.5 Het in de Overeenkomst gebruikte begrip Vluchtelingenopvang dient in de Algemene Huurvoorwaarden te worden gelezen als "het Evenement".

Artikel 7 (Gebruikers)vergunning(en)

- 7.1 Conform artikel 10 lid 1 van de Algemene Huurvoorwaarden dient Huurder zelf zorg te dragen voor het verkrijgen en naleven van de noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen met betrekking tot de Vluchtelingenopvang in het Gehuurde. Hieronder is uitdrukkelijk begrepen het naleven van (een) ontheffing(en) door de gemeente 's-Hertogenbosch ten aanzien van (de bepalingen in) de (gebruikers)vergunning en het bestemmingsplan met betrekking tot het Gehuurde indien en voor zover deze aan het voorgenomen gebruik als omschreven in de Overeenkomst in de weg staan.
- 7.2 Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken die verband houden met het niet verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen en/of het niet (juist) naleven van de daarbij gestelde voorwaarden en/of regelingen en/of het niet (juist) naleven van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Artikel 8 Schouw

- 8.1 Voor aanvang van de Vluchtelingenopvang vindt er een schouw plaats van het Gehuurde en de faciliteiten in het bijzijn van Huurder en Verhuurder en naar aanleiding daarvan wordt een schouwformulier van (de staat van) het Gehuurde en de faciliteiten opgemaakt. Dit schouwformulier wordt door Huurder en Verhuurder voor akkoord ondertekend. Aan het einde van de Huurperiode vindt wederom een schouw plaats van het Gehuurde en de faciliteiten in het bijzijn van Huurder en Verhuurder en wordt door hen wederom een

Paraaf Huurder:



Paraaf Verhuurder:

schouwformulier opgesteld en ondertekend. Indien er schade geconstateerd wordt tijdens de Huurperiode dan wel bij de eindschouw, geldt deze schade als schade veroorzaakt ten tijde van de Huurperiode en komt deze voor rekening van Huurder.

- 8.2 Huurder is verplicht Verhuurder na constatering van schade onverwijld op de hoogte te stellen van de betreffende schade en in overleg met Verhuurder onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade.

Artikel 9 Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

9.2 Eventuele geschillen, waaronder geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Den Haag.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

1. Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

5.1.2.e

vertegenwoordigd door de heer J. Kapteijns
als lid van het bestuur, plv. bestuursvoorzitter
te Den Haag
op 19 april 2022.

2. Hypeco Exploitatie B.V.

5.1.2.e

5.1.2.e

Paraaf Huurder

5.1.2.e

Paraaf Verhuurder

als ^{5.1.2.e} _____
te Rosmalen
op 25-04-2022

Bijlagen

- 1 Plattegrond van het Gehuurde
- 2 Algemene Huurvoorwaarden
- 3 (Brand-) veiligheidsvoorschriften
- 4 Bijlage Event Services
- 5 Bijlage Catering
- 6 Offerte d d 21 januari 2022

Handmatig aangebrachte wijzigingen op de Overeenkomst en/of bijlagen welke deel uitmaken van de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze zijn voorzien van een paraaf van zowel Huurder als Verhuurder

Paraaf Huurder
Paraaf Verhuurder



HUUROVEREENKOMST

Partijen:

1. Naam: **Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)**

Adres: Rijnstraat 8

Postcode en vestigingsplaats: 2515 XP DEN HAAG

KvK-nummer: 5.12.e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: Dhr. drs. J. Kapteijns, lid van het bestuur, plv. bestuursvoorzitter

hierna te noemen: **Huurder**;

en

2. Naam: **De Buitenjan Beheer BV**

Adres: Graafsebaan 133

Postcode en vestigingsplaats: 5248 NL Rosmalen

KvK-nummer: 5.12.e

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: 5.12.e

Contactpersoon: 5.12.e

Telefoonnummer: 5.12.e

E-mailadres: 5.12.e @debuitenjan.nl

hierna te noemen: **Verhuurder**.

Huurder en Verhuurder worden hierna ieder voor zich aangeduid als '**Partij**' en tezamen als '**Partijen**'.

Huurder en Verhuurder nemen in overweging dat:

- Verhuurder eigenaar is van, althans gerechtigd is tot, de locatie De Buitenjan staande en gelegen aan Turfweg 9 te 5504 RL Veldhoven, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie B nummer 3156 (hierna te noemen: **De Buitenjan**), partijen genoegzaam bekend;
- Huurder verantwoordelijk is voor de opvang van Asielzoekers respectievelijk Statushouders (hierna te noemen: **Asielzoekers** respectievelijk **Statushouders**) en uit dien hoofde onder meer behoefte heeft aan opvang (hierna te noemen: de **Asielopvang**);
- Huurder de Asielopvang wenst onder te brengen in diverse ruimtes van het Hoofdgebouw, het Kasteel en op een gedeelte van het perceel van de locatie "De Buitenjan Veldhoven" en Verhuurder bereid is deze locatie, in deze overeenkomst in artikel 1 nader te duiden, ter beschikking te stellen en daaraan onlosmakelijk verbonden diensten te verzorgen dan wel te laten verzorgen ten behoeve van de Asielopvang;

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

- Huurder en Verhuurder hun afspraken in het kader van het ter beschikking stellen van de locatie en het (laten) verzorgen van daarmee onlosmakelijk verbonden diensten ten behoeve van de Asielopvang wensen vast te leggen in deze huurovereenkomst (hierna te noemen: de **Overeenkomst**) en de bijlagen bij de Overeenkomst;
- Huurder en Verhuurder sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van de huur van bedrijfsruimte (artikelen 7:290 e.v. BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het in de Overeenkomst gaat om de huur en verhuur van een in artikel 7:230a bedoelde ruimte en partijen hebben uitdrukkelijk en ondubbelzinnig dat huurregime voor het gehuurde voor ogen.

Huurder en Verhuurder zijn overeengekomen:

Artikel 1 Het Gehuurde

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de groepsaccommodatie genaamd het Kasteel met een oppervlak van ongeveer 795 m², het Hoofdgebouw (uitgezonderd de centrale keuken, technische ruimtes en de zolder) met een totaal oppervlak van ongeveer 1.019m², de Pepsitheek van ongeveer 110 m², kantoren met een oppervlak van ongeveer 170 m² en een deel van het perceel grenzend aan het Hoofdgebouw met een oppervlak van ongeveer 100m² ten behoeve van het plaatsen van een buiten kookunit, gelegen aan de Turfweg 9 (5504 RL) te Veldhoven (hierna tezamen te noemen **het Gehuurde**).
- 1.2. Het Gehuurde staat als zodanig aangeduid op de plattegrond welke als bijlage aan de Overeenkomst is gehecht (**Bijlage 1**). Het Gehuurde is naar het oordeel van Huurder geschikt voor de huisvesting van maximaal 150 personen.
- 1.3. Het is Huurder niet toegestaan het Gehuurde te (onder) verhuren aan derden (waaronder mede begrepen de Asielzoekers en statushouders) en/of het Gehuurde aan anderen dan de Asielzoekers en/of statushouders in gebruik te geven. Het is Huurder wel toegestaan om voor haar rekening en risico (gedeelten van) het gehuurde in mede-gebruik te geven aan haar ketenpartners, zoals (maar niet beperkt tot) ^{5.1.2.e} Vreemdelingenwerk, etc. echter zonder dat deze de status van onderhuurder verkrijgen. Het mede-gebruik van ketenpartners dient te allen tijde te eindigen uiterlijk op de einddatum van onderhavige Overeenkomst. Het mede-gebruik van ketenpartners van Huurder doet niets af aan de aansprakelijkheid van Huurder voor de nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst.

Artikel 2 Huurperiode en looptijd Overeenkomst

- 2.1 Verhuurder stelt het Gehuurde ten behoeve van de Asielopvang aan Huurder ter beschikking tijdens de periode van **1 oktober 2023 t/m 30 september 2026** (hierna te noemen: de **Huurperiode**).
- 2.2 De Overeenkomst vangt aan op **1 oktober 2023** en eindigt van rechtswege zodra de Huurperiode is verstreken. Huurder heeft de optie om de Huurperiode zoals genoemd in artikel 2.1 van de Overeenkomst te verlengen met een periode van tweemaal één (1) jaar, te weten van **1 oktober 2026 t/m 30 september 2027 (optie 1)** en van **1 oktober 2027 t/m 30 september 2028 (optie 2)**. Indien Huurder gebruik wenst te maken van de verlenging genoemd als optie 1 dient Huurder dit uiterlijk drie (3) maanden van tevoren (uiterlijk op 30 juni 2026) schriftelijk (waaronder per e-mail) aan Verhuurder kenbaar te maken. Enkel wanneer Huurder gebruik heeft gemaakt van optie 1 kan Huurder de Huurperiode nogmaals verlengen met de periode genoemd als optie 2. Indien Huurder tevens gebruik wenst te maken van de verlenging genoemd als optie 2, dient Huurder dit uiterlijk drie maanden van tevoren (uiterlijk op 30 juni 2027) schriftelijk (waaronder per e-mail) aan Verhuurder kenbaar te maken. Indien Huurder gebruik maakt van de optie(s) tot verlenging van de Huurperiode heeft de betreffende periode tevens te gelden als Huurperiode en blijft de Overeenkomst in stand gedurende de verlengde periode(n). De Overeenkomst eindigt alsdan van rechtswege zodra de (verlengde) Huurperiode is verstreken en de financiële verplichtingen op grond van de Overeenkomst en bijlagen zijn voldaan.
- 2.3 Het Gehuurde zal tijdens de Huurperiode door Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van de Asielopvang en daartoe benodigde voorzieningen. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven.
- 2.4 Indien ruimte(n) dienen te worden toegevoegd aan het Gehuurde en/of (een) dag(en) dienen te worden toegevoegd aan de Huurperiode gebeurt dit door een bijlage additionele ruimte(n) (hierna te noemen: **Bijlage Additionele Ruimte(n)**) aan de Overeenkomst te hechten. Nadat de Bijlage Additionele Ruimte(n) door Partijen is ondertekend vormt de Bijlage Additionele Ruimte(n) onderdeel van de Overeenkomst en worden de in voornoemde bijlage opgenomen extra ruimte(n) tevens aangemerkt als het Gehuurde en/of worden de in de voornoemde bijlage opgenomen extra dag(en) tevens onderdeel van de Huurperiode. Overige wijzigingen in de Overeenkomst dienen schriftelijk, door middel van een addendum op de Overeenkomst, tussen Huurder en Verhuurder te worden vastgelegd.

zich het recht voor om eventuele prijswijzigingen of aanpassingen opgelegd door de energieleverende instanties of anderszins, tussentijds door te voeren.

- 4.2 Voor facilitaire zaken of zaken ten behoeve van de technische dienst van Huurder, kan (op basis van beschikbaarheid) door Verhuurder extra mankracht worden ingezet onder andere voor eventuele ondersteuning aan Huurder bij de op- en afbouw werkzaamheden. Onder deze op- en afbouwwerkzaamheden wordt ook verstaan het verwijderen van inventaris van Verhuurder aan het begin van de Huurperiode en het terugplaatsen van de inventaris van Verhuurder aan het einde van de Huurperiode. Verhuurder brengt vorenstaande uren maandelijks op basis van nacalculatie bij Huurder in rekening tegen een tarief van € 5.1.1.c per persoon per uur exclusief BTW. De urenbesteding dient ter goedkeuring aan Huurder te worden voorgelegd voorafgaand aan facturatie.
- 4.3 Klein onderhoud in het Gehuurde wordt in overleg met en na goedkeuring van Huurder, voor rekening en risico van Huurder uitgevoerd door Verhuurder. Indien Verhuurder de werkzaamheden uitvoert wordt het tarief van € 5.1.1.c per persoon per uur in rekening gebracht bij Huurder. In geval van een ingeschakelde derde, zal de offerte vooraf ter goedkeuring aan Huurder worden voorgelegd.
- 4.4 Installatieonderhoud alsmede groot onderhoud aan gebouwen zal voor rekening en risico van Verhuurder worden uitgevoerd door Verhuurder. Hieronder wordt onder meer verstaan onderhoud aan CV installatie, brandmeldinstallatie, onderhoud dak en dakgoten, schilderwerk (buiten). De bemonstering van legionella (2x per jaar) komt voor rekening en risico van Huurder.
- 4.5 Huurder draagt zelf zorg voor enkele overeengekomen opbouwwerkzaamheden/aanpassingen (hierna te noemen: **Werkzaamheden**) aan/op het Gehuurde. Een overzicht van deze door Verhuurder goedgekeurde Werkzaamheden wordt als **Bijlage 2** (hierna te noemen: **Bijlage Werkzaamheden**) aan deze Overeenkomst gehecht. Alle voor de Huurperiode door Verhuurder toegestane Werkzaamheden aan het Gehuurde dienen bij de eindoplevering in oorspronkelijke staat te worden teruggebracht. Overige wijzigingen en of aanpassingen in, op of aan het Gehuurde zijn niet toegestaan zonder voorafgaande goedkeuring van Verhuurder.
- 4.6 Huurder neemt ten behoeve van de Asielopvang geen catering van Verhuurder af. Huurder zal de catering zelf verzorgen, maar betaalt hiervoor een vergoeding van € 5.1.1.c (zegge: 5.1.2.e 5.1.2.e) exclusief BTW per maand aan Verhuurder. Deze vergoeding is vastgesteld op basis van een percentage van

12,5% over de te verwachten catering omzet voor 150 personen gedurende een maand.

Daarbij wordt uitgegaan van de volgende tarieven per in het gehuurde aanwezige persoon:

- Food: € 5.11.c per persoon per dag;
- Gemiddeld 4 consumpties koffie/thee á € 5.11.c per consumptie
- Gemiddeld 4 flesjes water á € 5.11.c per fles.

Aangezien de koffie/thee nog wel worden afgenomen is deze niet meegenomen in de berekening voor de uitkoopvergoeding catering.

Voor een eventuele verlenging van de Huurperiode zullen Partijen in overleg treden over een aanpassing van bovenstaande berekening ten aanzien van de uitkoop van catering. Indien Huurder beslist om toch catering af te nemen bij Verhuurder, zullen de gemaakte afspraken middels een bijlage toegevoegd worden aan deze overeenkomst.

- 4.7 Huurder draagt zelf zorg voor de schoonmaak van het Gehuurde gedurende de Huurperiode. Ook het ter beschikking gestelde sanitair zal door Huurder worden gereinigd. Huurder zal de schoonmaak uitvoeren binnen de normen van het Green Key keurmerk waar Verhuurder bij is aangesloten alsook overeenstemmen met de kwaliteitseisen die voortvloeien uit de NEN 2075 of met door de GGD gelijkgestelde eisen. Huurder zal daarbij twee maal per jaar de beglazing aan de binnenzijde meenemen en wassen. Bij het einde van de Huurperiode zal Huurder het Gehuurde volledig schoon opleveren aan Verhuurder.
- 4.9 Verhuurder draagt twee maal per jaar zorg voor bewassing van de beglazing aan de buitenzijde van het Gehuurde en het onderhoud van het buitenterrein (groenonderhoud) waar het Gehuurde onderdeel van uitmaakt.
- 4.10 In afwijking van artikel 8.3 van de Algemene Voorwaarden voor Beurzen en Evenementen neemt Huurder geen beveiliging af van Verhuurder. Huurder draagt zelf zorg voor de beveiliging van het Gehuurde, waarbij Partijen zijn overeengekomen dat Huurder beveiliging afneemt van een gerenommeerd beveiligingsbedrijf. Huurder staat er voor in dat er te allen tijde voldoende beveiliging aanwezig is om de veiligheid van de Asielzoekers en Statushouders, de omgeving en andere gasten en bezoekers van Verhuurder te waarborgen. Huurder draagt er tevens zorg voor dat er conform bijlage 1 een hekwerk geplaatst wordt rondom het Gehuurde en Verhuurder op de overige aan haar toebehorende terreinen geen overlast ervaart van het gebruik van het Gehuurde door Huurder. Huurder zal dit onder meer bewerkstellingen met de beveiliging. Verhuurder zal in overleg met Huurder zorgdragen voor een toegangspoort in het hekwerk, zodat personeelsleden van Verhuurder toegang behouden tot het Gehuurde.

Artikel 5 Betaalafspraken

- 5.1 Deze verhuur is belast met BTW. Alle bedragen genoemd in de Overeenkomst zijn exclusief BTW, tenzij anders staat vermeld. Over de Huurprijs zal een BTW tarief van 9% worden berekend. Over de in artikel 4 genoemde diensten wordt een tarief van 21% BTW berekend.
- 5.2 De betalingen die voortvloeien uit deze overeenkomst dienen te geschieden op IBAN 5 1 1 c ten name van De Buitenjan Beheer B.V. Betalingen ten aanzien van de Bijlage Catering zullen apart gefactureerd worden vanuit Buitenjan Exploitatie B.V. en dienen op verzoek van Verhuurder te geschieden op IBAN 5 1 1 c ten name van De Buitenjan Exploitatie B.V.
- 5.3 De reguliere betaalverplichtingen van Huurder uit hoofde van de Overeenkomst vallen uiteen in de Huurprijs en een vergoeding voor overige services en cateringuitkoop.
- De Huurprijs wordt maandelijks door Verhuurder aan Huurder gefactureerd en is bij vooruitbetaling verschuldigd. Hierbij wordt door Verhuurder uitgegaan van de in artikel 3 van deze Overeenkomst opgenomen prijs.
 - Overige services worden maandelijks achteraf door Verhuurder aan Huurder gefactureerd op basis van nacalculatie conform de in artikel 4.1, 4.2 en 4.3 vermelde tarieven.
 - De vergoeding voor de uitkoop van de catering wordt maandelijks door Verhuurder aan Huurder gefactureerd en is bij vooruitbetaling verschuldigd. Hierbij wordt uitgegaan van een maandelijks bedrag conform het opgenomen bedrag in artikel 4.6 van deze Overeenkomst.
 - Catering wordt, indien Huurder toch catering afneemt bij Verhuurder, maandelijks achteraf door Verhuurder aan Huurder gefactureerd op basis van nacalculatie conform de afspraken die middels een bijlage worden toegevoegd aan deze overeenkomst.
 - De betalingen worden door Huurder binnen 14 dagen na factuurdatum, tenzij anders is overeengekomen, voldaan op de bankrekening van Verhuurder als vermeld in artikel 5.2. Betaling geschiedt zonder opschorting of verrekening.
- 5.4 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
 - c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:

- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van Huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het Gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.

Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Artikel 6 Algemene Huurvoorwaarden en (Brand-) veiligheidsvoorschriften

- 6.1 Op de Overeenkomst zijn van toepassing, behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is:
- de Algemene Huurvoorwaarden voor Beurzen en Evenementen (versie 01-02-2020) welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (Bijlage 3) (hierna te noemen: de **Algemene Huurvoorwaarden**), en
 - de (Brand-) veiligheidsvoorschriften welke als bijlage aan de Overeenkomst zijn gehecht (Bijlage 4) (hierna te noemen: de **(Brand-) veiligheidsvoorschriften**).
 -
- 6.2 Huurder verklaart een exemplaar van de Algemene Huurvoorwaarden, de (Brand-) veiligheidsvoorschriften te hebben ontvangen vóór of bij het tot stand komen van de Overeenkomst. Een kopie van de Algemene Huurvoorwaarden is tevens te vinden op www.organiseren-bij-libema.nl/algemenehuurvoorwaarden-beurzen-evenementen.
- 6.3 De in de Overeenkomst vermelde bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen geldt de volgende rangorde:
1. het bepaalde in de Overeenkomst;
 2. het bepaalde in de Bijlage Werkzaamheden;
 3. het bepaalde in de Algemene Huurvoorwaarden;
 4. het bepaalde in de (Brand-) veiligheidsvoorschriften;
- 6.4 Algemene voorwaarden van Huurder zijn niet van toepassing op de Overeenkomst.
- 6.5 Het in de Overeenkomst gebruikte begrip Asielopvang dient in de Algemene Huurvoorwaarden te worden gelezen als "het Evenement". Daarnaast dient onder "het Gehuurde" in de Algemene Huurvoorwaarden te worden gelezen (de definitie van) het

Gehuurde zoals omschreven in de Overeenkomst. Daar waar in de Algemene Huurvoorwaarden wordt verwezen naar het "buitenterrein" wordt uitdrukkelijk niet het Gehuurde bedoeld zoals gedefinieerd in de Overeenkomst.

Artikel 7 (Gebruikers)vergunning(en)

- 7.1 Conform artikel 10 lid 1 van de Algemene Huurvoorwaarden dient Huurder zelf zorg te dragen voor het verkrijgen en naleven van de noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen met betrekking tot de Asielopvang in het Gehuurde. Hieronder is uitdrukkelijk begrepen het naleven van (een) door de gemeente Veldhoven verleende ontheffing(en) ten aanzien van (de bepalingen in) de (gebruikers)vergunning en het bestemmingsplan met betrekking tot het Gehuurde.
- 7.2 Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken die verband houden met het niet verkrijgen van noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen en/of het niet (juist) naleven van de daarbij gestelde voorwaarden en/of regelingen en/of het niet (juist) naleven van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het niet verkrijgen van het hiertoe benodigde akkoord van de gemeente Veldhoven en/of het niet verkrijgen van de benodigde vergunning om de Asielopvang mogelijk te maken in het Gehuurde, is voor zowel Huurder als Verhuurder grond om de Overeenkomst met Huurder te beëindigen, zonder dat Huurder recht heeft op enige schadevergoeding. Zonder akkoord of genoemde vergunningen kan de Asielopvang niet aanvangen. De in dit artikel genoemde beëindiging kan buitengerechtelijk plaatsvinden middels een schrijven van de ene partij aan de andere.

Artikel 8 Overige bepalingen

- 8.1 Huurder is gehouden voor aanvang van de Huurperiode een door de veiligheidsregio goedgekeurd BHV plan aan Verhuurder te overleggen voor de opvang van Asielzoekers en Statushouders.
- 8.2 Gedurende de Huurperiode zal Huurder een formeel gastenregister bijhouden een en ander conform de brandweervoorschriften.

8.3 Het is huurder niet toegestaan:

- a. Op of in het Gehuurde open vuur te gebruiken;
- b. Op of in het Gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stank verspreidende-, brandgevaarlijke- of ontplofbare zaken;
- c. het Gehuurde zodanig te gebruiken dat daardoor bodem- en/of andere milieuverontreiniging kan optreden en/of schade aan het Gehuurde kan ontstaan zoals door het lekken van olie;
- d. Op het Gehuurde overlast of hinder te veroorzaken;

Artikel 9 Schouw

9.1 Onderhavige Overeenkomst betreft een vernieuwing van de huurovereenkomst d.d. 25 april 2022 voor de periode van 1 januari 2022 – 30 september 2023, welke Partijen eerder hebben gesloten ter zake van het Gehuurde. Laatst genoemde huurovereenkomst wordt per de ingangsdatum van onderhavige Overeenkomst beëindigd. Het schouwformulier d.d. 13 januari 2021 dient als uitgangspunt van de staat van het Gehuurde per de ingangsdatum van deze Overeenkomst en is als Bijlage 5 aangehecht. Aanvullend hierop zal een schouw plaatsvinden voor de extra (buiten)ruimtes waarmee het Gehuurde is uitgebreid ten opzichte van de voorgaande huurovereenkomst.

Aan het einde van de Huurperiode vindt wederom een schouw plaats van het Gehuurde en de faciliteiten in het bijzijn van Huurder en Verhuurder en wordt door hen wederom een schouwformulier opgesteld en ondertekend. Indien er schade geconstateerd wordt tijdens de Huurperiode dan wel bij de eindschouw, geldt deze schade als schade veroorzaakt ten tijde van de Huurperiode en komt deze voor rekening van Huurder. Voorgaande laat onverlet de mogelijkheid van Verhuurder om later ontdekte schade ontstaan door of in verband met de Asielopvang op Huurder te verhalen.

9.2 Huurder is verplicht Verhuurder na constatering van schade onverwijld op de hoogte te stellen van de betreffende schade en in overleg met Verhuurder onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade.

Artikel 10 Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

10.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

10.2 Eventuele geschillen, waaronder geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Den Haag.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

1. Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

vertegenwoordigd door: de heer drs. J. Kapteijns
als: _____
te: _____
op: _____

2. Buitenjan Beheer BV

vertegenwoordigd door: 512e
als: _____
te: _____
op: _____

Bijlagen:

1. Plattegrond van het Gehuurde
2. Bijlage Werkzaamheden
3. Algemene Huurvoorwaarden
4. (Brand-) veiligheidsvoorschriften
5. Schouw formulier

Handmatig aangebrachte wijzigingen op de Overeenkomst en/of bijlagen welke deel uitmaken van de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze zijn voorzien van een paraaf van zowel Huurder als Verhuurder.

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE GROND CENTRAAL ORGAAN opvang ASIELZOEKERS

ONDERGETEKENDEN:

1 [gevestigd/wonende*] teingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummerten 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 is belast met de opvang van asielzoekers en/of andere door dan wel ten behoeve van Huurder aangewezen doelgroepen 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 nadat het gehuurde door en voor rekening van Huurder overeenkomstig een door Huurder opgesteld Programma van Eisen geschikt wordt gemaakt voor het door Huurder voorgenomen gebruik;
- Verhuurder uitdrukkelijk onderkent dat de huisvesting en opvang van asielzoekers en andere doelgroepen naar zijn aard onvoorspelbaar is, in verband waarmee Partijen zowel ten aanzien van de looptijd 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, ook de huurovereenkomst zal eindigen;
- Partijen in een hoofdlijnenbrief d.d. **PM** de door hen voorwaardelijk 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. ***** m², 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 de 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 huisvesting en opvang van asielzoekers en 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 ***** (hierna: '**de ingangsdatum**') en is aangegaan voor een periode van ***** jaar ***** maanden en loopt tot en met *****.

2.2 Na het verstrijken van de in artikel 2.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door uitsluitend Huurder [**alternatief: door Huurder of Verhuurder**] in overeenstemming met de artikelen 2.3 t/m 2.5 voortgezet voor een aansluitende periode van ***** jaar, derhalve tot en met *****. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor [**verschillende alternatieven: [een] aansluitende periode[n] van ***** jaar**].

2.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder [**alternatief: of door Verhuurder aan Huurder**] tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste ***** en maximaal ***** maanden.

2.4 In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.3 en ander onverminderd het bepaalde in de artikelen 10.2 en 21 komen Partijen 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 door Huurder dient plaats te vinden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

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

2.6 Bij het einde van deze huurovereenkomst heeft Verhuurder geen recht of aanspraak op enigerlei schadevergoeding en/of schadeloosstelling.

Artikel 3; Huurprijs, omzetbelasting, indexering, betalingsverplichting

3.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € ***** (zegge:*****) en is gebaseerd op een huurprijs van € ***** per m² 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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

3.3 De huurprijs wordt voor het eerst na het verstrijken van de in artikel 2.1 genoemde periode jaarlijks per ***** met ingang van ***** 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.

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.

[Alternatief: hoogte indexering beperken:

@ Partijen komen met betrekking tot de hoogte van de indexering het navolgende overeen:

- tot een percentage van maximaal ***** % zal de volledige indexering worden doorberekend;
- over het meerdere van een percentage tussen ***** % en ***** %, zal de helft (50%) van de indexering worden doorberekend;
- over het meerdere van een percentage boven ***** % wordt niets (0%) doorberekend.]

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:

3.7 Met het oog op de ingangsdatum 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 opgeleverd in de staat zoals overeengekomen in de hoofdlijnenbrief en vastgelegd in het daartoe door Partijen opgestelde en ondertekende procesverbaal (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.

* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

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 datum van de ter beschikkingstelling voor het gehuurde geen huur en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd. In dat geval zullen tevens de ingangsdatum alsmede de huurvrije perioden 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 van deze huurovereenkomst. Huurder zal Verhuurder onverwijld schriftelijk berichten of aan de oorspronkelijke einddatum wordt vastgehouden.

4.4 Voor iedere werkdag dat Verhuurder het gehuurde te laat ter beschikking stelt, verbeurt Verhuurder een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van **PM** % 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 buitengerechtelijk te ontbinden, indien het gehuurde later dan ***** weken 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 de werkelijke oppervlakte van het gehuurde minder dan 10% afwijkt van de kadastrale oppervlakte [**alternatief: van de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte**], kan geen der Partijen daaraan enig recht op ontbinding, beëindiging en/of schadevergoeding ontlenen. Een over- of ondermaat van meer dan 10% wordt met de overeengekomen huurprijs pro rato verrekend.

5.2 Onverminderd het bepaalde artikel 5.1 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 4** aan deze huurovereenkomst gehechte asbestinventarisatie van ***** d.d. *****. [**Alternatief voor het geval er geen asbestinventarisatie is: Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt**]. 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 5** aan deze huurovereenkomst gehechte rapport van ***** d.d. *****. [**Alternatief voor het geval er geen bodemrapport is: Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is**]. 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

† doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

verplichtingen, die het genot van het gehuurde dat Huurder bij aanvang van de 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 en voorkeurs- en/of (koop)optierecht(en) rusten.

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 dal mogen onthouden. De 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 haar 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 als hierna in artikel 18 geregeld.

Artikel 9; Gebruik

9.1 Huurder is niet verplicht het gehuurde gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst geheel en volledig daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken. Huurder zal bij een niet volledige ingebruikname van het gehuurde voor haar rekening zodanige maatregelen treffen dat beschadiging of achteruitgang van de op het gehuurde door Huurder gerealiseerde opstallen en voorzieningen wordt voorkomen en ziet er op toe dat gehuurde in adequate staat blijft verkeren. Huurder zal bij een niet volledige ingebruikname van het gehuurde Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte stellen.

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 *) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is Huurder geen enkele schadevergoeding en/of

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

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 vanwege het specifieke gebruik dat Huurder van het gehuurde maakt. 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; Veranderingen en/of toevoegingen

11.1 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.

11.2 Huurder dient zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen als hiervoor omschreven, wordt voldaan aan alle ter zake door de overheid gestelde eisen alsmede dat eventueel benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen worden verkregen.

11.3 Al het onderhoud, herstel en vernieuwing van/aan de door Huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt volledig voor rekening en risico van Huurder, tenzij dit onderhoud, herstel en vernieuwing het gevolg zijn van een tekortkoming van verhuurder om gebreken aan het gehuurde, zoals bedoeld in deze huurovereenkomst dan wel in de zin van de wet, te verhelpen.

Artikel 12; Onderhoud en renovatie

12.1 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.

12.2 Indien Verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, 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.

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

Artikel 13; Zakelijke lasten

13.1 Voor rekening van Huurder komen de waterschaps- en polderlasten alsmede, onder welke benaming dan ook, de overige belastingen, precariorechten, 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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Artikel 14; Oplevering 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, 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 voor Huurder zijn overeengekomen.

14.2 Huurder heeft het recht de door hem aan, op, 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 het COA 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 Partijen zullen 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.

14.4 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.

14.5 Huurder is gehouden de door haar op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen een nader tussen Partijen overeen te komen termijn ten genoegen van Verhuurder uit te voeren. Indien Huurder nalatig blijft in de nakoming van zijn opleveringsverplichting, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden op kosten van Huurder te laten uitvoeren.

14.6 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 kan deze zaken op kosten van Huurder laten verwijderen.

14.7 Partijen komen overeen dat Huurder na afloop van de huurovereenkomst gedurende een periode

van maximaal 3 weken tot uithuizing en verplaatsing van de in het gehuurde gehuisveste asielzoekers of andere doelgroepen mag overgaan. Voor deze uithuisperiode is Huurder geen huur en/of gebruiksvergoeding verschuldigd. Het bepaalde in de artikelen 7:225 en 7:230 BW is niet van toepassing.

[Alternatief: Indien bij het einde van de huur een bodemonderzoek wordt uitgevoerd, toevoegen: Artikel @; Bodemonderzoek bij einde huur

*@ 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.*

@ 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 aantoonbaar 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.

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 de 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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

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 en/of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, 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 meedeelt, 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; Aansprakelijkheid

19.1 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.

19.2 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; opschorting/ontbinding/beëindiging o.g.v. Bibob

20.1 Deze huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat voor of op uiterlijk 6 maanden na het sluiten van deze huurovereenkomst:

(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 **PM** een naar het oordeel van Huurder conveniërende bestuursovereenkomst is gesloten.

20.2 Op deze huurovereenkomst is het Bibobbeleid COA van toepassing. Door ondertekening van deze huurovereenkomst verklaart Verhuurder kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. Het COA kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van ernstig gevaar dan wel tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbarevoordelen te benutten;

b. Er sprake is van ernstig gevaar dan wel tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;

c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Verhuurder in relatie staat tot strafbare feiten;

d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;

e. Verhuurder heeft nagelaten de vragen die hem door het COA zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of

f. Verhuurder heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

g. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Het COA kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 21; Koppeling huurovereenkomst met Bestuursovereenkomst

21.1 Verhuurder is er uitdrukkelijk van doordrongen dat deze huurovereenkomst onlosmakelijk is verbonden aan de door Huurder te sluiten resp. reeds gesloten bestuursovereenkomst met de gemeente *****. Indien voornoemde bestuursovereenkomst om welke reden of oorzaak dan ook gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, eindigt, zal per datum eindigen bestuursovereenkomst deze huurovereenkomst van rechtswege eindigen, zonder dat een opzegging door Huurder noodzakelijk is. Huurder zal van het eindigen van de Bestuursovereenkomst wel aan

Verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk mededeling doen. Het bepaalde in artikel 2.6 is van overeenkomstige toepassing.

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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

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

[Optionele bepaling; Huurvrije perioden; reserveringsvergoeding

@.@ *Huurder heeft een eerste huurvrije periode van 6 maanden, ingaande op de ingangsdatum. De huurvrije periode is gebaseerd op de door Huurder geprognoseerde termijn van 6/***** maanden die Huurder nodig heeft om alle ten behoeve van het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen zoals omschreven in artikel 10 te verkrijgen alsmede om het gehuurde geschikt te maken voor het overeengekomen gebruik.*

@.@ *Indien na afloop van de eerste huurvrije periode van 6/***** maanden de ten behoeve van het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen (nog) niet zijn verkregen, zal de huurvrije periode met een tweede huurvrije periode van maximaal 6/***** maanden worden verlengd tot de datum waarop Huurder over alle ten behoeve van het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde bruikbare vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen beschikt.*

@.@ *Indien na ommekomst van de tweede huurvrije periode van 6/***** maanden Huurder nog steeds niet beschikt of kan beschikken over alle ten behoeve van het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, is Huurder gerechtigd deze huurovereenkomst overeenkomstig artikel 10.2 met onmiddellijke ingang op te zeggen. In dat geval zal Huurder voor de volledig verstreken looptijd van de huurvrije perioden, tot een maximum van 12/***** maanden, aan Verhuurder een reserveringsvergoeding ter hoogte van € **pm** per maand voldoen. Huurder zal dit bedrag binnen 14 dagen voldoen na ontvangst van een door Verhuurder verstrekte factuur met vermelding van het bestelnummer dat Huurder voorafgaand aan het ondertekenen van deze huurovereenkomst aan Verhuurder heeft verstrekt.]*

[Optionele bepaling; huurkorting bij verlengingen @.@ *Partijen komen overeen dat indien deze huurovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel*

2.2 *wordt verlengd voor een aansluitende periode van **PM** jaar op de alsdan geldende huurprijs een korting van **PM** % zal worden toegepast. Deze korting van **PM** % is eveneens van toepassing indien deze huurovereenkomst na ommekomst van een eerste verlenging wederom voor een of meerdere aansluitende perioden overeenkomstig artikel 2.2 van deze huurovereenkomst wordt verlengd. De korting van **PM** % geldt derhalve bij iedere verlenging van de huurovereenkomst.]*

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

(naam Verhuurder)

plaats

datum

(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.****.

Programma van Eisen Huurder d.d. ****.

nulmeting bodem d.d. ****.

concept akte vestiging recht van opstal

uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.

kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder***].

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening Huurder:

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

**Onderwerp:**

Doelstelling: Ter besluitvorming

Portefeuillehouder: Joeri Kapteijns

Contactpersoon: 5.1.2.e

Directie / afdeling: 5.1.2.e / 5.1.2.e

Vergadering: Bestuur

Datum vergadering: 9 mei 2023

Nummer:

Gevraagd besluit

Het bestuur wordt gevraagd:

- In te stemmen met de allonge op de bestuursovereenkomst voor de noodopvang in Oirschot zodat ter ondertekening kan worden overgegaan.

Managementsamenvatting

Hoofdpijnen allonge:

- Oerlesedijk 1 te Oirschot
- Verlengd tot 24 mei 2024 onder gelijke voorwaarden en bepalingen van huidige bestuursovereenkomst

Nadere toelichting

- Er is overeenstemming met de eigenaar. De huurovereenkomst is getekend.

Afstemming

Dit voorstel is tot stand gekomen in samenwerking / afstemming met :

- Intern: 5.1.2.e
- Extern: Gemeente Oirschot

Adviezen

- Juridische Zaken: [in te vullen door Juridische Zaken tijdens de minuut]
- Directie: [in te vullen door Directie tijdens de minuut]
- Concerncontrol: [in te vullen door Concerncontrol tijdens de minuut]

Risico's, onzekerheden en/of aandachtspunten

-

Consequenties

- Financiële consequenties: n.v.t.
- Juridische consequenties: afsluiten bestuursovereenkomst
- Personele consequenties: n.v.t.
- Consequenties voor de uitvoering: n.v.t.

Communicatie

- Intern:
- Extern:

Medezeggenschap

n.v.t.

Vervolgproces

Na akkoord: ondertekening bestuursovereenkomst door (plv.) bestuursvoorzitter.



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Oirschot

T.a.v. de Burgemeester, J. Keijzers-Verschelling

5.1.2.e

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Centraal Bureau

Rijnstraat 8

2515 XP DEN HAAG

telefoon 088-7157000

postadres postbus 30203

2500 GE DEN HAAG

datum	23 juni 2022	inlichtingen bij	5.1.2.e
onderwerp	Oirschot - Verklaring datum ingebruikname	telefoon	5.1.2.e
ons kenmerk	CDR-735234	e-mail	5.1.2.e @coa.nl

Geacht college,

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wil het college bedanken voor alle gezamenlijke inspanningen om te komen tot het realiseren van een opvanglocatie aan de Oerlesedijk 1 in Oirschot. Samen met u geven we invulling aan een maatschappelijk vraagstuk; het bieden van opvang en begeleiding aan asielzoekers en vergunninghouders in Nederland.

Met deze verklaring willen wij u informeren dat de opvanglocatie aan de Oerlesedijk 1 op 19 mei 2022 voor de opvang en begeleiding van vergunninghouders in gebruik is genomen. Dit is overeenkomstig artikel 4 van de bestuursovereenkomst.

Wij vertrouwen op een goede samenwerking met uw gemeente, met omwonenden en andere betrokken organisaties. Mocht u vragen hebben over de verklaring of over de opvanglocatie dan kunt u contact opnemen met 5.1.2.e 5.1.2.e en (5.1.2.e @coa.nl) 5.1.2.e (5.1.2.e @coa.nl).



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Met vriendelijke groet,

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Centraal Bureau

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

www.coa.nl

TOELICHTING BIJ HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE GROND CENTRAAL ORGAAN OPVANG ASIELZOEKERS

INLEIDING

Deze toelichting behoort bij de model huurovereenkomst "ongebouwde grond Centraal Orgaan opvang asielzoekers" (hierna: 'het model').

In dit model hebben de **kernwaarden** van het COA bij het aangaan van een huurovereenkomst voor de vestiging van een AZC of andere structurele opvanglocatie een duidelijke plek gekregen. Deze kernwaarden zijn:

- flexibiliteit in duur en bestemming,
- het publieke karakter van het COA,
- een duidelijke verdeling van onder meer de onderhoudsverantwoordelijkheden, en
- het beschikken over voldoende 'contractuele handremmen' waarbij beter kan worden gereageerd op de onvoorspelbare instroom van asielzoekers.

De kernwaarde flexibiliteit heeft invulling gekregen door het opnemen van een tussentijdse opzegmogelijkheid, een exit-mogelijkheid bij het uitblijven van de benodigde vergunningen, de mogelijkheid om het gehuurde voor andere doelgroepen te gebruiken en de koppeling van de huurovereenkomst aan de bestuursovereenkomst. Het model neemt verder tot uitgangspunt dat het COA verantwoordelijk is voor de vergunningen, ontheffingen, etc. en het geschikt maken van het gehuurde. Het COA weet immers het beste aan welke eisen een opvanglocatie moet voldoen. Tot slot is voorzien in een aantal 'contractuele handremmen': er is pas sprake van een bindende huurovereenkomst op het moment dat het bestuur van het COA de huurovereenkomst heeft goedgekeurd en het COA heeft een exit-mogelijkheid op het moment dat de vergunningen, ontheffingen, etc. gedurende huurovereenkomst worden ingetrokken.

Hieronder volgt een korte toelichting op de verschillende bepalingen. Voor een aantal bepalingen is een alternatief tekstvoorstel opgenomen dat kan worden gebruikt als alternatief voor de in het model opgenomen bepalingen.

HUUROVEREENKOMST

1 Partijen ('ondergetekenden')

Bij de gegevens van verhuurder dient – voor zover van toepassing – het KvK-nummer te worden vermeld. Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient dit nummer door het COA gecheckt te worden aan de hand van een **uittreksel uit het handelsregister**, zodat kan worden gezien of de personen die de huurovereenkomst ondertekenen ook bevoegd zijn de overeenkomst te tekenen. Tevens kan hierbij geverifieerd worden aan welke partijen verhuurder mogelijk gelieerd is.

2 Considerans

In de considerans van het model zijn is een aantal zaken niet ingevuld (adresgegevens en kadastrale aanduiding van de locatie en de opvangcapaciteit van de locatie). Verder wordt verwezen naar een **hoofdlijnenbrief**. Deze hoofdlijnenbrief bevat de eerder tussen partijen bereikte overeenstemming over de essentialia van de tussen partijen te sluiten huurovereenkomst. De hoofdlijnenbrief dient ter afbakening van de gemaakte afspraken maar ook ter voorkoming van aansprakelijkheden mocht de huurovereenkomst niet tot stand komen. Een voorbeeld voor een hoofdlijnenbrief is als **bijlage A** aan deze toelichting gevoegd.

In de considerans is een koppeling gemaakt met de bestuursovereenkomst die het COA met de gemeente sluit, met dien verstande dat indien de bestuursovereenkomst eindigt, de huurovereenkomst door het COA zal worden opgezegd.

3 Het gehuurde, bestemming (artikel 1)

In artikel 1.1 dient het aantal opvangplaatsen, de adresgegevens en de kadastrale gegevens te worden opgenomen, alsmede de gehuurde oppervlakte ongebouwde grond.

Bij de bestemming van het gehuurde is niet alleen voorzien in de huisvesting en opvang van asielzoekers maar ook van andere door of ten behoeve het COA aangewezen doelgroepen.

4 Duur, verlening en opzegging (artikel 2)

Duur van de overeenkomst

De in artikel 2.1 genoemde huurperiode van 5 jaar en 7 maanden is gebaseerd op de weloverwogen keuze om hierin zowel de opbouw als de afbouw van een locatie mee te nemen. De huurperiode is een **optelsom** van:

- I. een **huurvrije periode 6 maanden bij aanvang van de huur** die nodig is om de vergunningen te verkrijgen én het gehuurde geschikt te maken voor het beoogde gebruik, welke termijn overeenstemt met de huurvrije periode van 6 maanden zoals omschreven in artikel 3.7;
- II. de **looptijd van vijf jaar** huur die door het COA wordt overeengekomen in de bestuursovereenkomst met de betreffende gemeente waarin de locatie is gevestigd;
- III. een **huurvrije periode van 1 maand aan het einde van de huur** in verband met de uithuizing en uitplaatsing van asielzoekers zoals omschreven in artikel 14.10.

Indien te voorzien is dat het **langer** zal duren om de benodigde vergunningen te verkrijgen en/of het gehuurde geschikt te maken voor het beoogde gebruik, kan er een langere huurvrije termijn van 9 maanden huurvrij worden overeengekomen. De huurperiode bedraagt dient dan te worden aangepast in 5 jaar en 10 maanden (lees: 3 maanden méér bij aanvang, 5 jaar looptijd en 1 maand bij einde huur).

Het model neemt tot uitgangspunt dat steeds voor een **bepaalde tijd** wordt gehuurd. Er wordt dus niet voor onbepaalde tijd gecontracteerd. Na de eerste huurperiode van vijf jaar en 7 maanden eindigt de huurovereenkomst van rechtswege. Hiervoor is dus **geen opzegging** door het COA of door verhuurder nodig. Als het COA de huurovereenkomst wil verlengen, dan moet het COA **zes maanden** voor het einde van de huurperiode aan verhuurder schriftelijk laten weten de huurovereenkomst te willen verlengen. **Een verlenging** wordt telkens voor **maximaal één** jaar aangegaan en eindigt steeds van rechtswege (en dus zonder opzegging), tenzij het COA aan verhuurder 6 maanden voor het verstrijken van de verlengingsperiode schriftelijk laat weten de huurovereenkomst wederom te willen verlengen.

Gelet op de door het beoogde flexibiliteit is in de bijzondere bepalingen voorzien in de bevoegdheid van het COA de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen alsmede in het geval waarin de benodigde vergunningen niet afkomen of worden ingetrokken en dat niet aan het COA kan worden toegerekend (art. 11.17 en 11.36).

Opzegging van de overeenkomst

Het COA mag de huurovereenkomst altijd **tussentijds opzeggen** met inachtneming van een termijn tussen de drie en zes maanden. Denkbaar is dat verhuurder alleen een voortijdige beëindiging wil accepteren indien het COA bereid is verhuurder daarvoor te compenseren. Verhuurder verliest immers een goede huurder en naar een nieuwe huurder op zoek moeten gaan. In dat kader kan het COA een **beëindigingsvergoeding** afspreken voor het geval gedurende de *eerste huurperiode van 5 jaar door het COA wordt opgezegd*. Dat kan een **vast bedrag** zijn maar ook een **gestaffeld bedrag** is mogelijk.

Indien voor een staffel wordt gekozen, kan een relatie worden gelegd met **de resterende looptijd** van de huurovereenkomst en de **netto contante waarde** van de daarover verschuldigde huurtermijnen. Het is redelijk om naarmate de resterende huurperiode langer is, er van uit te gaan dat verhuurder binnen deze termijn in staat moet zijn om een andere huurder te vinden. Dat rechtvaardigt een **afslag** op de resterende termijnen. Hoe korter de resterende huurperiode is, hoe lastiger het voor verhuurder zal zijn om een andere huurder te vinden en hoe lager dan ook de afslag zal zijn. Verder is het redelijk om de vergoeding niet op de bruto som van de resterende huurtermijnen te baseren maar de netto contante waarde ('ncw') daarvan tot leidraad te nemen.

Indien wordt gekozen voor een gestaffeld bedrag gelden de volgende staffels:

- Beëindiging na 1 jaar: resterende huurtermijn van 4 jaar -/- afslag van 12 mnd. x ncw
- Beëindiging na 2 jaar: resterende huurtermijn van 3 jaar -/- afslag van 9 mnd. x ncw
- Beëindiging na 3 jaar: resterende huurtermijn van 2 jaar -/- afslag van 6 mnd. x ncw
- Beëindiging na 4 jaar: resterende huurtermijn van 1 jaar -/- afslag van 3 mnd. x ncw

In alle gevallen wordt de afslag afgetrokken van het resterende aantal huurtermijnen, waarna het resterende huurbedrag wordt vermenigvuldigd met de netto contante waarde die is berekend op basis van de inflatie. De inflatie bedraagt volgens het CBS gemiddeld 1,88% per jaar. Onderstaand is een rekenvoorbeeld opgenomen met een jaarhuur van € 1,2 mio oftewel € 5.110.000 per maand. De netto contante waarde wordt als volgt uitgerekend:

$$Ncw = HW / (1 + i)^t$$

Hierin is:

HW = huidige waarde
 Ncw = toekomstige waarde
 t = periode (in jaren)
 i = rentevoet

Beëindiging na 1 jaar:

- resterende huurtermijnen: 67 maanden -/- 12 maanden = 55 maanden
- aantal maanden die vergoed worden: 55 -/- 12 maanden = 43 maanden
- resterende huurbedrag: 43 maanden x € 5.110.000 = € 220.730.000
- te betalen vergoeding: netto contante waarde van € 220.730.000 = € 220.730.000

Beëindiging na 2 jaar:

- resterende huurtermijnen: 67 -/- 24 maanden = 43 maanden
- aantal maanden die vergoed dient worden: 43 -/- 9 maanden = 34 maanden
- resterende huurbedrag: 34 maanden x € 5.110.000 = € 173.740.000
- te betalen vergoeding: netto contante waarde van € 173.740.000 = € 173.740.000

Beëindiging na 3 jaar:

- resterende huurtermijnen: 67 maanden -/- 36 maanden = 31 maanden
- aantal maanden die vergoed worden: 31 -/- 6 maanden = 25 maanden
- resterende huurbedrag: 25 maanden x € 5.110.000 = € 127.750.000
- te betalen vergoeding: netto contante waarde van € 127.750.000 = € 127.750.000

Beëindiging na 4 jaar:

- resterende huurtermijnen: 67 maanden -/- 48 maanden = 19 maanden
- aantal maanden die vergoed worden: 19 -/- 3 maanden = 16 maanden
- resterende huurbedrag: 16 maanden x € 5.110.000 = € 81.760.000
- te betalen vergoeding: netto contante waarde van € 81.760.000 = € 81.760.000

Beëindiging na 5 jaar:

- resterende huurtermijnen: 67 maanden - 60 maanden = 7 maanden
- aantal maanden die vergoed worden: 7 maanden
- resterende huurbedrag: 7 maanden x € 5.110.000 = € 35.770.000
- te betalen vergoeding: netto contante waarde van € 35.770.000 = € 35.770.000

Indien de tussentijdse opzegbevoegdheid van het COA wordt gekoppeld aan de betaling van een vaste of variabele beëindigingsvergoeding kan de volgende tekst worden opgenomen:

"11.@ Indien Huurder gedurende de initiële huurperiode van 5 jaar en 7 maanden zoals vastgelegd in artikel 3.1 van deze huurovereenkomst van deze tussentijdse opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is Huurder aan Verhuurder een beëindigingsvergoeding verschuldigd [bij een vast bedrag: van € PM/bij een variabel bedrag: overeenkomstig de als Bijlage @ aan deze huurovereenkomst gevoegde staffel]. De beëindigingsvergoeding is gebaseerd op een afkoop van de resterende

huurverplichting van Huurder voor de initiële huurperiode rekening houdend met de staat en de mogelijkheid tot wederverhuur van het gehuurde en de contante waarde van de resterende huurverplichting.

11.@ Indien Huurder na ommekomst van de initiële huurperiode en derhalve gedurende de aansluitende huurperioden, zoals vastgelegd in de artikelen 2.2 en 2.3 van deze huurovereenkomst gebruik maakt van deze tussentijdse opzeggingsbevoegdheid, is Huurder aan Verhuurder geen beëindigingsvergoeding verschuldigd."

5 Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode (artikel 3)

Het model neemt tot uitgangspunt dat het COA *geen* omzetbelasting is verschuldigd. Het COA is ook **geen afzonderlijke vergoeding** aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder lijdt omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet aftrekbaar is.

In artikel 3.3 is bepaald dat er jaarlijks wordt geïndexeerd, maar dat deze indexering echter nooit hoger dan 3% per jaar zal zijn.

Het is mogelijk om op voorhand, dus bij de totstandkoming van de huurovereenkomst, overeen te komen dat, in het geval de huurovereenkomst na ommekomst van de eerste huurtermijn met één jaar wordt verlengd, alsmede in het geval de huurovereenkomst daarna met andermaal één jaar wordt verlengd, een huurkorting wordt toegepast. Indien hiervoor wordt gekozen geldt dat er bij iedere verlenging met één jaar een korting wordt gegeven van 5% op de alsdan geldende huurprijs, waarbij denkbaar is dat de korting na verloop van bijv. 3 extra huurjaren stabiliseert en dat derhalve bij een vierde verlenging geen extra huurkorting meer wordt verleend. Als dat wordt afgesproken, kan de navolgende alternatieve tekst worden opgenomen:

*3.8 Partijen komen overeen dat indien deze huurovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.2 en 2.3 wordt verlengd voor een aansluitende periode van één jaar op de alsdan geldende huurprijs een korting van 5 % zal worden toegepast. Deze korting van 5 % is eveneens van toepassing indien deze huurovereenkomst na ommekomst van een eerste verlenging wederom voor één of meerdere aansluitende perioden van één jaar overeenkomstig artikel 2.2 en 3.3 van deze huurovereenkomst wordt verlengd, met dien verstande dat de oplopende korting van 5% gemaximeerd is tot **drie/pm** verlengingen met één jaar. De oplopende korting van 5 % per jaar eindigt derhalve na de **derde/pm** verlenging met één jaar. Indien de huurovereenkomst voor de **vierde/pm maal** met één jaar wordt verlengd, geldt alsdan de huurprijs van het **derde/pm** verlengingsjaar, onverminderd de daarop van toepassing zijnde indexering.*

6 Opleverstaat; gevolgen gebrekkige en niet tijdige oplevering bij aanvang huur (artikel 4)

In de hoofdlijnenbrief waarnaar in de considerans is verwezen, worden specifieke opleveringsafspraken gemaakt. Bij de terbeschikkingstelling van het gehuurde wordt een proces-verbaal van oplevering opgesteld. Indien bij de oplevering van het gehuurde bij aanvang van de huur **opleveringsgebreken** worden vastgesteld kwalificeren deze als een gebrek en dienen deze adequaat en voortvarend door verhuurder te worden verholpen.

In de artikelen 4.1 t/m 4.6 is een **onderscheid** gemaakt tussen de situatie dat sprake is van een **gebrekkige** oplevering enerzijds (art. 4.1 en 4.2) en de situatie waarin sprake is van een **niet tijdige** oplevering anderzijds (art. 4.3 t/m 4.6). Bij een **gebrekkige** oplevering kan het COA aanspraak maken op schadevergoeding indien de gebreken niet binnen een nader overeen te komen termijn zijn verholpen.

In het geval van een **niet tijdige** oplevering kan het COA het gehuurde in het geheel niet gebruiken en verbeurt verhuurder op basis van het model een boete. Het COA kan er in dit geval ook voor kiezen de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden als de oplevering langer duurt dan een nader overeen te komen aantal dagen. Hieraan ligt de wens ten grondslag om niet oneindig aan een huurovereenkomst gebonden te zijn indien er geen reëel zicht op oplevering bestaat.

7 Opleverstaat; onder- en overmaat bij aanvang huur (artikel 5)

In artikel 5.1 is tot uitgangspunt genomen dat in het geval sprake is van een afwijking van **minder dan 10%** van de kadastrale oppervlakte er geen nadere verrekening van de huurprijs en evenmin een ontbinding, beëindiging of schadevergoeding zal plaatsvinden. Als alternatief voor de kadastrale oppervlakte kan worden opgenomen:

“van de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte”

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

In het geval van **ondermaat van meer dan 10%**, of een ander overeen te komen %, heeft het COA het recht om de huurovereenkomst **buitengerechtelijk te ontbinden**, waarbij het COA recht heeft op schadevergoeding.

8 Asbest/Milieu/Legionella (artikel 6)

Het COA dient waar mogelijk bij aanvang van de huurovereenkomst over een asbestinventarisatie te beschikken. In artikel 6.1 wordt, indien er **geen asbestinventarisatie** voor handen is, de volgende alternatieve tekst opgenomen:

“Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt.”

Hetzelfde geldt voor het kunnen beschikken over een bodem- en/of legionellarapport. In artikel 6.2 wordt, indien er **geen bodem- en/of legionellarapport** aanwezig is, de volgende alternatieve tekst opgenomen:

“Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is.”

In artikel 6.3 is bepaald dat de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal, bodemverontreiniging of legionella een gebrek in de zin van de wet oplevert. Verhuurder vrijwaart het COA voor alle aanspraken en/of (overheids-)bevelen daaromtrent (6.4).

9 Beperkt zakelijke rechten (artikel 7)

In artikel 7.2 kan aan de daarin genoemde opsomming het volgende worden toegevoegd:

“en voorkeurs- en/of (koop)optierecht(en).”

10 Bestemming (artikel 8)

In het kader van de gewenste flexibiliteit is in artikel 8.1 opgenomen dat het mogelijk is om de **bestemming van het gehuurde te wijzigen**. Het COA dient verhuurder daartoe een schriftelijk verzoek toe te zenden, welk verzoek verhuurder **niet op onredelijke gronden** mag weigeren. Het COA is verantwoordelijk en draagt de kosten voor de verkrijging/aanpassing van de vergunningen in het kader van de verandering van de bestemming (artikel 8.2).

In artikel 8.3 is bepaald dat de bepalingen van artikel 7:232 e.v. BW (woonruimte), artikel 7:290 e.v. BW (middenstandsbedrijfsruimte) en artikel 7:230a BW uitdrukkelijk **niet** van toepassing zijn. Ten behoeve van de in, op of aan het gehuurde gebouwde opstallen en voorzieningen zullen Partijen een huurafhankelijk opstalrecht vestigen.

11 Gebruik (artikel 9)

Dezelfde flexibiliteit komt terug in artikel 9 op grond waarvan het COA niet tot **gebruik van het gehuurde** verplicht is. Wel moet het COA zodanige maatregelen nemen om beschadiging en/of achteruitgang van het gehuurde tegen te gaan. Verder heeft het COA een **ongeclausuleerde bevoegdheid tot**

onderverhuur of ingebruikgeving. Het COA dient verhuurder wel onverwijld schriftelijk in kennis te stellen van een onderverhuur of ingebruikgeving aan een derde.

12 Vergunningen (artikel 10)

Uitgangspunt in dit model is dat het COA verantwoordelijk is voor het verkrijgen van alle benodigde **vergunningen**, ontheffingen, etc. Verhuurder is verplicht om hieraan mee te werken en voor zover daar kosten aan verbonden zijn, komen deze kosten voor rekening van verhuurder. Achterliggende gedachte is dat verhuurder bij aanvang weet dat het COA een andere bestemming zal geven aan het gehuurde en dat verhuurder deze eventuele kosten kan verdisconteren in de huurprijs.

In artikel 10.2 is de bevoegdheid van het COA opgenomen om de huurovereenkomst **tussentijds op te zeggen** indien de vergunningen, etc. voor dan wel na de ingangsdatum worden geweigerd en/of ingetrokken, tenzij de weigering/intrekking door schuld of nalatigheid van het COA is veroorzaakt. De tussentijdse opzegbevoegdheid geldt dus zowel **bij aanvang als gedurende** de looptijd van de huurovereenkomst.

13 Onderhoud en renovatie (artikel 11)

In artikel 11 wordt verwezen naar een door partijen opgestelde **demarcatielijst** die de **omvang van de onderhoudsverplichting** van het COA weergeeft. Al het overige onderhoud, herstel en vernieuwing komt voor rekening en risico van verhuurder.

Indien en voor zover verhuurder werkzaamheden aan het gehuurde wil uitvoeren, geldt een **overlegverplichting** voor verhuurder. Verhuurder dient bij de uitvoering van de werkzaamheden met de belangen van het COA rekening te houden. Ondervindt het COA overlast van deze werkzaamheden, dan kan zij aanspraak maken op een evenredige huurprijsvermindering en/of schadevergoeding.

14 Veranderingen en/of toevoegingen (artikel 12)

Voor veranderingen en/of toevoegingen is **toestemming van verhuurder** nodig die deze echter niet op onredelijke gronden mag onthouden of vertragen. Het COA is verantwoordelijk voor het aanvragen van de voor deze wijzigingen noodzakelijke vergunningen en draagt voor de veranderingen en/of toevoegingen de integrale onderhouds-, herstel- en vernieuwingsplicht. Onderhoud aan de door het COA aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen is voor rekening van het COA.

15 Oplevering bij einde huur; huurvrije periode bij einde huur (artikel 14)

Uitgangspunt van deze bepalingen is dat er voor het COA **wel ongedaanmakingsverplichting** geldt aan het einde van de huur, **tenzij** Partijen anders overeenkomen. Het COA heeft het recht om de aangebrachte opstallen, voorzieningen en/of toevoegingen die **niet** ongedaan gemaakt hoeven worden aan een opvolgend gebruiker te verkopen.

Het **bodemrapport** dat bij aanvang van de huur is opgesteld geldt als de **nulmeting**. Verhuurder kan aan het einde van de huur opnieuw een bodemonderzoek laten verrichten. Indien op dat moment verontreiniging wordt aangetroffen is het COA slecht gehouden de hieruit voortvloeiende schade te vergoeden indien verhuurder kan aantonen dat de verontreiniging door het COA is veroorzaakt.

Indien op voorhand duidelijk is dat er ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst **geen bodemrapport** is opgesteld, kunnen artikel 14.3 en 14.4 worden geschrapt.

Partijen inspecteren bij het einde van de huur gezamenlijk het gehuurde. Eventuele opleveringsgebreken die voor rekening van het COA komen, zullen door het COA worden afgekocht, zodat het COA niet tot enig fysiek herstel van eventuele opleveringsgebreken gehouden is.

Ervaring is dat met de uithuizing en verplaatsing van asielzoekers/andere doelgroepen enige tijd gemoeid gaat. In dat kader voorziet artikel 14.10 in een **huurvrije periode** van 1 maand voorafgaand

aan het einde van de huurovereenkomst. Over deze maand is het COA wel de vergoeding voor de eventueel geleverde zaken en diensten verschuldigd.

16 Ontbinding (artikel 15)

Ontbinding van de huurovereenkomst kan slechts door tussenkomst van de rechter geschieden.

17 Huurafhankelijk opstalrecht (artikel 18)

Partijen verplichten zich om een huurafhankelijk opstalrecht te vestigen ten laste van verhuurder en ten gunste van het COA ten behoeve van de op het gehuurde gerealiseerde opstallen. Aan de huurovereenkomst is hiertoe een concept akte Vestiging recht van opstal gehecht.

18 Schade aan het gehuurde; aansprakelijkheid (artikel 19)

Artikel 19 bevat een strikte aansprakelijkheidsbepaling. Schematisch regelt deze bepaling de aansprakelijkheid van het COA als volgt:

Categorie schade	COA aansprakelijk?	Uitzondering
schade in en/of aan het gehuurde veroorzaakt door COA of personen waarvoor COA verantwoordelijk is	Ja	Tenzij het COA geen schuld heeft of schade het gevolg is van een gebrek
schade in en/of aan het gehuurde veroorzaakt door asielzoekers	Nee	Nvt
Schade aan personen die zich op het gehuurde bevinden	Nee	Tenzij verhuurder aannemelijk maakt dat het COA schuld heeft aan deze schade
Schade buiten het gehuurde aan personen of eigendommen van verhuurder of derden door asielzoekers	Nee (let op: er wordt dus geen molestschade meer vergoed)	Nvt
Schade met en /of door het gehuurde aan derden	Nee	Tenzij schade aan schuld van het COA te wijten is.

ALTERNATIEVE AANSPRAKELIJKHEIDSREGELING (artikel 19)

Indien de verhuurder **niet akkoord** kan gaan met de strikte aansprakelijkheidsbepaling, kunnen de navolgende alternatieve bepalingen worden opgenomen:

“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 Huurder 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.

19.2 Zonder ter zake enige aansprakelijkheid jegens Verhuurder en/of jegens derden te aanvaarden, vergoedt Huurder eventuele molest- en/of andere schade **in en/of aan het gehuurde**, die **door de in het gehuurde gehuisveste asielzoeker(s)** is veroorzaakt, voor zover deze schade niet gedekt is door de WA-verzekering van de schadeveroorzakende asielzoeker(s). Huurder wordt door Verhuurder onverwijld, door middel van een schriftelijke mededeling, van voornoemde schade op de hoogte gesteld. Huurder vergoedt uitsluitend 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** 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 en/of derden **niet** aansprakelijk voor schade die **met en/of door het gehuurde** aan derden wordt toegebracht, tenzij Verhuurder aannemelijk maakt dat deze schade aan de schuld van Huurder alsmede de personen waarvoor Huurder aansprakelijk is, is te wijten.

19.6 Verhuurder zal Huurder vrijwaren ter zake van eventuele aanspraken van derden voor de schade als genoemd in de leden 3, 4 en 5 van dit artikel."

Schematisch regelt deze alternatieve bepaling de aansprakelijkheid van het COA als volgt:

Categorie schade	COA aansprakelijk?	Uitzondering
schade in en/of aan het gehuurde veroorzaakt door COA of personen waarvoor COA verantwoordelijk is	Ja	Tenzij het COA geen schuld heeft of schade het gevolg is van een gebrek
schade in en/of aan het gehuurde veroorzaakt door asielzoekers	Nee, maar COA vergoedt schade voor zover deze niet gedekt is door WA-verzekering van de asielzoeker	Nvt
Schade aan personen die zich op het gehuurde bevinden	Nee	Tenzij verhuurder aannemelijk maakt dat het COA schuld heeft aan deze schade
Schade buiten het gehuurde personen of eigendommen van verhuurder of derden door asielzoekers	Nee (let op: er wordt dus geen molestschade meer vergoed)	Nvt
Schade met en /of door het gehuurde aan derden	Nee	Tenzij schade aan schuld van het COA te wijten is.

19 Voorbehouden/opschortende voorwaarden Huurder (artikel 20)

Het model vermeldt uitdrukkelijk het voorbehoud dat het bestuur van het COA de overeenkomst met alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd alsmede dat de huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van het COA is ondertekend. Het tweede voorbehoud betreft de voorwaarde dat met de betreffende gemeente een bestuursovereenkomst is gesloten. Van deze bepaling mag niet worden afgeweken.