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

Gebaseerd op 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 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HOTEL ARA B.V.**, gevestigd te Zwijndrecht, kantoorhoudende te (3336 LM) Zwijndrecht aan het adres Veerweg 10, hierna te noemen 'Verhuurder', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23093302, vertegenwoordigd door 5.1.2.e ;

EN

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **CENTRAAL ORGAAN OPVANG ASIELZOEKERS (COA)**, gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te (2515 XP) 's-Gravenhage aan het adres Rijnstraat 8, hierna te noemen 'Huurder' of 'COA', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27380622, vertegenwoordigd door de heer dr. mr. M. Schoenmaker, bestuursvoorzitter;

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

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. tussen Partijen is een brief met dagtekening [datum] ondertekend waarin partijen de uitgangspunten hebben vastgelegd voor de huur door COA van Hotel ARA aan de Veerweg 8-10 te Zwijndrecht;
- b. Partijen hebben definitieve overeenstemming bereikt over de voorwaarden en condities waaronder Huurder Hotel ARA van Verhuurder zal huren;
- c. Partijen wensen hun afspraken hierbij schriftelijk vast te leggen in deze overeenkomst.
- d. Huurder belast is met de opvang van vreemdelingen en/of andere door dan wel ten behoeve van Huurder aangewezen doelgroepen (verder in deze huurovereenkomst samengevat aangeduid als: 'vreemdelingen') en uit dien hoofde behoefte heeft aan opvang- annex huisvestingslocaties;

e. 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) uitdrukkelijk uitsluiten;

5.1.1.c

~~f. Verhuurder uitdrukkelijk onderkent dat de huisvesting en opvang van vreemde lingen naar zijn aard onverenigbaar is, in verband waarmee Partijen zowel ten aanzien van de looptijd en tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst als ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het gehuurde flexibiliteit nastreven zonder daarmee afbreuk te doen aan de belangen van Verhuurder;~~

Commented [512e]: In de hoofdlijnenbrief is opgenomen dat opzegging mogelijk is doch met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, tegen het einde van een kalendermaand.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte gelegen op het adres Veerweg 8-10 te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie D, nummer 5478, 5585 en 6143, omvattende 80 hotelkamers inclusief het medegebruik van het restaurant, de zalen, buitenterrein, parkeerplaatsen, zwembad, zwembadterras, fitnessruimte (inclusief fitnessapparatuur), kleedkamers, souterrain/kelder, en de woonverdieping, thans in gebruik bij de bestuurder van Verhuurder, en overige ruimten die Huurder nodig heeft voor de uitvoering van zijn taken (hierna 'Gehuurde'), waarbij de interne kantoor- en werkruimten zoals keuken, opslag en technische ruimten exclusief beschikbaar blijven voor Verhuurder.

Commented [512e]: Deel van het souterrain/kelder. Het andere deel is door ons in gebruik voor opslag en technische dienst.

Commented [512e]: Zie de omschrijving van het gehuurde in de hoofdlijnenbrief.

Commented [512e]: @ 5.1.2e jij bijlage 1 met ons delen?

Commented [5.1.2e]: Alle plattegronden zijn met jullie gedeeld. Wat wil je precies ontvangen?


Het Gehuurde is nader aangeduid op de als Eijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegronden/tekeningen. De staat van het Gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als Bijlage 2 aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering (voorzien van foto's van het Gehuurde).

2. Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als noodopvanglocatie voor maximaal 30050 vreemdelingen en daarbij behorende ruimten (ondersteunende faciliteiten en kantoorruimten) ten behoeve van het COA en/of ketenpartners van het COA.
3. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
4. De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het Gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.
5. Als Bijlage 3 is aan deze overeenkomst geen kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, gehecht ten aanzien van het Gehuurde.

Artikel 2. Voorwaarden

1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is Partijen bekend. Een exemplaar van de algemene bepalingen is als Bijlage 4 aan deze overeenkomst gehecht.
2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

1. ^{5.1.1.c} 
2. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege zonder dat opzegging nodig is, tenzij Partijen 6 maanden voor het verstrijken van de huurperiode ~~Verhuurder~~ schriftelijk overeenkomen de huurovereenkomst te willen verlengen.
3. ~~Opzegging dient te geschieden bij daurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.~~

Artikel 4: Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

1. ^{5.1.1.c} 
^{5.1.1.c} 
^{5.1.1.c} 
2. 
2. 
3. Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.
Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht

op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat

4. Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
5. De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt geacht begrepen te zijn in de in artikel 4.1 omschreven huurprijs. Artikel 18 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
6. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.
7. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.2.e

8. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7~~8~~ zijn in één bedrag vooraf verschuldigd in euro's en moeten uiterlijk op de laatste dag ~~voor van~~ de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

5.1.1.c

9.

5.1.1.c

10

9.

Commented [512]: Klopt dit bedrag wel. De eerste periode ziet toch op drie maanden? (dus drie maanden).

Artikel 5: Kosten van levering van zaken en diensten

1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

Paraaf Verhuurder

- 4 -

Paraaf Huurder

a. De kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en energie ~~– alles tot een maximum van 12005 procent van het in 2023 gerealiseerde verbruik –~~ 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 zijn inbegrepen in de in artikel 4.1 omschreven huurprijs. 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 de hier bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering. Bij een verbruik hoger dan 12005 procent van het in 2023 gerealiseerde verbruik, worden de meerkosten aan Huurder doorbelast.

Commented [5.1.2.e]: Naar voorbeeld afspraken Uden.

Commented [5.1.2.e]: Zie mail

b. De levering van zaken en diensten als omschreven in het als Bijlage 5 bij deze overeenkomst gevoegde document 'Hotelafspraken'. Als modificatie van de overeengekomen afspraken hebben de huurder en verhuurder consensus bereikt dat COA belast is met de verantwoordelijkheid voor het verschonen van bedlinnen. De verhuurder behoudt wel de verantwoordelijkheid voor het verstrekken van beddengoed en linnen aan het begin van de huurperiode, en vergoedt bijgevolg de kosten die door de huurder zijn gemaakt hiervoor.

c. De verhuurder verbindt zich ertoe om tijdens de duur van dit huurcontract wifi te verstrekken. De verhuurder is verantwoordelijk voor de kosten en het onderhoud van de wifi-verbinding.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

2. 5.1.2.e

3. ~~Onverminderd het bepaalde in artikelen 4.1, 4.5 en 5.2 is de aanvangshuurprijs van het Gehuurde prijsvast en gebaseerd op een opvangcapaciteit bij aanvang van deze huurovereenkomst van 300 personen.~~

4. De administratie van het aantal in het Gehuurde dagelijks aanwezige personen zal door Huurder geschieden, waarbij ~~eventuele onder- of overbezetting maandelijks tussen Partijen zal worden verrekend.~~ Verhuurder is te allen tijde gerechtigd de administratie van Huurder te (doen) controleren.

5. Verhuurder is bevoegd na goedkeuring van overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Commented [5.1.2.e]: Goedkeuring gaat veel verder dan overleg. Het betekent dat je niet makkelijk het pakket diensten kunt wijzigen. Overigens vind ik dat wel een begrijpelijke aanpassing door COA.

5. ~~Door of vanwege COA wordt het voor het gebruik benodigde textiel (bedlinnen, tafellinnen alsmede overig in het Gehuurde te gebruiken textiel) verzorgd.~~

Artikel 6: Beheerder

1. Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt Verhuurder zelf als beheerder op.
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 7: Asbest/Milieu

1. Aan Verhuurder is niet bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.
2. Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan 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. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Bijzondere bepalingen

Artikel 8: Opschortende en ontbindende voorwaarden(n)

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde(n) dat:
 - (i) Verhuurder onder haar conveniërende voorwaarden overeenstemming heeft bereikt met de huidige exploitant van Hotel ARA over de minnelijke beëindiging van de vigerende huurovereenkomst terzake het Gehuurde, en
 - (ii) het bestuur van Huurder deze huurovereenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van Huurder is ondertekend, en

(i) 5.1.1.c

(i)
- 2.

Artikel 9: Facturatie

1. Ten behoeve van de facturatie door Verhuurder is aan deze overeenkomst als Bijlage 6 een blanco factuur gehecht, waarin tenminste de volgende gegevens zijn opgenomen: NAW-gegevens, rekeningnummer, KvK-gegevens.

Artikel 10: Staat Gehuurde bij aanvang en einde huur, veranderingen en toevoegingen

1. Verhuurder levert het hotel op in de staat waarin het Gehuurde zich op de datum dat het proces-verbaal van oplevering door beide Partijen is ondertekend zal bevinden. De FF&E (Furniture Fixtures en Equipment) van Hotel ARA wordt daarbij door de Verhuurder verwijderd en opgeslagen op een opslagplaats. De kosten voor de huur van de opslagplaats komen voor rekening van het COA. Indien de verhuurder aan het einde van de huurperiode geen gebruik meer wil maken van de FF&E, zal de verhuurder de gemaakte kosten met terugwerkende kracht vergoeden.
2. De staat van oplevering van het Gehuurde zal door Partijen, voorafgaand aan de huuringsdatum, worden vastgelegd in een door Partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering voorzien van gedetailleerde foto's.
3. Eventuele gebreken, die voor rekening van Verhuurder komen worden uitdrukkelijk in het proces-verbaal van oplevering vastgelegd.
4. Het terrein (inclusief toegang), de 80 hotelkamers, de kantoren en overige ruimtes worden door Huurder verder voor eigen rekening geschikt gemaakt voor het door Huurder beoogde gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst. Het onderhoud, herstel en de vernieuwing van de door Huurder aangebrachte voorzieningen komen voor rekening en risico van Huurder. Verhuurder heeft geen enkele verplichting ten aanzien van de hiervoor bedoelde voorzieningen.
5. Eventuele kosten in verband met inrichting van de kantoren, overige ruimtes en de hotelkamers (extra bedden e.d.) komen geheel ten laste van Huurder.
6. Verhuurder is en blijft (financieel) verantwoordelijk voor de technische staat van de installaties en de technische veiligheid in en rond het gebouw, met uitzondering van de installaties die door huurder zijn aangepast. De kosten verbonden aan het handhaven van de technische staat en veiligheid van die installaties komen voor rekening van COA.
7. Zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder is Huurder niet bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het Gehuurde aan te brengen. Huurder is verplicht eventuele met instemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken of te herstellen, tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking / herstel door Huurder zijn overeengekomen."

Commented [5.1.2.e]: Toevoegen: de kosten van verwijdering van FF&E en de kosten van transport zijn voor COA.

Commented [5.1.2.e]: Wat wordt hiermee bedoeld. Indien jij de spullen niet meer wil gebruiken, dan moet je de huur voor de opslag alsnog voldoen? Dan kun je haast beter de spullen accepteren en later alsnog vervangen.

Commented [5.1.2.e]: We willen de spullen die niet terug hoeven te komen verkopen/verwijderen, daar moet wel tijd en ruimte voor zijn. Zie mail

Commented [5.1.2.e]: Afgesproken in hoofdlijnenbrief

Commented [5.1.2.e]: Dat is inderdaad in de hoofdlijnenbrief neergelegd.

7.8 Huurder zal 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, ontruimd en bezemschoon. 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 terzake 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. Indien alsdan blijkt dat deugdelijke reparatie van het Gehuurde niet mogelijk is, is Verhuurder gerechtigd de daarmee gemoeide schade aan Huurder te factureren. Huurder zal die betreffende facturen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum aan Verhuurder voldoen.

8. Verhuurder kan gedurende de huurperiode bouw- en renovatiewerkzaamheden om en in het pand uitvoeren. Dit zal gebeuren op een manier zodat dit geen **abnormale** ~~abnormale~~-hinder zal opleveren voor de bewoners.

Artikel 11: Vergunningen, ontheffingen, toestemmingen

1. Zowel bij als na het aangaan van deze huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het Gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van deze 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. De aan het verkrijgen van de hier bedoelde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het Gehuurde om aan de voorwaarden van enige vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder. Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als hier bedoeld levert geen gebrek op.
2. In aanvulling op het bepaalde in de artikel 3.2 van deze huurovereenkomst en in afwijking van het bepaalde in de artikelen 4.1 t/m 4.5 van de algemene bepalingen,

5.1.1.c



Commented [512*]: Belangrijke vraag bij dit artikel is de reden van weigering of intrekking van de vergunning. De gemeente gaf aan dat de mogelijkheid tot intrekking van de vergunning wil houden indien er sprake is van grote overlast door de bewoners. Als dat zo is, is overlast dan te betitelen als iets dat als 'schuld van Huurder' kan worden aangemerkt? Hierover moet meer duidelijkheid ontstaan.

~~4. Huurder vrijwaart Verhuurder voor de eventuele gevolgen verbonden aan het ontbreken van vergunningen, ontheffingen of toestemming als bedoeld in het voorgaande artikel.~~

Artikel 12: Leegstand

5.1.1.c

Artikel 13: Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Wet Bibob)

1. Het COA kan in het kader van deze huurovereenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren vóór dan wel na de totstandkoming van deze huurovereenkomst.
2. Het COA kan deze huurovereenkomst, in aanvulling op artikel 3.3 onmiddellijk beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door het COA aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - c. Verhuurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
 - d. Verhuurder heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door het COA al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. Indien het COA van zijn in artikel 15.2 genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt het COA Verhuurder hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.

Artikel 14: Veiligheid

1. Huurder is te allen tijde verantwoordelijk voor de veiligheid van de in en nabij het Gehuurde aanwezige personen en Verhuurder wordt door Huurder volledig gevrijwaard van enige verantwoordelijkheid terzake. Huurder zal zorgen voor adequate beveiliging van het Gehuurde. Eventuele kosten naar aanleiding van aanpassingen van het Gehuurde in

Commented [RS20]: Derden zouden actie tegen jullie kunnen ondernemen indien je, als verhuurder, gebruik toestaat in strijd met geldende vergunningen etc. Ook hier geldt weer dat door verwijdering van dit artikel jullie volledig zelf de gevolgen dragen voor mogelijke acties van derden, terwijl je zelf geen enkele invloed hebt op het niet verkrijgen van COA van de noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. Ik vind het schrappen van dit artikel niet acceptabel.

Commented [BM21]: Volgorde gewijzigd artikel 'leegstaand' en 'wet Bibob' naar voren geplaatst, voor de rest niks aan de inhoud van beide artikelen veranderd.

verband met de veiligheid van de door of vanwege Huurder in het Gehuurde gehuisveste personen (en hun eventuele bezoekers) komen geheel ten laste van Huurder.

Artikel 15: Overige

1. De directie van de 'hotel-functie' zal door Verhuurder gevoerd worden en Huurder zal zorgen dat namens haar permanent een locatiebeheerder in het Gehuurde aanwezig bereikbaar is.
2. Verhuurder is verantwoordelijk voor het exploiteren van de 'hotel-functie' (schoonmaak, bar, restaurant, etc..) en is niet verantwoordelijk voor het exploiteren van een COA-locatie als zodanig. Daarvoor zal Huurder altijd eigen mensen inschakelen, eventueel in samenwerking met Vluchtelingenwerk en/of andere ketenpartners.
3. Huurder draagt zorg voor de krachtens de wet verplichte begeleiding van minderjarige personen die in het Gehuurde verblijven.
4. In het geval van ernstige misdrijvingen van personen die in Gehuurde verblijven treedt Verhuurder in overleg met Huurder. Schade die het gevolg is van handelen of nalaten van personen die in het Gehuurde verblijven, wordt door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht.
5. Roken is in het Gehuurde uitdrukkelijk verboden.
6. ~~Ingeval de door of vanwege Huurder in het Gehuurde gehuisveste personen (en hun bezoekers) in strijd handelen met het rookverbod, alsmede in geval van vernieling van eigendommen van Verhuurder, of het niet respecteren van de door Verhuurder gestelde~~
5.1.1.c
~~boete ter grootte van EUR 250,- onverminderd het recht van Verhuurder om aanvullende schadevergoeding van Huurder te vorderen indien de schade hoger uitvalt dan het bedrag van de boete. Verhuurder is gerechtigd eventuele boete onmiddellijk aan Huurder te factureren. En Huurder zal die betreffende facturen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum aan Verhuurder voldoen.~~
7. Huurder mag bij het gebruik van het Gehuurde geen onveilige situatie laten ontstaan (zowel binnen als buiten). Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
8. Waar in deze huurovereenkomst en/of de daarbij behorende algemene bepalingen een verbod of gebod aan Huurder wordt opgelegd staat Huurder er voor in dat de door Huurder in het Gehuurde gehuisveste personen die verboden en geboden eveneens correct zullen naleven.
9. Huurder vrijwaart Verhuurder tegen alle vorderingen en andere aanspraken van derden en de daaruit voortvloeiende schaden voor zover die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder, danwel door de personen die door of vanwege Huurder in het Gehuurde zijn gehuisvest.

10. Deze overeenkomst vormt de gehele overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot het onderwerp van deze overeenkomst. Deze overeenkomst vervangt alle eerdere overeenkomsten mondeling of schriftelijk, in verband met het onderwerp van deze Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

Hotel ARA B.V.

Voor deze: 5.1.2.e

Plaats:

Datum:

Centraal Bureau COA

Voor deze: dr. mr. M. Schoenmaker

Plaats:

Datum:

Bijlagen:

- Bijlage 1: plattegronden/tekeningen van het Gehuurde.
- Bijlage 2: proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- Bijlage 3: energielabel.
- Bijlage 4: algemene bepalingen.
- Bijlage 5: document '*Hotelafspraken*'
- Bijlage 6: blanco factuur

From: " 5.1.2.e "
Sent: 5.1.5
To: "' 5.1.2.e @hotelara.nl'" <5.1.2.e @hotelara.nl>
Cc: " 5.1.2.e " <5.1.2.e @coa.nl>; " 5.1.2.e " <5.1.2.e @coa.nl>
Subject: Huurovereenkomst Hotel Zwijndrecht
Attachments: Huurovereenkomst Hotel Zwijndrecht 5.1.5

Beste 5.1.2.e

Bijgaand de laatste versie van de huurovereenkomst. Dit is uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring van ons bestuur en de juridische afdeling.

Ik heb de overeenkomst in het juiste format gezet. Om volledig te zijn, zou ik graag de laatste wijzigingen sinds het vorige concept toelichten:

- Artikel 1.1: In de huurovereenkomst is expliciet benoemd dat het alleen een gedeelte van het Souterrain behoort tot het gehuurde.
- Artikel 4: de betreffende cijfers zijn opgenomen in de huurovereenkomst en 5.1.1.c met goedkeuring van Concern Control.
- Artikel 5.1: Aangezien jij hebt aangegeven dat de bezettingsgraad het afgelopen jaar 89% was, gaan wij akkoord met een we vergoeding verbruik tot een maximum van 105 procent van het in 2023 gerealiseerde verbruik aan.
- Artikel 5.2: vergoeding voor bedlinnen tot 5.1.1.c conform de afspraak.
- Artikel 5.3: artikel m.b.t. Wifi is duidelijker geformuleerd, conform de afspraak.
- Artikel 10.1: in dit artikel staat nu duidelijk vermeldt dat huurder en verhuurder in overleg treden over verplaatsen, verwijderen en opslaan van De FF&E (Furniture Fixtures en Equipment).
- Artikel 10.6: Dit artikel is behouden aangezien het ook een afspraak in de hoofdlijnenbrief was.

5.1.1.c 5.1.2.e

Andere bespreekpunten:

- 5.1.2.e neemt contact met jou op om vragen m.b.t. ongeregelheden in het hotel te bespreken.
- Ik bespreek de laatste stand van zaken omtrent de laadpalen met 5.1.2.e
- We plannen een vergadering in om de ontwikkelingen die gaan plaatsvinden 5.1.5

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Vastgoed & Facilitair

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

5.1.2.e

Werkdagen: ma, di, wo & do.



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 088 715 7000
 Website: www.coa.nl
 Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
 Postadres: Postbus 30203, 2500 GE Den Haag



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

HUUROVEREENKOMST ANDERE BEDRIJFSRUIMTE

in de zin van artikel 7:230a BW

Deze huurovereenkomst is gebaseerd op de ROZ-model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. Deze huurovereenkomst bevat zowel aanvullingen als afwijkingen van de model tekst van de huurovereenkomst alsmede van de algemene bepalingen. De aanvullingen en afwijkingen zijn zoveel mogelijk in de bijzondere bepalingen van deze huurovereenkomst opgenomen.

HUUROVEREENKOMST HOTEL ARA TE ZWIJNDRECHT

[datum invullen]

Tussen

HOTEL ARA B.V.

als Verhuurder

en

het Centraal Orgaan opvang asielzoekers

als Huurder

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HOTEL ARA B.V.**, gevestigd te Zwijndrecht, kantoorhoudende te (3336 LM) Zwijndrecht aan het adres Veerweg 10, hierna te noemen 'Verhuurder', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23093302, vertegenwoordigd door 5.1.2e ;

EN

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **CENTRAAL ORGAAN OPVANG ASIELZOEKERS (COA)**, gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te (2515 XP) 's-Gravenhage aan het adres Rijnstraat 8, hierna te noemen 'Huurder' of 'COA', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27380622, vertegenwoordigd door de heer dr. mr. M. Schoenmaker, bestuursvoorzitter;

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

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. tussen Partijen is een brief met dagtekening [datum] ondertekend waarin partijen de uitgangspunten hebben vastgelegd voor de huur door COA van Hotel ARA aan de Veerweg 8-10 te Zwijndrecht;
- b. Partijen hebben definitieve overeenstemming bereikt over de voorwaarden en condities waaronder Huurder Hotel ARA van Verhuurder zal huren;
- c. Partijen wensen hun afspraken hierbij schriftelijk vast te leggen in deze overeenkomst.
- d. Huurder belast is met de opvang van vreemdelingen en/of andere door dan wel ten behoeve van Huurder aangewezen doelgroepen (verder in deze huurovereenkomst samengevat aangeduid als: 'vreemdelingen') en uit dien hoofde behoefte heeft aan opvang- annex huisvestingslocaties;
- e. 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) uitdrukkelijk uitsluiten;
- f. 5.1.2f

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte gelegen op het adres Veerweg 8-10 te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie D, nummer 5478, 5585 en 6143, omvattende 80 hotelkamers inclusief het medegebruik van het restaurant, de zalen, buitenterrein, parkeerplaatsen, zwembad, zwembadterras, fitnessruimte (inclusief fitnessapparatuur), kleedkamers, een gedeelte van het sousterrain, en de woonverdieping, thans in gebruik bij de bestuurder van Verhuurder, die Huurder nodig heeft voor de uitvoering van zijn taken (hierna 'Gehuurde'), waarbij de interne kantoor- en werkruimten zoals keuken, opslag en technische ruimten beschikbaar blijven voor Verhuurder.
Het Gehuurde is nader aangeduid op de als Bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegronden/tekeningen. De staat van het Gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als Bijlage 2 aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering (voorzien van foto's van het Gehuurde).
2. Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als opvanglocatie voor maximaal 300 vreemdelingen en daarbij behorende ruimten (ondersteunende faciliteiten en kantoorruimten) ten behoeve van het COA en/of ketenpartners van het COA.
3. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
4. De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het Gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.
5. Als Bijlage 3 is aan deze overeenkomst geen kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, gehecht ten aanzien van het Gehuurde.

Artikel 2. Voorwaarden

1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is Partijen bekend. Een exemplaar van de algemene bepalingen is als Bijlage 4 aan deze overeenkomst gehecht.
2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

1. 5.1.2.f

2. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege zonder dat opzegging nodig is, tenzij Partijen 6 maanden voor het verstrijken van de huurperiode schriftelijk overeenkomen de huurovereenkomst te willen verlengen.

Artikel 4: Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

5.1.2.f

1.

5.1.1.c

5.1.1.c

2. Partijen komen overeen dat Verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.
Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat
4. Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
5. De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt geacht begrepen te zijn in de in artikel 4.1 omschreven huurprijs. Artikel 18 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
6. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.
7. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van één kwartaal bedraagt bij huuringangdatum:

5.1.2.f

5.1.1.c

5.1.1.c

8. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag vooraf verschuldigd in euro's en moeten uiterlijk op de laatste dag voor de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
9. 5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.1.c

10

11

Artikel 5: Kosten van levering van zaken en diensten

1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
 - a. De kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en energie – alles tot een maximum van 105 procent van het in 2023 gerealiseerde verbruik - 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 zijn inbegrepen in de in artikel 4.1 omschreven huurprijs. 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 de hier bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering. Bij een verbruik hoger dan 105 procent van het in 2023 gerealiseerde verbruik, worden de meerkosten aan Huurder doorbelast.
 - b. De levering van zaken en diensten als omschreven in het als Bijlage 5 bij deze overeenkomst gevoegde document '*Hotelfafspraken*'. Als modificatie van de overeengekomen afspraken hebben de huurder en verhuurder consensus bereikt dat COA belast is met de verantwoordelijkheid voor het verschonen van bedlinnen. De verhuurder vergoedt wel de kosten voor het bedlinnen tot het overeengekomen bedrag van 5.1.1.c
 - c. De huurder kan kosteloos gebruik maken van het bestaande Wifi-netwerk in het gehuurde. Eventuele uitbreidingen of beveiligingsmaatregelen van het Wifi-netwerk zijn voor rekening van de huurder.
2. De administratie van het aantal in het Gehuurde dagelijks aanwezige personen zal door Huurder geschieden. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd de administratie van Huurder te (doen) controleren.
3. Verhuurder is bevoegd na goedkeuring van Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Artikel 6: Beheerder

1. Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt Verhuurder zelf als beheerder op.
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 7: Asbest/Milieu

1. Aan Verhuurder is niet bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.
2. Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan 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. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Bijzondere bepalingen

Artikel 8: Opschortende en ontbindende voorwaarden(n)

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde(n) dat:
 - (i) Verhuurder onder haar conveniërende voorwaarden overeenstemming heeft bereikt met de huidige exploitant van Hotel ARA over de minnelijke beëindiging van de vigerende huurovereenkomst terzake het Gehuurde, en
 - (ii) het bestuur van Huurder deze huurovereenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van Huurder is ondertekend, en
 - (iii) ^{5.1.2.f}
 - (iv) de financieel partner van Verhuurder akkoord gaat met de inhoud van de huurovereenkomst.
2. ^{5.1.2.f}

Artikel 9: Facturatie

1. Ten behoeve van de facturatie door Verhuurder is aan deze overeenkomst als Bijlage 6 een blanco factuur gehecht, waarin tenminste de volgende gegevens zijn opgenomen: NAW-gegevens, rekeningnummer, KvK-gegevens.

Artikel 10: Staat Gehuurde bij aanvang en einde huur, veranderingen en toevoegingen

1. Verhuurder levert het hotel op in de staat waarin het Gehuurde zich op de datum dat het proces-verbaal van oplevering door beide Partijen is ondertekend zal bevinden. De FF&E (Furniture Fixtures en Equipment) van Hotel ARA wordt daarbij door de huurder, in goed overleg met de verhuurder, verplaatst, verwijderd, of opgeslagen op een opslagplaats. De kosten voor transport van de FF&E en de huur van de opslagplaats komen voor rekening van de huurder. Indien de verhuurder aan het einde van de huurperiode geen gebruik meer wil maken van de FF&E, zal de verhuurder de gemaakte kosten met terugwerkende kracht vergoeden.
2. De staat van oplevering van het Gehuurde zal door Partijen, voorafgaand aan de huuringsdatum, worden vastgelegd in een door Partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering voorzien van gedetailleerde foto's.
3. Eventuele gebreken, die voor rekening van Verhuurder komen worden uitdrukkelijk in het proces-verbaal van oplevering vastgelegd.
4. Het terrein (inclusief toegang), de 80 hotelkamers, de kantoren en overige ruimtes worden door Huurder verder voor eigen rekening geschikt gemaakt voor het door Huurder beoogde gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst. Het onderhoud, herstel en de vernieuwing van de door Huurder aangebrachte voorzieningen komen voor rekening en risico van Huurder. Verhuurder heeft geen enkele verplichting ten aanzien van de hiervoor bedoelde voorzieningen.
5. Eventuele kosten in verband met inrichting van de kantoren, overige ruimtes en de hotelkamers (extra bedden e.d.) komen geheel ten laste van Huurder.
6. Verhuurder is en blijft (financieel) verantwoordelijk voor de technische staat van de installaties en de technische veiligheid in en rond het gebouw, met uitzondering van de installaties die door huurder zijn aangepast.
7. Zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder is Huurder niet bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het Gehuurde aan te brengen. Huurder is verplicht eventuele met instemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken of te herstellen, tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking / herstel door Huurder zijn overeengekomen."
8. Huurder zal 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, ontruimd en bezemschoon. 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 terzake 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. Indien alsdan blijkt dat deugdelijke reparatie van het Gehuurde niet mogelijk is, is Verhuurder gerechtigd de daarmee

gemoede schade aan Huurder te factureren. Huurder zal die betreffende facturen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum aan Verhuurder voldoen.

9. Verhuurder kan gedurende de huurperiode bouw- en renovatiewerkzaamheden om en in het pand uitvoeren. Dit zal gebeuren op een manier zodat dit geen abnormale hinder zal opleveren voor de bewoners.

Artikel 11: Vergunningen, ontheffingen, toestemmingen

1. Zowel bij als na het aangaan van deze huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het Gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van deze 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. De aan het verkrijgen van de hier bedoelde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het Gehuurde om aan de voorwaarden van enige vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder. Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als hier bedoeld levert geen gebrek op.
2. In aanvulling op het bepaalde in de artikel 3.2 van deze huurovereenkomst en in afwijking

5.1.2.f

5.1.2.f

3. Huurder vrijwaart Verhuurder voor de eventuele gevolgen verbonden aan het ontbreken van vergunningen, ontheffingen of toestemming als bedoeld in artikel 11.1.

Artikel 12: Leegstand

1. 5.1.2.f

Artikel 13: Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Wet Bibob)

Commented [5.1.1.e]: Belangrijke vraag bij dit artikel is de reden van weigering of intrekking van de vergunning. De gemeente gaf aan dat de mogelijkheid tot intrekking van de vergunning wil houden indien er sprake is van grote overlast door de bewoners. Als dat zo is, is overlast dan te betitelen als iets dat als 'schuld van Huurder' kan worden aangemerkt? Hierover moet meer duidelijkheid ontstaan.

Commented [5.1.1.e]: Derden zouden actie tegen jullie kunnen ondernemen indien je, als verhuurder, gebruik toestaat in strijd met geldende vergunningen etc. Ook hier geldt weer dat door verwijdering van dit artikel jullie volledig zelf de gevolgen dragen voor mogelijke acties van derden, terwijl je zelf geen enkele invloed hebt op het niet verkrijgen van COA van de noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. Ik vind het schrappen van dit artikel niet acceptabel.

1. Het COA kan in het kader van deze huurovereenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren vóór dan wel na de totstandkoming van deze huurovereenkomst.
2. Het COA kan deze huurovereenkomst, in aanvulling op artikel 3.3 onmiddellijk beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door het COA aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - c. Verhuurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
 - d. Verhuurder heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door het COA al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. Indien het COA van zijn in artikel 15.2 genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt het COA Verhuurder hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.

Artikel 14: Veiligheid

1. Huurder is te allen tijde verantwoordelijk voor de veiligheid van de in en nabij het Gehuurde aanwezige personen en Verhuurder wordt door Huurder volledig gevrijwaard van enige verantwoordelijkheid terzake. Huurder zal zorgen voor adequate beveiliging van het Gehuurde. Eventuele kosten naar aanleiding van aanpassingen van het Gehuurde in verband met de veiligheid van de door of vanwege Huurder in het Gehuurde gehuisveste personen (en hun eventuele bezoekers) komen geheel ten laste van Huurder.

Artikel 15: Overige

1. De directie van de 'hotel-functie' zal door Verhuurder gevoerd worden en Huurder zal zorgen dat namens haar permanent een locatiebeheerder bereikbaar is.
2. Verhuurder is verantwoordelijk voor het exploiteren van de 'hotel-functie' (schoonmaak, bar, restaurant, etc..) en is niet verantwoordelijk voor het exploiteren van een COA-locatie als zodanig. Daarvoor zal Huurder altijd eigen mensen inschakelen, eventueel in samenwerking met Vluchtelingenwerk en/of andere ketenpartners.
3. Huurder draagt zorg voor de krachtens de wet verplichte begeleiding van minderjarige personen die in het Gehuurde verblijven.

4. In het geval van ernstige misdragingen van personen die in Gehuurde verblijven treedt Verhuurder in overleg met Huurder. Schade die het gevolg is van handelen of nalaten van personen die in het Gehuurde verblijven, wordt door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht.
5. Roken is in het Gehuurde uitdrukkelijk verboden.
6. Huurder mag bij het gebruik van het Gehuurde geen onveilige situatie laten ontstaan (zowel binnen als buiten). Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
7. Waar in deze huurovereenkomst en/of de daarbij behorende algemene bepalingen een verbod of gebod aan Huurder wordt opgelegd staat Huurder er voor in dat de door Huurder in het Gehuurde gehuisveste personen die verboden en geboden eveneens correct zullen naleven.
8. Huurder vrijwaart Verhuurder tegen alle vorderingen en andere aanspraken van derden en de daaruit voortvloeiende schaden voor zover die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder, danwel door de personen die door of vanwege Huurder in het Gehuurde zijn gehuisvest.
9. Deze overeenkomst vormt de gehele overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot het onderwerp van deze overeenkomst. Deze overeenkomst vervangt alle eerdere overeenkomsten mondeling of schriftelijk, in verband met het onderwerp van deze Overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

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

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

Bijlage 1: plattegronden/tekeningen van het Gehuurde.

Bijlage 2: proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).

Bijlage 3: energielabel.

Bijlage 4: algemene bepalingen.

Bijlage 5: document '*Hotelafspraken*'

Bijlage 6: blanco factuur

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:

From: "512.e" <512.e@hotelara.nl>
Sent: 5.1.5, 5.1.5
To: "512.e" <512.e@coa.nl>; "512.e" <512.e@coa.nl>; "512.e" <512.e@coa.nl>
Subject: Huurovereenkomst
Attachments: Huurovereenkomst Hotel Zwijndrecht 5.1.5 met opm schaaap 5.1.5

Hi 512.e en 512.e

Bijgaand de feedback op de laatst ontvangen versie van de huurovereenkomst.

- Art. 1.4 is nu geschrapt met de opmerking in de overeenkomst dat als het COA deze bepaling toch wenst, dat jullie onderzoek moeten laten uitvoeren. Dit is besproken met 512.e en hij gaf aan geen redenen te zien om dit als zodanig op te nemen voor ons pand.
- Art. 5.1 b is nu aangepast dat ik de bedlinnen vergoed tot het maximumbedrag van € 511.c Dit vergde verduidelijking.
- Art. 10.6: De gehele afspraak uit de hoofdlijnenbrief is nu opgenomen. Toegevoegd is: "De kosten verbonden aan het handhaven van de technische staat en veiligheid van de installaties komen voor rekening van Huurder." Ook ter verduidelijking.
- Art. 11.3: Hier komen jullie op terug, zoals 512.e eerder aangaf.
- Art. 15.4 is nu aangepast. Toegevoegd is: " Het staat tevens ter beoordeling van de hoteldirectie of deze gedragingen dusdanig van aard zijn dat de Verhuurder kan besluiten dat zij deze personen per direct uit het Gehuurde zal mogen verwijderen en verwijderd zullen dienen te blijven." Dit is de stok achter de deur om te zorgen dat wij de verantwoordelijkheid kunnen dragen voor ons team en onze operatie, en blijvende imagoschade kunnen voorkomen. Zo wordt het immers afgesproken in elk hotel waar jullie kamers afnemen zonder volledige verhuur. Ik zal mij niet bemoeien met jullie werk, maar móet mandaat hebben om het werkbaar te houden in mijn eigen hotel. Vandaar deze clausule. 512.e vroeg een tekstvoorstel na een overleg over dit punt en dit is ook zo naar haar toegezonden ter beoordeling.

Ik hoor graag jullie bevindingen!

Met vriendelijke groet,

512.e



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

HUUROVEREENKOMST ANDERE BEDRIJFSRUIMTE

in de zin van artikel 7:230a BW

Deze huurovereenkomst is gebaseerd op de ROZ-model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. Deze huurovereenkomst bevat zowel aanvullingen als afwijkingen van de model tekst van de huurovereenkomst alsmede van de algemene bepalingen. De aanvullingen en afwijkingen zijn zoveel mogelijk in de bijzondere bepalingen van deze huurovereenkomst opgenomen.

HUUROVEREENKOMST HOTEL ARA TE ZWIJNDRECHT

[datum invullen]

Tussen

HOTEL ARA B.V.

als Verhuurder

en

het Centraal Orgaan opvang asielzoekers

als Huurder

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HOTEL ARA B.V.**, gevestigd te Zwijndrecht, kantoorhoudende te (3336 LM) Zwijndrecht aan het adres Veerweg 10, hierna te noemen 'Verhuurder', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23093302, vertegenwoordigd door 5.1.2.e ;

EN

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **CENTRAAL ORGAAN OPVANG ASIELZOEKERS (COA)**, gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te (2515 XP) 's-Gravenhage aan het adres Rijnstraat 8, hierna te noemen 'Huurder' of 'COA', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27380622, vertegenwoordigd door de heer dr. mr. M. Schoenmaker, bestuursvoorzitter;

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

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. tussen Partijen is een brief met dagtekening [datum] ondertekend waarin partijen de uitgangspunten hebben vastgelegd voor de huur door COA van Hotel ARA aan de Veerweg 8-10 te Zwijndrecht;
- b. Partijen hebben definitieve overeenstemming bereikt over de voorwaarden en condities waaronder Huurder Hotel ARA van Verhuurder zal huren;
- c. Partijen wensen hun afspraken hierbij schriftelijk vast te leggen in deze overeenkomst.
- d. Huurder belast is met de opvang van vreemdelingen en/of andere door dan wel ten behoeve van Huurder aangewezen doelgroepen (verder in deze huurovereenkomst samengevat aangeduid als: 'vreemdelingen') en uit dien hoofde behoefte heeft aan opvang- annex huisvestingslocaties;
- e. 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) uitdrukkelijk uitsluiten;
- f. 5.1.1.c

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte gelegen op het adres Veerweg 8-10 te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie D, nummer 5478, 5585 en 6143, omvattende 80 hotelkamers inclusief het medegebruik van het restaurant, de zalen, buitenterrein, parkeerplaatsen, zwembad, zwembadterras, fitnessruimte (inclusief fitnessapparatuur), kleedkamers, een gedeelte van het ~~sousterain~~souterain, en de woonverdieping, thans in gebruik bij de bestuurder van Verhuurder, die Huurder nodig heeft voor de uitvoering van zijn taken (hierna 'Gehuurde'), waarbij de interne kantoor- en werkruimten zoals keuken, opslag en technische ruimten beschikbaar blijven voor Verhuurder.

Het Gehuurde is nader aangeduid op de als Bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen gearafaerde plattegronden/tekeningen. De staat van het Gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als Bijlage 2 aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering (voorzien van foto's van het Gehuurde).

2. Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als opvanglocatie voor maximaal 300 vreemdelingen en daarbij behorende ruimten (ondersteunende faciliteiten en kantoorruimten) ten behoeve van het COA en/of ketenpartners van het COA.
3. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

4. ~~De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het Gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.~~

- 5.4. Als Bijlage 3 is aan deze overeenkomst geen kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, gehecht ten aanzien van het Gehuurde.

Artikel 2. Voorwaarden

1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is Partijen bekend. Een exemplaar van de algemene bepalingen is als Bijlage 4 aan deze overeenkomst gehecht.
2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

5.1.1.c

- 1.

Commented [511c]: Als dit voor het COA van wezenlijk belang is, dan dient het COA daar onderzoek naar uit te laten worden.

2. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege zonder dat opzegging nodig is, tenzij Partijen 6 maanden voor het verstrijken van de huurperiode schriftelijk overeenkomen de huurovereenkomst te willen verlengen.

Artikel 4: Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

1. 5.1.1.c
5.1.1.c 5.1.1.c
2. 5.1.1.c
3. Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.
Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsoptvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat
4. Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
5. De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt geacht begrepen te zijn in de in artikel 4.1 omschreven huurprijs. Artikel 18 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
6. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.
7. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van één kwartaal bedraagt bij huuringangsdatum:
5.1.1.c 5.1.1.c
5.1.1.c
8. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag vooraf verschuldigd in euro's en moeten uiterlijk op de laatste dag voor de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
9. 5.1.1.c
5.1.1.c

5.1.1.c

10. Met betrekking tot het Gehuurde heeft Verhuurder een verzekeringsovereenkomst gesloten. Indien de verzekeraar besluit dat het door COA beoogde gebruik gevolgen heeft voor de te betalen verzekeringspremies en assurantiebelastingen, dan worden die eventuele meerkosten (na overlegging van de hierop betrekking hebben gegevens) door COA aan Verhuurder voldaan. Indien anderszins het beoogde gebruik gevolgen heeft vd door de lopende verzekeringsovereenkomsten dan treden Verhuurder en Huurder in overleg met het oogmerk in gezamenlijk overleg tot een oplossing te komen.
11. ^{5.1.1.c}

Artikel 5: Kosten van levering van zaken en diensten

1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
 - a. De kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en energie – alles tot een maximum van 105 procent van het in 2023 gerealiseerde verbruik - 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 zijn inbegrepen in de in artikel 4.1 omschreven huurprijs. 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 de hier bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering. Bij een verbruik hoger dan 105 procent van het in 2023 gerealiseerde verbruik, worden de meerkosten aan Huurder doorbelast.
 - b. De levering van zaken en diensten als omschreven in het als Bijlage 5 bij deze overeenkomst gevoegde document 'Hotelfafspraken'. Als modificatie van de overeengekomen afspraken hebben de Hhuurder en Verhuurder consensus bereikt dat COA belast is met de verantwoordelijkheid voor het verschonen van bedlinnen. De Verhuurder vergoedt wel de kosten voor het bedlinnen tot een maximum van ~~het~~ overeengekomen bedrag van € ^{5.1.1.c}
 - c. De Hhuurder kan kosteloos gebruik maken van het bestaande Wifi-netwerk in het Ggehuurde. Eventuele uitbreidingen of beveiligingsmaatregelen van het Wifi-netwerk zijn voor rekening van de hHuurder.
2. De administratie van het aantal in het Gehuurde dagelijks aanwezige personen zal door Huurder geschieden. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd de administratie van Huurder te (doen) controleren.
3. Verhuurder is bevoegd na goedkeuring van Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Artikel 6: Beheerder



1. Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt Verhuurder zelf als beheerder op.
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 7: Asbest/Milieu

1. Aan Verhuurder is niet bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.
2. Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan 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. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Bijzondere bepalingen

Artikel 8: Opschortende en ontbindende voorwaarden(n)

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde(n) dat:
 - (i) Verhuurder onder haar conveniërende voorwaarden overeenstemming heeft bereikt met de huidige exploitant van Hotel ARA over de minnelijke beëindiging van de vigerende huurovereenkomst terzake het Gehuurde, en
 - (ii) het bestuur van Huurder deze huurovereenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van Huurder is ondertekend, en
 - (iii) ^{5.1.1.c} 
 - (iv) de financiële partner van verhuurder akkoord gaat met de inhoud van de huurovereenkomst.
2. ^{5.1.1.c} 

Artikel 9: Facturatie

1. Ten behoeve van de facturatie door Verhuurder is aan deze overeenkomst als Bijlage 6 een blanco factuur gehecht, waarin tenminste de volgende gegevens zijn opgenomen: NAW-gegevens, rekeningnummer, KvK-gegevens.

Artikel 10: Staat Gehuurde bij aanvang en einde huur, veranderingen en toevoegingen

1. Verhuurder levert het hotel op in de staat waarin het Gehuurde zich op de datum dat het proces-verbaal van oplevering door beide Partijen is ondertekend zal bevinden. De FF&E (Furniture Fixtures en Equipment) van Hotel ARA wordt daarbij door de Hhuurder, in goed overleg met de Vverhuurder, verplaatst, verwijderd, of opgeslagen op een opslagplaats. De kosten voor transport van de FF&E en de huur van de opslagplaats komen voor rekening van de Hhuurder. Indien de verhuurder aan het einde van de huurperiode geen gebruik meer wil maken van de FF&E, zal de Vverhuurder de gemaakte kosten met terugwerkende kracht vergoeden.
2. De staat van oplevering van het Gehuurde zal door Partijen, voorafgaand aan de huuringsdatum, worden vastgelegd in een door Partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering voorzien van gedetailleerde foto's.
3. Eventuele gebreken, die voor rekening van Verhuurder komen worden uitdrukkelijk in het proces-verbaal van oplevering vastgelegd.
4. Het terrein (inclusief toegang), de 80 hotelkamers, de kantoren en overige ruimtes worden door Huurder verder voor eigen rekening geschikt gemaakt voor het door Huurder beoogde gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst. Het onderhoud, herstel en de vernieuwing van de door Huurder aangebrachte voorzieningen komen voor rekening en risico van Huurder. Verhuurder heeft geen enkele verplichting ten aanzien van de hiervoor bedoelde voorzieningen.
5. Eventuele kosten in verband met inrichting van de kantoren, overige ruimtes en de hotelkamers (extra bedden e.d.) komen geheel ten laste van Huurder.
6. Verhuurder is en blijft (financieel) verantwoordelijk voor de technische staat van de installaties en de technische veiligheid in en rond het gebouw, met uitzondering van de installaties die door huurder zijn aangepast. De kosten verbonden aan het handhaven van de technische staat en veiligheid van de installaties komen voor rekening van Huurder.
7. Zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder is Huurder niet bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het Gehuurde aan te brengen. Huurder is verplicht eventuele met instemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken of te herstellen, tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking / herstel door Huurder zijn overeengekomen."
8. Huurder zal 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, ontruimd en bezemschoon. 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 terzake 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

Commented [5.1.2.e]: Overeengekomen in de hoofdlijnenbrief.

termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden. Indien alsdan blijkt dat deugdelijke reparatie van het Gehuurde niet mogelijk is, is Verhuurder gerechtigd de daarmee gemoeide schade aan Huurder te factureren. Huurder zal die betreffende facturen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum aan Verhuurder voldoen.

9. Verhuurder kan gedurende de huurperiode bouw- en renovatiewerkzaamheden om en in het pand uitvoeren. Dit zal gebeuren op een manier zodat dit geen abnormale hinder zal opleveren voor de bewoners.

Artikel 11: Vergunningen, ontheffingen, toestemmingen

1. Zowel bij als na het aangaan van deze huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het Gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van deze 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. De aan het verkrijgen van de hier bedoelde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het Gehuurde om aan de voorwaarden van enige vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder. Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als hier bedoeld levert geen gebrek op.
2. In aanvulling op het bepaalde in de artikel 3.2 van deze huurovereenkomst en in afwijking van het bepaalde in de artikelen 4.1 t/m 4.5 van de algemene bepalingen, is Huurder gerechtigd deze huurovereenkomst - met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, en wel tegen het einde van een kalendermaand - op te zeggen indien een of meerdere voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor dan wel na de ingangsdatum worden geweigerd en/of ingetrokken, tenzij die weigering en/of intrekking door de schuld of nalatigheid van Huurder is veroorzaakt. Indien Huurder van deze tussentijdse opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is Huurder geen enkele schadevergoeding en/of schadeloosstelling aan Verhuurder verschuldigd. In het geval de weigering en/of intrekking door de schuld of nalatigheid van Huurder is veroorzaakt en Huurder derhalve geen tussentijdse opzeggingsbevoegdheid heeft, is artikel 11.36 van de bijzondere bepalingen niet van toepassing.
3. Huurder vrijwaart Verhuurder voor de eventuele gevolgen verbonden aan het ontbreken van vergunningen, ontheffingen of toestemming als bedoeld in artikel 11.1.

Artikel 12: Leegstand

5.1.1.c

- 1.

Artikel 13: Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Wet Bibob)

Commented [512]: Belangrijke vraag bij dit artikel is de reden van weigering of intrekking van de vergunning. De gemeente gaf aan dat de mogelijkheid tot intrekking van de vergunning wil houden indien er sprake is van grote overlast door de bewoners. Als dat zo is, is overlast dan te betitelen als iets dat als 'schuld van Huurder' kan worden aangemerkt? Hierover moet meer duidelijkheid ontstaan.

Commented [512]: Derden zouden actie tegen jullie kunnen ondernemen indien je, als verhuurder, gebruik toestaat in strijd met geldende vergunningen etc. Ook hier geldt weer dat door verwijdering van dit artikel jullie volledig zelf de gevolgen dragen voor mogelijke acties van derden, terwijl je zelf geen enkele invloed hebt op het niet verkrijgen van COA van de noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. Ik vind het schrappen van dit artikel niet acceptabel.

1. Huurderhet COA kan in het kader van deze huurovereenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren vóór dan wel na de totstandkoming van deze huurovereenkomst.
2. Huurderhet COA kan deze huurovereenkomst, in aanvulling op artikel 3.3 onmiddellijk beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door Huurderhet COA aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - c. Verhuurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
 - d. Verhuurder heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door het COA al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. -Indien Huurderhet COA van zijn in artikel 15.2 genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt het COA/Huurder Verhuurder hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.

Artikel 14: Veiligheid

1. Huurder is te allen tijde verantwoordelijk voor de veiligheid van de in en nabij het Gehuurde aanwezige personen en Verhuurder wordt door Huurder volledig gevrijwaard van enige verantwoordelijkheid terzake. Huurder zal zorgen voor adequate beveiliging van het Gehuurde. Eventuele kosten naar aanleiding van aanpassingen van het Gehuurde in verband met de veiligheid van de door of vanwege Huurder in het Gehuurde gehuisveste personen (en hun eventuele bezoekers) komen geheel ten laste van Huurder.

Artikel 15: Overige

1. De directie van de 'hotel-functie' zal door Verhuurder gevoerd worden en Huurder zal zorgen dat namens haar permanent een locatiebeheerder bereikbaar is.
2. Verhuurder is verantwoordelijk voor het exploiteren van de 'hotel-functie' (schoonmaak, bar, restaurant, etc..) en is niet verantwoordelijk voor het exploiteren van een COA-locatie als zodanig. Daarvoor zal Huurder altijd eigen mensen inschakelen, eventueel in samenwerking met Vluchtelingenwerk en/of andere ketenpartners.
3. Huurder draagt zorg voor de krachtens de wet verplichte begeleiding van minderjarige personen die in het Gehuurde verblijven.

4. In het geval van ernstige misdragingen van personen die in het Gehuurde verblijven treedt Verhuurder eerst in overleg met Huurder. Schade die het gevolg is van handelen of nalaten van personen die in het Gehuurde verblijven, wordt door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht. Het staat tevens ter beoordeling van de hoteldirectie of deze gedragingen dusdanig van aard zijn dat de Verhuurder kan besluiten dat zij deze personen per direct uit het Gehuurde zal mogen verwijderen en verwijderd zullen dienen te blijven.
5. Roken is in het Gehuurde uitdrukkelijk verboden.
6. Huurder mag bij het gebruik van het Gehuurde geen onveilige situatie laten ontstaan (zowel binnen als buiten). Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden (waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, vreemdelingen) dit evenmin doen.
7. Waar in deze huurovereenkomst en/of de daarbij behorende algemene bepalingen een verbod of gebod aan Huurder wordt opgelegd staat Huurder er voor in dat de door Huurder in het Gehuurde gehuisveste personen die verboden en geboden eveneens correct zullen naleven.
8. Huurder vrijwaart Verhuurder tegen alle vorderingen en andere aanspraken van derden en de daaruit voortvloeiende schaden voor zover die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder, dan wel door de personen die door of vanwege Huurder in het Gehuurde zijn gehuisvest.
9. Deze overeenkomst vormt de gehele overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot het onderwerp van deze overeenkomst. Deze overeenkomst vervangt alle eerdere overeenkomsten mondeling of schriftelijk, in verband met het onderwerp van deze Overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

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

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

Bijlage 1: plattegronden/tekeningen van het Gehuurde.

Bijlage 2: proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).

Bijlage 3: energielabel.

Bijlage 4: algemene bepalingen.

Bijlage 5: document 'Hotelafspraken'

Bijlage 6: blanco factuur

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:

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hotelara.nl>
Sent: 5.1.5
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Factuurgegevens

Hi 5.1.2.e

Wat zijn de factuurgegevens die wij kunnen opnemen in de facturen?

5.1.2.e

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hotelara.nl>
Sent: 5.1.5, 5.1.5
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Verzekering

Hi 5.1.2.e

Ik hang net 5.1.2.e op.

Punt 15.4 van de overeenkomst hoeft niet conform mijn wens te worden opgenomen en houden we zoals het is.

Wil je mij nog wat informatie verzenden m.b.t. hoe jullie verzekerd zijn? Daar vraagt mijn verzekering om.

Ik spreek je morgen als jij terugkoppeling van de juridische afdeling + aangepast hotel afspraken document hebt toegezonden.

Gr, 5.1.2.e

From: "5.12.e"
Sent: 5.1.5
To: "5.12.e" <5.12.e@hotelara.nl>; "5.12.e"
<5.12.e@coa.nl>
Subject: RE: Verzekering

5.12.e

Dank voor jouw mail! Morgenochtend ben ik niet aan het werk door een privéaangelegenheid, maar in de middag hebben we contact om de laatste puntjes op de i te zetten.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

Van: 5.12.e <5.12.e@hotelara.nl>
Verzonden: 5.1.5
Aan: 5.12.e <5.12.e@coa.nl>; 5.12.e <5.12.e@coa.nl>
Onderwerp: Verzekering

Hi 5.12.e

Ik hang net 5.12.e op.

Punt 15.4 van de overeenkomst hoeft niet conform mijn wens te worden opgenomen en houden we zoals het is.

Wil je mij nog wat informatie verzenden m.b.t. hoe jullie verzekerd zijn? Daar vraagt mijn verzekering om.

Ik spreek je morgen als jij terugkoppeling van de juridische afdeling + aangepast hotel afspraken document hebt toegezonden.

Gr, 5.12.e

From: " 5.1.2.e 5.1.5 "
Sent: .
To: " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @coa.nl>; " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @hotelara.nl>
Cc: " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @coa.nl>
Subject: RE: Tekstvoorstel Hotel Ara

Hi 5.1.2.e

Excuus aan jullie allen dat zaken een beetje door elkaar lopen. Jullie mogen in dat geval mijn mail als niet verzonden beschouwen!

Fijne dag,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e < 5.1.2.e @coa.nl>
Verzonden: 5.1.5 woensdag 27 maart 2024 00.10
Aan: 5.1.2.e < 5.1.2.e @coa.nl>; ' 5.1.2.e ' < 5.1.2.e @hotelara.nl>
CC: 5.1.2.e < 5.1.2.e @coa.nl>
Onderwerp: RE: Tekstvoorstel Hotel Ara

Beste allemaal,

Gisteren hebben 5.1.2.e en 5.1.2.e dit besproken. Ze zijn hier samen uitgekomen en hebben besloten om dit niet op te nemen in de huurovereenkomst.
Vandaag worden de laatste puntjes op de i gezet en dan kunnen we overgaan tot ondertekening.

Met vriendelijke groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e < 5.1.2.e @coa.nl>
Verzonden: 5.1.5 ' . 5.1.2.e ' 5.1.2.e @hotelara.nl>
Aan: ' 5.1.2.e ' < 5.1.2.e @hotelara.nl>
CC: 5.1.2.e < 5.1.2.e @coa.nl>; 5.1.2.e < 5.1.2.e @coa.nl>
Onderwerp: RE: Tekstvoorstel Hotel Ara

Beste 5.1.2.e

Het zou mij helpen als je aangeeft over welke locaties je het hebt. Dat geeft mij gelegenheid om beter te begrijpen waar jouw sentiment vandaan komt.

In de 3 provincies in onze regio's (Gelderland, Utrecht en Zuid-Holland) hebben wij veel Noordopvang in hotels, waaronder ook Van der Valk hotels. In al deze hotels is ons COA maatregelenbeleid leidend. Ik heb dit gisteren en vandaag nogmaals extra gecheckt.

In onderstaande tekst, nog een extra aanpassing in groen.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hotelara.nl>

Verzonden: 5.1.5

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>

Onderwerp: Re: Tekstvoorstel Hotel Ara

Hi 5.1.2.e

Het lijkt erop dat we niet helemaal op 1 lijn zitten. Tijdens ons overleg heb ik geprobeerd uit te leggen waarom onderstaande voor mij niet acceptabel is. Het is logisch dat jullie protocollen hebben waarin jullie maatregelen hanteren. Zoals je begrijpt hebben wij echter ook beleid dat wij aanhouden in ons hotel.

Een overleg biedt dus onvoldoende zekerheid dat dit gaat conform mijn beleid dat de continuïteit en veiligheid van mijn team en bedrijf waarborgt. Ik heb nogmaals rondvraag gedaan binnen hotels waar jullie actief zijn en ik weet zeker dat het voorstel om mijn eerdere tekstvoorstel op te nemen geen buitengewone is.

Ik krijg terug dat de samenwerking hierin eigenlijk heel goed en natuurlijk verloopt, maar dat van tevoren duidelijke afspraken gemaakt zijn waarin de hoteldirectie bevoegd is en blijft om zelf tot uitzetting te beslissen indien er een onhoudbare situatie ontstaat.

Graag zie ik een beter passend voorstel tegemoet.

Met vriendelijke groet en jij ook een goed weekend toegewenst,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>

Verzonden: 5.1.5

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hotelara.nl>

Onderwerp: RE: Tekstvoorstel Hotel Ara

Goedemorgen 5.1.2.e

Zoals je denk ik na aanleiding van ons gesprek al wel had begrepen kan ik me niet vinden in onderstaande.

COA is op haar locaties verantwoordelijk voor zorgen voor een prettig en veilige werkomgeving voor alle mensen die op de locatie werken. Dit zijn logischerwijs ook de medewerkers van het hotel. Als het nodig is, leggen wij maatregelen op aan bewoners in overeenstemming met ons formele maatregelenbeleid. Meer informatie over de hoofdlijnen van dit beleid: [COA - Overlast, criminaliteit en maatregelen | www.coa.nl](http://www.coa.nl). We kunnen wellicht dit ook nog een keer uitgebreid doorspreken, zodat jij/jullie dit beleid goed kennen. Binnen deze kaders beslist COA welke maatregelen worden opgelegd, indien nodig logischerwijs in nauw overleg met jou/het team van het hotel. Als jij vindt dat de opgelegde maatregelen niet volstaan en/of een onveilige situatie niet adequaat wordt opgelost, kun jij daar logischerwijs de 5.1.2.e op aanspreken en in gesprek gaan. Mocht dat niet voldoende zijn kun je bij mij terecht.

In dat licht het volgende voorstel:

"In het geval van ernstige misdragingen van personen die in het Gehuurde verblijven handelt Gehuurde in overeenstemming met het maatregelenbeleid en treedt Verhuurder eerst in overleg met Huurder. Schade die het gevolg is van handelen of nalaten van personen die in het Gehuurde verblijven, wordt door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht. Daarnaast moet de veiligheid van alle medewerkers moeten worden gewaarborgd. Als de Huurder vindt dat Gehuurde niet adequaat handelt, zal er overleg plaats vinden tussen directie van het 5.1.2.e en het locatie management om een passende oplossing te vinden. Bovenstaande aanpak wordt regelmatig geëvalueerd, in het eerst jaar in elk geval elke 3 maanden.

Groet en een mooi weekend gewenst,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hotelara.nl>

Verzonden: 5.1.5

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>

Onderwerp: Tekstvoorstel Hotel Ara

1. Hi 5.1.2.e

Naar aanleiding van ons gesprek gister, zou ik je een tekstvoorstel sturen om op te nemen in de overeenkomst. Nogmaals, niet omdat ik denk dat jullie je werk niet goed zullen doen, maar omdat ik mijn eigen verantwoordelijkheid te allen tijde moet kunnen dragen.

2.

3. "In het geval van ernstige misdragingen van personen die in het Gehuurde verblijven treedt Verhuurder eerst in overleg met Huurder. Schade die het gevolg is van handelen of nalaten van personen die in het Gehuurde verblijven, wordt door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht. Het staat tevens ter beoordeling van de hoteldirectie of deze gedragingen dusdanig van aard zijn dat de Verhuurder kan besluiten dat zij deze personen per direct uit het Gehuurde zal mogen verwijderen en verwijderd zullen dienen te blijven."

Het zwarte stuk is al opgenomen en het rode is een aanvullende tekst. Dit zou voor ons de stok achter de deur zijn om te zorgen dat wij de verantwoordelijkheid kunnen dragen voor ons team en onze operatie, en blijvende imagoschade te kunnen voorkomen. Ik ben zelf de hoteldirectie en zal hier vanzelfsprekend bekwaam mee omgaan. Ik zal mij niet bemoeien met jullie werk, maar móet mandaat hebben om het werkbaar te houden in mijn eigen hotel.

Wellicht heb je een aanpassing op de huidige tekst of een alternatieve suggestie. Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

From: "5.1.2.e"
Sent: 5.1.5
vrijdag 27 maart 2024 17:45:55 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hotelara.nl>
Subject: RE: Huurovereenkomst
Attachments: Factuurvereisten COA.pdf

Beste 5.1.2.e

Bijgaand alle informatie omtrent facturatie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@hotelara.nl>

Verzonden: 5.1.5
vrijdag 27 maart 2024 17:50

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>

Onderwerp: FW: Huurovereenkomst

Hi 5.1.2.e

Wanneer verwacht je reactie te hebben op onderstaande?

De openstaande punten op jouw eerdere mail + onderstaande.

Factuurgegevens verneem ik graag z.s.m. om voor te sorteren op de facturatie.

Gr, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: 5.1.5
vrijdag 27 maart 2024 17:50

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>

Onderwerp: Huurovereenkomst

Hi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Bijgaand de feedback op de laatst ontvangen versie van de huurovereenkomst.

- Art. 1.4 is nu geschrapt met de opmerking in de overeenkomst dat als het COA deze bepaling toch wenst, dat jullie onderzoek moeten laten uitvoeren. Dit is besproken met 5.1.2.e en hij gaf aan geen reden te zien om dit als zodanig op te nemen voor ons pand.
- Art. 5.1 b is nu aangepast dat ik de bedlinnen vergoed tot het maximumbedrag van € 5.1.1.c Dit vergde verduidelijking.
- Art. 10.6: De gehele afspraak uit de hoofdlijnenbrief is nu opgenomen. Toegevoegd is: "De kosten verbonden aan het handhaven van de technische staat en veiligheid van de installaties komen voor rekening van Huurder." Ook ter verduidelijking.
- Art. 11.3: Hier komen jullie op terug, zoals 5.1.2.e eerder aangaf.
- Art. 15.4 is nu aangepast. Toegevoegd is: " Het staat tevens ter beoordeling van de hoteldirectie of deze gedragingen dusdanig van aard zijn dat de Verhuurder kan besluiten dat zij deze personen per direct uit het Gehuurde zal mogen verwijderen en verwijderd zullen dienen te blijven." Dit is de stok achter de deur om te zorgen dat wij de verantwoordelijkheid kunnen dragen voor ons team en onze operatie, en blijvende imagoschade kunnen voorkomen. Zo wordt het immers afgesproken in elk hotel waar jullie kamers afnemen zonder volledige verhuur. Ik zal mij niet

bemoeien met jullie werk, maar móet mandaat hebben om het werkbaar te houden in mijn eigen hotel. Vandaar deze clausule. ^{5.1.2.e} vroeg een tekstvoorstel na een overleg over dit punt en dit is ook zo naar haar toegezonden ter beoordeling.

Ik hoor graag jullie bevindingen!

Met vriendelijke groet,

^{5.1.2.e}

Van : COA – Afdeling Financiën – team Financiële Administratie
 Betreft : Factuurvereisten COA
 Datum : mei 2022

Graag ontvangt het COA uw factuur conform de factuureisen van de Belastingdienst en de factuurvereisten van het COA.

Als u een btw-administratie voert, dienen uw facturen te voldoen aan de [wettelijke eisen van de Belastingdienst](#). Bent u [verplicht te factureren](#)?

Vermeld op uw factuur dan altijd de volgende gegevens:

- Uw volledige naam en die van uw afnemer. Vermeld de juridische naam. De handelsnaam mag ook, als die in combinatie met het adres en woonplaats bij de Kamer van Koophandel is geregistreerd. Bij fiscale eenheden is het gebruikelijk dat de naam van het onderdeel dat de prestatie levert op de factuur staat.
- Uw volledige adres en dat van uw afnemer. Vermeld het adres waar de onderneming feitelijk is gevestigd. Het is niet voldoende als u alleen een postbusnummer vermeldt.
- Uw btw-identificatienummer. Dit is het nummer met 'NL' ervoor. Vermeld bij fiscale eenheden het btw-identificatienummer van het onderdeel dat de prestatie levert.
- Uw KVK-nummer
- De datum waarop de factuur is uitgereikt
- Een factuurnummer. Gebruik opeenvolgende nummers voor uw facturen, met 1 of meer reeksen. Elk factuurnummer mag maar 1 keer voorkomen.
- Als u goederen levert: wat voor goederen u hebt geleverd en hoeveel, bijvoorbeeld 100 kilo suiker of 25 spijkerbroeken.
- Als u diensten levert: wat voor diensten u hebt geleverd en de omvang ervan, bijvoorbeeld 1 massage van 1 uur of het ophogen van een tuin van 50 m2 met 30 cm grond.
- De datum waarop de goederen of diensten zijn geleverd, of de datum van een vooruitbetaling
- Het bedrag dat u vraagt, exclusief btw. Levert u goederen of diensten met verschillende btw-tarieven? Vermeld dan de aparte bedragen. Vermeld ook de eenheidsprijs, als dit van toepassing is.
- Het btw-tarief dat van toepassing is op de geleverde goederen of dienst: [het btw-bedrag](#)

Daarnaast heeft het COA nog extra informatie nodig om uw facturen te kunnen verwerken:

- Facturen die worden ingediend n.a.v. (mantel)contracten, dienen voorzien te zijn van een bestelordernummer (BO). Let op: altijd één BO-nummer per factuur; en het BO-nummer op de factuur moet corresponderen met het BO-nummer in de bestelopdracht.
- Overige facturen dienen altijd voorzien te zijn van een kostenplaatsnummer; of WBS-element van het COA. Let op: altijd één kostenplaatsnummer/WBS-element per factuur.

Nadere instructies voor het aanleveren van facturen:

Facturen kunnen aangeleverd worden via:

- Digipoort
 Facturen die aangeleverd worden via Digipoort, dienen op onderstaande manier te worden verstuurd:
 - De factuur dient in Xml-format via Digipoort te worden gestuurd naar het COA OIN 00000001803660406000;
 - De factuur dient te voldoen aan de NLCIUS (Nederlandse Core Invoice Usage Specifications);
 - Bijbehorende bijlage(n) dienen bij het Xml-bestand als bijlage toegevoegd te worden;
 - De datum van aanlevering via Digipoort is gelijk aan de factuurdatum die het COA hanteert v.w.b. de betaaltermijn van 30 dagen; - herinneringen, aanmaningen en kopie facturen moeten gemaïld worden naar 5.1.2.e@coa.nl.
- Mail: 5.1.2.e@coa.nl
 Facturen die aangeleverd worden via 5.1.2.e@coa.nl, dienen op onderstaande manier te worden verstuurd:
 - De factuur dient in Pdf-format te worden gemaïld naar 5.1.2.e@coa.nl;
 - In één e-mail mogen meerdere facturen (meerdere Pdf-bestanden) aangeleverd worden;
 - De factuur en de bijbehorende bijlage(n) mogen niet in verschillende Pdf-bestanden aangeleverd worden, maar samen in één Pdfbestand;
 - In één Pdf-bestand mogen niet meerdere facturen aangeleverd worden, m.a.w. één factuur per Pdf-bestand;
 - Het Pdf-bestand mag niet beveiligd zijn;
 - Er worden geen Xml-bestanden meegestuurd met de Pdf-bestanden (deze zorgen voor vertraging bij het inlezen van de Pdfbestanden);
 - De datum van aanlevering via 5.1.2.e@coa.nl is gelijk aan de factuurdatum die het COA hanteert v.w.b. de betaaltermijn van 30 dagen;
 - Herinneringen, aanmaningen en kopie facturen dienen te worden gemaïld naar 5.1.2.e@coa.nl.
- Per post (indien digitaal aanleveren niet mogelijk is), naar:

Centraal Orgaan opvang asielzoekers
 T.a.v. Financiële Administratie
 Postbus 30203
 2500 GE DEN HAAG

Bij vragen of wanneer u problemen ervaart bij het aanleveren van facturen, kunt u contact opnemen met de FA helpdesk van het COA:

Email: 5.1.2.e@coa.nl

Telefoon: [5.1.2.e](tel:5.1.2.e) maandag-vrijdag 09.00-12.00 uur en 13.00-16.00 uur

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hotelara.nl>
Sent: 5.1.5
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Facturatie

Hi 5.1.2.e
Heb je nog een bestelordernummer (BO-nummer), kostenplaatsnummer of WBS-element voor facturatie?

Gr, 5.1.2.e

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 3 Apr 2024 09:21:25 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@hotelara.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Bevestiging ondertekening HOVK Ara Hotel
Importance: High

5.1.2.e

Zoals zojuist besproken hierbij de bevestiging dat vandaag de HOVK ter ondertekening aangeboden wordt aan het bestuur. Hierin zijn de door jouw aangekaarte punten overgenomen. Ook zoals toegezegd krijg jij hiervan een afschrift, met daarbij de te ondertekenen HOVK.

Daarnaast geldt voor wat betreft de verhuizing de afspraak zoals eerder overeengekomen (zie ook HOVK). Vanaf het moment dat wij (de verhuizer) de spullen oppakken, zijn wij als COA ook verantwoordelijk voor de spullen.

Met vriendelijke groet,


5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Programmadirectie Capaciteitsopgave

5.1.2.e



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

 5.1.2.e
 5.1.2.e @coa.nl
 Website: www.coa.nl
 Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP, Den Haag
 Postadres: Postbus 30203, 2500 GE Den Haag

Bij een bezoek aan het COA dient u altijd in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

From: "5.12.e 5.1.5" <5.12.e@hotelara.nl>
Sent: [redacted]
To: "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>; "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>
Subject: Re: Bevestiging ondertekening HOVK Ara Hotel

Hi 5.12.e
 Hieronder de punten die ik niet aangepast zie. Wat is daar de reden van/waar kan ik de aanpassing vinden?

Gr
 [redacted]
Van: 5.12.e
Verzonden: 5.1.5
Aan: 5.12.e <5.12.e@coa.nl>
Onderwerp: Feedback laatste versie

Hi 5.12.e
 Onderstaande feedback op jouw laatste versie.

- **Niet opgenomen! Nieuw!** N.a.v. Demarcatielijst gister n.a.v. de ontvangen terreinplattegrond 2 weken geleden: Als er kosten ontstaan bij onze partner in laadpalen Allego door het plaatsen van het hekwerk door COA dan worden deze kosten betaald door COA, niet door Hotel Ara.
- 5.1.5 [redacted]
- **Opgenomen!** 5.1B. Zoals aangegeven en besproken is het contract met onze wasserij stopgezet. Jullie werken met een eigen wasserij en zullen een deel door de bewoners zelf, en een deel door jullie eigen wasserij laten wassen. Dit betreft alle was, niet alleen bedlinnen, ook de handdoeken. Wellicht dat je linnengoed bedoelt: bedlinnen en handdoeken.
- **Opgenomen!** 10.1 Jullie verwijderen zelf hetgeen jullie niet wensen te gebruiken en niet opgeslagen hoeft te worden. Dit staat er niet duidelijk in. Je tekstvoorstel van 20/3 was duidelijker als je het mij vraagt. Er staan buiten nog 2 containers en wat meubelen buiten op ons terrein die we voordat de bewoners er zijn zullen afbouwen en opslaan. Dit lukt niet eerder en daar kan ik dus geen garantie op geven.
- **Niet opgenomen!** 10.2 Als je het proces verbaal voor aanvang huuringangsdatum wilt maken dan zul je dat morgen moeten doen. Dat lijkt mij niet haalbaar.
- **Opgenomen!** Hotelafspraken. Inleidende tekst: verstrekken van bedlinnen en handdoeken is niet aan de orde. Zie punt wasserij, dit verzorgen jullie zelf. Kamers: 3x nieuwe handdoeken is om diezelfde reden hier ook niet van toepassing. Overige afspraken: Tekst op advies aangepast zoals het document in de bijlage.
- **Ontvangen!** Facturatie: Graag ontvang ik een bestelordernummer (BO-nummer), kostenplaatsnummer of WBS-element voor facturatie. De voorbeeld factuur die hiervoor ontvangen diende te worden is vandaag jouw kant opgekomen.
- **Niet opgenomen! Onjuist!** De tekening van het terrein die je als bijlage hebt meegezonden is inmiddels achterhaald. 5.12.e en 5.12.e onderhouden contact over de beste optie i.v.m. de routing + draaicirkel van grotere vrachtwagens.
- Nummering bijlages kloppen overigens niet.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
Van: 5.12.e <5.12.e@coa.nl>
Verzonden: 5.1.5
Aan: 5.12.e <5.12.e@coa.nl>; 5.12.e <5.12.e@hotelara.nl>; 5.12.e <5.12.e@coa.nl>
Onderwerp: RE: Bevestiging ondertekening HOVK Ara Hotel

5.12.e
 Hierbij wil ik graag bevestigen dat ik de HOVK ter ondertekening ga aanbieden aan het bestuur. We hebben de door jouw aangekaarte zaken verwerkt in de bestuursovereenkomst (zie bijlages).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>

Verzonden: 5.1.5

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@hotelara.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@coa.nl>

Onderwerp: Bevestiging ondertekening HOVK Ara Hotel

Urgentie: Hoog

5.1.2.e

Zoals zojuist besproken hierbij de bevestiging dat vandaag de HOVK ter ondertekening aangeboden wordt aan het bestuur. Hierin zijn de door jouw aangekaarte punten overgenomen. Ook zoals toegezegd krijg jij hiervan een afschrift, met daarbij de te ondertekenen HOVK.

Daarnaast geldt voor wat betreft de verhuizing de afspraak zoals eerder overeengekomen (zie ook HOVK). Vanaf het moment dat wij (de verhuizer) de spullen oppakken, zijn wij als COA ook verantwoordelijk voor de spullen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Programmadirectie Capaciteitsopgave

5.1.2.e



5.1.2.e

5.1.2.e @coa.nl

Website: www.coa.nl

Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP, Den Haag

Postadres: Postbus 30203, 2500 GE Den Haag

Bij een bezoek aan het COA dient u altijd in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

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

Gebaseerd op 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 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HOTEL ARA B.V.**, **gevestigd** te Zwijndrecht, kantoorhoudende te (3336 LM) Zwijndrecht aan het adres Veerweg 10, hierna te noemen '**Verhuurder**', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23093302, vertegenwoordigd door

5.12.e

EN

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **CENTRAAL ORGAAN OPVANG ASIELZOEKERS (COA)**, **gevestigd** te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te (2515 XP) 's-Gravenhage aan het adres Rijnstraat 8, hierna te noemen '**Huurder**' of '**COA**', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27380622, vertegenwoordigd door de heer dr. mr. M. Schoenmaker, bestuursvoorzitter;

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

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. tussen Partijen is een brief met dagtekening [11-01-2024] ondertekend waarin partijen de uitgangspunten hebben vastgelegd voor de huur door COA van Hotel ARA aan de Veerweg 8-10 te Zwijndrecht;
- b. Partijen hebben definitieve overeenstemming bereikt over de voorwaarden en condities waaronder Huurder Hotel ARA van Verhuurder zal huren;
- c. Partijen wensen hun afspraken hierbij schriftelijk vast te leggen in deze overeenkomst.
- d. Huurder belast is met de opvang van vreemdelingen en/of andere door dan wel ten behoeve van Huurder aangewezen doelgroepen (verder in deze huurovereenkomst samengevat aangeduid als: 'vreemdelingen') en uit dien hoofde behoefte heeft aan opvang- annex huisvestingslocaties;

- e. 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 middenstandsbijruimte (de artikelen 7:290 e.v. BW) uitdrukkelijk uitsluiten;
- f. Verhuurder onderkent dat de looptijd van deze huurovereenkomst onlosmakelijk is verbonden aan de door Huurder te sluiten resp. reeds gesloten bestuursovereenkomst met de gemeente, met dien verstande dat indien voornoemde bestuursovereenkomst eindigt, de huurovereenkomst door Huurder zal worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden en wel tegen het eind van de kalendermaand;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte gelegen op het adres Veerweg 8-10 te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie D, nummer 5478, 5585 en 6143, omvattende 81 hotelkamers inclusief het medegebruik van het restaurant, de zalen, buitenterrein, parkeerplaatsen rondom hotel, zwembad, zwembadterras, fitnessruimte (inclusief fitnessapparatuur), kleedkamers, een gedeelte van het souterrain, en de woonverdieping, thans in gebruik bij de bestuurder van Verhuurder, die Huurder nodig heeft voor de uitvoering van zijn taken (hierna 'Gehuurde'), waarbij de interne kantoor- en werkruimten zoals keuken, opslag en technische ruimten beschikbaar blijven voor Verhuurder.
Het Gehuurde is nader aangeduid op de als Bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegronden/tekeningen. De staat van het Gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als Bijlage 2 aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering (voorzien van foto's van het Gehuurde).
2. Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als opvanglocatie voor maximaal 300 vreemdelingen en daarbij behorende ruimten (ondersteunende faciliteiten en kantoorruimten) ten behoeve van het COA en/of ketenpartners van het COA.
3. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

Artikel 2. Voorwaarden

1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen").
2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst gaat in op 1 april 2024 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van drie jaar en loopt derhalve tot en met 31 maart 2027.
2. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege zonder dat opzegging nodig is, tenzij Partijen 6 maanden voor het verstrijken van de huurperiode schriftelijk overeenkomen de huurovereenkomst te willen verlengen.

Artikel 4: Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

1. De aanvangshuurprijs van het Gehuurde inclusief de vergoeding wegens de door Verhuurder te leveren zaken en diensten als bedoeld in artikel 5.1 bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 5.110,00, (= zegge: 5.110 5.110 5.110 en nul cent) exclusief BTW. De huurprijs zal tijdens de huurperiode jaarlijks worden aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 tot en met 17.3 van de algemene bepalingen. De eerste aanpassing zal geschieden per 1 januari 2025.
2. Partijen komen overeen dat Verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.
Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat
4. Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
5. De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt geacht begrepen te zijn in de in artikel 4.1 omschreven huurprijs. Artikel 18 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
6. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.
7. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van één kwartaal bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ 5.110
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting ad 9%	€ 5.110
Totaal	€ 5.110

zegge: Twee miljoen zeventhonderdvijfentwintigduizend inclusief 9% belasting.
8. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag vooraf

- verschuldigd in euro's en moeten uiterlijk op de laatste dag voor de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
9. In afwijking van het bepaalde in 4.7 en 4.8 heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 april tot en met 31 mei 2024 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €^{5.1.1.c} (excl. BTW). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op [07-04-2024].
 10. Met betrekking tot het Gehuurde heeft de Verhuurder diverse verzekeringsovereenkomst gesloten. Het door Huurder beoogd gebruik heeft gevolgen voor de te betalen verzekeringspremies en assurantiebelastingen. Deze meerkosten, inclusief indexaties of verhogingen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, worden integraal door de Huurder op maandbasis aan Verhuurder voldaan. Indien anderszins het beoogde gebruik gevolgen heeft voor de lopende verzekeringsovereenkomsten dan treden Verhuurder en Huurder in overleg met het oogmerk in gezamenlijk overleg tot een oplossing te komen.
 11. Het huurcontract hanteert een Btw-tarief van 9% in overeenstemming met de afspraken met de belastingdienst. Indien nadien blijkt dat de belastingdienst (gedeeltelijk) een ander Btw-tarief hanteert, zal dit tarief met terugwerkende kracht vanaf het begin van het contract worden toegepast en aan het COA in rekening worden gebracht.

Artikel 5: Kosten van levering van zaken en diensten

1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
 - a. De kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en energie – alles tot een maximum van 105 procent van het in 2023 gerealiseerde verbruik - 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 zijn inbegrepen in de in artikel 4.1 omschreven huurprijs. 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 de hier bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering. Bij een verbruik hoger dan 105 procent van het in 2023 gerealiseerde verbruik, worden de meerkosten aan Huurder doorbelast.
 - b. De levering van zaken en diensten als omschreven in het als Bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegde document 'Hotelafspraken'. Als modificatie van de overeengekomen afspraken hebben de Huurder en Verhuurder consensus bereikt dat de Verhuurder niet belast is met de verantwoordelijkheid voor het verschonen van linnengoed. De Verhuurder vergoedt aan de Huurder gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst een maximaal bedrag van €^{5.1.1.c} inclusief btw voor de kosten van bedlinnen
 - c. De Huurder kan kosteloos gebruik maken van het bestaande Wifi-netwerk in het Gehuurde. Eventuele uitbreidingen of beveiligingsmaatregelen van het Wifi-netwerk zijn voor rekening van de Huurder.
2. De administratie van het aantal in het Gehuurde dagelijks aanwezige personen zal door Huurder geschieden. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd de administratie van Huurder

te (doen) controleren met inachtneming van de AVG-wetgeving.

3. Verhuurder is bevoegd na goedkeuring van Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Artikel 6: Beheerder

1. Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt Verhuurder zelf als beheerder op.
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 7: Asbest/Milieu

1. Aan Verhuurder is niet bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.
2. Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan 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. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Bijzondere bepalingen

Artikel 8: Opschortende en ontbindende voorwaarden(n)

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde(n) dat:
 - (i) Verhuurder onder haar conveniërende voorwaarden overeenstemming heeft bereikt met de huidige exploitant van Hotel ARA over de minnelijke beëindiging van de vigerende huurovereenkomst terzake het Gehuurde, en
 - (ii) het bestuur van Huurder deze huurovereenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van Huurder is ondertekend, en
 - (iii) Huurder ten behoeve van het gebruik van het gehuurde overeenkomstig de in artikel 1.2 van deze huurovereenkomst vastgelegde bestemming met de gemeente Zwijndrecht een naar het oordeel van Huurder conveniërende bestuursovereenkomst heeft gesloten.
 - (iv) de financieel partner van Verhuurder akkoord gaat met de inhoud van de huurovereenkomst.
2. Deze huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het COA onder haar conveniërende voorwaarden de benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen onherroepelijk heeft verkregen van de gemeente Zwijndrecht voor de noodopvang van vreemdelingen in het gehuurde en het gebruik van gehuurde als noodopvanglocatie."

Artikel 9: Facturatie

1. Ten behoeve van de facturatie door Verhuurder is aan deze overeenkomst als Bijlage 6 een blanco factuur gehecht, waarin tenminste de volgende gegevens zijn opgenomen: NAW-gegevens, rekeningnummer, KvK-gegevens.

Artikel 10: Staat Gehuurde bij aanvang en einde huur, veranderingen en toevoegingen

1. Verhuurder levert het hotel op in de staat waarin het Gehuurde zich op de datum dat het proces-verbaal van oplevering door beide Partijen is ondertekend zal bevinden. Alle FF&E (Furniture Fixtures en Equipment) van Hotel ARA dat bij ingangsdatum van de huurovereenkomst nog in het hotel aanwezig is, wordt daarbij door de Huurder, in goed overleg met de Verhuurder, verwijderd, verplaatst of opgeslagen op een opslagplaats. De kosten voor transport van de FF&E van het Gehuurde naar de opslagplaats alsook van de opslagplaats naar het Gehuurde na afloop huurperiode, en de huur van de opslagplaats komen voor rekening van de Huurder. De Verhuurder houdt het recht om na afloop van de huurperiode opnieuw gebruik te maken van de opgeslagen FF&E. Indien de verhuurder aan het einde van de huurperiode geen gebruik meer wil maken van de FF&E, zal de Verhuurder de gemaakte kosten met terugwerkende kracht vergoeden. Evenals de extra te maken verwijderingskosten, indien de Verhuurder de spullen niet terugneemt.
2. De staat van oplevering van het Gehuurde zal door Partijen, voorafgaand aan de huuringsdatum, worden vastgelegd in een door Partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering voorzien van gedetailleerde foto's.
3. Eventuele gebreken, die voor rekening van Verhuurder komen worden uitdrukkelijk in het proces-verbaal van oplevering vastgelegd.
4. Het terrein (inclusief toegang), de 81 hotelkamers, de kantoren en overige ruimtes worden door Huurder verder voor eigen rekening geschikt gemaakt voor het door Huurder beoogde gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst. Het onderhoud, herstel en de vernieuwing van de door Huurder aangebrachte voorzieningen komen voor rekening en risico van Huurder. Verhuurder heeft geen enkele verplichting ten aanzien van de hiervoor bedoelde voorzieningen.
5. Eventuele kosten in verband met inrichting van de kantoren, overige ruimtes en de hotelkamers (extra bedden e.d.) komen geheel ten laste van Huurder.
6. Verhuurder is en blijft (financieel) verantwoordelijk voor de technische staat van de installaties en de technische veiligheid in en rond het gebouw, met uitzondering van de installaties die door huurder zijn aangepast. De kosten verbonden aan het handhaven van de technische staat en veiligheid van de installaties komen voor rekening van Huurder.
7. Zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder is Huurder niet bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het Gehuurde aan te brengen. Huurder is verplicht eventuele met instemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken of te herstellen, tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking / herstel door Huurder zijn overeengekomen."

8. Huurder zal 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, ontruimd en bezemschoon. 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 terzake 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. Indien alsdan blijkt dat deugdelijke reparatie van het Gehuurde niet mogelijk is, is Verhuurder gerechtigd de daarmee gemoeide schade aan Huurder te factureren. Huurder zal die betreffende facturen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum aan Verhuurder voldoen.
9. Verhuurder kan gedurende de huurperiode bouw- en renovatiewerkzaamheden om en in het pand uitvoeren. Dit zal gebeuren op een manier zodat dit geen abnormale hinder zal opleveren voor de bewoners.
10. Huurder garandeert dat de voorschriften in Bijlage 5 "Tijdelijke opvang Vluchtelingen in Hotels" strikt in acht te nemen tijdens de huurperiode.

Artikel 11: Vergunningen, ontheffingen, toestemmingen

1. Zowel bij als na het aangaan van deze huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het Gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van deze 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. De aan het verkrijgen van de hier bedoelde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het Gehuurde om aan de voorwaarden van enige vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder. Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als hier bedoeld levert geen gebrek op.
2. In aanvulling op het bepaalde in de artikel 3.2 van deze huurovereenkomst en in afwijking van het bepaalde in de artikelen 4.1 t/m 4.5 van de algemene bepalingen, is Huurder gerechtigd deze huurovereenkomst - met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, en wel tegen het einde van een kalendermaand - op te zeggen indien een of meerdere voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor dan wel na de ingangsdatum worden geweigerd en/of ingetrokken, tenzij die weigering en/of intrekking door de schuld of nalatigheid van Huurder is veroorzaakt. Indien Huurder van deze tussentijdse opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is Huurder geen enkele schadevergoeding en/of schadeloosstelling aan Verhuurder verschuldigd. In het geval de weigering en/of intrekking door de schuld of nalatigheid van Huurder is veroorzaakt en Huurder derhalve

geen tussentijdse opzeggingsbevoegdheid heeft, is artikel 11.36 van de bijzondere bepalingen niet van toepassing.

3. Huurder vrijwaart Verhuurder voor de eventuele gevolgen verbonden aan het ontbreken van vergunningen, ontheffingen of toestemming als bedoeld in artikel 11.1.

Artikel 12: Leegstand

1. Bij langdurige leegstand is Huurder na overleg en met toestemming van Verhuurder gerechtigd om andere doelgroepen dan alleen vreemdelingen in het Gehuurde onder te brengen.

Artikel 13: Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Wet Bibob)

1. Huurder kan in het kader van deze huurovereenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren vóór dan wel na de totstandkoming van deze huurovereenkomst.
2. Huurder kan deze huurovereenkomst, in aanvulling op artikel 3.3 onmiddellijk beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door Huurder aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - c. Verhuurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
 - d. Verhuurder heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door het COA al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. Indien Huurder van zijn in artikel 13.2 genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt Huurder Verhuurder hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.

Artikel 14: Veiligheid

1. Huurder is te allen tijde verantwoordelijk voor de veiligheid van de in en nabij het Gehuurde aanwezige personen en Verhuurder wordt door Huurder volledig gevrijwaard van enige verantwoordelijkheid terzake. Huurder zal zorgen voor adequate beveiliging van het Gehuurde. Eventuele kosten naar aanleiding van aanpassingen van het Gehuurde in verband met de veiligheid van de door of vanwege Huurder in het Gehuurde

gehuisveste personen (en hun eventuele bezoekers) komen geheel ten laste van Huurder.

Artikel 15: Overige

1. De directie van de 'hotel-functie' zal door Verhuurder gevoerd worden en Huurder zal zorgen dat namens haar permanent een locatiebeheerder bereikbaar is.
2. Verhuurder is verantwoordelijk voor het exploiteren van de 'hotel-functie' (schoonmaak, bar, restaurant, etc..) en is niet verantwoordelijk voor het exploiteren van een COA-locatie als zodanig. Daarvoor zal Huurder altijd eigen mensen inschakelen, eventueel in samenwerking met Vluchtelingenwerk en/of andere ketenpartners.
3. Huurder draagt zorg voor de krachtens de wet verplichte begeleiding van minderjarige personen die in het Gehuurde verblijven.
4. In het geval van ernstige misdragingen van personen die in het Gehuurde verblijven treedt Verhuurder eerst in overleg met Huurder. Schade die het gevolg is van handelen of nalaten van personen die in het Gehuurde verblijven, wordt door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht.
5. Roken is in het Gehuurde uitdrukkelijk verboden.
6. Huurder mag bij het gebruik van het Gehuurde geen onveilige situatie laten ontstaan (zowel binnen als buiten). Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden (waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, vreemdelingen) dit evenmin doen.
7. Waar in deze huurovereenkomst en/of de daarbij behorende algemene bepalingen een verbod of gebod aan Huurder wordt opgelegd staat Huurder er voor in dat de door Huurder in het Gehuurde gehuisveste personen die verboden en geboden eveneens correct zullen naleven.
8. Huurder vrijwaart Verhuurder tegen alle vorderingen en andere aanspraken van derden en de daaruit voortvloeiende schaden voor zover die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder, dan wel door de personen die door of vanwege Huurder in het Gehuurde zijn gehuisvest.
9. Deze overeenkomst vormt de gehele overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot het onderwerp van deze overeenkomst. Deze overeenkomst vervangt alle eerdere overeenkomsten mondeling of schriftelijk, in verband met het onderwerp van deze Overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Zwijndrecht,

10 april 2024

HOTEL APA B.V.

5.1.2.e

5.1.2.e

Den Haag,

04 april 2024

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

5.1.2.e

5.1.2.e

.....
Dr. mr. M. Schoenmaker
Bestuursvoorzitter

Bijlagen: *)

Bijlage 1a t/m 1e: plattegronden/tekeningen van het Gehuurde.

Bijlage 2: demarcatielijst

Bijlage 3: proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).

Bijlage 4: document '*Hotelafspraken*'

Bijlage 5: document '*Tijdelijke opvang vluchtelingen in hotel*'

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:

BIJLAGE

Overnachting op basis van 4 personen op een 2-persoonskamer, incl. 3 maaltijden per dag, permanente koffie, thee en water beschikbaar, schoonmaak v.d. kamers.

Nadere specificatie

Maaltijden

- Het nuttigen van de maaltijden door de bewoners dienen in een door het hotel geregelde nette ruimte te zijn, inclusief personeel van het hotel.
- De maaltijden moeten voldoen aan de halal voorschriften.
- Ontbijt: goed gevarieerd ontbijtbuffet met vruchtensappen en warme dranken.
- Lunch: gevarieerde lunch met soep, belegde broodjes, salades, pasta's, vers fruit, vruchtensappen warme dranken.
- Diner: gevarieerd dinerbuffet met vis, kip, biefstuk, vegetarische gerechten, lamsvlees, salades, rijst etc., vers fruit, vruchtensappen en warme dranken.

Tussendoor

- Koffie/thee en water.

Kamers

- Schoonmaak minimaal 2x per week voor aanwezige bewoners met tussentijds vertrek/wissel dan dezelfde dag. Bij de schoonmaak hoort vanzelfsprekend ook het aanwezige sanitair en zaken als stofzuigen, prullenbakken legen etc.
- Tussentijds aanvullen van zeep, shampoo, toiletpapier.

Overige afspraken

- Huurder garandeert dat de voorwaarden van de verzekeraar van de Verhuurder over de opvang in het hotel zoals genoemd in Bijlage 5 strikt in acht worden genomen (bijlage 5).

Tijdelijke opvang Vluchtelingen in Hotels

Om de vluchtelingen een tijdelijke opvang te kunnen bieden en eveneens de gebouwen op een acceptabele wijze verzekerd te houden, hanteren wij een lijst met preventiemaatregelen.

Overbodig te melden, dat dit zowel in het belang is van de verzekerde als uiteraard in het belang van de vluchtelingen.

Aan onderstaande maatregelen dient minimaal te worden voldaan:

Informatieplicht

Wordt een locatie in gebruik genomen als opvang voor vluchtelingen? Geef dit dan zo snel mogelijk aan ons door. Per geval beoordelen wij of deze situatie mogelijk gevolgen heeft voor de dekking op de polis.

Toestemming vanuit de gemeente

Er dient vooraf toestemming te zijn vanuit de gemeente voor de gewijzigde bestemming van de verzekerde locatie. Deze beoordelen namelijk of de locatie voldoet aan en het bouwbesluit en daarmee alle veiligheidseisen.

Controle brandweer op brandveiligheid

Treed in overleg met de Brandweer over de brandveiligheid in en om het pand.

De brandweer moet namelijk vooraf akkoord geven voor de gewijzigde bestemming naar opvang van vluchtelingen.

Controle elektrische installatie

Zorg ervoor dat de gehele elektrische installatie is gecontroleerd conform de NEN 3140.

Elektrische apparaten

- *waterkokers, koffiezetapparaten, magnetrons, elektrische kacheltjes, etc., dienen gekeurd te zijn volgens de NEN 3140, en dienen rechtstreeks op een vast stopcontact te zijn aangesloten. Dus niet via verdeelblokken of stekkerdozen en geen verlengsnoeren;*
- *Zorg voor voldoende stroompunten d.m.v. goede kwaliteit verdeelblokken t.b.v. opladen telefoons en verlichting; doorlussen is dan weer niet de bedoeling.*

Algemeen verbod op Roken en Open Vuur

Voor de verzekerde locaties geldt in de gebouwen een algeheel rookverbod en is tevens het maken van open vuur verboden, zowel in de gemeenschappelijke ruimte(s) als ook op de kamers.

Ook is het gebruikmaken van kaarsen en waxinelichtjes niet toegestaan.

Stel buiten het pand speciale rookruimten beschikbaar, zoals een vrijstaande fietsenberging of overkapping, waar vlamdovende afvalbakken en dubbelrands metalen asbakken staan.

Koken op de kamers niet toegestaan

Het is niet toegestaan om te koken op de kamers. Het bereiden van maaltijden dient centraal of extern te worden georganiseerd.

Afval

Zorg voor veilige opslag van afval en houd deze op ruime afstand van het gebouw. Scherm deze plek deugdelijk af en ruim zwerfafval op.

Aandacht voor (brand)veiligheid

Zorg voor voldoende geschikte brandblusapparatuur; zoals brandblussers maar zeker ook brandslanghaspels, die tevens goed bereikbaar zijn en controleer hier regelmatig op.

Toezicht

Zorg voor voldoende toezicht en de aanwezigheid van bedrijfshulpverleners zowel overdags als 's nachts.

**Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)****Centraal Bureau**

Rijnstraat 8
2515 XP DEN HAAG
telefoon 088-7157000
postadres postbus 30203
2500 GE DEN HAAG

Hotel Ara B.V.
t.a.v. 5.12.e
Veerweg 10
3336 LM Zwijndrecht

datum	11 januari 2024	inlichtingen bij	5.12.e
onderwerp	Hoofdlijnenbrief aanhuur terrein en gebouw, Veerweg 8-10, Zwijndrecht	telefoon	5.12.e
		e-mail	5.12.e @coa.nl
		bijlage(n)	1
ons kenmerk	CDR-930373		

Geachte 5.12.e beste 5.12.e

In navolging van diverse prettige besprekingen inzake de aanhuur van het Hotel Ara gelegen aan de Veerweg 10 te Zwijndrecht, ten behoeve van de opvang van maximaal 350 vreemdelingen, doen wij u hierbij de condities toekomen op basis waarvan het COA bereid is een huurovereenkomst te sluiten met Hotel Ara B.V.

Verhuurder: Hotel Ara B.V.

Huurder: Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

Gehuurde: Hotel Ara, staande en gelegen aan Veerweg 8-10, te Zwijndrecht, alsmede een omliggend terrein ter grootte van ca. 5489 m2, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie D, nr. 5478. Onder het gehuurde vallen alle hotelkamers, alle hotelsuites, alle vergaderzalen en restaurant. Interne kantoor- en werkruimten zoals keuken, opslag en technische ruimte vallen buiten het gehuurde en blijven beschikbaar voor verhuurder.

Het hotel wordt gehuurd inclusief hotelfunctie, hieronder vallen 3 maaltijden per dag, minimaal 2 maal per week schoonmaakservice in de hotelkamers alsmede het beheer overige ruimtes een en ander conform het gestelde in bijlage 'Hotelafspraken'.

Correspondentie uitsluitend
aan het postadres met
vermelding van de datum en
het kenmerk van deze brief



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

- Gebruik:** Het gehuurde is in beginsel bestemd voor de opvang van maximaal 350 vreemdelingen, waarvan - indien mogelijk volgens COA - 50 tot 80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen, inclusief de hieraan ondersteunende faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.
- Huurprijs:** € 5.110 /jaar, zegge: 5.110 5.110 5.110 per jaar, te vermeerderen met de wettelijke verschuldigde omzetbelasting.
- Facturatie:** Verhuurder levert allereerst een blanco factuur aan, waarin tenminste de volgende gegevens zijn opgenomen: NAW-gegevens, rekeningnummer, KvK-gegevens. Facturatie geschiedt één keer per kwartaal voorafgaand aan de huurperiode. De factuur wordt binnen de op de factuur gestelde uiterste betaaldatum voldaan.
- Huurperiode:** Huur wordt aangegaan voor een periode van 3 jaar en vangt aan op de eerste dag van bewoning, doch uiterlijk op 1 april 2024. Indien mogelijk wordt deze verlengd met een nader te bepalen termijn.
- Huuringsdatum:** 1 april 2024 of zoveel eerder als mogelijk, maar niet eerder dan dat de gemeente Zwijndrecht en het COA een naar het oordeel van het COA, conveniërende bestuursovereenkomst hebben gesloten.
- Huurprijsaanpassing:** De huurprijs zal tijdens de huurperiode jaarlijks worden verhoogd volgens de Consumentenprijsindex.
- Huurovereenkomst:** Een op basis van het door het COA aangepaste en de verhuurder conveniërende ROZ-model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van 30 januari 2015 alsmede de bijbehorende algemene bepalingen.
- Opleverafspraken:** Verhuurder levert het gehuurde op in de staat waarin het zich op de datum dat het proces-verbaal van oplevering door partijen is ondertekend zal bevinden. Partijen zullen samen onderzoek gaan naar een geschikte opslagplaats voor het inventaris waarvan het COA geen gebruik wenst te maken. De kosten van de huur van de opslagplaats komt voor rekening van het COA.



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

- Verbouwing:** Verhuurder kan bouw- en renovatiewerkzaamheden uitvoeren om en in het pand gedurende de huurperiode. Dit zal gebeuren op een manier zodat dit geen abnormale hinder zal opleveren voor de bewoners.
- PV van oplevering:** De staat van oplevering zal door partijen, voorafgaand aan de huuringsdatum, worden vastgelegd in een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering.
- Vergunningen:** Het COA is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, waaronder de gebruiksvergunning, die noodzakelijk zijn voor haar eigen exploitatie. Het COA is gerechtigd de huurovereenkomst, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden tegen het einde van een kalendermaand, op te zeggen, indien een of meerdere voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor dan wel na de ingangsdatum worden geweigerd en/of ingetrokken, tenzij die weigering en/of intrekking het gevolg is van het handelen van het COA en/of omstandigheden betreffen die COA kunnen worden toegerekend. Indien het COA van deze tussentijdse opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is COA, anders dan schade die is ontstaan tijdens de huurperiode en/of oplevering, geen enkele schadevergoeding en/of schadeloosstelling aan verhuurder verschuldigd. Het COA is gehouden gedurende de opzegtermijn ook de kosten verbonden aan de opslag voor het meubilair te blijven voldoen.
- Bestuursovereenkomst:** Het COA sluit met gemeente Zwijndrecht een bestuursovereenkomst. Gesprekken hierover zijn gestart.
- Leegstandsclausule:** Bij langdurige leegstand is huurder na overleg en met toestemming van verhuurder gerechtigd om andere doelgroepen dan alleen vreemdelingen in het gehuurde onder te brengen.
- Aanpassingen aan gehuurde:** Het is huurder in overleg en met toestemming van verhuurder toegestaan aanpassingen te maken aan het gehuurde aan de hand van het vigerende programma van eisen van het COA. De kosten van deze aanpassingen komen voor rekening van het COA. Verhuurder is en blijft (financieel) verantwoordelijk voor de technische staat van de installaties en de technische veiligheid in en rond het gebouw, met



uitzondering van de installaties die door huurder zijn aangepast. De kosten verbonden aan het handhaven van de technische staat en veiligheid van die installaties komen voor rekening van COA.

Wederoplevering:

Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in de dan feitelijke staat ontruimd opleveren. Tevens zal Huurder aan, op of in het gehuurde aangebrachte voorzieningen en/of toevoegingen verwijderen, tenzij Partijen per categorie of type voorziening, verandering of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking door Huurder zijn overeengekomen. Afwijkingen van de staat zoals opgenomen in het proces verbaal bij aanvang van de huur, zullen in overleg financieel worden gecompenseerd ofwel hersteld bij wederoplevering.

Bibob onderzoek:

Het COA zal te allen tijde een (Bibob) onderzoek uitvoeren naar de entiteiten en natuurlijke personen die verhuurder vertegenwoordigt en zal in dat geval een uittreksel bij de Justitiële Informatiedienst opvragen.

Integriteitsverklaring:

Verhuurder dient voor ondertekening van deze Hoofdlijnenbrief de door het COA verstrekte integriteitsverklaring ingevuld en ondertekend aan het COA te doen toekomen. Deze verklaring zal als bijlage aan deze Hoofdlijnenbrief worden toegevoegd. Tevens kan het COA van u een recente VOG-rp verlangen.

De huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de **opschortende voorwaarden** dat (i) het bestuur van het COA de huurovereenkomst en alle daarin , opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en de huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van het COA is ondertekend én (ii) ten behoeve van het gebruik van het gehuurde met de gemeente Zwijndrecht, een naar het oordeel van COA, conveniërende (bestuurs)overeenkomst is gesloten én (iii) uit de onderzoeken van het COA naar de rechtspersoon en haar natuurlijke personen geen, voor COA, bezwaarlijke uitkomsten zijn gekomen die de reputatie en/of de integriteit van het COA nadelig zullen belasten én (iiii) de financiële partner van verhuurder akkoord gaat met de inhoud van de huurovereenkomst.



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Indien u zich met het gestelde in deze hoofdlijnenbrief kunt verenigen, dan verzoeken wij u dit schrijven rechtsgeldig voor akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren. Na akkoord zullen wij de concept huurovereenkomst opstellen. Tevens verzoeken wij u een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel alsmede een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) mee te sturen waarop duidelijk alle voornamen, de achternaam en de geboorteplaats vermeld staan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Dr. mr. M. Schoenmaker
Bestuursvoorzitter

Voor akkoord:

12 januari 2024

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

5.1.2.e

De heer dr. mr. M. Schoenmaker
Bestuursvoorzitter

Voor akkoord:

13 januari 2024

Hotel Ara B.V.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlage:

- **Integriteitsverklaring**
- **Hotelfafspraken**

Offerte

Tijdelijke opvang vluchtelingen HYPECO Terrein nabij Autotron 's-Hertogenbosch
Verlening januari 2023 t/m december 2023

PARTIJEN

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

Adres: Rijnstraat 8

Postcode en vestigingsplaats: 2515 XP DEN HAAG

KvK-nummer: 27380622

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: 5.1.2.e

Contactpersoon: 5.1.2.e

Telefoonnummer: 5.1.2.e

E-mailadres: 5.1.2.e@coa.nl

hierna te noemen: **Huurder**;

en

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

Adres: 5.1.2.e

Postcode en vestigingsplaats: 5.1.2.e

KvK nummer: 84684771

Vertegenwoordigingsbevoegde persoon: 5.1.2.e en 5.1.2.e

Contactpersoon: 5.1.2.e

Telefoonnummer: 5.1.2.e

E-mailadres: 5.1.2.e@libema.nl

hierna te noemen: **Verhuurder**.

UITGANGSPUNTEN

Locatie	:	Hypeco terrein 's-Hertogenbosch
Terrein	:	Hypeco terrein
Aantal m ²	:	Max. 15.000 m ²
Aantal vluchtelingen	:	Maximaal 300

Huidige periode

Periode, locatiehuur, faciliteiten en diensten vastgelegd in Huurovereenkomst en definitieve offerte versie 21-1-2021

Huidige einddatum opvang : 31-12-2022

Verlening

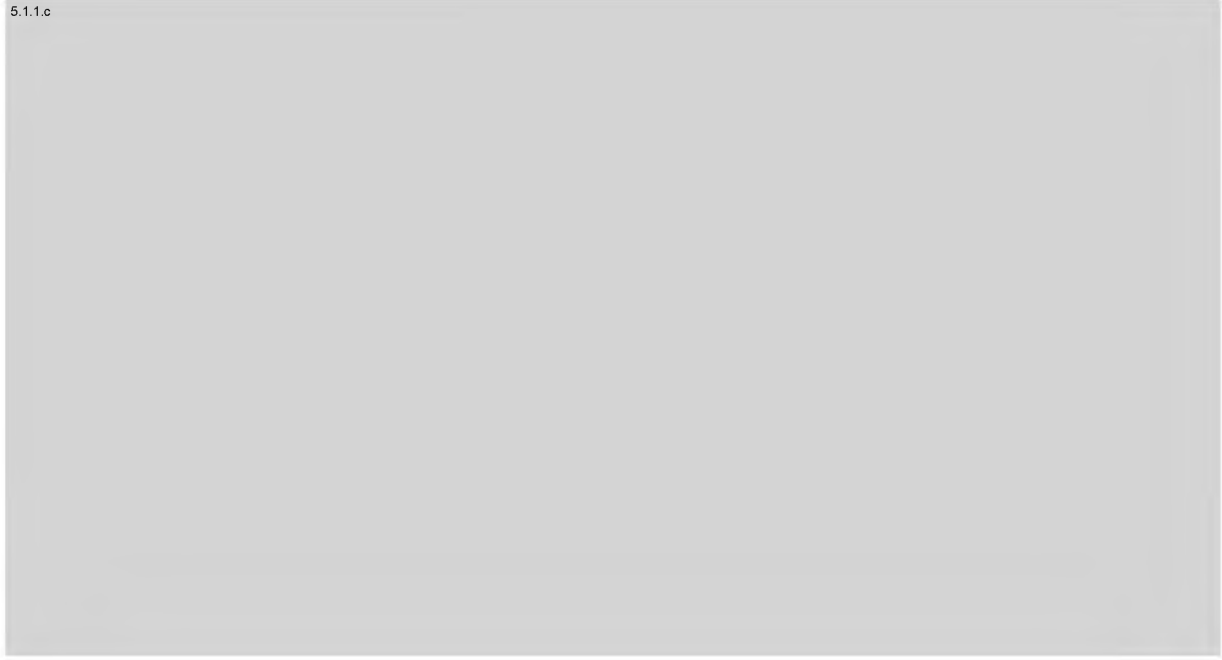
Startdatum verlening : 1-1-2023

Verwachte einddatum opvang verlening : 31-12-2023

Verwachte einddatum afbouw verlening : 31-1-2024

- Deze offerte richt zicht alleen op de verlening.
- Alle genoemde prijzen in dit voorstel zijn exclusief BTW.
- Enkele genoemde tarieven zijn een voorlopige richtprijs op basis van de huidige gegevens.
- Tarieven zijn excl. eventuele nog niet bekende prijswijzigingen vanuit leveranciers voor 2023.
- In dit voorstel is geen rekening gehouden met eventuele toeristenbelasting.
- Dit voorstel is gebaseerd op de huidige situatie.
- Indien er wijzigingen worden doorgevoerd in de situatie wordt de betreffende maand en opvolgende maanden aangepast.

5.1.1.c



5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c



From: " 512e " <512e@hotelara.nl>
Sent: 5.15
To: " 512e " <512e@coa.nl>
Subject: RE: Getekende huurovereenkomst Hotel ARA Zwijndrecht
Attachments: 5.15

Hi 5.12e

In de bijlage vind je de huurovereenkomst getekend retour.

5.12e

Van: 512e <512e@coa.nl>
Verzonden: 5.15
Aan: 512e <512e@hotelara.nl>
CC: '512e' <512e@humble-advice.com>; 512e <512e@coa.nl>; 512e <512e@coa.nl>
Onderwerp: Getekende huurovereenkomst Hotel ARA Zwijndrecht

Beste 5.12e

Onze bestuursvoorzitter heeft de huurovereenkomst ondertekend. Hierbij ontvang jij de getekende overeenkomst. Ik heb voor de volledigheid ook nogmaals de bijlagen bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

5.12e

5.12e

Vastgoed & Facilitair
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

5.12e

Werkdagen: ma, di, wo & do.



Telefoon: 088 715 7000
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE Den Haag

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het COA aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The COA organisation

accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.



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

Gebaseerd op 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 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HOTEL ARA B.V.**, **gevestigd** te Zwijndrecht, kantoorhoudende te (3336 LM) Zwijndrecht aan het adres Veerweg 10, hierna te noemen '**Verhuurder**', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23093302, vertegenwoordigd door

5.12.e


EN

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **CENTRAAL ORGAAN OPVANG ASIELZOEKERS (COA)**, **gevestigd** te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te (2515 XP) 's-Gravenhage aan het adres Rijnstraat 8, hierna te noemen '**Huurder**' of '**COA**', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27380622, vertegenwoordigd door de heer dr. mr. M. Schoenmaker, bestuursvoorzitter;

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

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. tussen Partijen is een brief met dagtekening [11-01-2024] ondertekend waarin partijen de uitgangspunten hebben vastgelegd voor de huur door COA van Hotel ARA aan de Veerweg 8-10 te Zwijndrecht;
- b. Partijen hebben definitieve overeenstemming bereikt over de voorwaarden en condities waaronder Huurder Hotel ARA van Verhuurder zal huren;
- c. Partijen wensen hun afspraken hierbij schriftelijk vast te leggen in deze overeenkomst.
- d. Huurder belast is met de opvang van vreemdelingen en/of andere door dan wel ten behoeve van Huurder aangewezen doelgroepen (verder in deze huurovereenkomst samengevat aangeduid als: 'vreemdelingen') en uit dien hoofde behoefte heeft aan opvang- annex huisvestingslocaties;

- e. 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) uitdrukkelijk uitsluiten;
- f. 5.1.1.c 

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

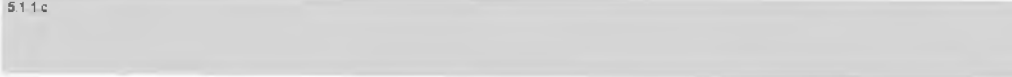
Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte gelegen op het adres Veerweg 8-10 te Zwijndrecht, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie D, nummer 5478, 5585 en 6143, omvattende 81 hotelkamers inclusief het medegebruik van het restaurant, de zalen, buitenterrein, parkeerplaatsen rondom hotel, zwembad, zwembadterras, fitnessruimte (inclusief fitnessapparatuur), kleedkamers, een gedeelte van het souterrain, en de woonverdieping, thans in gebruik bij de bestuurder van Verhuurder, die Huurder nodig heeft voor de uitvoering van zijn taken (hierna 'Gehuurde'), waarbij de interne kantoor- en werkruimten zoals keuken, opslag en technische ruimten beschikbaar blijven voor Verhuurder.
Het Gehuurde is nader aangeduid op de als Bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegronden/tekeningen. De staat van het Gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als Bijlage 2 aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering (voorzien van foto's van het Gehuurde).
2. Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als opvanglocatie voor maximaal 300 vreemdelingen en daarbij behorende ruimten (ondersteunende faciliteiten en kantoorruimten) ten behoeve van het COA en/of ketenpartners van het COA.
3. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.



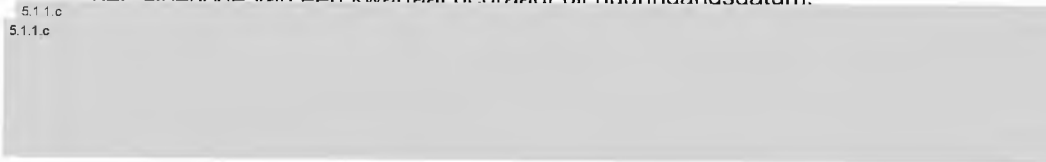
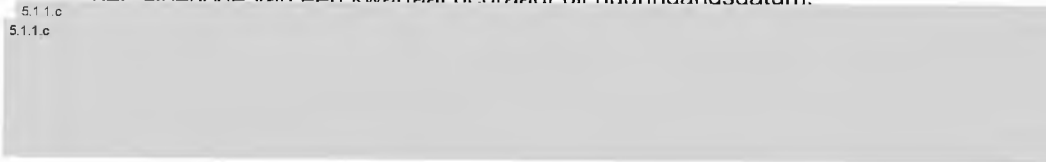
Artikel 2. Voorwaarden

1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen").
2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

1. 5.1.1.c 
2. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege zonder dat opzegging nodig is, tenzij Partijen 6 maanden voor het verstrijken van de huurperiode schriftelijk overeenkomen de huurovereenkomst te willen verlengen.

Artikel 4: Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

1. 5.1.1.c 
2. 5.1.1.c 
3. Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.
Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat
4. Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
5. De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt geacht begrepen te zijn in de in artikel 4.1 omschreven huurprijs. Artikel 18 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
6. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.
7. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van één kwartaal bedraagt hij huurindasdatum:
5.1.1.c 
5.1.1.c 
8. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag vooraf

verschuldigd in euro's en moeten uiterlijk op de laatste dag voor de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

9.

5.1.1 c

10

5.1.1 c

11

Artikel 5: Kosten van levering van zaken en diensten

1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
 - a. De kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en energie – alles tot een maximum van 105 procent van het in 2023 gerealiseerde verbruik - 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 zijn inbegrepen in de in artikel 4.1 omschreven huurprijs. 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 de hier bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering. Bij een verbruik hoger dan 105 procent van het in 2023 gerealiseerde verbruik, worden de meerkosten aan Huurder doorbelast.
 - b. De levering van zaken en diensten als omschreven in het als Bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegde document '*Hotelafspraken*'. Als modificatie van de overeengekomen afspraken hebben de Huurder en Verhuurder consensus bereikt dat de Verhuurder niet belast is met de verantwoordelijkheid voor het verschonen van linnengoed. De Verhuurder vergoedt aan de Huurder gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst een maximaal bedrag van € ^{512*} inclusief btw voor de kosten van bedlinnen
 - c. De Huurder kan kosteloos gebruik maken van het bestaande Wifi-netwerk in het Gehuurde. Eventuele uitbreidingen of beveiligingsmaatregelen van het Wifi-netwerk zijn voor rekening van de Huurder.
2. De administratie van het aantal in het Gehuurde dagelijks aanwezige personen zal door Huurder geschieden. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd de administratie van Huurder

te (doen) controleren met inachtneming van de AVG-wetgeving.

3. Verhuurder is bevoegd na goedkeuring van Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Artikel 6: Beheerder

1. Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt Verhuurder zelf als beheerder op.
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 7: Asbest/Milieu

1. Aan Verhuurder is niet bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.
2. Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan 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. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Bijzondere bepalingen

Artikel 8: Opschortende en ontbindende voorwaarden(n)

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde(n) dat:
 - (i) Verhuurder onder haar conveniërende voorwaarden overeenstemming heeft bereikt met de huidige exploitant van Hotel ARA over de minnelijke beëindiging van de vigerende huurovereenkomst terzake het Gehuurde, en
 - (ii) het bestuur van Huurder deze huurovereenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van Huurder is ondertekend, en

5.1.1.c

(iv) de financieel partner van Verhuurder akkoord gaat met de inhoud van de huurovereenkomst.

2. 5.1.1.c

Artikel 9: Facturatie


1. Ten behoeve van de facturatie door Verhuurder is aan deze overeenkomst als Bijlage 6 een blanco factuur gehecht, waarin tenminste de volgende gegevens zijn opgenomen: NAW-gegevens, rekeningnummer, KvK-gegevens.

Artikel 10: Staat Gehuurde bij aanvang en einde huur, veranderingen en toevoegingen

1. Verhuurder levert het hotel op in de staat waarin het Gehuurde zich op de datum dat het proces-verbaal van oplevering door beide Partijen is ondertekend zal bevinden. Alle FF&E (Furniture Fixtures en Equipment) van Hotel ARA dat bij ingangsdatum van de huurovereenkomst nog in het hotel aanwezig is, wordt daarbij door de Huurder, in goed overleg met de Verhuurder, verwijderd, verplaatst of opgeslagen op een opslagplaats. De kosten voor transport van de FF&E van het Gehuurde naar de opslagplaats alsook van de opslagplaats naar het Gehuurde na afloop huurperiode, en de huur van de opslagplaats komen voor rekening van de Huurder. De Verhuurder houdt het recht om na afloop van de huurperiode opnieuw gebruik te maken van de opgeslagen FF&E. Indien de verhuurder aan het einde van de huurperiode geen gebruik meer wil maken van de FF&E, zal de Verhuurder de gemaakte kosten met terugwerkende kracht vergoeden. Evenals de extra te maken verwijderingskosten, indien de Verhuurder de spullen niet terugneemt.
2. De staat van oplevering van het Gehuurde zal door Partijen, voorafgaand aan de huuringsdatum, worden vastgelegd in een door Partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering voorzien van gedetailleerde foto's.
3. Eventuele gebreken, die voor rekening van Verhuurder komen worden uitdrukkelijk in het proces-verbaal van oplevering vastgelegd.
4. Het terrein (inclusief toegang), de 81 hotelkamers, de kantoren en overige ruimtes worden door Huurder verder voor eigen rekening geschikt gemaakt voor het door Huurder beoogde gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst. Het onderhoud, herstel en de vernieuwing van de door Huurder aangebrachte voorzieningen komen voor rekening en risico van Huurder. Verhuurder heeft geen enkele verplichting ten aanzien van de hiervoor bedoelde voorzieningen.
5. Eventuele kosten in verband met inrichting van de kantoren, overige ruimtes en de hotelkamers (extra bedden e.d.) komen geheel ten laste van Huurder.
6. Verhuurder is en blijft (financieel) verantwoordelijk voor de technische staat van de installaties en de technische veiligheid in en rond het gebouw, met uitzondering van de installaties die door huurder zijn aangepast. De kosten verbonden aan het handhaven van de technische staat en veiligheid van de installaties komen voor rekening van Huurder.
7. Zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder is Huurder niet bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het Gehuurde aan te brengen. Huurder is verplicht eventuele met instemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken of te herstellen, tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking / herstel door Huurder zijn overeengekomen."

8. Huurder zal 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, ontruimd en bezemschoon. 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 terzake 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. Indien alsdan blijkt dat deugdelijke reparatie van het Gehuurde niet mogelijk is, is Verhuurder gerechtigd de daarmee gemoeide schade aan Huurder te factureren. Huurder zal die betreffende facturen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum aan Verhuurder voldoen.
9. Verhuurder kan gedurende de huurperiode bouw- en renovatiewerkzaamheden om en in het pand uitvoeren. Dit zal gebeuren op een manier zodat dit geen abnormale hinder zal opleveren voor de bewoners.
10. Huurder garandeert dat de voorschriften in Bijlage 5 "Tijdelijke opvang Vluchtelingen in Hotels" strikt in acht te nemen tijdens de huurperiode.

Artikel 11: Vergunningen, ontheffingen, toestemmingen

1. Zowel bij als na het aangaan van deze huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het Gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van deze 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. De aan het verkrijgen van de hier bedoelde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het Gehuurde om aan de voorwaarden van enige vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder. Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als hier bedoeld levert geen gebrek op.
2. 5.1.1.c 

geen tussentijdse opzeggingsbevoegdheid heeft, is artikel 11.36 van de bijzondere bepalingen niet van toepassing.

3. Huurder vrijwaart Verhuurder voor de eventuele gevolgen verbonden aan het ontbreken van vergunningen, ontheffingen of toestemming als bedoeld in artikel 11.1.

Artikel 12: Leegstand

1. 5.1.1.c

Artikel 13: Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Wet Bibob)

1. Huurder kan in het kader van deze huurovereenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren vóór dan wel na de totstandkoming van deze huurovereenkomst.
2. Huurder kan deze huurovereenkomst, in aanvulling op artikel 3.3 onmiddellijk beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
 - a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door Huurder aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - c. Verhuurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
 - d. Verhuurder heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door het COA al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. Indien Huurder van zijn in artikel 13.2 genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt Huurder Verhuurder hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.

Artikel 14: Veiligheid

1. Huurder is te allen tijde verantwoordelijk voor de veiligheid van de in en nabij het Gehuurde aanwezige personen en Verhuurder wordt door Huurder volledig gevrijwaard van enige verantwoordelijkheid terzake. Huurder zal zorgen voor adequate beveiliging van het Gehuurde. Eventuele kosten naar aanleiding van aanpassingen van het Gehuurde in verband met de veiligheid van de door of vanwege Huurder in het Gehuurde

gehuisveste personen (en hun eventuele bezoekers) komen geheel ten laste van Huurder.

Artikel 15: Overige

1. De directie van de 'hotel-functie' zal door Verhuurder gevoerd worden en Huurder zal zorgen dat namens haar permanent een locatiebeheerder bereikbaar is.
2. Verhuurder is verantwoordelijk voor het exploiteren van de 'hotel-functie' (schoonmaak, bar, restaurant, etc..) en is niet verantwoordelijk voor het exploiteren van een COA-locatie als zodanig. Daarvoor zal Huurder altijd eigen mensen inschakelen, eventueel in samenwerking met Vluchtelingenwerk en/of andere ketenpartners.
3. Huurder draagt zorg voor de krachtens de wet verplichte begeleiding van minderjarige personen die in het Gehuurde verblijven.
4. In het geval van ernstige misdragingen van personen die in het Gehuurde verblijven treedt Verhuurder eerst in overleg met Huurder. Schade die het gevolg is van handelen of nalaten van personen die in het Gehuurde verblijven, wordt door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht.
5. Roken is in het Gehuurde uitdrukkelijk verboden.
6. Huurder mag bij het gebruik van het Gehuurde geen onveilige situatie laten ontstaan (zowel binnen als buiten). Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden (waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, vreemdelingen) dit evenmin doen.
7. Waar in deze huurovereenkomst en/of de daarbij behorende algemene bepalingen een verbod of gebod aan Huurder wordt opgelegd staat Huurder er voor in dat de door Huurder in het Gehuurde gehuisveste personen die verboden en geboden eveneens correct zullen naleven.
8. Huurder vrijwaart Verhuurder tegen alle vorderingen en andere aanspraken van derden en de daaruit voortvloeiende schaden voor zover die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder, dan wel door de personen die door of vanwege Huurder in het Gehuurde zijn gehuisvest.
9. Deze overeenkomst vormt de gehele overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot het onderwerp van deze overeenkomst. Deze overeenkomst vervangt alle eerdere overeenkomsten mondeling of schriftelijk, in verband met het onderwerp van deze Overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Zwijndrecht,

10 april 2024

HOTEL ARA B.V.



Den Haag,

04 april 2024

Centraal Orgaan opvang asielzoekers



Dr. mr. M. Schoenmaker
Bestuursvoorzitter

Bijlagen: *)

Bijlage 1a t/m 1e: plattegronden/tekeningen van het Gehuurde.

Bijlage 2: demarcatielijst

Bijlage 3: proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).

Bijlage 4: document '*Hotelafspraken*'

Bijlage 5: document '*Tijdelijke opvang vluchtelingen in hotel*'

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: