

From: "512e" <512e@middendelfland.nl>
Sent: Mon, 3 Jun 2024 14:43:00 +0200
To: "512e" <512e@coa.nl>; "512e" <512e@coa.nl>
Subject: 512e

Hallo 512e en 512e

Ik heb zojuist intern besproken wat wij vandaag hebben afgesproken. Dat is positief ontvangen, met één voorwaarde: Het COA moet wel formeel de opdrachtgever voor 512e zijn. Dit is dan in de geest van de bestuursovereenkomst. Dat wij hem inhoudelijk aansturen is geen probleem, maar wel in jullie opdracht. Hoe kijken jullie hier tegen aan?

Met vriendelijke groet,

512e

Gemeente Midden-Delfland

512e

512e

Anna van Raesfeltstraat 37 | 2636 HX | Schipluiden | 512e

Midden-Delfland is in 2008 uitgeroepen tot de eerste Cittaslow van Nederland. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Kijk voor meer informatie

op [\[www.middendelfland.nl\]](http://www.middendelfland.nl)www.middendelfland.nl en [\[www.cittaslow-nederland.nl\]](http://www.cittaslow-nederland.nl)www.cittaslow-nederland.nl.



Ga bewust om met het milieu. Print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

[Disclaimer](#)

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 4 Jun 2024 12:39:11 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@middendelfland.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Addendum Flexwoningen
Attachments: ondertekende bestuursovereenkomst COA en gemeente Midden-Delfland.pdf, 20240604 FLEXSH Midden-Delfland addendum bestuursovereenkomst.docx

5.1.2.e

Hierbij deel ik graag de conceptversie van het Addendum op de Bestuursovereenkomst.
 Graag horen we hoe je hiernaar kijkt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo & do.



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



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@middendelfland.nl>
Verzonden: maandag 3 juni 2024 14:43
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>
Onderwerp: 5.1.2.e

Hallo 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik heb zojuist intern besproken wat wij vandaag hebben afgesproken. Dat is positief ontvangen, met één voorwaarde: Het COA moet wel formeel de opdrachtgever voor 5.1.2.e zijn. Dit is dan in de geest van de bestuursovereenkomst. Dat wij hem inhoudelijk aansturen is geen probleem, maar wel in jullie opdracht. Hoe kijken jullie hier tegen aan?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Midden-Delfland

5.1.2.e

5.1.2.e

Anna van Raesfeltstraat 37 | 2636 HX | Schipluiden | 5.1.2.e

Midden-Delfland is in 2008 uitgeroepen tot de eerste Cittaslow van Nederland. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Kijk voor meer informatie op [www.middendelfland.nl]www.middendelfland.nl en [www.cittaslow-nederland.nl]www.cittaslow-nederland.nl.

Ga bewust om met het milieu. Print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

[Disclaimer](#)



COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Bestuursovereenkomst inzake de vestiging van een opvanglocatie in de gemeente Midden-Delfland

Versie 16 november 2023

Bestuursovereenkomst inzake de vestiging van een opvanglocatie en flexwoningen voor statushouders

Partijen

- a. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers, gevestigd aan de Rijnstraat 8 te Den Haag, hierbij vertegenwoordigd door de bestuursvoorzitter van het COA, de heer dr. mr. M. Schoenmaker, hierna te noemen: 'COA'
- b. De gemeente Midden-Delfland, gevestigd aan de Anna van Raesfeltstraat 37 te Schipluiden, hierbij vertegenwoordigd door de waarnemend burgemeester, de heer drs. A.P.J. van Hemmen, hierna te noemen: 'het gemeentebestuur'

Overwegende:

- dat het COA tot kerntaak heeft de opvang en begeleiding van vreemdelingen;
- dat het gemeentebestuur bereid is mee te werken aan de opvang van vreemdelingen in een COA-opvanglocatie binnen de gemeente;
- dat de gemeente naast deze COA-opvanglocatie zelf Gemeente-Flexwoningen wenst te realiseren voor de huisvesting van eigen doelgroepen;
- dat het COA en het gemeentebestuur een optimaal functioneren van deze opvanglocatie in de plaatselijke gemeenschap en in relatie tot de betrokken diensten en instellingen willen bewerkstelligen door het maken van afspraken en het treffen van de nodige voorzieningen;
- dat de bestuursovereenkomst onverlet laat dat respectievelijk het COA en de gemeente voor het gebruik van de COA-opvanglocatie en Gemeente-Flexwoningen over de benodigde vergunningen moet beschikken;
- dat het gemeentebestuur zich binnen haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden inspannt voor een zorgvuldige en voortvarende vergunningverlening;
- dat het Faciliteitenbesluit Opvangcentra, d.d. 29 juli 1994 (Stb. 636) en de aanvullingen van 8 juni 1998 (Stb. 347) en 25 januari 2001 (Stb. 60) van toepassing zijn op de COA-opvanglocatie, alsmede eventuele toekomstige wijzigingen en aanvullingen;
- dat de directe verantwoordelijkheid voor het nemen van de noodzakelijke maatregelen op de beleidsterreinen Onderwijs, Gezondheidszorg en Openbare orde en veiligheid, behalve bij de gemeente en het COA, bij meerdere partijen ligt;
- dat het uitgangspunt is dat de randvoorwaarden voor de te nemen maatregelen in verband met de opvang van vreemdelingen op de beleidsterreinen Onderwijs, Gezondheidszorg en Openbare Orde en veiligheid voldoende in bestaande wet- en regelgeving zijn vastgelegd;

- dat op de COA-opvanglocatie AMV'ers worden opgevangen, deze AMV'ers extra aandacht en begeleiding verdienen en dat het COA om deze reden op deze COA-opvanglocatie vanwege de beheersbaarheid de uit spoor 2¹ behorende vreemdelingen, uitgezonderd de kwetsbare vreemdelingen, niet op deze COA-opvanglocatie zal opvangen;
- dat het wenselijk is dat vreemdelingen die in de COA-opvanglocatie verblijven zo snel mogelijk nadat zij over een verblijfsvergunning beschikken in te laten stromen in de gemeente Midden-Delfland, danwel de gemeente waaraan zij zijn gekoppeld;
- dat het COA bereid is de gemeente te ondersteunen bij het realiseren van het huisvesten van aan de gemeente gekoppelde statushouders door het onder daarop gerichte voorwaarden om niet beschikbaar te stellen van flexwoningen;
- dat partijen menen dat de integratie van de bewoners in de Opvanglocaties met de lokale gemeenschap kan worden bevorderd door een deel van de bedoelde flexwoningen in te zetten voor de huisvesting van andere gemeentelijke doelgroepen;
- dat afspraken over het vastgoed zullen worden vastgelegd in een nader op te stellen vastgoedovereenkomst met plattgrond, waarbij het uitgangspunt is dat de flexwoningen van zowel de COA-opvanglocatie als van de Gemeente-Flexwoningen bestaan uit flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf en worden gerealiseerd door het COA;

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 - Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a) Vreemdeling: de persoon die in de opvanglocatie van het COA wordt opgevangen, zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers. Het betreft hier zowel asielzoekers, als bewoners die een verblijfsvergunning hebben maar nog geen reguliere huisvesting in een gemeente hebben;
- b) AMV: Alleenstaande minderjarige vreemdeling;
- c) Capaciteitsplaatsen: plaatsen in een COA-opvanglocatie beschikbaar voor de opvang van vreemdelingen, zoals bedoeld in artikel 1.b van het Faciliteitenbesluit;
- d) COA-opvanglocatie: een opvangvoorziening waarin door of onder verantwoordelijkheid van het COA opvang wordt geboden aan vreemdelingen. Hieronder vallen een Opvangcentrum of een Noodopvang;

¹ Spoor 2: vreemdelingen uit een veilig land of die elders in de EU al bescherming hebben.

- e) Gemeente-Flexwoningen: flexwoningen waarin door of onder verantwoordelijkheid van de gemeente Midden-Delfland statushouders en door de gemeente te bepalen doelgroepen worden gehuisvest;
- f) Datum van ingebruikname: de datum waarop de eerste vreemdeling gebruik maakt van de COA-opvanglocatie;
- g) Faciliteitenbesluit: het Faciliteitenbesluit Opvangcentra d.d. 29 juli 1994 (Stb. 636).

Artikel 2 – COA-opvanglocatie

- 1. Het gemeentebestuur stemt in met het gebruik van de COA-opvanglocatie aan de Harnaskade te Den Hoorn in de gemeente Midden-Delfland door het COA.
- 2. Het COA gebruikt de COA-opvanglocatie onder eigen verantwoordelijkheid als een COA-opvanglocatie ten behoeve van de opvang van vreemdelingen.

Artikel 3 – COA-opvanglocatie: Aantal vreemdelingen en capaciteitsplaatsen

- 1. In de COA-opvanglocatie worden maximaal 225 vreemdelingen opgevangen, waarvan maximaal 25 AMV'ers.
- 2. In de COA-opvanglocatie worden maximaal 275 capaciteitsplaatsen gerealiseerd. Het COA garandeert dat er niet op enig moment meer dan 225 vreemdelingen op de COA-opvanglocatie zullen worden opgevangen.
- 3. Het COA spant zich in voor een evenwichtige samenstelling van de vreemdelingen voor wat betreft herkomst, geslacht, leeftijd en gezinssituatie.
- 4. Door de in lid 1 op te vangen AMV'ers zal het COA de groep vreemdelingen in de COA-opvanglocatie voor 50% uit gezinnen laten bestaan en voor 50% uit asielzoekers (dit kunnen ook alleenreizende mannen zijn) die langer dan 6 maanden in de asielprocedure zitten.
- 5. Door de in lid 1 op te vangen AMV'ers zal het COA in de COA-opvanglocatie geen uit spoor 2 behorende vreemdelingen, uitgezonderd de kwetsbare vreemdelingen, op deze COA-opvanglocatie opvangen.
- 6. Op verzoek van het gemeentebestuur verstrekt het COA het gemeentebestuur informatie over het aantal en over de in het vorige lid bedoelde samenstelling van de vreemdelingen dat in de gevraagde periode in de COA-opvanglocatie verblijft.

Artikel 4 – COA-opvanglocatie: Duur van de overeenkomst

- 1. De bestuursovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 5 jaar en vangt aan op de datum van ingebruikname.
Op het moment dat de eerste vreemdeling gebruik maakt van de opvanglocatie wordt deze datum vastgelegd in de "Verklaring datum ingebruikname

- opvanglocatie”, zoals weergegeven in bijlage A en zal aan deze overeenkomst worden toegevoegd.
2. De overeenkomst eindigt van rechtswege na het verstrijken van de in lid 1 genoemde periode, tenzij Partijen in onderling overleg anders besluiten.
 3. Partijen kunnen gedurende de gebruikperiode in onderling overleg, uiterlijk drie maanden voor afloop van deze overeenkomst, besluiten tot verlenging van de overeenkomst voor een nader overeen te komen termijn. De gemeenteraad dient uitdrukkelijk goedkeuring te verlenen aan deze verlenging. Het COA zal in de eerste drie jaar na de ingebruikname van de opvanglocatie geen verzoek tot verlenging of wijziging van de samenstelling indienen. Voordat het COA een formeel verzoek bij het college van de gemeente Midden-Delfland indient, stelt het COA de burgemeester op de hoogte van het voornemen tot het indienen van een verzoek.
 4. In de situatie dat zich ernstige ongeregelheden op het terrein van de openbare orde en veiligheid voordoen die verband houden met de aanwezige opvanglocatie, treedt de burgemeester in overleg met het COA om gezamenlijk te bezien of een oplossing kan worden bereikt.
 5. Partijen zijn gerechtigd de bestuursovereenkomst tussentijds te beëindigen, als de bestuursovereenkomst niet wordt nagekomen. Beëindiging van de bestuursovereenkomst kan plaatsvinden door opzegging of ontbinding en dient per aangetekende brief bekend worden gemaakt.
 6. De gemeente kan bij buitensporige en/of ernstige incidenten met een structureel karakter op het gebied van openbare orde en veiligheid het COA hier schriftelijk op aanspreken en verzoeken binnen een in onderling overleg te bepalen redelijke termijn en in samenspraak met betrokken partners, zoals de politie, voor een passend plan te zorgen waarin de ongeregelheden worden aangepakt of voorkomen.
 7. Voor de uitvoering van het plan van het COA en de betrokken partners komen het COA en de gemeente een in onderling overleg te bepalen redelijke termijn overeen.
 8. In de situatie dat, ondanks de uit het plan getroffen maatregelen en de verstreken uitvoeringstermijn, buiten de macht van het COA de ongeregelheden met een structureel karakter blijven voortduren kan de gemeente deze bestuursovereenkomst met een schriftelijke opzegging tussentijds beëindigen.
 9. Alvorens tot opzegging over te gaan zal de gemeente zich rekenschap geven van de publieke belangen die het COA met de uitoefening van haar wettelijke opvangtaak heeft te dienen.
 10. In geval van tussentijdse opzegging, als bedoeld in lid 5, zullen er vanaf het moment van de formele opzegging door de gemeente geen nieuwe Vreemdelingen meer instromen en zal de Opvanglocatie na uiterlijk 6 maanden zijn gesloten.

Artikel 5 – COA-opvanglocatie: Uitkeringen Faciliteitenbesluit

1. De aanspraak op verstrekking van de uitkering als bedoeld in artikel 3, eerste lid en artikel 4, eerste lid van het Faciliteitenbesluit, vangt aan op de datum van ingebruikname.
2. Worden er door de gemeente in verband met de vestiging extra kosten gemaakt die het via het Faciliteitenbesluit opvangcentra toegekende bedrag overschrijden, dan kan het COA, met inachtneming van artikel 8 van het Faciliteitenbesluit, en onder goedkeuring van de Minister van Veiligheid en Justitie op verzoek van de gemeente een hogere uitkering verstrekken.

Artikel 6 - Aanvullende werkafspraken

In aanvulling op de bijlagen A en B kunnen het gemeentebestuur en het COA, rekening houdend met elkaars bevoegdheden en verantwoordelijkheden, nadere werkafspraken maken. Deze worden vastgelegd in een separaat document 'Aanvullende Werkafspraken'. Het betreft hier eventuele aanvullingen en uitwerkingen op de in de toelichting Bestuursovereenkomst genoemde informatie. Dit kunnen afspraken zijn op het terrein van de organisatie van en diensten op de COA-opvanglocatie.

Artikel 7 - Overige bepalingen asielopvang

1. Bijlagen A (Verklaring datum ingebruikname opvanglocatie) en B (Toelichting Bestuursovereenkomst) behoren bij en geven een nadere toelichting en/of uitwerking van deze bestuursovereenkomst.
2. Indien de bestaande wet- en regelgeving op de beleidsterreinen Onderwijs, Gezondheidszorg en Openbare orde en veiligheid niet afdoende blijkt te zijn en hierdoor een knelpunt op dat onderdeel ontstaat, dan zullen het COA en het gemeentebestuur zich gezamenlijk inspannen dit knelpunt, tot aan een finaal antwoord, aan te kaarten bij het verantwoordelijke Ministerie.

Artikel 8 – Gemeente-Flexwoningen voor statushouders

1. Mocht de gemeente de lokale taakstelling op het gebied van statushouders niet realiseren dan zullen 30 van de 96 flexwoningen de eerste 10 jaar voor gemiddeld 50% worden ingezet als tussenvoorziening voor statushouders. Dit percentage kan per jaar fluctueren afhankelijk van de taakstelling. Leidend hierbij is de tijdige doorstroom van statushouders vanuit het COA naar de gemeente. De overige woningen kunnen ingezet worden voor andere gemeentelijke doelgroepen. Na 10 jaar is de gemeente vrij om alle woningen in te zetten voor gemeentelijke doelgroepen. De Gemeente-Flexwoningen worden ingezet onder de volgende voorwaarden:

- a. Bij instroom in de Gemeente-Flexwoning wordt de statushouder uitgeschreven bij het COA en ingeschreven bij de gemeente en telt derhalve mee voor de taakstelling.
- b. De statushouder die gehuisvest wordt in de Gemeente-Flexwoning krijgt binnen 24 maanden permanente huisvesting aangeboden binnen de gemeente. Dit om de uitstroom uit het COA te bevorderen.
- c. Halfjaarlijks maken de gemeente en het COA afspraken over de instroom van de gekoppelde statushouders. Hierbij zal bezien worden welke statushouders de komende periode zullen instromen met in achtneming van de voorwaarden die aan de financiering zijn verbonden. Bij de huisvesting in de woningen zoals hier bedoeld wordt voorrang gegeven aan twee groepen, te weten:
 1. Statushouders die nog na-reizigers verwachten (zogenaamde referenties) en,
 2. Statushouders die voor de gemeente op basis van gezinssamenstelling lastig plaatsbaar zijn (bijvoorbeeld grote gezinnen of senioren), waardoor deze relatief het langst in de COA opvang verblijven.
2. COA ontwikkelt de gehele locatie en zal de kosten voor de realisatie van de Gemeente-Flexwoningen voor de gemeente (exclusief de woningen zelf) in rekening brengen bij de gemeente. Bij de ontwikkeling hoort een bij de termijn van gebruik passende realisatie van een aantrekkelijke buiteninrichting van het gebied.
3. Overdracht van de flexwoningen aan de gemeente wordt uitgewerkt in de vastgoedovereenkomst.
4. Gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en exploitatie van haar eigen 30 van de 96 Gemeente-Flexwoningen.
5. De 66 woningen die het COA zal aanschaffen voor het realiseren van de opvang worden na afloop van de initiële looptijd (zoals bedoeld onder artikel 4.1) van deze bestuursovereenkomst aan de gemeente aangeboden. De overdracht zal dan geschieden voor 50% van de aanschafwaarde van deze woningen, tenzij de bestuursovereenkomst eerder dan de initiële looptijd wordt beëindigd. Dan zullen Partijen in gesprek gaan over een passende prijs.

Artikel 9

1. Deze bestuursovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:
 - i. de gemeenteraad van de gemeente Midden-Delfland deze bestuursovereenkomst en alle daarin opgenomen condities heeft goedgekeurd en deze bestuursovereenkomst door de burgemeester van Midden-Delfland is ondertekend; en

- ii. het bestuur van het COA de businesscase, deze bestuursovereenkomst en alle daarin opgenomen condities heeft goedgekeurd. De financiële consequenties vormen onderdeel van genoemde condities, evenals de benodigde goedkeuring van het ministerie van Justitie en Veiligheid ingeval het totaal van de verplichtingen groter is dan € 5.11e

Artikel 10 - Slot bepalingen

1. In geval van een wijziging van wet- of regelgeving die gevolgen heeft voor deze overeenkomst, treden partijen met elkaar in overleg over hoe deze gevolgen het beste kunnen worden opgevangen.
2. Wijzigingen van deze overeenkomst zullen, na overeenstemming hierover tussen partijen, schriftelijk worden vastgelegd en als addendum aan deze overeenkomst worden gehecht.
3. In situaties waarin deze overeenkomst niet voorziet of in geval van geschillen, de uitleg en/of de uitvoering ervan, zullen partijen een maximale inspanning verrichten om deze geschillen in onderling overleg op te lossen.
4. Voor zover de aanbestedingsregels dit toestaan, spant het COA zich in, diensten en producten die nodig zijn voor de uitvoering van werkzaamheden, zoveel als mogelijk vanuit de gemeente en regio aan te trekken. Dit betreft de diensten en producten waar het COA op het moment van ondertekenen geen centrale inkoop voor heeft geregeld.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend.

Schipluiden

Den Haag

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlage A: Voorbeeld: Verklaring datum ingebruikname opvanglocatie;

Bijlage B: Toelichting Bestuursovereenkomst. – Alleen van toepassing op de COA-opvanglocatie.



Bijlage A Verklaring datum ingebruikname COA-opvanglocatie
(wordt door het COA verzonden zodra de opvanglocatie voor bewoning
in gebruik is genomen)

College van burgemeester en wethouders van de gemeente [naam]

Ten aanzien van de Burgemeester, [naam]

Postbus [Postbus Nummer]

Postcode

[datum]

[kenmerk]

Onderwerp: Verklaring datum ingebruikname COA-opvanglocatie [plaats
opvanglocatie]

Geacht College,

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

Met deze verklaring willen wij u informeren dat de opvanglocatie [plaats opvanglocatie]
op [datum en jaar] voor de opvang en begeleiding van asielzoekers in gebruik wordt
genomen. Dit is overeenkomstig artikel 4 van de bestuursovereenkomst.

Wij vertrouwen op een goede samenwerking met uw gemeente, met omwonenden en
andere betrokken organisaties. Mocht u vragen hebben over de verklaring of over de
opvanglocatie dan kunt u contact opnemen met [naam 5.12e / 5.12e
en e-mailadres].

Met vriendelijke groet,

Den Haag,

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

5.12e

5.12e

Bijlage B Toelichting Bestuursovereenkomst- Allen van toepassing op de COA-opvanglocatie.

I - Doel Bestuursovereenkomst

Inleiding

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) zorgt er voor – op grond van de Wet COA - dat vreemdelingen in een kwetsbare positie in een veilige en leefbare omgeving professioneel worden opgevangen en begeleid in een opvanglocatie. Het COA opent pas een opvanglocatie nadat de gemeente daarmee heeft ingestemd. In de bestuursovereenkomst staan afspraken tussen de gemeente en het COA over de vestiging en ingebruikname van een opvanglocatie.

Het COA dient over de benodigde vergunningen te beschikken voordat een opvanglocatie in gebruik wordt genomen. De gemeente is door het ondertekenen van de bestuursovereenkomst niet gebonden deze vergunningen te verlenen, maar partijen komen overeen dat de gemeente zich zal inspannen voor een zorgvuldige en voortvarende vergunningverlening.

Het doel van de bestuursovereenkomst is:

- 1.1 Afspraken vastleggen over de vestiging van een opvanglocatie in de gemeente.
- 1.2 Inzichtelijk maken van elkaars wettelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden op de beleidsterreinen Onderwijs, Gezondheidszorg en Openbare orde en veiligheid, in relatie tot de opvanglocatie.

1.1 Afspraken vastleggen over de vestiging van een opvanglocatie

In de bestuursovereenkomst zijn afspraken opgenomen die nodig zijn voor het in gebruik nemen van de opvanglocatie. Daarbij valt te denken aan afspraken over welke locatie, of het een Opvangcentrum of Noodopvang betreft, het aantal bewoners, duur en welke wettelijke financiële uitkeringen beschikbaar worden gesteld (Faciliteitenbesluit).

Meer informatie over de praktische en financiële aspecten die de komst van een opvanglocatie met zich mee brengen, zoals communicatie, veiligheid, leefbaarheid, terugkeer en vertrek, bedrijfsvoering van het COA en ook over de uitkeringen en berekensystematiek van het Faciliteitenbesluit staan op de website van het COA <https://www.coa.nl/nl/een-azc-de-gemeente>

De gemeente heeft met het document 'Aanvullende Werkafspraken' de mogelijkheid om met het COA aanvullende werkafspraken te maken. Het betreft eventuele aanvullingen en uitwerkingen op de in deze overeenkomst genoemde informatie. Dit gebeurt onder erkenning van elkaars bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Aantal vreemdelingen en capaciteitsplaatsen

Voor het COA is het van belang om de bezetting in een opvanglocatie optimaal te kunnen gebruiken. Daarom worden in de Bestuursovereenkomst zowel het aantal vreemdelingen als het aantal capaciteitsplaatsen benoemd. Om het maximum aantal vreemdelingen te kunnen onderbrengen in de opvanglocatie, is het noodzakelijk om meer capaciteitsplaatsen beschikbaar te hebben. Zo kan het voorkomen dat een gezin bestaande uit vier personen in een wooneenheid met capaciteit voor vijf personen wordt geplaatst. De vijfde capaciteitsplaats blijft daardoor vacant. Daarom zijn meer capaciteitsplaatsen nodig dan het maximum aantal op te vangen vreemdelingen. Niet elke capaciteitsplaats zal in de praktijk bezet worden.

Faciliteitenbesluit

Indien in een gemeente een opvangcentrum is gevestigd heeft de gemeente recht op uitkeringen volgens het Faciliteitenbesluit. Aan de gemeente wordt jaarlijks door het COA een uitkering verstrekt op basis van het aantal door asielzoekers permanent te bezetten capaciteitsplaatsen verminderd met het aantal op 1 januari van het uitkeringsjaar in de basisregistratie personen ingeschreven bewoners van het opvangcentrum.

Het Faciliteitenbesluit maakt voor de bekostiging onderscheid tussen artikel 3 en 4 (Opvangcentrum) en artikel 5 (Noodopvang). Onder Opvangcentrum vallen verschillende typen locaties² zoals azc (asielzoekerscentrum), col (Centrale Ontvangstlocatie), pol (Procesopvanglocatie), HTL (Handhaving en Toezichtlocatie) en GL (Gezinslocatie). Onder Noodopvang vallen Noodopvang en Aanvullende Opvang (AVO).

De soort opvanglocatie (Opvangcentrum of Noodopvang) wordt vastgelegd in artikel 2, tweede lid van de Bestuursovereenkomst.

1.2 Onderwijs, Gezondheidszorg en Openbare orde en veiligheid

Op bovengenoemde beleidsterreinen ligt de directe verantwoordelijkheid bij meerdere partijen. Dit is belangrijk om te constateren en te realiseren voor de komst van de opvanglocatie. Uitgangspunt is dat de voor de opvang van vreemdelingen benodigde voorzieningen en de te nemen maatregelen afdoende zijn geregeld in de bestaande wet- en regelgeving. Indien de regelgeving op een bepaald onderdeel niet afdoende blijkt te zijn en hierdoor een knelpunt kan ontstaan, dan kunnen het COA en de gemeente zich gezamenlijk inspannen dit aan te kaarten bij het verantwoordelijke Ministerie.

Onderwijs

In de Nederlandse leerplichtwet is opgenomen dat alle kinderen in de leerplichtige leeftijd naar school moeten. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting en inrichting van de onderwijsvoorzieningen en handhaving van de leerplicht. De leerplicht geldt dus ook voor kinderen in de opvanglocatie. Vanaf het moment dat deze kinderen staan ingeschreven in de BRP heeft de gemeente de wettelijke taak de leerplicht van deze kinderen te handhaven.

Op grond van artikel 5a van het Faciliteitenbesluit kan de gemeente aanspraak maken op een uitkering verstrekt door het COA voor huisvesting van het basisonderwijs voor kinderen van de opvanglocatie.

Meer informatie over het organiseren van onderwijs aan asielzoekerskinderen staat op <https://www.coa.nl/nl/onderwijs-kinderen>.

Gezondheidszorg

Net als iedereen kunnen asielzoekers naar de huisarts, een verloskundige of het ziekenhuis. COA-medewerkers informeren asielzoekers over de Nederlandse gezondheidszorg en begeleiden minder zelfredzame bewoners bij hun gang naar de zorg. Op elk azc houdt een huisarts spreekuur. Met vragen over hun gezondheid kunnen de bewoners van een azc 24/7 bellen met een medisch contactcentrum.

GGD

Net als voor alle andere inwoners van Nederland is de GGD verantwoordelijk voor de publieke gezondheidszorg voor asielzoekers. Deze zorg omvat onder meer infectieziektepreventie en -bestrijding, gezondheidsvoorlichting en jeugdgezondheidszorg (JGZ). Ook voert de GGD bij aankomst in Nederland de verplichte controle op tuberculose uit, voor asielzoekers uit landen waar tbc veel voorkomt.

Meer informatie over gezondheidszorg staat op <https://www.coa.nl/nl/medische-zorg-aan-asielzoekers> en <https://www.coa.nl/nl/vergoeding-van-medische-zorg>

Jeugdhulp

Sinds 1 januari 2019 zijn gemeenten verantwoordelijk voor de jeugdhulp aan kinderen die in een opvanglocatie wonen en aan alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv). Gemeenten krijgen hiervoor een vergoeding op basis van het aantal kinderen in de Opvanglocatie.

Meer informatie over jeugdhulp staat op de website van de VNG

<https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/asielzoekerskinderen>

Openbare orde en veiligheid

De burgemeester is op grond van de Gemeentewet verantwoordelijk voor de openbare orde en veiligheid in de gemeente. De burgemeester en officier van justitie maken op grond van artikel 13 van de Politiewet in het driehoeksoverleg afspraken over de inzet van politie in de gemeente.

Het handhaven van de veiligheid binnen de opvanglocatie valt onder de verantwoordelijkheid van het COA. Indien incidenten binnen de opvanglocaties gevolgen kunnen hebben voor de openbare orde wordt door het COA in eerste instantie de politie geïnformeerd en indien nodig de burgemeester.

Om opvanglocaties veilig en leefbaar te houden, heeft het COA huisregels die asielzoekers in alle azc's moeten naleven. Laten zij hun medebewoners of COA-medewerkers niet in hun waarde of overtreden ze op een andere manier de huisregels? Dan treft het COA maatregelen. Strafbare feiten meldt het COA altijd bij de politie. Samen met de partners uit de bestuursrecht- en strafrechtketen treft het COA maatregelen tegen overlastgevers.

Uitgebreide informatie over veiligheid op een opvangcentrum staat op:

<https://www.coa.nl/nl/veiligheid-en-rond-azcs> en <https://www.coa.nl/nl/overlast-en-maatregelen>.

Addendum bij de Bestuursovereenkomst inzake de
vestiging van een opvanglocatie in de gemeente
Midden-Delfland
d.d. 27 november 2024

Versie 4 juni 2024

Partijen

- a. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers, gevestigd aan de Rijnstraat 8 te Den Haag, hierbij vertegenwoordigd door een lid van het bestuur van het COA, de heer dr. mr. M. Schoenmaker, hierna te noemen: 'COA'

En

- b. De gemeente Midden-Delfland, gevestigd aan de Anna van Raesfeltstraat 37 te Schipluiden, hierbij vertegenwoordigd door

Overwegende dat:

- partijen op 27 november 2023 in de Bestuursovereenkomst afspraken hebben gemaakt over de realisatie in de gemeente Midden-Delfland van asielopvang en woningen ten behoeve van statushouders en andere gemeentelijke doelgroepen;
- de realisatie zou plaatsvinden op één perceel in de gemeente Midden-Delfland door het plaatsen van flexwoningen;
- omwille van efficiëntie het COA de asielopvang en de woningen in één project zou realiseren en de kosten voor de ontwikkeling van de woningen voor statushouders zou doorbelasten aan de gemeente Midden-Delfland;
- door de gemeente Midden-Delfland is besloten om de woningen en de asielopvang op verschillende locaties te ontwikkelen;
- met het besluit van de gemeente de noodzaak en wenselijkheid om de woningen en de asielopvang in één project door COA te laten ontwikkelen is vervallen.

Sprekende het volgende af dat:

- artikel 8.2 en 8.3 van de Bestuursovereenkomst komen te vervallen;
- het COA maximaal € 5.1.1.c ter beschikking stelt aan de gemeente Midden-Delfland ten behoeve van de realisatie van minimaal 30 flexwoningen op een alternatieve locatie in de gemeente Midden-Delfland, onder de in artikel 8.1 genoemde voorwaarden;
- de gemeente Midden-Delfland zelf verantwoordelijk is voor de aanschaf en realisatie van de woningen;
- de eerste bewoners van de woningen uiterlijk 1 juli 2025 de woning zullen betrekken;
- de € 5.1.1.c in tien gelijke jaarlijkse delen wordt betaald aan de gemeente Midden-Delfland, de eerste betaling zal geschieden nadat de gemeente schriftelijk aan het COA heeft medegedeeld dat de eerste statushouders de woningen hebben betrokken;
- al hetgeen in de Bestuursovereenkomst is bepaald en afgesproken, onverminderd tussen partijen van toepassing is. In geval van tegenstrijdigheden tussen het onderhavige Addendum en de Bestuursovereenkomst, prevaleert het bepaalde in het Addendum.

Schipluiden,

Den Haag

... juni 2024

Gemeente Midden-Delfland

... juni 2024

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

dhf.

dhf. dr. mr. M Schoenmaker
bestuursvoorzitter

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 6 Jun 2024 16:26:44 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@middendelfland.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Bespreking addendum flexwoningen / huurovk. Midden-Delfland

Ha 5.1.2.e

Graag praat ik volgende week met je door over de huurovereenkomst + addendum flexwoningen.
Schikt dit moment?
Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo & do.



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

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



Microsoft Teams [Heeft u hulp nodig?](#)

[Nu deelnemen aan de vergadering](#)

5.1.2.h

Voor organisatoren: [Vergaderopties](#)

From: "512e" <512e@middendelfland.nl>
Sent: Mon, 10 Jun 2024 09:21:39 +0200
To: "512e" <512e@coa.nl>
Cc: "512e" <512e@middendelfland.nl>; "512e" <512e@coa.nl>; "512e" <512e@middendelfland.nl>
Subject: RE: Bespreking addendum flexwoningen / huurovk. Midden-Delfland

Hallo 512e

Dit moment schikt mij, maar kijk niet vreemd op dat het gesprek niet over het addendum gaat. Ik ben in de ochtend bij de wethouder om jouw voorstel aangaande het addendum te bespreken en zal het hem ten zeerste afraden om hiermee in zee te gaan.

Wij hebben jullie aangeboden om een projectleider te zoeken voor de flexwoningen, omdat 512e heeft aangegeven hiervoor niemand binnen het COA ter beschikking te hebben. Maar dat wil niet zeggen dat we de bestuursovereenkomst gaan wijzigen. Dat is helemaal onze bedoeling niet.

Voor ons gaat ons aanbod niet verder dan:

- De gemeente zoekt en levert een projectleider flexwoningen om tegemoet te komen aan het tekort aan projectleiders bij het COA. Deze projectleider staat gewoon onder contract van het COA, maar wordt begeleid door de gemeente.
- Het COA blijft daarom verantwoordelijk voor het leveren van de flexwoningen aan de gemeente.
- De gemeente draagt de zorg voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie.

Met bovenstaande afspraken is het niet nodig een addendum tussen partijen af te sluiten. Deze krijg ik er toch niet doorheen bij het college. De aanschaf van de flexwoningen kan wel gewoon doorgaan.

Met vriendelijke groet,

512e

Gemeente Midden-Delfland

512e

512e

Anna van Raesfeltstraat 37 | 2636 HX | Schipluiden | 512e

Midden-Delfland is in 2008 uitgeroepen tot de eerste Cittaslow van Nederland. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Kijk voor meer informatie

op [www.middendelfland.nl][www.middendelfland.nl] en [www.cittaslow-nederland.nl][www.cittaslow-nederland.nl].



Ga bewust om met het milieu. Print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

[Disclaimer](#)

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 512e <512e@coa.nl>

Verzonden: donderdag 6 juni 2024 16:27

Aan: 512e

CC: 512e

Onderwerp: Bespreking addendum flexwoningen / huurovk. Midden-Delfland

Tijd: maandag 10 juni 2024 15:00-16:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Microsoft Teams-vergadering

Voorzichtig: deze mail komt van buiten onze omgeving. LET OP MOGELIJKE PHISHING. Controleer links en bijlagen in de e-mail goed!

Ha 5.1.2.e

Graag praat ik volgende week met je door over de huurovereenkomst + addendum flexwoningen.
Schikt dit moment?
Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo & do.



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon:

5.1.2.e

Website:

www.coa.nl

Bezoekadres:

Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag

Postadres:

Postbus 30203, 2500 GE Den Haag



Microsoft Teams [Heeft u hulp nodig?](#)

[Nu deelnemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 319 201 785 197

Wachtwoordcode: 65DvTN

Voor organisatoren: [Vergaderopties](#)

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: Mon, 10 Jun 2024 16:40:54 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@middendelfland.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Concept huurovereenkomst
Attachments: Concept huurovereenkomst Midden-Delfland.docx

5.1.2.e

Goed om elkaar weer gesproken te hebben.

De aangepaste huurovereenkomst heb ik bijgevoegd, de aanpassingen zijn conform de afspraken in ons overleg van zojuist en de aanmerkingen van onze jurist.

Ik hoor graag of de wijzigingen akkoord zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo & do.



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





Centraal Orgaan opvang asielzoekers

HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE GROND

HUUROVEREENKOMST LOCATIE HARNASCHDREEF DEN HOORN

[datum invullen]

Tussen

Gemeente Midden-Delfland

als Verhuurder

en

het Centraal Orgaan opvang asielzoekers

als Huurder

ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Midden-Delfland, _gevestigd aan de Anna van Raesfeltstraat 37 te Schipluiden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer _____ ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw _____, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Midden-Delfland d.d. DATUM met kenmerk XXXX, hierna te noemen: 'Verhuurder',

EN:

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

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

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

zowel ten aanzien van de looptijd en tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst als ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het gehuurde flexibiliteit nastreven zonder daarmee afbreuk te doen de belangen Verhuurder en mits en voor zover passend binnen het Omgevingsplan en het gemeentelijke beleid, waaronder beleid ten aanzien van toekomstig gebruik van de locatie;

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

Commented [MH1]: Is deze ook beschikbaar voor beoordeling?

Commented [VM(2)]: Gaan we toch niet doen?

Commented [MH3R3]: Als de HOK snel gesloten moet worden is het idd niet nodig om eerst nog een hoofdlijnenbrief te ondertekenen. Voor zover deze ooit al is getekend en dus beschikbaar is, kan hij natuurlijk wel worden aangehecht.

Commented [VJ4R3]: Eens, een hoofdlijnenbrief is niet benodigd.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1; Het gehuurde; bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel ongebouwde grond (hierna te noemen: 'het gehuurde'), staande en gelegen aan de Harnaschdreef, te Den Hoorn, ter grootte van in totaal ca. 13.107 m², kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____, nr. _____. Het gehuurde is nader aangeduid op de als **Bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegrond/tekening.
- 1.2 De feitelijke staat van het gehuurde op de ingangsdatum is beschreven in het door Verhuurder opgestelde en als **Bijlage 2** aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. Indien geen proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt, wordt Huurder, behoudens tegenbewijs door Verhuurder, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze bij het einde van deze huurovereenkomst is.

- 1.3 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van een centrum voor de opvang van 225 asielzoekers en huisvesting van andere door of ten behoeve van Huurder aangewezen ketenpartners alsmede voor andere opvangmodaliteiten, inclusief de hieraan ondersteunende faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.
- 1.4 Verhuurder heeft zich ervan vergewist dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik en heeft Huurder hieromtrent volledig geïnformeerd.

Artikel 2; Duur, verlenging en opzegging

- 2.1 Deze huurovereenkomst gaat in op het moment dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven en uiterlijk op 1 januari 2025 (-op 1 januari 1 januari 2025 (hierna: 'de ingangsdatum'). De overeenkomst en is wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar vanaf het moment van ingebruikname (conform de afspraken in de Bestuursovereenkomst) en loopt tot en met 31 december 2029.
- 2.2 Na het verstrijken van de in artikel 2.1 genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege, tenzij Partijen voortijdig verlenging overeenkomen. Huurder-Partijen zullen een eventuele verlenging uiterlijk 6-3 maanden voor het verstrijken van de huurperiode Verhuurder schriftelijk laat weten de huurovereenkomst te willen verlengen vastleggen. Indien Huurder opteert voor een verlenging dan wordt de huurovereenkomst wordt verlengd, dan wordt deze (telkens) voor de periode van een jaar voortgezet treden de partijen over de termijn van de verlenging in overleg. De optionele verlenging en de eventuele daarop volgende daaronder volgende verlengingen eindigen van rechtswege, tenzij Huurder 6 maanden voor het verstrijken van de verlenging Verhuurder schriftelijk laat weten de huurovereenkomst te willen verlengen. Partijen alsdan opnieuw verlenging overeenkomen, uiterlijk 63 maanden voor het verstrijken van de huurperiode.
- 2.3 Partijen komen, onverminderd het bepaalde in artikel 10.2, overeen dat Huurder gerechtigd is om gedurende de initiële huurperiode en gedurende de verlengingen deze huurovereenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 1 en maximaal 3 maanden. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 2.5 Bij het einde van deze huurovereenkomst op welke grondslag en op welk moment dan ook heeft Verhuurder geen recht of aanspraak op enigerlei schadevergoeding en/of schadeloosstelling.

Commented [MH5]: Hoe ver strekt deze bepaling? Dient de gemeente onderzoeken te doen en/of garanties af te geven terzake de locatie?

Commented [VJ6R6]: JZ: graag reactie

Commented [ST7R6]: Deze bepaling kan vervallen. Het is niet de gemeente maar het COA die de geschiktheid van de locatie beoordeelt. De publiekrechtelijke instemming met het voorgestane gebruik blijkt uit het ondertekenen van de overeenkomst en de bestuursovereenkomst.

Commented [VM(8)]: Dan treden partijen hierover in overleg.

Commented [VM(9)]: mogelijke

Commented [ST10R10]: Zoals het er nu staat is er geen verlengoptie, maar dienen partijen nader overeen te komen over de verlenging. Een verlengoptie, zoals die er aanvankelijk stond, kan eenvoudigweg worden ingeroepen. Ik prefereer de opties zoals die er stonden, maar als gemeente dat niet wil dan moet de tekst worden aangepast. Zo moet de tekst over de expiratie van verlengperiodes er dan uit....

Commented [VM(11)]: 1 maand

Commented [VM(12)]: 3

Commented [VM(13)]: Wat als er puinzooi wordt achtergelaten?

Commented [MH14R14]: De wijze cq staat van oplevering staat los van het einde van de HOK. Dat wordt verderop geregeld, dus 2.5 is akkoord.

Commented [ST15R14]: Eens met 5.1.2.e

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

- 3.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 5.1.1.c (zegge: 5.1.2.e) en is gebaseerd op een huurprijs van € — per m² per jaar, gerekend vanaf de ingangsdatum.
- 3.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- Huurder is naast de huurprijs geen afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Indien de belastingdienst, ondanks het feit dat Partijen opteren voor onbelaste verhuur, onverhoopt van mening mocht zijn dat toch omzetbelasting verschuldigd is, wordt de huurprijs geacht exclusief omzetbelasting te zijn.
- 3.3 De huurprijs wordt voor het eerst na het verstrijken van de in artikel 2.4 genoemde periode jaarlijks per 1 januari en voor het eerst met ingang van 1 januari 2026 aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (2000/ — = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd. De nieuwe huurprijs zal telkens worden verkregen door toepassing van de volgende formule: $Huurprijs\ jaar + 1 = huurprijs\ jaar * (index\ \% september\ jaar / index\ \% september\ jaar - 1)$. De indexering wordt uitsluitend toegepast op de kale huurprijs en zal nooit hoger dan 3% per jaar zal zijn.
- 3.4 De huurprijs wordt ook gewijzigd indien een indexering leidt tot een lagere huurprijs. Van de als gevolg van de indexering aangepaste huurprijs zal Verhuurder aan Huurder schriftelijk mededeling doen.
- 3.5 Indien het CBS op enig moment overgaat tot wijziging van de wijze waarop het prijsindexcijfer wordt vastgesteld, respectievelijk dit cijfer niet meer publiceert, dan zal in overleg tussen partijen zo goed mogelijk aansluiting worden gezocht bij de laatstelijk voor de herziening in aanmerking genomen reeks, of zullen andere, soortgelijke maatstaven worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.
- 3.6 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van — 12 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:
- de huurprijs € — 5.1.1.c

totaal € 5.1.1.c
zegge: 5.1.2.e

- 3.7 ~~Huurder heeft een eerste huurvrije periode van 6 maanden, ingaande op de ingangsdatum.~~ Met het oog op ~~deze huurvrije periode~~ de ~~ingangsdatum~~ heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € .

~~Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op~~ Het door Huurder verschuldigde bedrag zal Huurder binnen 14 dagen voldoen na ontvangst van een door Verhuurder verstrekte factuur met vermelding van het bestelopdracht nummer dat Huurder voorafgaand aan het ondertekenen van deze huurovereenkomst aan Verhuurder heeft verstrekt.

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

- 3.8.9 Indien de huurovereenkomst tussentijds door opzegging wordt beëindigd, wordt het door Huurder eventueel teveel betaalde – op eerste verzoek van Huurder – door Verhuurder terugbetaald naar rato van het aantal nog niet verstreken dagen van de betreffende betalingsperiode. Bij de berekening daarvan wordt uitgegaan van maanden van telkens 30 kalenderdagen.

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

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

- 4.1 Het gehuurde wordt op de ingangsdatum in de staat zoals ~~overeengekomen in de hoofdbrief~~ en vastgelegd in het daartoe door Partijen opgestelde en ondertekende proces-verbaal (Bijlage 2) aan Huurder opgeleverd en ter beschikking gesteld. Eventuele opleveringsgebreken zullen in dit proces-verbaal worden vermeld. Dit proces-verbaal dient tevens als nul-meting.

- 4.2 Indien het gehuurde niet overeenkomstig artikel 4.1 aan Huurder is opgeleverd, is sprake van een gebrek in de zin van de wet en is Verhuurder verplicht de bij de oplevering geconstateerde en in het proces-verbaal van oplevering vastgelegde gebreken onverwijld en voortvarend te verhelpen. Indien de opleveringsgebreken niet binnen de termijn van ~~8~~ 3 weken zijn verholpen, is Verhuurder aansprakelijk voor de dientengevolge door Huurder geleden schade, een en ander onverminderd het recht van Huurder om nakoming en een evenredige huurprijsvermindering te vorderen.

Commented [ST16]: Er wordt gefactureerd en in 3.7 is de betaaltermijn al geregeld dus dit kan achterwege blijven.

Commented [VM(17): 5.1.2.e
akkoord?

Commented [ST18]: Let op dat dit PV wél wordt opgemaakt en als bijlage aan deze ovk wordt gehecht... ik zie dit in de praktijk nog wel eens verkeerd gaan.

Commented [VM(19): ??

Commented [ST20R20]: 3 weken lijkt me wel een redelijke termijn.

- 4.3 In het geval het gehuurde niet dan wel niet volledig op de ingangsdatum door Verhuurder aan Huurder ter beschikking is gesteld, is Huurder tot de datum van de ter beschikkingstelling voor het gehuurde geen huur verschuldigd. In dat geval zal tevens de ingangsdatum ~~alsmede de huurvrije periode~~ dienovereenkomstig opschuiven, met dien verstande dat Huurder gerechtigd is om vast te houden aan de oorspronkelijke einddatum van de initiële huurperiode zoals omschreven in artikel 2.1. Huurder zal Verhuurder onverwijld schriftelijk berichten of aan de oorspronkelijke einddatum wordt vastgehouden.
- 4.4 ~~Voor iedere dag dat Verhuurder het gehuurde te laat ter beschikking stelt, verbeurt Verhuurder een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van _____ % van de huurprijs per dag, een en ander onverminderd het recht van Huurder op schadevergoeding. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.~~ Voor iedere dag dat Verhuurder het gehuurde te laat ter beschikking stelt, verbeurt Verhuurder een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van _____ % van de huurprijs per dag, een en ander onverminderd het recht van Huurder op schadevergoeding. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.
- 4.5 Huurder is gerechtigd om deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang buitengerechtelijk te ontbinden, indien het gehuurde later dan _____ 90 dagen na de ingangsdatum door Verhuurder aan Huurder wordt opgeleverd.
- 4.6 Onverminderd het bepaalde in dit artikel is Verhuurder aansprakelijk voor de als gevolg van de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde door Huurder geleden schade, indien de latere terbeschikkingstelling wordt veroorzaakt door een tekortkoming door of vanwege Verhuurder en de schade daaraan kan worden toegerekend.

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

- 5.1 Indien na de oplevering van het gehuurde door Verhuurder aan Huurder bij aanvang van deze huurovereenkomst blijkt dat de werkelijke oppervlakte van het gehuurde minder dan 10% afwijkt van de kadastrale oppervlakte, komen Partijen overeen dat dit geen verschil of invloed hebben voor of op de huurprijs en Partijen evenmin enig recht op ontbinding, beëindiging en/of schadevergoeding zal geven.
- 5.2 Een over- of ondermaat van meer dan 10% wordt met de overeengekomen huurprijs pro rato verrekend.
- 5.3 Onverminderd het bepaalde artikel 5.2 heeft Huurder bij een ondermaat van ~~gehuurde~~ die groter is dan 10% ten opzichte van de overeengekomen omvang van het gehuurde, het recht om deze huurovereenkomst buitengerechtelijk, ~~door de enkele schriftelijke mededeling~~, te ontbinden, indien ~~naar het uitsluitende oordeel van Huurder~~ in redelijkheid door Huurder geen ~~voor Huurder~~ aanvaardbaar bouwplan kan worden gerealiseerd. ~~In het geval~~

Commented [VM(21)]: ???

Commented [ST22R22]: Akkoord met doorhalen van dit artikellid.

Commented [VM(23)]: ??

Commented [ST24R24]: Akkoord met deze termijn.

Commented [MH25]: Deze bepaling is erg eenzijdig naar Huurder toegeschreven. Om die reden in ieder geval de laatste zin geschrapt. Overweeg ook om het percentage van 10% voor deze bepaling te verhogen (lid 1 kan gelijk blijven). En/of toevoegen dat het moet gaan om het niet kunnen realiseren van een bouwplan 'in redelijkheid'.

Commented [VJ26R26]: JZ: akkoord?

Commented [ST27R26]: Kleine toevoeging gedaan. Het is immers alleen het COA die dit oordeel kan geven. Verwijdering boetebeding (laatste zin) is akkoord.

Huurder overgaat tot ontbinding van deze huurovereenkomst heeft Huurder recht op vergoeding van de diensgevolge door Huurder geleden schade.

Artikel 6; Asbest/Milieu

- 6.1 Verhuurder verklaart ~~en garandeert dat in het gehuurde geen asbest is verwerkt, waartoe wordt verwezen naar de als Bijlage 3 aan deze huurovereenkomst gehechte asbestinventarisatie van _____ d.d. _____~~. Verhuurder verklaart in verband hiermee en gelet op de bestemming van het gehuurde zoals vastgelegd in artikel 1.3 dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik.
- 6.2 Verhuurder verklaart ~~en garandeert~~ dat in, op of aan het gehuurde geen verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. Verwezen wordt naar het als Bijlage _____ aan deze huurovereenkomst gehechte rapport van _____ d.d. _____. Verhuurder verklaart in verband hiermee en gelet op de bestemming van het gehuurde zoals vastgelegd in artikel 1.3 dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik.
- 6.3 De aanwezigheid van asbesthoudend materiaal en/of verontreinigende stoffen in het gehuurde levert enkel een gebrek in de zin van de wet op, voor zover dit in de weg zou staan aan het door Huurder voorgenomen gebruik.
- 6.4 Verhuurder vrijwaart Huurder voor alle aanspraken en/of (overheids-)bevelen ter zake van een eventuele milieu- en/of asbestverontreiniging, tenzij Verhuurder bewijst dat deze verontreiniging aan het handelen of nalaten van Huurder of personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, moet worden toegerekend.

Artikel 7; Beperkt zakelijke rechten

- 7.1 Verhuurder garandeert dat op het gehuurde geen beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, die de bedrijfsvoering van Huurder belemmeren c.q. in de weg staan aan het beoogde gebruik. ~~Verhuurder heeft Huurder hierover schriftelijk geïnformeerd. De vestiging van nieuwe en/of de wijziging van bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, die het genot van het gehuurde dat Huurder bij aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten aantasten, leveren een gebrek in de zin van de wet op. Verhuurder heeft Huurder hierover schriftelijk geïnformeerd. De vestiging van nieuwe en/of de wijziging van bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, die het genot van het gehuurde dat Huurder bij~~

Commented [MH28]: Het gaat om losse grond; gaat de gemeente daarvan een asbestinventarisatie doen?

Commented [VJ29R29]: JZ: graag reactie

Commented [ST30R29]: Asbestonderzoek is niet vereist, wel bodemonderzoek dat in 6.2 is beschreven.

Commented [VM(31): 3 of 4

~~aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten aantasten, leveren een gebrek in de zin van de wet op.~~

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

Artikel 8; Bestemming

- 8.1 ~~Het is Huurder toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.3. Verhuurder mag zijn toestemming uitsluitend op redelijke gronden onthouden. De enkele omstandigheid dat een door Huurder verzochte afwijkende bestemming geheel of gedeeltelijk in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning of overige wet- en regelgeving met betrekking tot bouw, milieu, en brandveiligheid wordt door Partijen op voorhand als een redelijke weigeringsgrond uitgesloten.~~
- 8.2 Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle ten behoeve van de van artikel 1.3 afwijkende bestemming benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen. Verhuurder zal hieraan zijn onvoorwaardelijke medewerking verlenen. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, zal Huurder deze kosten voor zijn rekening nemen, één en ander op basis van de door Verhuurder gehanteerde methodiek voor kostenverhaal c.q. op grond van de legesverordening.
- 8.3 ~~Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artt. 7:232 e.v. BW), die ten aanzien van middenstandsbedrijfsruimte (de artt. 7:290 e.v. BW) en ten aanzien van overige bedrijfsruimte (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het gaat om de huur en verhuur van een ongebouwd onroerende zaak en Partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen hebben. Met dat oogmerk zullen Partijen ten behoeve van de in, op of aan het gehuurde gebouwde opstallen en voorzieningen een huurafhankelijk opstalrecht vestigen, zoals hierna in artikel 18 geregeld.~~

Artikel 9; Gebruik

- 9.1 Huurder is niet verplicht het gehuurde gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst geheel en daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf te gebruiken. Huurder zal bij een niet volledige ingebruikname van het gehuurde voor zijn rekening zodanige maatregelen treffen dat beschadiging of achteruitgang van de op het gehuurde door Huurder gerealiseerde opstallen en

Commented [VJ32]: JZ: verwijdering akkoord?

Commented [ST33R33]: Niet akkoord met verwijdering. Als het beoogde gebruik door Huurder wordt beperkt door een nieuw zakelijk recht levert dat wel degelijk een gebrek op waartegen Huurder kan ageren (de beperking opheffen of de huur ontbinden).

Commented [VJ34R33]: Tekst opnieuw toegevoegd

Commented [MH35]: Waarom was 8.3 doorgehaald? Dat is m.i. een zeer relevante en ook noodzakelijke bepaling, ook al staat dit ook al in de considerans.

Commented [VJ36R36]: JZ: graag reactie

Commented [ST37R36]: Dit is inderdaad een zeer relevante bepaling die er in moet blijven...!

Commented [ST38R36]: Denk er ook aan dat voor de bebouwing inderdaad een huurafhankelijk opstalrecht moet worden gevestigd. Het COA kan dat, middels haar notaris, organiseren c.q. erbij helpen.

- voorzieningen wordt voorkomen en stelt Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.
- 9.2 ~~Huurder is bevoegd zonder de voorafgaande toestemming van Verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur of anderszins in gebruik af te staan. Indien Huurder hiertoe overgaat, stelt Huurder Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.~~
- 9.3 Huurder mag het gehuurde naar eigen inzicht en voor haar rekening en risico fysiek afscheiden en/of afsluiten.

Artikel 10; Vergunningen

- 10.1 Huurder is verantwoordelijk alle voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, waaronder tevens begrepen het voldoen van het overeengekomen gebruik aan alle eisen en voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan, zoals dat is overgenomen in het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan en een eventueel voor het beoogd gebruik noodzakelijke planologische maatregel, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning, de alsdan geldende brandweervoorschriften alsmede aan alle overige bestaande en/of alsdan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot bouw, milieu, en brandveiligheid. Verhuurder zal aan het verkrijgen van de hiervoor genoemde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen alsmede aan het kunnen voldoen aan de hiervoor genoemde eisen en voorwaarden zijn volledige en onvoorwaardelijke medewerking verlenen. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, komen deze geheel voor rekening van Verhuurder/Huurder.
- 10.2 Huurder is gerechtigd deze huurovereenkomst – zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn – met onmiddellijke ingang op te zeggen, indien een of meerdere van de in artikel 10.1 genoemde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor dan wel na de ingangsdatum worden geweigerd en/of ingetrokken, tenzij die weigering en/of intrekking door de schuld of nalatigheid van Huurder is veroorzaakt. ~~Indien Huurder van deze tussentijdse opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is Huurder aan Verhuurder een schadevergoeding verschuldigd ter hoogte van tenminste de rentelasten die de Verhuurder heeft vanwege de aankoop van het gehuurde, te rekenen vanaf datum aankoop tot de ingangsdatum van deze huurovereenkomst.~~
- 10.3 Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst aan of in het gehuurde, wijzigingen en/of voorzieningen nodig zijn op grond van voorschriften van de overheid of andere instanties zoals de nutsbedrijven of de brandweer, zullen deze wijzigingen en/of voorzieningen door en voor rekening van Huurder worden uitgevoerd, tenzij voornoemde wijzigingen en/of voorzieningen noodzakelijk zijn ten gevolge van het handelen of nalaten van Verhuurder.

Commented [VJ39]: JZ: akkoord?

Commented [ST40R40]: Akkoord.

Commented [ST41]: Niet akkoord en tekst doorgehaald. Als er geen omgevingsvergunning kan worden verkregen moet Huurder zich kosteloos kunnen terugtrekken uit deze huurovereenkomst, tenzij de oorzaak ervan aan huurder/coa is toe te rekenen.

Commented [VJ42R42]: Nader te bespreken

Wijzigingen en/of voorzieningen in, op of aan de door Huurder gerealiseerde opstellen en/of veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde komen volledig voor rekening van Huurder. Verhuurder verleent aan het realiseren van deze wijzigingen en/of voorzieningen zijn volledige medewerking. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, komen deze geheel voor rekening van ~~Verhuurder~~Huurder.

Commented [VJ43]: JZ: akkoord?

Commented [ST44R44]: Akkoord.

Artikel 11: Onderhoud en renovatie

- 11.1 Partijen hebben ten behoeve van de verdeling van — de kosten van — het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van/aan het gehuurde, niet zijnde de door Huurder op, aan en/of in gehuurde aangebrachte opstellen, veranderingen en/of toevoegingen, een demarcatielijst opgesteld waarop de voor rekening van Huurder komende onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden limitatief zijn weergegeven. Deze demarcatielijst is als Bijlage — aan deze huurovereenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit. Al het overige onderhoud, herstel en vernieuwing van/aan het gehuurde komt voor rekening en risico van Verhuurder.
- 11.2 Indien Verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het gehuurde onderhouds-, renovatie en/of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, of indien deze werkzaamheden nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal Verhuurder over de duur en het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden alsmede over de wijze waarop en de mate waarin deze werkzaamheden overlast veroorzaken aan Huurder, vooraf overleg met Huurder plegen en zich daarbij de belangen van Huurder aantrekken. Verhuurder zal bij de uitvoering van de in dit artikel genoemde werkzaamheden eventuele overlast voor Huurder alsmede voor de door Huurder gehuisveste personen tot een absoluut minimum beperken. Artikel 7:220 BW is niet van toepassing.
- 11.3 De uitvoering door Verhuurder van de in dit artikel genoemde werkzaamheden laat eventuele aanspraken van Huurder op een evenredige huurprijsvermindering en/of schadevergoeding onverlet.

Commented [VJ45]: JZ: wijziging akkoord?

Commented [ST46R46]: Niet akkoord. Met deze wijziging gaat de huurovereenkomst een toestemming vereisen én is er een bestuursrechtelijke toestemming (omgevingsvergunning) vereist. Dat is een dubbele en ongeoorloofde beperking. Huurder moet verbouwing aan zijn eigen opstellen kunnen doen zonder voorafgaande toestemming. Uitbreiding of ernstige aanpassing van de bebouwing wordt getoetst middels de omgevingsvergunning.

Commented [VM(47)]: Dat is wel een hele grote vrijheid voor Huurder. Minimaal in overleg met Verhuurder.

Commented [MH48R48]: Toevoegen: uitsluitend op basis van de reeds verstrekte omgevingsvergunning, verder niet. Dat kan ook niet, want dan moet er telkens een nieuw of aanvullend recht van opstal worden gevestigd, anders wordt de gemeente eigenaar van nieuwe gebouwen.

Commented [VJ49R48]: @JZ is toevoeging akkoord?

Commented [ST50R48]: Niet akkoord. Deze bepaling is overigens alleen van toepassing op huur van gebouwen en niet van onbebouwde grond. Art. 12.1 kan/dient volgens mij helemaal te vervallen.

Artikel 12: Veranderingen en/of toevoegingen

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

- 12.2 Huurder is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van alle voor de in dit artikel genoemde veranderingen en/of toevoegingen noodzakelijke (publiekrechtelijke) vergunningen en/of ontheffingen en/of toestemmingen.
- 12.3 Het onderhoud aan, het herstel en de vernieuwing van de door Huurder op grond van dit artikel in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt – met inachtneming van de aan deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende demarcatie lijst (**Bijlage**) - voor rekening en risico van Huurder, tenzij het onderhoud, het herstel of de vernieuwing het gevolg zijn van een tekortkoming van Verhuurder om gebreken als bedoeld in deze huurovereenkomst dan wel in de zin van de wet te verhelpen.

Artikel 13: Zakelijke lasten

- 13.1 Voor rekening van Huurder komen de waterschaps- en polderlasten alsmede, onder welke benaming dan ook, de overige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, voor zover gerelateerd aan het feitelijk gebruik van het gehuurde.
- 13.2 Voor rekening van Verhuurder komen de onroerende zaak belasting, de waterschaps- en polderlasten, precariorechten, lasten, heffingen en retributies alsmede de overige belastingen voor zover betreffende het genot van het gehuurde krachtens een zakelijk recht.
- 13.3 Indien Verhuurder voor belastingen of lasten die ten laste van Huurder komen, wordt aangeslagen of deze heeft betaald, zal hij hiervan schriftelijk opgave doen aan Huurder, die verplicht is op factuur binnen een maand het door Verhuurder betaalde bedrag aan Verhuurder te restitueren.

Artikel 14: Oplevering bij einde huur;

- 14.1 Huurder zal bij het einde van deze huurovereenkomst het gehuurde in de dan geldende feitelijke staat geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten aan Verhuurder opleveren alsmede vrij van de door Huurder aan, op of in het gehuurde aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen, tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type opstallen, voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking door Huurder zijn overeengekomen, overeenkomstig en in geen mindere staat dan als vermeld in het procesverbaal van oplevering zoals bedoeld in artikel 4.1.
- 14.2 ~~Huurder heeft het recht de door hem aan, op of in het gehuurde aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen die aan het einde van deze huurovereenkomst niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, aan een opvolgend gebruiker over te doen en/of te verkopen. Overdracht en/of verkoop leidt er toe dat Huurder ter zake van de (weder)oplevering van deze~~

opstellen, voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen jegens Verhuurder volledig en finaal is gekwet. Verhuurder vrijwaart Huurder voor alle aanspraken van de opvolgend gebruiker ter zake.

- 14.3 De bodemsituatie van het gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst is in het rapport van d.d. (Bijlage) in kaart gebracht. De bodemsituatie zoals vastgelegd in dit rapport geldt tussen Partijen als de nul-situatie. Huurder garandeert dat het gehuurde in geen mindere staat wordt opgeleverd dan zoals blijkt uit voormeld rapport. Verhuurder kan voor het einde van deze huurovereenkomst ~~op kosten van Huurder~~ een vergelijkbaar bodemonderzoek laten verrichten. Dit onderzoek zal geschieden met dezelfde bemonsteringsintensiteit en, indien mogelijk, met gebruikmaking van dezelfde monsterpunten. Indien Verhuurder nalaat om binnen een termijn van 2 maanden na het einde van deze huurovereenkomst, dit bodemonderzoek uit te voeren, wordt Huurder geacht het gehuurde voor wat betreft de staat van de bodem in de oorspronkelijke staat te hebben opgeleverd.
- 14.4 Indien het bodemonderzoek van Verhuurder uitwijst dat in het gehuurde hogere concentraties van één of meer stoffen worden aangetroffen ten opzichte van de nulmeting, is Huurder uitsluitend gehouden de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden. ~~Indien Verhuurder aantoonbaar de verontreiniging als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Huurder en/of door zijn toedoen of nalatigheid of door personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is ontstaan.~~
- 14.4 Partijen zullen voor het overige gezamenlijk (de staat van) het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst inspecteren en schriftelijk vastleggen op welke wijze de bij die inspectie eventueel geconstateerde opleveringsgebreken, voor zover die voor rekening van Huurder zijn, voor rekening van Huurder zullen worden verholpen.
- 14.5 Indien een der Partijen, na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan deze inspectie en/of aan de vastlegging van de daaruit voortvloeiende bevindingen, is de andere partij bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de niet-meewerkende partij uit te voeren. Deze andere partij zal alsdan onverwijld een exemplaar van het inspectierapport aan de niet-meewerkende partij ter hand stellen.
- 14.6 Verhuurder stemt er op voorhand mee in dat eventuele opleveringsgebreken door Huurder zullen worden afgekocht en dat Huurder derhalve niet tot enig fysiek herstel van eventuele opleveringsgebreken gehouden is. Indien Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de hoogte van een eventuele afkoopsom, wordt de hoogte daarvan door een door Partijen benoemde deskundige bindend vastgesteld. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken omtrent een te benoemen deskundige, vindt benoeming van een

Commented [VJ51]: JZ: akkoord?

Commented [ST52R52]: Niet akkoord.
Verhuurder mag dat onderzoek doen, maar huurder kan alleen worden aangesproken als er inderdaad verslechtering is aangetroffen.

Commented [VJ53R52]: Tekst verwijderd

Commented [VJ55R55]: JZ: akkoord?

Commented [ST56R55]: Lijkt me redelijk.

Commented [MH54]: Gelet op het rapport cq nulsituatie, mag er vanuit gegaan worden dat eventuele schade alsdan aan huurder toerekenbaar is.

deskundige op verzoek van de meest gereede partij door de Rechtbank Den Haag, kamer voor kantonzaken, plaats.

- 14.7 Behoudens de afkoop van de kosten van herstel van eventuele opleveringsgebreken, is Huurder niet aansprakelijk voor andere kosten of schade, meer in het bijzonder niet voor gederfde huurinkomsten, bedrijfs- en/of vertragingsschade.
- 14.8 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten, worden geacht aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft ter zake van deze zaken geen aanspraken op Huurder.
- 14.9 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten, worden geacht aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft ter zake van deze zaken geen aanspraken op Huurder.
- 14.10 Huurder heeft een huurvrije periode van 1 maand voorafgaand aan het einde van deze huurovereenkomst, in verband met de uithuizing en verplaatsing van de in het gehuurde gehuisveste asielzoekers.

Artikel 15; Ontbinding

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

Artikel 16; Toegang tot het gehuurde

- 16.1 Huurder heeft 24 uur per dag 7 dagen per week toegang tot het gehuurde.
- 16.2 Huurder zal personen vanwege of namens Verhuurder alleen na tijdige voorafgaande aankondiging en na vertoon van een deugdelijke legitimatie op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur toegang tot het gehuurde verschaffen. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen, het gehuurde te betreden, doch Verhuurder dient zich in alle gevallen steeds bij de receptie van het gehuurde aan te melden.
- 16.3 Aan of in het gehuurde worden geen "te huur" of "te koop" borden aangebracht zonder voorafgaande toestemming van Huurder die deze toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren.

Artikel 17; Beheerder

- 17.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt Huurder als beheerder op.

Commented [VM(57)]: Ik zou niet weten waarom dit nodig is

Commented [VJ58R58]: JZ: hoe kijken jullie hiernaar?

Commented [ST59R58]: Dit gebruiken we alleen bij huur van een gebouw en niet voor onbebouwde grond. Kan eruit dus.

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

Artikel 18; Huurafhankelijk opstalrecht

- 18.1 Huurder verklaart bekend te zijn met de natrekking van door hem op het gehuurde te realiseren opstallen. Ter zekerstelling van de zakenrechtelijke positie van Partijen in relatie tot de eigendom van enerzijds de grond en anderzijds de daarop gevestigde dan wel te vestigen opstallen, verplichten Partijen zich om dienaangaande ten laste van Verhuurder en ten gunste van Huurder een beperkt zakelijk recht van opstal te vestigen, overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst als **Bijlage** gehechte en daarvan onlosmakelijk deel uitmakende concept akte Vestiging recht van opstal.
- 18.2 De vestiging van het afhankelijk zakelijke recht van opstal zal voor rekening van Huurder plaatsvinden ten overstaan van **een door Huurder direct na het sluiten van deze huurovereenkomst aan te wijzen notaris.**
- 18.3 De jaarlijkse retributie is verdisconteerd in de huurprijs.
- 18.4 Bij het eindigen van het huurafhankelijk opstalrecht is tussen Partijen over en weer geen vergoeding verschuldigd.

Commented [ST60]: Zodra de huurovereenkomst voor beide partijen akkoord is kan ik onze notaris vragen deze akte op te maken. Daarvoor heb ik wel een overzicht (beschrijving en tekening) nodig van de te plaatsen opstallen.

Artikel 19; Schade aan het gehuurde; aansprakelijkheid

- 19.1 Huurder is jegens Verhuurder uitsluitend aansprakelijk voor schade in en/of aan het gehuurde die door Huurder en/of door de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, wordt veroorzaakt, tenzij Huurder aannemelijk maakt dat hem alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel de schade het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven. Onder deze personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, vallen uitdrukkelijk niet de in het gehuurde gehuisveste asielzoekers.
- 19.2 Huurder wordt door Verhuurder onverwijld, door middel van een schriftelijke melding een aangetekende brief aan de **5.1.2 e** van Huurder, van voornoemde schade op de hoogte gesteld. Indien Huurder voor deze schade aansprakelijk is, vergoedt Huurder uitsluitend de herstelkosten na goedkeuring van een daartoe strekkende offerte van Verhuurder.
- 19.3 ~~Schade die door de in het gehuurde gehuisveste asielzoeker(s) is toegebracht aan personen die zich op het gehuurde bevinden, medewerkers van Verhuurder daaronder begrepen, wordt niet door Huurder vergoed, tenzij Verhuurder aannemelijk maakt dat deze schade aan de schuld van Huurder alsmede de personen waarvoor Huurder aansprakelijk is, is te wijten.~~
- 19.4 Voor molest- en/of andere schade die buiten het gehuurde aan personen of eigendommen van Verhuurder of derden is toegebracht en/of veroorzaakt door

Commented [VM(61): Veel leden die elkaar lijken tegen te spreken, dan wel onnodig elkaar doubleren.

Commented [VJ62R62]: JZ: kan er een gedeelte weggelaten worden?

Commented [ST63]: Akkoord met verwijdering. Tekst wel laten staan, maar dan doorhalen ipv verwijderen.

- de in het gehuurde gehuisveste asielzoeker(s), aanvaardt Huurder jegens Verhuurder en/of derden geen aansprakelijkheid.
- 19.5** Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij Huurder aannemelijk maakt dat hem, alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven.
- 19.6** Huurder is niet aansprakelijk voor schade die met en/of door het gehuurde aan derden wordt toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf c.q. de activiteiten van Huurder in het gehuurde. Partijen zullen elkaar over en weer vrijwaren ter zake van eventuele aanspraken van derden.

Commented [VM(64)]: Wat is relatie met 19.1?

Commented [ST65R65]: Volgens mij is dit hetzelfde als 19.1 en kan deze eruit.

Artikel 20; Voorbehouden/opschortende voorwaarden Huurder

- 20.1** Deze huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat voor of op uiterlijk [datum invullen]:
- (i) het bestuur van Huurder deze overeenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van Huurder is ondertekend, en
 - (ii) ten behoeve van het gebruik van het gehuurde overeenkomstig de in artikel 1.3 vastgelegde bestemming met de gemeente Midden-Delfland een conveniërende bestuursovereenkomst is gesloten.

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

- 21.1** Het COA kan in het kader van deze huurovereenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren vóór dan wel na de totstandkoming van deze huurovereenkomst.
- 21.2** Het COA kan deze huurovereenkomst, in aanvulling op artikel 2.3 en 10.2 onmiddellijk beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
- a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door het COA aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9

Commented [VM(66)]: Huurder

Commented [VJ67R67]: Artikel niet van toepassing

Commented [ST68R67]: Aangepaste tekst is akkoord.

- derde lid, sub a. en b. van de Wet-Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
- c. Verhuurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet-Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
- d. Verhuurder heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door het COA al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 21.3 Indien het COA van zijn in artikel 21.2 genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt het COA Verhuurder hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.

Artikel 22: Slotbepalingen

- 22.1 De algemene voorwaarden van Verhuurder dan wel andere algemene of bijzondere voorwaarden van Verhuurder zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.
- 22.2 ~~Voorschriften van Huurder aan Verhuurder en/of de afwijking van enige bepaling van deze huurovereenkomst zijn slechts geldig als deze schriftelijk zijn gegeven door Huurder. Zij gelden, tenzij anders is bepaald, slechts tot wederopzegging en slechts voor de specifieke situatie waarvoor de ontheffing is gevraagd en verkregen.~~ Afwijking van deze huurovereenkomst is slechts mogelijk met schriftelijke instemming van beide Partijen.
- 22.3 Deze huurovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen bevatten alle verplichtingen van Partijen en treden in de plaats van alle eventuele voorafgaande onderhandelingen, voorstellen, aanbiedingen, afspraken, toezeggingen en/of correspondentie.
- 22.4 Alle aan deze huurovereenkomst gehechte en geparafeerde Bijlagen maken hiervan een integraal onderdeel uit. Ingeval van strijdigheid tussen deze huurovereenkomst en één of meerdere van bovenstaande bijlagen prevaleert de Bijlage. In geval van strijdigheid tussen bovengenoemde Bijlage(n) prevaleert de Bijlage met de jongere dagtekening boven de Bijlage met de oudere dagtekening.
- 22.5 Indien één of meer bepalingen van deze huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is/zijn, zullen de overige bepalingen van deze huurovereenkomst onverkort van kracht blijven. In plaats van het vernietigde deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid zouden hebben gekend.

Commented [VM(69)]: Lid geldt ook voor Verhuurder aan Huurder

Commented [ST70R70]: Aangepaste tekst is akkoord.

Artikel 23; Toepasselijk recht en geschillen

- 23.1 Op de huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 23.2 Eventuele geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één van partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.

Artikel 24; Communicatie

- 24.1 Alle communicatie met betrekking tot de aan huur van het gehuurde door Huurder vindt plaats in onderling overleg tussen Partijen.
- 24.2 Kennisgevingen die Partijen op grond van deze huurovereenkomst aan elkaar doen, vinden schriftelijk plaats naar het door Partijen opgegeven correspondentie adres.



Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

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

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

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

From: "5.12.e" <5.12.e@middendelfland.nl>
Sent: Tue, 11 Jun 2024 15:25:56 +0200
To: "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@middendelfland.nl>
Subject: Concept huurovereenkomst Midden-Delfland v5 van COA opm MVe
Attachments: Concept huurovereenkomst Midden-Delfland v5 van COA opm MVe.docx

Hallo 5.12.e

Ik heb de overeenkomst opgeschoond mbt de punten waarover we akkoord zijn. De punten die we nog moeten bespreken staan er nog in. Ik wil van jou weten of deze versie ook voor jou correct is. Zo ja, dan ga ik daarna weer met onze juriste aan de slag.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

Gemeente Midden-Delfland

5.12.e

5.12.e

Anna van Raesfeltstraat 37 | 2636 HX | Schipluiden | 5.12.e

Midden-Delfland is in 2008 uitgeroepen tot de eerste Cittaslow van Nederland. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Kijk voor meer informatie

op [www.middendelfland.nl]www.middendelfland.nl en [www.cittaslow-nederland.nl]www.cittaslow-nederland.nl.



Ga bewust om met het milieu. Print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

[Disclaimer](#)



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE GROND

HUUROVEREENKOMST LOCATIE HARNASCHDREEF DEN HOORN

[datum invullen]

Tussen

Gemeente Midden-Delfland

als Verhuurder

en

het Centraal Orgaan opvang asielzoekers

als Huurder

ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Midden-Delfland**, gevestigd aan de Anna van Raesfeltstraat 37 te Schipluiden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer F.A. Voskamp, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Midden-Delfland d.d. DATUM met kenmerk XXXX, hierna te noemen: 'Verhuurder',

EN:

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

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

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

huurovereenkomst als ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het gehuurde flexibiliteit nastreven zonder daarmee afbreuk te doen de belangen Verhuurder en mits en voor zover passend binnen het Omgevingsplan en het gemeentelijke beleid, waaronder beleid ten aanzien van toekomstig gebruik van de locatie;

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

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1; Het gehuurde; bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel ongebouwde grond (hierna te noemen: 'het gehuurde'), staande en gelegen aan de Harnaschdreef, te Den Hoorn, ter grootte van in totaal ca. 13.107 m², kadastraal bekend gemeente , sectie , nr. . Het gehuurde is nader aangeduid op de als **Bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegrond/tekening.
- 1.2 De feitelijke staat van het gehuurde op de ingangsdatum is beschreven in het door Verhuurder opgestelde en als **Bijlage 2** aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. Indien geen proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt, wordt Huurder, behoudens tegenbewijs door Verhuurder, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze bij het einde van deze huurovereenkomst is.
- 1.3 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van een centrum voor de opvang van 225 asielzoekers en huisvesting van andere door of ten behoeve van Huurder aangewezen ketenpartners alsmede voor andere opvangmodaliteiten, inclusief de hieraan ondersteunende faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.

Artikel 2; Duur, verlenging en opzegging

- 2.1** Deze huurovereenkomst gaat in op het moment dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven en uiterlijk op 1 januari 2025 (hierna: 'de ingangsdatum'). De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar vanaf het moment van ingebruikname (conform de afspraken in de Bestuursovereenkomst).
- 2.2** Na het verstrijken van de in artikel 2.1 genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege, tenzij Partijen voortijdig verlenging overeenkomen. Partijen zullen een eventuele verlenging uiterlijk 3 maanden voor het verstrijken van de huurperiode schriftelijk vastleggen. Indien de huurovereenkomst wordt verlengd, dan treden de partijen over de termijn van de verlenging in overleg. De optionele verlenging ~~en de eventuele daaropvolgende verlengingen~~ eindigen-t van rechtswege, tenzij Partijen alsdan opnieuw verlenging overeenkomen, uiterlijk 3 maanden voor het verstrijken van de huurperiode.
- 2.3** Partijen komen, onverminderd het bepaalde in artikel 10.2, overeen dat Huurder gerechtigd is om gedurende de initiële huurperiode en gedurende de verlengingen deze huurovereenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 1 en maximaal 3 maanden.
- 2.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 2.5** Bij het einde van deze huurovereenkomst op welke grondslag en op welk moment dan ook heeft Verhuurder geen recht of aanspraak op enigerlei schadevergoeding en/of schadeloosstelling.

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

- 3.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 5.1.1.c (zegge: 5.1.2.a)
- 3.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
Huurder is naast de huurprijs geen afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Indien de belastingdienst, ondanks het feit dat Partijen opteren voor onbelaste verhuur, onverhoopt van mening mocht zijn dat toch omzetbelasting verschuldigd is, wordt de huurprijs geacht exclusief omzetbelasting te zijn.
- 3.3** De huurprijs wordt ~~voor het eerst na het verstrijken van de in artikel 2.1 genoemde periode~~ jaarlijks per 1 januari en voor het eerst met ingang van 1 januari 2026 aangepast overeenkomstig de wijziging van het

maandprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (2000/ = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd De nieuwe huurprijs zal telkens worden verkregen door toepassing van de volgende formule: $Huurprijs\ jaar + 1 = huurprijs\ jaar * (index\ \% september\ jaar / index\ \% september\ jaar - 1)$. De indexering wordt uitsluitend toegepast op de kale huurprijs en zal nooit hoger dan 3% per jaar zal zijn.

- 3.4 De huurprijs wordt ook gewijzigd indien een indexering leidt tot een lagere huurprijs. Van de als gevolg van de indexering aangepaste huurprijs zal Verhuurder aan Huurder schriftelijk mededeling doen.
- 3.5 Indien het CBS op enig moment overgaat tot wijziging van de wijze waarop het prijsindexcijfer wordt vastgesteld, respectievelijk dit cijfer niet meer publiceert, dan zal in overleg tussen partijen zo goed mogelijk aansluiting worden gezocht bij de laatstelijk voor de herziening in aanmerking genomen reeks, of zullen andere, soortgelijke maatstaven worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gerede partij aan de 5.1.2.e van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.
- 3.6 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van 12 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs € 5.1.1.c

totaal € 5.1.1.c

zegge: 5.1.2.e

- 3.7 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van tot en met 5.1.2.e en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € . Het door Huurder verschuldigde bedrag zal Huurder binnen 14 dagen voldoen na ontvangst van een door Verhuurder verstrekte factuur met vermelding van het bestelopdracht nummer dat Huurder voorafgaand aan het ondertekenen van deze huurovereenkomst aan Verhuurder heeft verstrekt.
- 3.8 Indien de huurovereenkomst tussentijds door opzegging wordt beëindigd, wordt het door Huurder eventueel teveel betaalde – op eerste verzoek van Huurder – door Verhuurder terugbetaald naar rato van het aantal nog niet verstreken dagen van de betreffende betalingsperiode. Bij de berekening daarvan wordt uitgegaan van maanden van telkens 30 kalenderdagen.
- 3.10 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

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

- 4.1** Het gehuurde wordt op de ingangsdatum in de staat zoals ~~overeengekomen in de hoofdlijnenbrief en~~ vastgelegd in het daartoe door Partijen opgestelde en ondertekende proces-verbaal (**Bijlage 2**) aan Huurder opgeleverd en ter beschikking gesteld. Eventuele opleveringsgebreken zullen in dit proces-verbaal worden vermeld. Dit proces-verbaal dient tevens als nul-meting.
- 4.2** Indien het gehuurde niet overeenkomstig artikel 4.1 aan Huurder is opgeleverd, is sprake van een gebrek in de zin van de wet en is Verhuurder verplicht de bij de oplevering geconstateerde en in het proces-verbaal van oplevering vastgelegde gebreken onverwijld en voortvarend te verhelpen. Indien de opleveringsgebreken niet binnen de termijn van 3 weken zijn verholpen, is Verhuurder aansprakelijk voor de dientengevolge door Huurder geleden schade, een en ander onverminderd het recht van Huurder om nakoming en een evenredige huurprijsvermindering te vorderen.
- 4.3** In het geval het gehuurde niet dan wel niet volledig op de ingangsdatum door Verhuurder aan Huurder ter beschikking is gesteld, is Huurder tot de datum van de ter beschikkingstelling voor het gehuurde geen huur verschuldigd. In dat geval zal tevens de ingangsdatum dienovereenkomstig opschuiven, met dien verstande dat Huurder gerechtigd is om vast te houden aan de oorspronkelijke einddatum van de initiële huurperiode zoals omschreven in artikel 2.1. Huurder zal Verhuurder onverwijld schriftelijk berichten of aan de oorspronkelijke einddatum wordt vastgehouden.
- 4.4** Huurder is gerechtigd om deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang buitengerechtelijk te ontbinden, indien het gehuurde later dan 90 dagen na de ingangsdatum door Verhuurder aan Huurder wordt opgeleverd.
- 4.5** Onverminderd het bepaalde in dit artikel is Verhuurder aansprakelijk voor de als gevolg van de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde door Huurder geleden schade, indien de latere terbeschikkingstelling wordt veroorzaakt door een tekortkoming door of vanwege Verhuurder en de schade daaraan kan worden toegerekend.

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

- 5.1** Indien na de oplevering van het gehuurde door Verhuurder aan Huurder bij aanvang van deze huurovereenkomst blijkt dat de werkelijke oppervlakte van het gehuurde minder dan 10% afwijkt van de kadastrale oppervlakte, komen Partijen overeen dat dit geen verschil of invloed hebben voor of op de huurprijs en Partijen evenmin enig recht op ontbinding, beëindiging en/of schadevergoeding zal geven.
- 5.2** Een over- of ondermaat van meer dan 10% wordt met de overeengekomen huurprijs pro rato verrekend.

- 5.3 Onverminderd het bepaalde artikel 5.2 heeft Huurder bij een ondermaat van gehuurde die groter is dan 10% ten opzichte van de overeengekomen omvang van het gehuurde, het recht om deze huurovereenkomst buitengerechtelijk, door de enkele schriftelijke mededeling, te ontbinden, indien naar het uitsluitende oordeel van Huurder in redelijkheid door Huurder geen voor Huurder aanvaardbaar bouwplan kan worden gerealiseerd.

Artikel 6; Asbest/Milieu

- 6.1 Verhuurder verklaart dat in, op of aan het gehuurde geen verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. Verwezen wordt naar het als **Bijlage 3** aan deze huurovereenkomst gehechte rapport van d.d. . Verhuurder verklaart in verband hiermee en gelet op de bestemming van het gehuurde zoals vastgelegd in artikel 1.3 dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik.
- 6.2 De aanwezigheid van asbesthoudend materiaal en/of verontreinigende stoffen in het gehuurde levert enkel een gebrek in de zin van de wet op, voor zover dit in de weg zou staan aan het door Huurder voorgenomen gebruik.
- 6.3 Verhuurder vrijwaart Huurder voor alle aanspraken en/of (overheids-)bevelen ter zake van een eventuele milieu- en/of asbestverontreiniging, tenzij Verhuurder bewijst dat deze verontreiniging aan het handelen of nalaten van Huurder of personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, moet worden toegerekend.

Artikel 7; Beperkt zakelijke rechten

- 7.1 Verhuurder garandeert dat op het gehuurde geen beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, die de bedrijfsvoering van Huurder belemmeren c.q. in de weg staan aan het beoogde gebruik. Verhuurder heeft Huurder hierover schriftelijk geïnformeerd. De vestiging van nieuwe en/of de wijziging van bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, die het genot van het gehuurde dat Huurder bij aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten aantasten, leveren een gebrek in de zin van de wet op.
- 7.2 Verhuurder staat er voor in dat voor het sluiten van deze huurovereenkomst eventueel benodigde toestemming(en) van hypotheekhouder(s) is (zijn) verkregen, alsmede dat op het gehuurde geen beslagen en/of retentierecht(en), aanwijzingen en/of aanschrijvingen op grond van de Monumentenwet, de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de Wet bodembescherming.

Artikel 8; Bestemming

- 8.1 ~~Het is Huurder toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.3. Verhuurder mag zijn toestemming uitsluitend op redelijke gronden onthouden. De enkele omstandigheid dat een door Huurder verzochte afwijkende bestemming geheel of gedeeltelijk in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning of overige wet- en regelgeving met betrekking tot bouw, milieu, en brandveiligheid wordt door Partijen op voorhand als een redelijke weigeringsgrond uitgesloten.~~
- 8.2 Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle ten behoeve van de van artikel 1.3 afwijkende bestemming benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen. Verhuurder zal hieraan zijn onvoorwaardelijke medewerking verlenen. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, zal Huurder deze kosten voor zijn rekening nemen, één en ander op basis van de door Verhuurder gehanteerde methodiek voor kostenverhaal c.q. op grond van de legesverordening.
- 8.3 Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artt. 7:232 e.v. BW), die ten aanzien van middenstandsbijruimte (de artt. 7:290 e.v. BW) en ten aanzien van overige bedrijfsruimte (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het gaat om de huur en verhuur van een ongebouwd onroerende zaak en Partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen hebben. Met dat oogmerk zullen Partijen ten behoeve van de in, op of aan het gehuurde gebouwde opstallen en voorzieningen een huurafhankelijk opstalrecht vestigen, zoals hierna in artikel 18 geregeld.

Artikel 9; Gebruik

- 9.1 Huurder is niet verplicht het gehuurde gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst geheel en daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf te gebruiken. Huurder zal bij een niet volledige ingebruikname van het gehuurde voor zijn rekening zodanige maatregelen treffen dat beschadiging of achteruitgang van de op het gehuurde door Huurder gerealiseerde opstallen en voorzieningen wordt voorkomen en stelt Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.
- 9.2 ~~Huurder is bevoegd zonder de voorafgaande toestemming van Verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur of anderszins in gebruik af te staan. Indien Huurder hiertoe overgaat, stelt Huurder Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.~~
- 9.3 Huurder mag het gehuurde naar eigen inzicht en voor haar rekening en risico fysiek afscheiden en/of afsluiten.

Artikel 10: Vergunningen

- 10.1** Huurder is verantwoordelijk alle voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, waaronder tevens begrepen het voldoen van het overeengekomen gebruik aan alle eisen en voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan, zoals dat is overgenomen in het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan en een eventueel voor het beoogd gebruik noodzakelijke planologische maatregel, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning, de alsdan geldende brandweervoorschriften alsmede aan alle overige bestaande en/of alsdan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot bouw, milieu, en brandveiligheid. Verhuurder zal aan het verkrijgen van de hiervoor genoemde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen alsmede aan het kunnen voldoen aan de hiervoor genoemde eisen en voorwaarden zijn volledige en onvoorwaardelijke medewerking verlenen. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, komen deze geheel voor rekening van Huurder.
- 10.2** Huurder is gerechtigd deze huurovereenkomst – zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn – met onmiddellijke ingang op te zeggen, indien een of meerdere van de in artikel 10.1 genoemde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor dan wel na de ingangsdatum worden geweigerd en/of ingetrokken, tenzij die weigering en/of intrekking door de schuld of nalatigheid van Huurder is veroorzaakt. ~~Indien Huurder van deze tussentijdse opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is Huurder aan Verhuurder een schadevergoeding verschuldigd ter hoogte van tenminste de rentelasten die de Verhuurder heeft vanwege de aankoop van het gehuurde, te rekenen vanaf datum aankoop tot de ingangsdatum van deze huurovereenkomst.~~
- 10.3** Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst aan of in het gehuurde, wijzigingen en/of voorzieningen nodig zijn op grond van voorschriften van de overheid of andere instanties zoals de nutsbedrijven of de brandweer, zullen deze wijzigingen en/of voorzieningen door en voor rekening van Huurder worden uitgevoerd, tenzij voornoemde wijzigingen en/of voorzieningen noodzakelijk zijn ten gevolge van het handelen of nalaten van Verhuurder. Wijzigingen en/of voorzieningen in, op of aan de door Huurder gerealiseerde opstallen en/of veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde komen volledig voor rekening van Huurder. Verhuurder verleent aan het realiseren van deze wijzigingen en/of voorzieningen zijn volledige medewerking. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, komen deze geheel voor rekening van Huurder.

Commented [ST1]: Niet akkoord en tekst doorgehaald. Als er geen omgevingsvergunning kan worden verkregen moet Huurder zich kosteloos kunnen terugtrekken uit deze huurovereenkomst, tenzij de oorzaak ervan aan huurder/coa is toe te rekenen.

Commented [VJ2R2]: Nader te bespreken

Artikel 11; Onderhoud en renovatie

Niet van toepassing.

Artikel 12; Veranderingen en/of toevoegingen

- 12.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 BW is Huurder slechts met voorafgaande (schriftelijke) toestemming van Verhuurder bevoegd om zowel bij aanvang als gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst alle door hem noodzakelijk geachte veranderingen en/of toevoegingen (waaronder bebouwingen in de meest ruime zin des woords) in, op, of aan het gehuurde aan te brengen, dan wel anderszins voorzieningen aan te brengen, voor zover deze afwijken van de verleende omgevingsvergunning.
- 12.2 Huurder is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van alle voor de in dit artikel genoemde veranderingen en/of toevoegingen noodzakelijke (publiekrechtelijke) vergunningen en/of ontheffingen en/of toestemmingen.
- 12.3 Het onderhoud aan, het herstel en de vernieuwing van de door Huurder op grond van dit artikel in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt – met inachtneming van de aan deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende demarcatielijst (Bijlage) - voor rekening en risico van Huurder, tenzij het onderhoud, het herstel of de vernieuwing het gevolg zijn van een tekortkoming van Verhuurder om gebreken als bedoeld in deze huurovereenkomst dan wel in de zin van de wet te verhelpen.

Artikel 13; Zakelijke lasten

- 13.1 Voor rekening van Huurder komen de waterschaps- en polderlasten alsmede, onder welke benaming dan ook, de overige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, voor zover gerelateerd aan het feitelijk gebruik van het gehuurde.
- 13.2 Voor rekening van Verhuurder komen de onroerende zaak belasting, de waterschaps- en polderlasten, precariorechten, lasten, heffingen en retributies alsmede de overige belastingen voor zover betreffende het genot van het gehuurde krachtens een zakelijk recht.
- 13.3 Indien Verhuurder voor belastingen of lasten die ten laste van Huurder komen, wordt aangeslagen of deze heeft betaald, zal hij hiervan schriftelijk opgave doen aan Huurder, die verplicht is op factuur binnen een maand het door Verhuurder betaalde bedrag aan Verhuurder te restitueren.

Artikel 14; Oplevering bij einde huur;

- 14.1 Huurder zal bij het einde van deze huurovereenkomst het gehuurde in de dan geldende feitelijke staat geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten aan Verhuurder opleveren alsmede vrij van de door Huurder aan, op of in het

Commented [VJ3]: JZ: wijziging akkoord?

Commented [ST4R4]: Niet akkoord. Met deze wijziging gaat de huurovereenkomst een toestemming vereisen én is er een bestuursrechtelijke toestemming (omgevingsvergunning) vereist. Dat is een dubbele en ongeoorloofde beperking. Huurder moet verbouwing aan zijn eigen opstellen kunnen doen zonder voorafgaande toestemming. Uitbreiding of ernstige aanpassing van de bebouwing wordt getoetst middels de omgevingsvergunning.

Commented [VM(5)]: Dat is wel een hele grote vrijheid voor Huurder. Minimaal in overleg met Verhuurder.

Commented [MH6R6]: Toevoegen: uitsluitend op basis van de reeds verstrekte omgevingsvergunning, verder niet. Dat kan ook niet, want dan moet er telkens een nieuw of aanvullend recht van opstal worden gevestigd, anders wordt de gemeente eigenaar van nieuwe gebouwen.

Commented [VJ7R6]: @JZ is toevoeging akkoord?

Commented [ST8R6]: Niet akkoord. Deze bepaling is overigens alleen van toepassing op huur van gebouwen en niet van onbebouwde grond. Art. 12.1 kan/dient volgens mij helemaal te vervallen.

gehuurde aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen, tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type opstallen, voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking door Huurder zijn overeengekomen, overeenkomstig en in geen mindere staat dan als vermeld in het procesverbaal van oplevering zoals bedoeld in artikel 4.1.

- 14.2 ~~Huurder heeft het recht de door hem aan, op of in het gehuurde aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen die aan het einde van deze huurovereenkomst niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, aan een opvolgend gebruiker over te doen en/of te verkopen. Overdracht en/of verkoop leidt er toe dat Huurder ter zake van de (weder)oplevering van deze opstallen, voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen jegens Verhuurder volledig en finaal is gekweten. Verhuurder vrijwaart Huurder voor alle aanspraken van de opvolgend-gebruiker ter zake.~~
- 14.3 De bodemsituatie van het gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst is in het rapport van d.d. (Bijlage) in kaart gebracht. De bodemsituatie zoals vastgelegd in dit rapport geldt tussen Partijen als de nul-situatie. Huurder garandeert dat het gehuurde in geen mindere staat wordt opgeleverd dan zoals blijkt uit voormeld rapport. Verhuurder kan voor het einde van deze huurovereenkomst een vergelijkbaar bodemonderzoek laten verrichten. Dit onderzoek zal geschieden met dezelfde bemonsteringsintensiteit en, indien mogelijk, met gebruikmaking van dezelfde monsterpunten. Indien Verhuurder nalaat om binnen een termijn van 2 maanden na het einde van deze huurovereenkomst, dit bodemonderzoek uit te voeren, wordt Huurder geacht het gehuurde voor wat betreft de staat van de bodem in de oorspronkelijke staat te hebben opgeleverd.
- 14.4 Indien het bodemonderzoek van Verhuurder uitwijst dat in het gehuurde hogere concentraties van één of meer stoffen worden aangetroffen ten opzichte van de nulmeting, is Huurder gehouden de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden.
- 14.4 Partijen zullen voor het overige gezamenlijk (de staat van) het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst inspecteren en schriftelijk vastleggen op welke wijze de bij die inspectie eventueel geconstateerde opleveringsgebreken, voor zover die voor rekening van Huurder zijn, voor rekening van Huurder zullen worden verholpen.
- 14.5 Indien een der Partijen, na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan deze inspectie en/of aan de vastlegging van de daaruit voortvloeiende bevindingen, is de andere partij bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de niet-meewerkende partij uit te voeren. Deze andere partij zal alsdan onverwijld een exemplaar van het inspectierapport aan de niet-meewerkende partij ter hand stellen.

- 14.6 Verhuurder stemt er op voorhand mee in dat eventuele opleveringsgebreken door Huurder zullen worden afgekocht en dat Huurder derhalve niet tot enig fysiek herstel van eventuele opleveringsgebreken gehouden is. Indien Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de hoogte van een eventuele afkoopsom, wordt de hoogte daarvan door een door Partijen benoemde deskundige bindend vastgesteld. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken omtrent een te benoemen deskundige, vindt benoeming van een deskundige op verzoek van de meest gerede partij door de Rechtbank Den Haag, kamer voor kantonzaken, plaats.
- 14.7 Behoudens de afkoop van de kosten van herstel van eventuele opleveringsgebreken, is Huurder niet aansprakelijk voor andere kosten of schade, meer in het bijzonder niet voor gederfde huurinkomsten, bedrijfs- en/of vertragingschade.
- 14.8 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten, worden geacht aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft ter zake van deze zaken geen aanspraken op Huurder.
- 14.9 ~~Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten, worden geacht aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft ter zake van deze zaken geen aanspraken op Huurder.~~

Artikel 15; Ontbinding

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

Artikel 16; Toegang tot het gehuurde

- 16.1 Huurder heeft 24 uur per dag 7 dagen per week toegang tot het gehuurde.
- 16.2 Huurder zal personen vanwege of namens Verhuurder alleen na tijdige voorafgaande aankondiging en na vertoon van een deugdelijke legitimatie op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur toegang tot het gehuurde verschaffen. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen, het gehuurde te betreden, doch Verhuurder dient zich in alle gevallen steeds bij de receptie van het gehuurde aan te melden.
- 16.3 Aan of in het gehuurde worden geen "te huur" of "te koop" borden aangebracht zonder voorafgaande toestemming van Huurder die deze toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren.

Artikel 17; Beheerder

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

Artikel 18; Huurafhankelijk opstalrecht

- 18.1** Huurder verklaart bekend te zijn met de natrekking van door hem op het gehuurde te realiseren opstallen. Ter zekerstelling van de zakenrechtelijke positie van Partijen in relatie tot de eigendom van enerzijds de grond en anderzijds de daarop gevestigde dan wel te vestigen opstallen, verplichten Partijen zich om dienaangaande ten laste van Verhuurder en ten gunste van Huurder een beperkt zakelijk recht van opstal te vestigen, overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst als **Bijlage** gehechte en daarvan onlosmakelijk deel uitmakende concept akte Vestiging recht van opstal.
- 18.2.** De vestiging van het afhankelijk zakelijke recht van opstal zal voor rekening van Huurder plaatsvinden ten overstaan van een door Huurder direct na het sluiten van deze huurovereenkomst aan te wijzen notaris.
- 18.3** De jaarlijkse retributie is verdisconteerd in de huurprijs.
- 18.4** Bij het eindigen van het huurafhankelijke opstalrecht is tussen Partijen over en weer geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 19; Schade aan het gehuurde; aansprakelijkheid

- 19.1** Huurder is jegens Verhuurder uitsluitend aansprakelijk voor schade in en/of aan het gehuurde die door Huurder en/of door de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, wordt veroorzaakt, tenzij Huurder aannemelijk maakt dat hem alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel de schade het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven. Onder deze personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, vallen uitdrukkelijk niet de in het gehuurde gehuisveste asielzoekers.
- 19.2** Huurder wordt door Verhuurder onverwijld, door middel van een schriftelijke melding een aangetekende brief aan de 5.1.2.e van Huurder, van voornoemde schade op de hoogte gesteld. Indien Huurder voor deze schade aansprakelijk is, vergoedt Huurder uitsluitend de herstelkosten na goedkeuring van een daartoe strekkende offerte van Verhuurder.
- 19.3** Voor molest- en/of andere schade die buiten het gehuurde aan personen of eigendommen van Verhuurder of derden is toegebracht en/of veroorzaakt door de in het gehuurde gehuisveste asielzoeker(s), aanvaardt Huurder jegens Verhuurder en/of derden geen aansprakelijkheid.

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

Artikel 20; Voorbehouden/opschortende voorwaarden Huurder

- 20.1** Deze huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat voor of op uiterlijk **[datum invullen]**:
- (i) het bestuur van Huurder deze overeenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van Huurder is ondertekend, en
 - (ii) ten behoeve van het gebruik van het gehuurde overeenkomstig de in artikel 1.3 vastgelegde bestemming met de gemeente Midden-Delfland een conveniërende bestuursovereenkomst is gesloten.

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

Niet van toepassing

Artikel 22; Slotbepalingen

- 22.1** De algemene voorwaarden van Verhuurder dan wel andere algemene of bijzondere voorwaarden van Verhuurder zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.
- 22.2** Afwijking van deze huurovereenkomst is slechts mogelijk met schriftelijke instemming van beide Partijen.
- 22.3** Deze huurovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen bevatten alle verplichtingen van Partijen en treden in de plaats van alle eventuele voorafgaande onderhandelingen, voorstellen, aanbiedingen, afspraken, toezeggingen en/of correspondentie.
- 22.4** Alle aan deze huurovereenkomst gehechte en geparafeerde Bijlagen maken hiervan een integraal onderdeel uit. Ingeval van strijdigheid tussen deze huurovereenkomst en één of meerdere van bovenstaande bijlagen prevaleert de Bijlage. In geval van strijdigheid tussen bovengenoemde Bijlage(n) prevaleert de Bijlage met de jongere dagtekening boven de Bijlage met de oudere dagtekening.
- 22.5** Indien één of meer bepalingen van deze huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is/zijn, zullen de overige bepalingen van deze huurovereenkomst onverkort van kracht blijven. In plaats van het vernietigde deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid zouden hebben gekend.

Artikel 23: Toepasselijk recht en geschillen

- 23.1 Op de huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 23.2 Eventuele geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één van partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.

Artikel 24: Communicatie

- 24.1 Alle communicatie met betrekking tot de aan huur van het gehuurde door Huurder vindt plaats in onderling overleg tussen Partijen.
- 24.2 Kennisgevingen die Partijen op grond van deze huurovereenkomst aan elkaar doen, vinden schriftelijk plaats naar het door Partijen opgegeven correspondentie adres.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

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

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

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

From: "512.e" <512.e@middendelfland.nl>
Sent: Fri, 14 Jun 2024 12:23:57 +0200
To: "512.e" <512.e@coa.nl>
Cc: "512.e" <512.e@middendelfland.nl>; "512.e" <512.e@coa.nl>
Subject: RE: Concept huurovereenkomst Midden-Delfland v5 van COA opm MVe

Hallo 512.e

Dit is mijn laatste werkdag voor mijn vakantie. Dat betekent in eerste instantie dat we pas vanaf 8 juli weer verder kunnen overleggen over de overeenkomst. Ik denk ook wel dat dit geen probleem hoeft te zijn, aangezien er toch ook een oplossing moet zijn voor de 30 flexwoningen. Ik weet dat deze los staan van deze overeenkomst, maar ik verwacht niet dat de huurovereenkomst wordt getekend door de gemeente als er nog onduidelijkheid is omtrent de flexwoningen.

Volgens mij zet wethouder Voskamp is om 512.e hierover te spreken op 21 juni a.s.

Met vriendelijke groet en tot over 3 weken,

512.e
Gemeente Midden-Delfland

512.e 512.e
Anna van Raesfeltstraat 37 | 2636 HX | Schipluiden | 512.e

Midden-Delfland is in 2008 uitgeroepen tot de eerste Cittaslow van Nederland. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Kijk voor meer informatie op www.middendelfland.nl www.middendelfland.nl en www.cittaslow-nederland.nl www.cittaslow-nederland.nl.



Ga bewust om met het milieu. Print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

[Disclaimer](#)

Van: 512.e <512.e@coa.nl>
Verzonden: donderdag 13 juni 2024 11:00
Aan: 512.e <512.e@middendelfland.nl>
CC: 512.e <512.e@middendelfland.nl>; 512.e <512.e@coa.nl>
Onderwerp: RE: Concept huurovereenkomst Midden-Delfland v5 van COA opm MVe

Voorzichtig: deze mail komt van buiten onze omgeving. LET OP MOGELIJKE PHISHING. Controleer links en bijlagen in de e-mail goed!

Ha 512.e

Aangezien we gebruik maken van een overeenkomst op basis van het ROZ-model moeten de verwijderingen zichtbaar blijven, ik heb de doorgehaalde tekst toegevoegd in de overeenkomst.
Verder is deze versie wat mij betreft akkoord.

Met vriendelijke groet,

512.e
512.e
512.e
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo & do.



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Telefoon: 5.12.e
Website: www.coa.nl
Bezoekadres: Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag
Postadres: Postbus 30203, 2500 GE Den Haag



Van: 5.12.e <5.12.e> @middendelfland.nl

Verzonden: dinsdag 11 juni 2024 15:26

Aan: 5.12.e <5.12.e> @coa.nl

CC: 5.12.e <5.12.e> @middendelfland.nl

Onderwerp: Concept huurovereenkomst Midden-Delfland v5 van COA opm MVe

Hallo 5.12.e

Ik heb de overeenkomst opgeschoond mbt de punten waarover we akkoord zijn. De punten die we nog moeten bespreken staan er nog in. Ik wil van jou weten of deze versie ook voor jou correct is. Zo ja, dan ga ik daarna weer met onze juriste aan de slag.

Met vriendelijke groet,

5.12.e

Gemeente Midden-Delfland

5.12.e

5.12.e

Anna van Raesfeltstraat 37 | 2636 HX | Schipluiden | 5.12.e

Midden-Delfland is in 2008 uitgeroepen tot de eerste Cittaslow van Nederland. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Kijk voor meer informatie op [\[www.middendelfland.nl\]](http://www.middendelfland.nl)www.middendelfland.nl en [\[www.cittaslow-nederland.nl\]](http://www.cittaslow-nederland.nl)www.cittaslow-nederland.nl.



Ga bewust om met het milieu. Print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

Disclaimer

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" <5.1.2.e@middendelfland.nl>
Sent: Mon, 5 Aug 2024 12:04:32 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: RE: Concept huurovereenkomst Midden-Delfland v6 opm MVe_OPM_TS
Attachments: 20240805 Huurovereenkomst Midden-Delfland.docx

Goedemiddag 5.1.2.e

Hierbij de 'schone' versie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo & do.



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

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



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

Verzonden: maandag 5 augustus 2024 08:50

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

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@middendelfland.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@middendelfland.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e@middendelfland.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@middendelfland.nl>

Onderwerp: FW: Concept huurovereenkomst Midden-Delfland v6 opm MVe_OPM_TS

Goedemorgen 5.1.2.e

Kan jij met de opmerkingen in de zijlijn zorgen voor een schone versie? Dank.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Midden-Delfland

5.1.2.e

5.1.2.e

Anna van Raesfeltstraat 37 | 2636 HX | Schipluiden | 5.1.2.e

Midden-Delfland is in 2008 uitgeroepen tot de eerste Cittaslow van Nederland. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Kijk voor meer informatie op www.middendelfland.nl www.middendelfland.nl en www.cittaslow-nederland.nl www.cittaslow-nederland.nl.



Ga bewust om met het milieu. Print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

[Disclaimer](#)

Van: [redacted] <[redacted]@middendelfland.nl>

Verzonden: vrijdag 2 augustus 2024 13:43

Aan: [redacted] <[redacted]@middendelfland.nl>

Onderwerp: RE: Concept huurovereenkomst Midden-Delfland v6 opm MVe_OPM_TS

Hoi [redacted]

Ik heb alleen een opmerking toegevoegd over de manier van betalen per maand.
Financieel was er verder niks op te merken.

Gr [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@middendelfland.nl>

Verzonden: donderdag 1 augustus 2024 10:19

Aan: [redacted] <[redacted]@middendelfland.nl>

Onderwerp: Concept huurovereenkomst Midden-Delfland v6 opm MVe_OPM_TS

Hoi [redacted]

Graag even jouw blik op de overeenkomst. Opmerkingen graag expliciet plaatsen.

Groeten, [redacted]



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE GROND

HUUROVEREENKOMST LOCATIE HARNASCHDREEF DEN HOORN

[datum invullen], september 2024

Tussen

Gemeente Midden-Delfland

als Verhuurder

en

het Centraal Orgaan opvang asielzoekers

als Huurder

ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Midden-Delfland**, gevestigd aan de Anna van Raesfeltstraat 37 te Schipluiden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder dhr. F.A. Voskamp, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Midden-Delfland d.d. DATUM met kenmerk XXXX, hierna te noemen: 'Verhuurder',

EN:

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

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

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

huurovereenkomst als ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het gehuurde flexibiliteit nastreven zonder daarmee afbreuk te doen de belangen Verhuurder en mits en voor zover passend binnen het Omgevingsplan en het gemeentelijke beleid, waaronder beleid ten aanzien van toekomstig gebruik van de locatie;

- Partijen de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van middenstandsbedrijfsruimte (de artikelen 7:290 e.v. BW) en overige bedrijfsruimte (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uitsluiten;
- Verhuurder onderkent dat de looptijd van deze huurovereenkomst onlosmakelijk is verbonden aan de door Huurder te sluiten resp. reeds gesloten bestuursovereenkomst met de gemeente Midden-Delfland, d.d. 27 november 2023, met dien verstande dat indien voornoemde bestuursovereenkomst eindigt, de huurovereenkomst door Huurder zal worden opgezegd;
- ~~Partijen in een hoofdlijnenbrief d.d. _____ de door hen bereikte overeenstemming over de essentialia van de tussen te sluiten huurovereenkomst hebben vastgelegd met inachtneming van de in deze hoofdlijnenbrief opgenomen voorbehouden;~~
- Verhuurder en Huurder op deze basis in onderhandeling zijn getreden en over de voorwaarden van een te sluiten huurovereenkomst, overeenstemming hebben bereikt en deze overeenstemming in het navolgende wensen vast te leggen.

Commented [VM(1): Nog datum van ondertekening noemen?

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1; Het gehuurde; bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel ongebouwde grond (hierna te noemen: 'het gehuurde'), staande en gelegen aan de Harnaschdreef, te Den Hoorn, ter grootte van in totaal ca. 13.107 m², kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____, nr. _____. Het gehuurde is nader aangeduid op de als **Bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegrond/tekening.
- 1.2 De feitelijke staat van het gehuurde op de ingangsdatum is beschreven in het door Verhuurder opgestelde en als **Bijlage 2** aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. Indien geen proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt, wordt Huurder, behoudens tegenbewijs door Verhuurder, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze bij het einde van deze huurovereenkomst is.
- 1.3 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van een centrum voor de opvang van 225

asielzoekers en huisvesting van andere door of ten behoeve van Huurder aangewezen ketenpartners alsmede voor andere opvangmodaliteiten, inclusief de hieraan ondersteunende faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.

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

Artikel 2; Duur, verlenging en opzegging

- 2.1 Deze huurovereenkomst gaat in op het moment dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven en uiterlijk op 1 januari 2025 (hierna: 'de **ingangsdatum**'). De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van **5** jaar vanaf het moment van ingebruikname (conform de afspraken in de Bestuursovereenkomst).
- 2.2 Na het verstrijken van de in artikel 2.1 genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege, tenzij Partijen voortijdig verlenging overeenkomen. Partijen zullen een eventuele verlenging uiterlijk 3 maanden voor het verstrijken van de huurperiode schriftelijk vastleggen. Indien de huurovereenkomst wordt verlengd, dan treden de partijen over de termijn van de verlenging in overleg. De optionele verlenging eindigt van rechtswege, tenzij Partijen alsdan opnieuw verlenging overeenkomen, uiterlijk 3 maanden voor het verstrijken van de huurperiode.
- 2.3 Partijen komen, onverminderd het bepaalde in artikel 10.2, overeen dat Huurder gerechtigd is om gedurende de initiële huurperiode en gedurende de verlengingen deze huurovereenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 1 en maximaal 3 maanden.
- 2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 2.5 Bij het einde van deze huurovereenkomst op welke grondslag en op welk moment dan ook heeft Verhuurder geen recht of aanspraak op enigerlei schadevergoeding en/of schadeloosstelling.

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

- 3.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 5.1.1.c (zegge: 5.1.2.e)
- 3.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
Huurder is naast de huurprijs geen afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de

- investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Indien de belastingdienst, ondanks het feit dat Partijen opteren voor onbelaste verhuur, onverhoopt van mening mocht zijn dat toch omzetbelasting verschuldigd is, wordt de huurprijs geacht exclusief omzetbelasting te zijn.
- 3.3 De huurprijs wordt voor het eerst na het verstrijken van de in artikel 2.4 genoemde periode jaarlijks per 1 januari en voor het eerst met ingang van 1 januari 2026 aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (2000/2015 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd. De nieuwe huurprijs zal telkens worden verkregen door toepassing van de volgende formule: $Huurprijs\ jaar + 1 = huurprijs\ jaar * (index\ \% \text{ september-januari jaar} / index\ \% \text{ september-januari jaar} - 1)$. De indexering wordt uitsluitend toegepast op de kale huurprijs en zal nooit hoger dan 3% per jaar zal zijn.
- 3.4 De huurprijs wordt nietteek gewijzigd indien een indexering leidt tot een lagere huurprijs. Van de als gevolg van de indexering aangepaste huurprijs zal Verhuurder aan Huurder schriftelijk mededeling doen.
- 3.5 Indien het CBS op enig moment overgaat tot wijziging van de wijze waarop het prijsindexcijfer wordt vastgesteld, respectievelijk dit cijfer niet meer publiceert, dan zal in overleg tussen partijen zo goed mogelijk aansluiting worden gezocht bij de laatstelijk voor de herziening in aanmerking genomen reeks, of zullen andere, soortgelijke maatstaven worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.
- 3.6 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van 12 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringsdatum:
- de huurprijs € 5.1.1.c
- totaal € 5.1.1.c
- zegge: 5.1.2.e
- 3.7 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 januari 2025 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 18.333,33. Het door Huurder verschuldigde bedrag zal Huurder binnen 14 dagen voldoen na ontvangst van een door Verhuurder verstrekte factuur met vermelding van het bestelopdracht nummer dat Huurder voorafgaand aan het ondertekenen van deze huurovereenkomst aan Verhuurder heeft verstrekt.
- 3.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 3.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste

Commented [VM(2)]: CBS houdt nog steeds 2015=100 aan

Commented [ST3R3]: Akkoord, aanpassen

Commented [VM(4)]: Waarom september?

Commented [ST5R5]: Geen idee waarom september is gekozen.

Commented [VJ6R5]: Aangepast naar januari vanwege de ingangsdatum

Commented [VM(7)]: Wijzigt niet

Commented [ST8R8]: Akkoord. Tekst aangepast

Commented [VM(9)]: Te gecompliceerd, mag eruit

Commented [ST10R10]: Akkoord

Commented [VM(11)]: Hoe willen jullie betalen? Per maand of per kwartaal?

Commented [ST12R12]: Is voor mij om het even

Commented [LL13R12]: Graag betaling per maand. Dus de eerste periode is van 1 januari 2025 tot en met 31 januari 2025. Dan is het bedrag 5.1.1.c /12=18.333,33

~~dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.~~

- 3.9 Indien de huurovereenkomst tussentijds door opzegging wordt beëindigd, wordt het door Huurder eventueel teveel betaalde – op eerste verzoek van Huurder – door Verhuurder terugbetaald naar rato van het aantal nog niet verstreken dagen van de betreffende betalingsperiode. Bij de berekening daarvan wordt uitgegaan van maanden van telkens 30 kalenderdagen.
- 3.10 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

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

- 4.1 Het gehuurde wordt op de ingangsdatum in de staat zoals ~~overeengekomen in de hoofdlijnenbrief en~~ vastgelegd in het daartoe door Partijen opgestelde en ondertekende proces-verbaal (**Bijlage 2**) aan Huurder opgeleverd en ter beschikking gesteld. Eventuele opleveringsgebreken zullen in dit proces-verbaal worden vermeld. Dit proces-verbaal dient tevens als nul-meting.
- 4.2 Indien het gehuurde niet overeenkomstig artikel 4.1 aan Huurder is opgeleverd, is sprake van een gebrek in de zin van de wet en is Verhuurder verplicht de bij de oplevering geconstateerde en in het proces-verbaal van oplevering vastgelegde gebreken onverwijld en voortvarend te verhelpen. Indien de opleveringsgebreken niet binnen de termijn van 3 weken zijn verholpen, is Verhuurder aansprakelijk voor de dientengevolge door Huurder geleden schade, een en ander onverminderd het recht van Huurder om nakoming en een evenredige huurprijsvermindering te vorderen.
- 4.3 In het geval het gehuurde niet dan wel niet volledig op de ingangsdatum door Verhuurder aan Huurder ter beschikking is gesteld, is Huurder tot de datum van de ter beschikkingstelling voor het gehuurde geen huur verschuldigd. In dat geval zal tevens de ingangsdatum dienovereenkomstig opschuiven, met dien verstande dat Huurder gerechtigd is om vast te houden aan de oorspronkelijke einddatum van de initiële huurperiode zoals omschreven in artikel 2.1. Huurder zal Verhuurder onverwijld schriftelijk berichten of aan de oorspronkelijke einddatum wordt vastgehouden.
- 4.4 ~~Voor iedere dag dat Verhuurder het gehuurde te laat ter beschikking stelt, verbeurt Verhuurder een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van ——— % van de huurprijs per dag, een en ander onverminderd het recht van Huurder op schadevergoeding. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.~~

- 4.5 Huurder is gerechtigd om deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang buitengerechtelijk te ontbinden, indien het gehuurde later dan 90 dagen na de ingangsdatum door Verhuurder aan Huurder wordt opgeleverd.
- 4.6 Onverminderd het bepaalde in dit artikel is Verhuurder aansprakelijk voor de als gevolg van de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde door Huurder geleden schade, indien de latere terbeschikkingstelling wordt veroorzaakt door een tekortkoming door of vanwege Verhuurder en de schade daaraan kan worden toegerekend.

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

- 5.1 Indien na de oplevering van het gehuurde door Verhuurder aan Huurder bij aanvang van deze huurovereenkomst blijkt dat de werkelijke oppervlakte van het gehuurde minder dan 10% afwijkt van de kadastrale oppervlakte, komen Partijen overeen dat dit geen verschil of invloed hebben voor of op de huurprijs en Partijen evenmin enig recht op ontbinding, beëindiging en/of schadevergoeding zal geven.
- 5.2 Een over- of ondermaat van meer dan 10% wordt met de overeengekomen huurprijs pro rato verrekend.
- 5.3 Onverminderd het bepaalde artikel 5.2 heeft Huurder bij een ondermaat van gehuurde die groter is dan 10% ten opzichte van de overeengekomen omvang van het gehuurde, het recht om deze huurovereenkomst buitengerechtelijk, door de enkele schriftelijke mededeling, te ontbinden, indien naar het uitsluitende oordeel van Huurder in redelijkheid door Huurder geen voor Huurder aanvaardbaar bouwplan kan worden gerealiseerd.

Artikel 6; Asbest/Milieu

- 6.1 ~~Verhuurder verklaart dat in het gehuurde geen asbest is verwerkt, waartoe wordt verwezen naar de als Bijlage 3 aan deze huurovereenkomst gehechte asbestinventarisatie van _____ d.d. _____. Verhuurder verklaart in verband hiermee en gelet op de bestemming van het gehuurde zoals vastgelegd in artikel 1.3 dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik.~~
- 6.2 Verhuurder verklaart dat in, op of aan het gehuurde geen verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. Verwezen wordt naar het als Bijlage 3 aan deze huurovereenkomst gehechte rapport van _____ d.d. _____. Verhuurder verklaart in verband hiermee en gelet op de bestemming van het gehuurde zoals vastgelegd in artikel 1.3 dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik.

- 6.3 De aanwezigheid van asbesthoudend materiaal en/of verontreinigende stoffen in het gehuurde levert enkel een gebrek in de zin van de wet op, voor zover dit in de weg zou staan aan het door Huurder voorgenomen gebruik.
- 6.4 Verhuurder vrijwaart Huurder voor alle aanspraken en/of (overheids-)bevelen ter zake van een eventuele milieu- en/of asbestverontreiniging, tenzij Verhuurder bewijst dat deze verontreiniging aan het handelen of nalaten van Huurder of personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, moet worden toegerekend.

Artikel 7; Beperkt zakelijke rechten

- 7.1 Verhuurder garandeert dat op het gehuurde geen beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, die de bedrijfsvoering van Huurder belemmeren c.q. in de weg staan aan het beoogde gebruik. Verhuurder heeft Huurder hierover schriftelijk geïnformeerd. De vestiging van nieuwe en/of de wijziging van bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, die het genot van het gehuurde dat Huurder bij aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten aantasten, leveren een gebrek in de zin van de wet op.
- 7.2 Verhuurder staat er voor in dat voor het sluiten van deze huurovereenkomst eventueel benodigde toestemming(en) van hypotheekhouder(s) is (zijn) verkregen, alsmede dat op het gehuurde geen beslagen en/of retentierecht(en), aanwijzingen en/of aanschrijvingen op grond van de Monumentenwet, de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de Wet bodembescherming.

Artikel 8; Bestemming

- 8.1 ~~Het is Huurder toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.3. Verhuurder mag zijn toestemming uitsluitend op redelijke gronden onthouden. De enkele omstandigheid dat een door Huurder verzochte afwijkende bestemming geheel of gedeeltelijk in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning of overige wet- en regelgeving met betrekking tot bouw, milieu, en brandveiligheid wordt door Partijen op voorhand als een redelijke weigeringsgrond uitgesloten.~~
- 8.2 Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle ten behoeve van de van artikel 1.3 afwijkende bestemming benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen. Verhuurder zal hieraan zijn onvoorwaardelijke medewerking verlenen. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, zal Huurder deze kosten voor zijn rekening nemen, één en ander op basis van de door Verhuurder gehanteerde methodiek voor kostenverhaal c.q. op grond van de legesverordening.

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

Artikel 9; Gebruik

- 9.1 Huurder is niet verplicht het gehuurde gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst geheel en daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf te gebruiken. Huurder zal bij een niet volledige ingebruikname van het gehuurde voor zijn rekening zodanige maatregelen treffen dat beschadiging of achteruitgang van de op het gehuurde door Huurder gerealiseerde opstallen en voorzieningen wordt voorkomen en stelt Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.
- 9.2 ~~Huurder is bevoegd zonder de voorafgaande toestemming van Verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur of anderszins in gebruik af te staan. Indien Huurder hiertoe overgaat, stelt Huurder Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.~~
- 9.3 Huurder mag het gehuurde naar eigen inzicht en voor haar rekening en risico fysiek afscheiden en/of afsluiten.

Artikel 10; Vergunningen

- 10.1 Huurder is verantwoordelijk alle voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, waaronder tevens begrepen het voldoen van het overeengekomen gebruik aan alle eisen en voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan, zoals dat is overgenomen in het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan en een eventueel voor het beoogd gebruik noodzakelijke planologische maatregel, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning, de alsdan geldende brandweervoorschriften alsmede aan alle overige bestaande en/of alsdan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot bouw, milieu, en brandveiligheid. Verhuurder zal aan het verkrijgen van de hiervoor genoemde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen alsmede aan het kunnen voldoen aan de hiervoor genoemde eisen en voorwaarden zijn volledige en onvoorwaardelijke medewerking verlenen. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, komen deze geheel voor rekening van Huurder.

- 10.2 Huurder is gerechtigd deze huurovereenkomst ~~—zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn—~~ met onmiddellijke ingang op te zeggen, indien een of meerdere van de in artikel 10.1 genoemde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor dan wel na de ingangsdatum worden geweigerd en/of ingetrokken, tenzij die weigering en/of intrekking door de schuld of nalatigheid van Huurder is veroorzaakt. Partijen zullen, indien Huurder van dit opzeggingsrecht gebruik maakt, in overleg treden over een eventuele vergoeding van kosten/schade van Verhuurder. Indien Huurder van deze tussentijdse opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is Huurder aan Verhuurder een schadevergoeding verschuldigd ter hoogte van tenminste de rentelasten die de Verhuurder heeft vanwege de aankoop van het gehuurde, te rekenen vanaf datum aankoop tot de ingangsdatum van deze huurovereenkomst.
- 10.3 Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst aan of in het gehuurde, wijzigingen en/of voorzieningen nodig zijn op grond van voorschriften van de overheid of andere instanties zoals de nutsbedrijven of de brandweer, zullen deze wijzigingen en/of voorzieningen door en voor rekening van Huurder worden uitgevoerd, tenzij voornoemde wijzigingen en/of voorzieningen noodzakelijk zijn ten gevolge van het handelen of nalaten van Verhuurder. Wijzigingen en/of voorzieningen in, op of aan de door Huurder gerealiseerde opstallen en/of veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde komen volledig voor rekening van Huurder. Verhuurder verleent aan het realiseren van deze wijzigingen en/of voorzieningen zijn volledige medewerking. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, komen deze geheel voor rekening van Huurder.

Commented [ST14]: Niet akkoord en tekst doorgehaald. Als er geen omgevingsvergunning kan worden verkregen moet Huurder zich kosteloos kunnen terugtrekken uit deze huurovereenkomst, tenzij de oorzaak ervan aan huurder/coa is toe te rekenen.

Commented [VJ15R15]: Nader te bespreken

Commented [VM(16R15): 5.1.2.e ik wil dat er minimaal wordt opgenomen dat partijen met elkaar in overleg over het bepalen van een redelijke schadevergoeding aan Verhuurder.

Commented [ST17R15]: Tekst aangepast

Artikel 11: Onderhoud en renovatie

- 11.1 Partijen hebben ten behoeve van de verdeling van ~~—de kosten van—~~ het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van/aan het gehuurde, ~~niet zijnde de door Huurder op, aan en/of in gehuurde aangebrachte opstallen, veranderingen en/of toevoegingen, een demarcatielijst opgesteld waarop de voor rekening van Huurder komende onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden limitatief zijn weergegeven. Deze demarcatielijst is als Bijlage — aan deze huurovereenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit. Al het overige onderhoud, herstel en vernieuwing van/aan het gehuurde komt voor rekening en risico van Verhuurder.~~
- 11.2 Indien Verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het gehuurde onderhouds-, renovatie en/of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, of indien deze werkzaamheden nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal Verhuurder over de duur en het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden alsmede over de wijze waarop en de

~~mate waarin deze werkzaamheden overlast veroorzaken aan Huurder, vooraf overleg met Huurder plegen en zich daarbij de belangen van Huurder aantrekken. Verhuurder zal bij de uitvoering van de in dit artikel genoemde werkzaamheden eventuele overlast voor Huurder alsmede voor de door Huurder gehuisveste personen tot een absoluut minimum beperken. Artikel 7:220 BW is niet van toepassing.~~

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

Artikel 12; Veranderingen en/of toevoegingen

- 12.1 ~~Onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 BW is Huurder slechts met voorafgaande (schriftelijke) toestemming van Verhuurder bevoegd om zowel bij aanvang als gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst alle door hem noodzakelijk geachte veranderingen en/of toevoegingen (waaronder bebouwingen in de meest ruime zin des woords) in, op, of aan het gehuurde aan te brengen, dan wel anderszins voorzieningen aan te brengen, voor zover deze afwijken van de verleende omgevingsvergunning.~~
- 12.2 Huurder is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van alle voor de in dit artikel genoemde veranderingen en/of toevoegingen noodzakelijke (publiekrechtelijke) vergunningen en/of ontheffingen en/of toestemmingen.
- 12.3 Het onderhoud aan, het herstel en de vernieuwing van de door Huurder op grond van dit artikel in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt – met inachtneming van de aan deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende demarcatielijst (**Bijlage**) - voor rekening en risico van Huurder, tenzij het onderhoud, het herstel of de vernieuwing het gevolg zijn van een tekortkoming van Verhuurder om gebreken als bedoeld in deze huurovereenkomst dan wel in de zin van de wet te verhelpen.

Artikel 13; Zakelijke lasten

- 13.1 Voor rekening van Huurder komen de waterschaps- en polderlasten alsmede, onder welke benaming dan ook, de overige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, voor zover gerelateerd aan het feitelijk gebruik van het gehuurde.
- 13.2 Voor rekening van Verhuurder komen de onroerende zaak belasting, de waterschaps- en polderlasten, precariorechten, lasten, heffingen en retributies alsmede de overige belastingen voor zover betreffende het genot van het gehuurde krachtens een zakelijk recht.
- 13.3 Indien Verhuurder voor belastingen of lasten die ten laste van Huurder komen, wordt aangeslagen of deze heeft betaald, zal hij hiervan schriftelijk opgave

doen aan Huurder, die verplicht is op factuur binnen een maand het door Verhuurder betaalde bedrag aan Verhuurder te restitueren.

Artikel 14: Oplevering bij einde huur;

- 14.1** Huurder zal bij het einde van deze huurovereenkomst het gehuurde in de dan geldende feitelijke staat geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten aan Verhuurder opleveren alsmede vrij van de door Huurder aan, op of in het gehuurde aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen, tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type opstallen, voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking door Huurder zijn overeengekomen, overeenkomstig en in geen mindere staat dan als vermeld in het procesverbaal van oplevering zoals bedoeld in artikel 4.1.
- 14.2** ~~Huurder heeft het recht de door hem aan, op of in het gehuurde aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen die aan het einde van deze huurovereenkomst niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, aan een opvolgend gebruiker over te doen en/of te verkopen. Overdracht en/of verkoop leidt er toe dat Huurder ter zake van de (weder)oplevering van deze opstallen, voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen jegens Verhuurder volledig en finaal is gekweten. Verhuurder vrijwaart Huurder voor alle aanspraken van de opvolgend gebruiker ter zake.~~
- 14.3** De bodemsituatie van het gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst is in het rapport van d.d. (Bijlage) in kaart gebracht. De bodemsituatie zoals vastgelegd in dit rapport geldt tussen Partijen als de nul-situatie. Huurder garandeert dat het gehuurde in geen mindere staat wordt opgeleverd dan zoals blijkt uit voormeld rapport. Verhuurder kan voor het einde van deze huurovereenkomst een vergelijkbaar bodemonderzoek laten verrichten. Dit onderzoek zal geschieden met dezelfde bemonsteringsintensiteit en, indien mogelijk, met gebruikmaking van dezelfde monsterpunten. Indien Verhuurder nalaat om binnen een termijn van 2 maanden na het einde van deze huurovereenkomst, dit bodemonderzoek uit te voeren, wordt Huurder geacht het gehuurde voor wat betreft de staat van de bodem in de oorspronkelijke staat te hebben opgeleverd.
- 14.4** Indien het bodemonderzoek van Verhuurder uitwijst dat in het gehuurde hogere concentraties van één of meer stoffen worden aangetroffen ten opzichte van de nulmeting, is Huurder ~~uitsluitend~~ gehouden de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden ~~indien Verhuurder aantoonde dat de verontreiniging als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Huurder en/of door zijn toedoen of nalatigheid of door personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is ontstaan.~~

- 14.5 Partijen zullen voor het overige gezamenlijk (de staat van) het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst inspecteren en schriftelijk vastleggen op welke wijze de bij die inspectie eventueel geconstateerde opleveringsgebreken, voor zover die voor rekening van Huurder zijn, voor rekening van Huurder zullen worden verholpen.
- 14.6 Indien een der Partijen, na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan deze inspectie en/of aan de vastlegging van de daaruit voortvloeiende bevindingen, is de andere partij bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de niet-meewerkende partij uit te voeren. Deze andere partij zal alsdan onverwijld een exemplaar van het inspectierapport aan de niet-meewerkende partij ter hand stellen.
- 14.7 Verhuurder stemt er op voorhand mee in dat eventuele opleveringsgebreken door Huurder zullen worden afgekocht en dat Huurder derhalve niet tot enig fysiek herstel van eventuele opleveringsgebreken gehouden is. Indien Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de hoogte van een eventuele afkoopsom, wordt de hoogte daarvan door een door Partijen benoemde deskundige bindend vastgesteld. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken omtrent een te benoemen deskundige, vindt benoeming van een deskundige op verzoek van de meest gereede partij door de Rechtbank Den Haag, kamer voor kantonzaken, plaats.
- 14.8 Behoudens de afkoop van de kosten van herstel van eventuele opleveringsgebreken, is Huurder niet aansprakelijk voor andere kosten of schade, meer in het bijzonder niet voor gederfde huurinkomsten, bedrijfs- en/of vertragingsschade.
- 14.9 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten, worden geacht aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft ter zake van deze zaken geen aanspraken op Huurder.
- 14.10 ~~Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten, worden geacht aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft ter zake van deze zaken geen aanspraken op Huurder.~~
- 14.11 ~~Huurder heeft een huurvrije periode van 1 maand voorafgaan aan het einde van deze huurovereenkomst, in verband met de uithuizing en verplaatsing van de in het gehuurde gehuisveste asielzoekers.~~

Artikel 15: Ontbinding

- 15.1 In het geval één der Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn uit hoofde van de wet en/of deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, en behoudens het bepaalde in artikel 4.5, zal een uit dien hoofde door de andere partij verlangde ontbinding uitsluitend door rechterlijke

tussenkost kunnen worden bewerkstelligd, zulks onverminderd het recht van deze andere partij tot nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.

Artikel 16; Toegang tot het gehuurde

- 16.1 Huurder heeft 24 uur per dag 7 dagen per week toegang tot het gehuurde.
- 16.2 Huurder zal personen vanwege of namens Verhuurder alleen na tijdige voorafgaande aankondiging en na vertoon van een deugdelijke legitimatie op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur toegang tot het gehuurde verschaffen. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen, het gehuurde te betreden, doch Verhuurder dient zich in alle gevallen steeds bij de receptie van het gehuurde aan te melden.
- 16.3 Aan of in het gehuurde worden geen "te huur" of "te koop" borden aangebracht zonder voorafgaande toestemming van Huurder die deze toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren.

Artikel 17: Beheerder

- 17.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt Huurder als beheerder op.
- 17.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Artikel 18; Huurafhankelijk opstalrecht

- 18.1 Huurder verklaart bekend te zijn met de natrekking van door hem op het gehuurde te realiseren opstallen. Ter zekerstelling van de zakenrechtelijke positie van Partijen in relatie tot de eigendom van enerzijds de grond en anderzijds de daarop gevestigde dan wel te vestigen opstallen, verplichten Partijen zich om dienaangaande ten laste van Verhuurder en ten gunste van Huurder een beperkt zakelijk recht van opstal te vestigen, overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst als **Bijlage** gehechte en daarvan onlosmakelijk deel uitmakende concept akte Vestiging recht van opstal.
- 18.2 De vestiging van het afhankelijk zakelijke recht van opstal zal voor rekening van Huurder plaatsvinden ten overstaan van een door Huurder direct na het sluiten van deze huurovereenkomst aan te wijzen notaris.
- 18.3 De jaarlijkse retributie is verdisconteerd in de huurprijs.
- 18.4 Bij het eindigen van het huurafhankelijke opstalrecht is tussen Partijen over en weer geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 19; Schade aan het gehuurde; aansprakelijkheid

- 19.1 Huurder is jegens Verhuurder uitsluitend aansprakelijk voor schade in en/of aan het gehuurde die door Huurder en/of door de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, wordt veroorzaakt, tenzij Huurder aannemelijk maakt dat

hem alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel de schade het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven. Onder deze personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, vallen uitdrukkelijk niet de in het gehuurde gehuisveste asielzoekers.

- 19.2 Huurder wordt door Verhuurder onverwijld, door middel van een schriftelijke melding een aangetekende brief aan de ^{5.1.2.e} van Huurder, van voornoemde schade op de hoogte gesteld. Indien Huurder voor deze schade aansprakelijk is, vergoedt Huurder uitsluitend de herstelkosten na goedkeuring van een daartoe strekkende offerte van Verhuurder.
- 19.3 ~~Schade die door de in het gehuurde gehuisveste asielzoeker(s) is toegebracht aan personen die zich op het gehuurde bevinden, medewerkers van Verhuurder daaronder begrepen, wordt niet door Huurder vergoed, tenzij Verhuurder aannemelijk maakt dat deze schade aan de schuld van Huurder alsmede de personen waarvoor Huurder aansprakelijk is, is te wijten.~~
- 19.4 Voor molest- en/of andere schade die buiten het gehuurde aan personen of eigendommen van Verhuurder of derden is toegebracht en/of veroorzaakt door de in het gehuurde gehuisveste asielzoeker(s), aanvaardt Huurder jegens Verhuurder en/of derden geen aansprakelijkheid.
- 19.5 ~~Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij Huurder aannemelijk maakt dat hem, alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven.~~
- 19.6 Huurder is niet aansprakelijk voor schade die met en/of door het gehuurde aan derden wordt toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf c.q. de activiteiten van Huurder in het gehuurde. Partijen zullen elkaar over en weer vrijwaren ter zake van eventuele aanspraken van derden.

Artikel 20; Voorbehouden/opschortende voorwaarden Huurder

- 20.1 Deze huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat voor of op uiterlijk ~~datum invullen~~ 1 januari 2025:
- (i) het bestuur van Huurder deze overeenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van Huurder is ondertekend, en
- (ii) ten behoeve van het gebruik van het gehuurde overeenkomstig de in artikel 1.3 vastgelegde bestemming met de gemeente Midden-Delfland een conveniërende bestuursovereenkomst is gesloten.

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

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

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

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

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

Artikel 22; Slotbepalingen

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

22.2 Afwijking van deze huurovereenkomst is slechts mogelijk met schriftelijke instemming van beide Partijen.

22.3 Deze huurovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen bevatten alle verplichtingen van Partijen en treden in de plaats van alle eventuele

voorafgaande onderhandelingen, voorstellen, aanbiedingen, afspraken, toezeggingen en/of correspondentie.

- 22.4** Alle aan deze huurovereenkomst gehechte en geparafeerde Bijlagen maken hiervan een integraal onderdeel uit. Ingeval van strijdigheid tussen deze huurovereenkomst en één of meerdere van bovenstaande bijlagen prevaleert de Bijlage. In geval van strijdigheid tussen bovengenoemde Bijlage(n) prevaleert de Bijlage met de jongere dagtekening boven de Bijlage met de oudere dagtekening.
- 22.5** Indien één of meer bepalingen van deze huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is/zijn, zullen de overige bepalingen van deze huurovereenkomst onverkort van kracht blijven. In plaats van het vernietigde deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid zouden hebben gekend.

Artikel 23: Toepasselijk recht en geschillen

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

Artikel 24: Communicatie

- 24.1** Alle communicatie met betrekking tot de aan huur van het gehuurde door Huurder vindt plaats in onderling overleg tussen Partijen.
- 24.2** Kennisgevingen die Partijen op grond van deze huurovereenkomst aan elkaar doen, vinden schriftelijk plaats naar het door Partijen opgegeven correspondentie adres.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats _____ Midden-Delfland _____ datum _____
Den Haag _____ datum _____

plaats _____

(naam Verhuurder) Gemeente Midden-Delfland
Huurder) Centraal Orgaan opvang asielzoekers

_____ (naam _____)

.....
dhr. F.A. Voskamp (handtekening Verhuurder)
Schoenmaker (handtekening Huurder)

.....
dhr. dr. mr. M.

Bijlagen: *)

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

Commented [VM(18): Zijn al deze bijlagen vereist?