

From: "512.e" <512.e@rosewood.group>
Sent: Thu, 23 Nov 2023 12:01:51 +0100
To: "512.e" <512.e@coa.nl>
Cc: "512.e" <512.e@rosewood.group>
Subject: Blaricum | Voorstel COA d.d. 22-11-2023
Attachments: 231122.inspire.Telling bedplaatsen Blaricum.xlsm, 231122.COA.Voorlopig ontwerp_B001_B_25_00_PLG_2.pdf

Beste 512.e

Zoals afgelopen vrijdag besproken, hieronder een hernieuwd voorstel tot samenwerking op onze locatie in Blaricum.

- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen twee doelgroepen, welke in verschillende fasen hun intrede zullen doen;
 - Fase 1 biedt ruimte voor 250 statushouders. Prijs is € 511.00 per persoon per dag. Deze zullen verblijven op Niveau 1 en Niveau 2 (voorheen de verpleegafdelingen), een en ander zoals aangegeven op bijgaande plattegrond. Niveau 1 en 2 zijn reeds ingetekend conform PvE. Start huur per 1 december 2023.
 - Fase 2 biedt ruimte voor 200 (zorgbehoevende) statushouders. Prijs is € 511.00 per persoon per dag. Deze prijs is gebaseerd op 70% van de NHC, welke momenteel op € 511.00 staat. Fase 2 brengt idealiter een instroomvariant met zich mee waarbij de statushouders uiteindelijk intern verhuizen naar Niveau 0 en -1, zodat de 'verpleegafdelingen' van Niveau 1 en 2 kunnen worden ingezet voor de zorgbehoevende statushouders.

Bovengenoemde prijzen zijn excl. servicekosten per m2 gehuurd BVO.

- Servicekosten bedragen € 511.00 per m2 op jaarbasis excl. BTW. Dit is een voorschot welke jaarlijks verrekend wordt per huurder. Deze kosten bestaan uit technisch onderhoud, bijdrage schoonmaak algemene ruimten, beveiligingskosten (24/7 1x beveiliging algemeen), gas, water, elektra, data, terrein onderhoud en administratiekosten (zie bijgevoegd pdf); Mochten hier vanuit COA diensten worden overgenomen, moeten we hier andere afspraken over maken.
- Er is een uitbreiding benodigd van de centrale beveiliging (via dezelfde partij 512.e). Deze is voor rekening huurder.
- Parkeerplaatsen kunnen worden afgenomen voor € 511.00 per parkeerplaats per jaar excl. BTW. Op het terrein zal betaald parkeren worden ingevoerd op korte termijn;
- Er geldt een absolute einddatum van 31 maart 2026;
- Kosten voor (interne) verbouwingen zijn voor huurder;
- Bij alle verbouwingen coördinatie door adviseurs van verhuurder.

We hopen jullie hiermee een passend voorstel te doen.

We zijn benieuwd naar jullie reactie en stellen voor dit snel samen te bespreken zodat we de vaart erin houden met betrekking tot de datum van mogelijke inhuizing.

Na mijn gesprek met 512.e afgelopen maandag heb ik niets meer van hem mogen vernemen over een mogelijk voorstel tot een afspraak tussen Gemeente en ons. Daarom zijn we ook erg benieuwd hoe het proces aan jullie zijde loopt met betrekking tot de Bestuursovereenkomst.

We horen graag!

Alvast bedankt!

Groet,

512.e

Met vriendelijke groet / With kind regards,

5.12e

Rosewood Group

M 5.12e

E 5.12e [@rosewood.group](mailto:5.12e@rosewood.group)



ROSEWOOD

INVESTMENTS

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager. This message contains confidential information and is intended only for the individual named. If you are not the named addressee you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system. If you are not the intended recipient you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited.

--

Niveau -1:

- Entree COA op dit niveau, vanaf de parkeerplaats.
- Alleen oranje gearceerde gebied huren?
- Rest van de vleugels afscheiden, eventueel beschikbaar stellen voor andere huurders?
- Receptie/beveiliging COA naast de trap realiseren.
- Liften wel/niet te gebruiken door COA?

Deze zaal niet beschikbaar tenzij
alternatief voor andere huurder is gevonden.

Entree COA

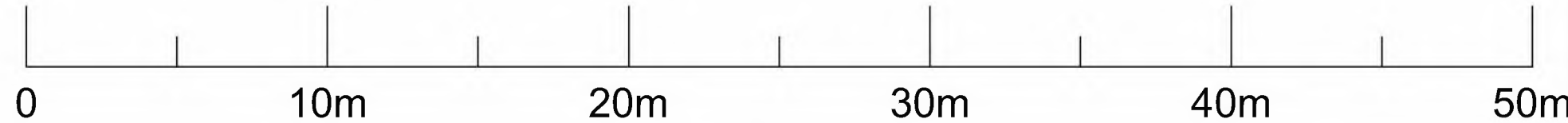
Receptie/beveiliging

trap

liften

B-kern

Entree, receptie/beveiliging, trap
en eventueel liften gebruiken



Entree COA

Renverooi veiligheidsplattegrond

Al: d'uurmin:
Alle maten dienen in het werk geschaald te worden
door de aanvrager.



Algemeen noodontsluitingsplan:
- d'uur v. noodontsluitingsplan, bestaande uit een brand voor 50%
- minimum 1 uur na de brand
- binnen 15 seconden actief

Aantal bedden

Bouwlaag	G-vleugel	H-vleugel	J-vleugel	Totaal
Niveau -1	0	0	0	0
Niveau 0	0	0	0	0
Niveau 1	56	50	48	154
Niveau 2	16	37	56	109
Niveau 3	0	0	0	0
Totaal	72	87	104	263

Blaricum - Rijksweg 1
(opvang statushouders)

Voorstel indeling COA

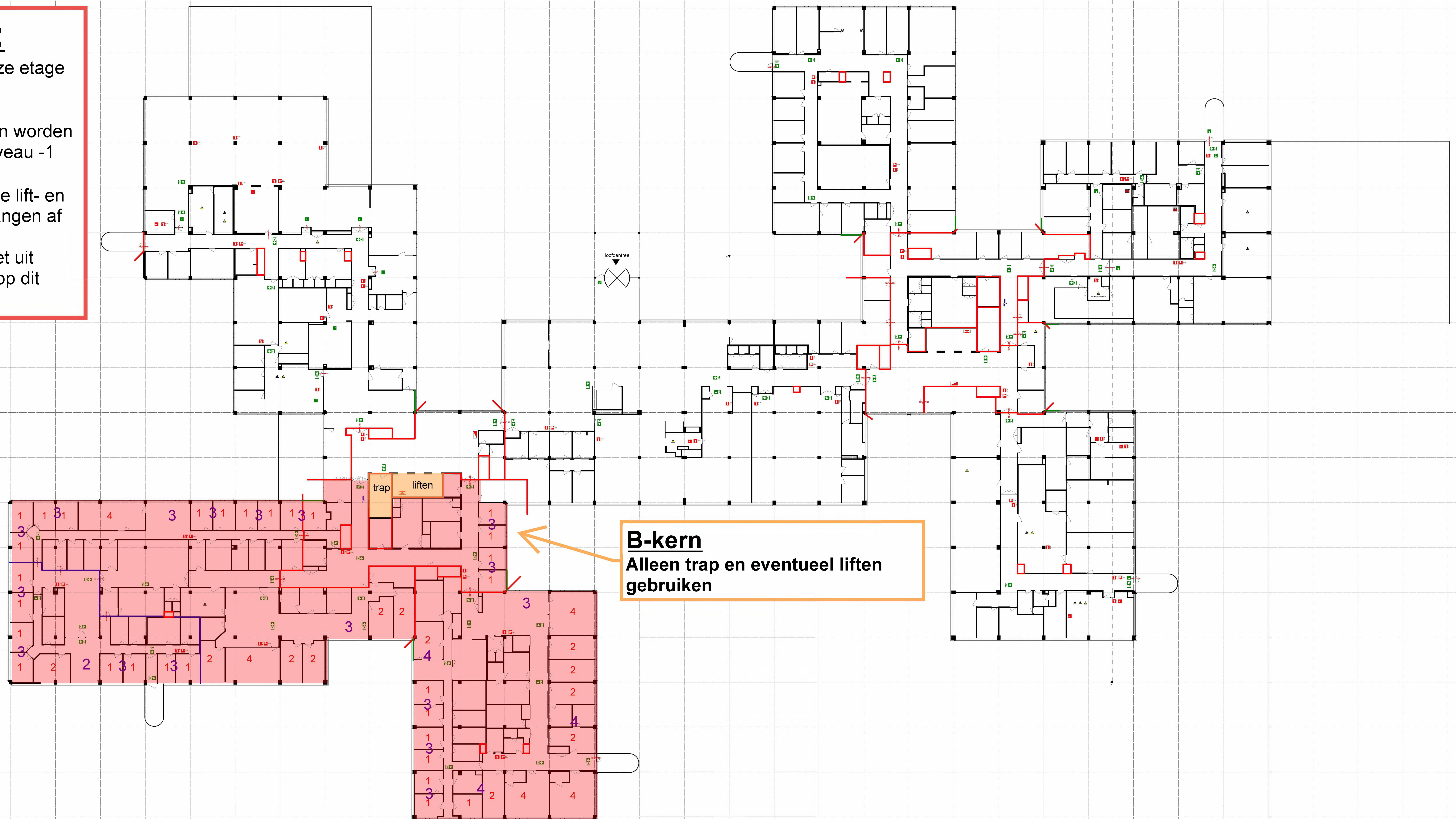


Niveau -1

Opgesteld door Eelko Kroon (PeoplePower)
in opdracht van Rinie van den Bos (COA) /
Simon Hovius (Humble Advice)

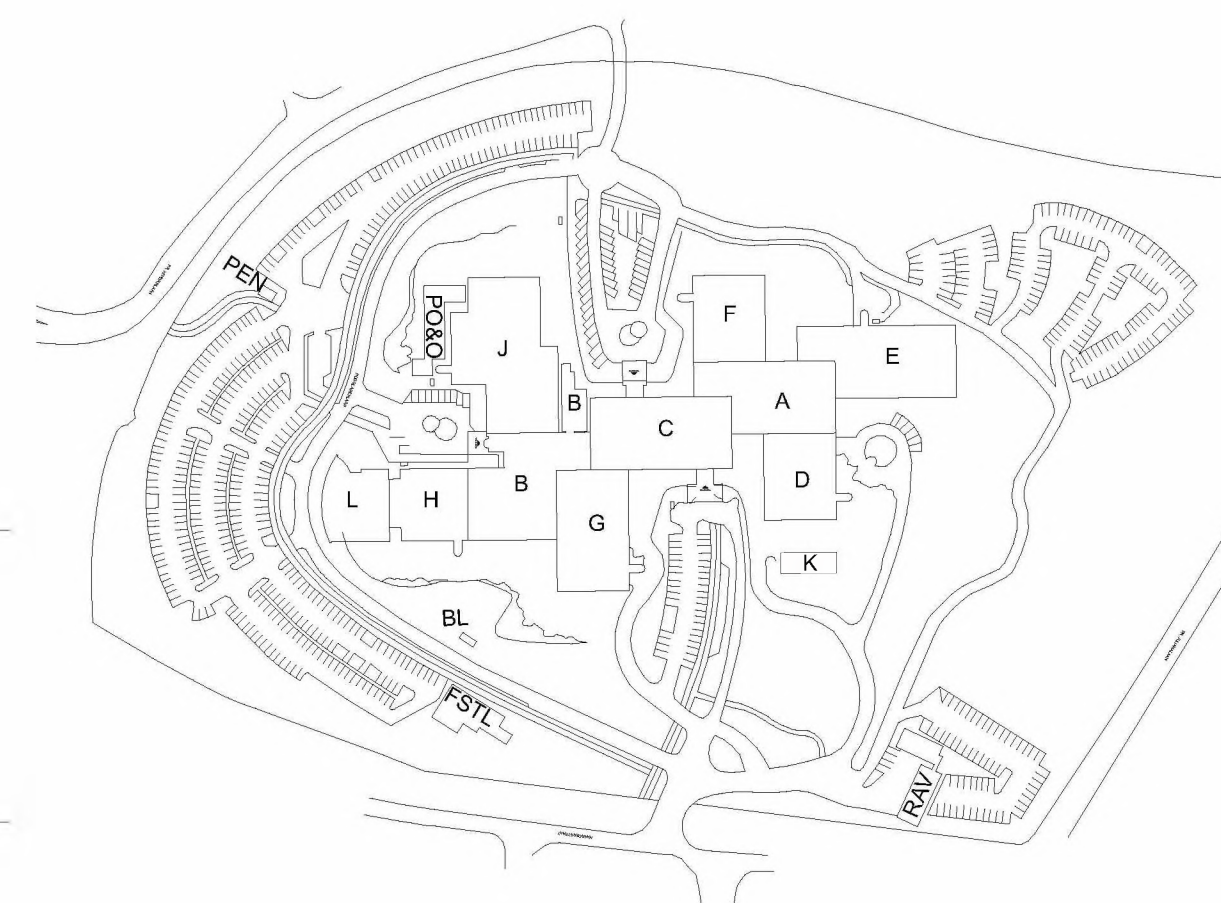
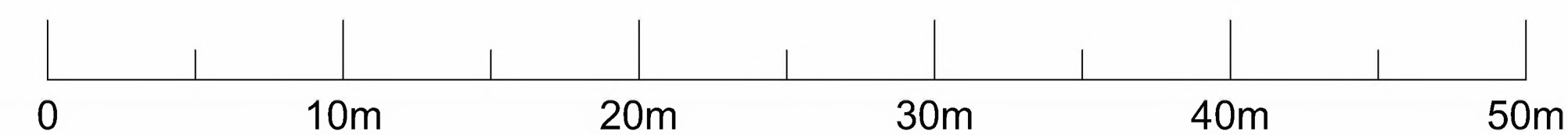
d.d. 01-11-2023

- COA gebruikt deze etage NIET.
- Alleen de trap en eventueel de liften worden gebruikt vanaf niveau -1 tot niveau 1 en 2.
- Is het nodig om de lift- en trappenhuis-uitgangen af te sluiten, zodat statushouders niet uit kunnen stappen op dit niveau?



B-kern

Alleen trap en eventueel liften gebruiken



ALGEMEEN:
Alle maten dienen in het werk gecontroleerd te worden door de aannemer.

- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|--|
|  | 20 minuten brandwerend |  | Franscheif |
|  | 30 minuten brandwerend |  | Brandmeldapparaat |
|  | 60 minuten brandwerend |  | Handbrandmelder |
|  | 30 minuten brandwerend |  | Seksteike |
|  | 30 minuten brandwerend en zelfdovend |  | Handmelder |
|  | 60 minuten brandwerend |  | 200 brandmelders |
|  | 60 minuten brandwerend en zelfdovend |  | Brandmeldingsapparaat |
|  | Vlaachweg (zuiden) |  | Blusagapparaat |
|  | Vlaachweg (noord) |  | Ruudten |
|  | Vlaachweg (west) |  | Algemeen gevaar |
|  | Doorgang |  | Overdovende stoffen |
|  | hooitrouwe |  | Ontvlambare stoffen of hoge temperaturen |
|  | Hydrant |  | Electromagnetische straling |
|  | Droge brandmelding |  | Kernenergieinstallatie |
|  | Afhangpunt voor droge stelsling |  | Lasactiviteit |
| | Voedpunt voor droge stelsling | | Electrische spanning |
| | | | Radioactieve stoffen |

Algemene noodverlichting:

- d.m.v. noodstroomaggregaat, bestaande verlichting brand voor 50%
- minimaal 1 lux op vloer niveau
- binnen 15 seconden actief

Bouwlaag	G-vleugel	H-vleugel	J-vleugel	Totaal
Niveau -1	0	0	0	0
Niveau 0	0	0	0	0
Niveau 1	56	50	48	154
Niveau 2	16	37	56	109
Niveau 3	0	0	0	0
Totaal	72	87	104	263

ag nova ARCHITECTEN	project	Blaricum ter Gooi	getekend	03-10-2023	formaat	A0
	opdrachtg.	Projectverenootschap Blaricum	gewijzigd		schaal	1:200, 1:100
	projectnr	B.V. 22578	onderdeel	0 Brand	blad	5-300

Paulus Borstraat 43 3812 TA Amersfoort 033 455 4004 info.amersfoort@agnova.nl www.agnova.eu

Voorstel indeling COA



Opgesteld door Eelko Kroon (PeoplePower)
in opdracht van Rinie van den Bos (COA) /
Simon Hovius (Humble Advice)

d.d. 01-11-2023

- B-kern (alleen trap en liften?)
- G-vleugel (realiseren centrale keukens en was/droogruimte)
- H-vleugel (realiseren centrale keukens en was/droogruimte)
- J-vleugel (realiseren centrale keukens en was/droogruimte + centrale douches en toiletten)

Geen buitenrecreatie aanwezig!

Voorzieningen:	Nodig:	Opmerkingen:
Toiletten (1:8)	6	<i>per kamer aanwezig</i>
Douches (1:8)	6	<i>per kamer aanwezig</i>
Keukens (1:8)	6	<i>realiseren in kern</i>
WVM/WD: (1:16)	3	<i>realiseren in kern</i>

**Alleen gebruiken voor ontsluiting
middels trap en eventueel liften**

<u>Voorzieningen:</u>	<u>Nodig:</u>	<u>Opmerkingen:</u>
Toiletten (1:8)	7	per kamer aanwezig
Douches (1:8)	7	per kamer aanwezig
Keukens (1:8)	7	realiseren in kern
WM/WD: (1:16)	4	realiseren in kern

Bouwlaag	G-vleugel	H-vleugel	J-vleugel	Totaal
Niveau -1	0	0	0	0
Niveau 0	0	0	0	0
Niveau 1	56	50	48	154
Niveau 2	16	37	56	109
Niveau 3	0	0	0	0
Totaal	72	87	104	263

d.d. 1-11-23 / wijz. A: 8-11-23

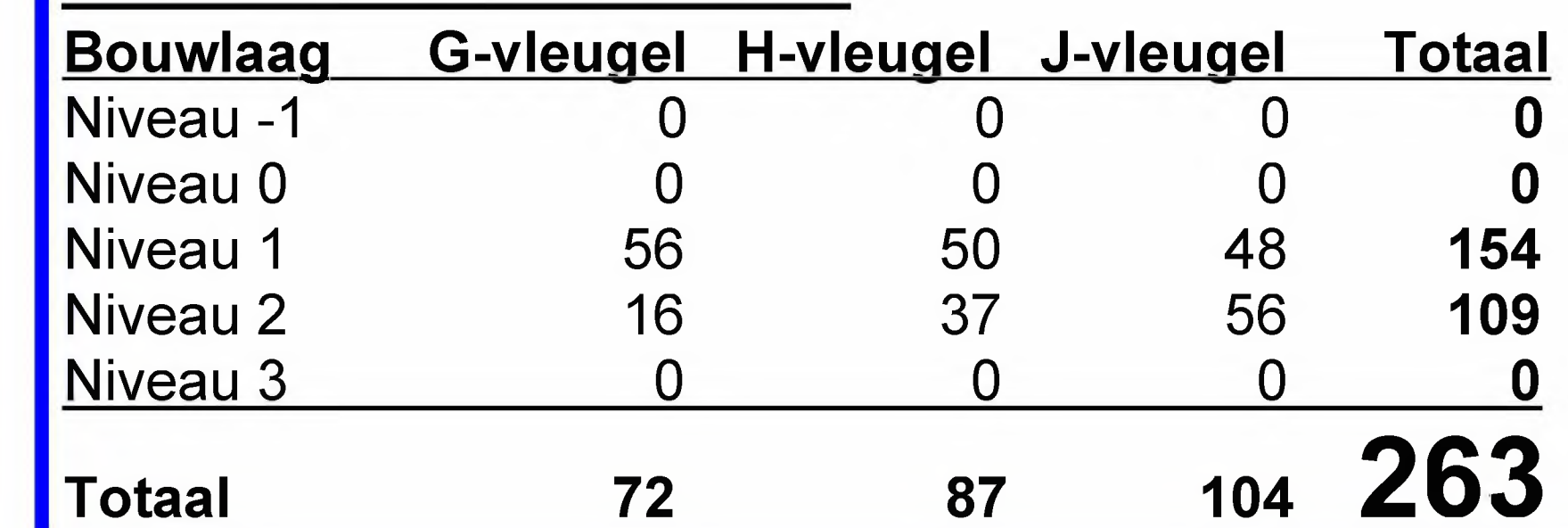
- B-kern (alleen trap en liften?)
- G-vleugel (realiseren centrale keukens en was/droogruimte)
- H-vleugel (realiseren centrale keukens en was/droogruimte)
- J-vleugel (realiseren centrale keukens en was/droogruimte + centrale douches en toiletten)

Geen buitenrecreatie aanwezig!
Beperkte binnenrecreatie aanwezig!
(eventueel 1/2 grote kamers inzetten als recreatie?)

Voorzieningen:	Nodig:	Opmerkingen:
Toiletten (1:8)	5	<i>per kamer aanwezig</i>
Douches (1:8)	5	<i>per kamer aanwezig</i>
Keukens (1:8)	5	<i>realiseren in kern</i>
WM/WD: (1:16)	2	<i>realiseren in kern</i>

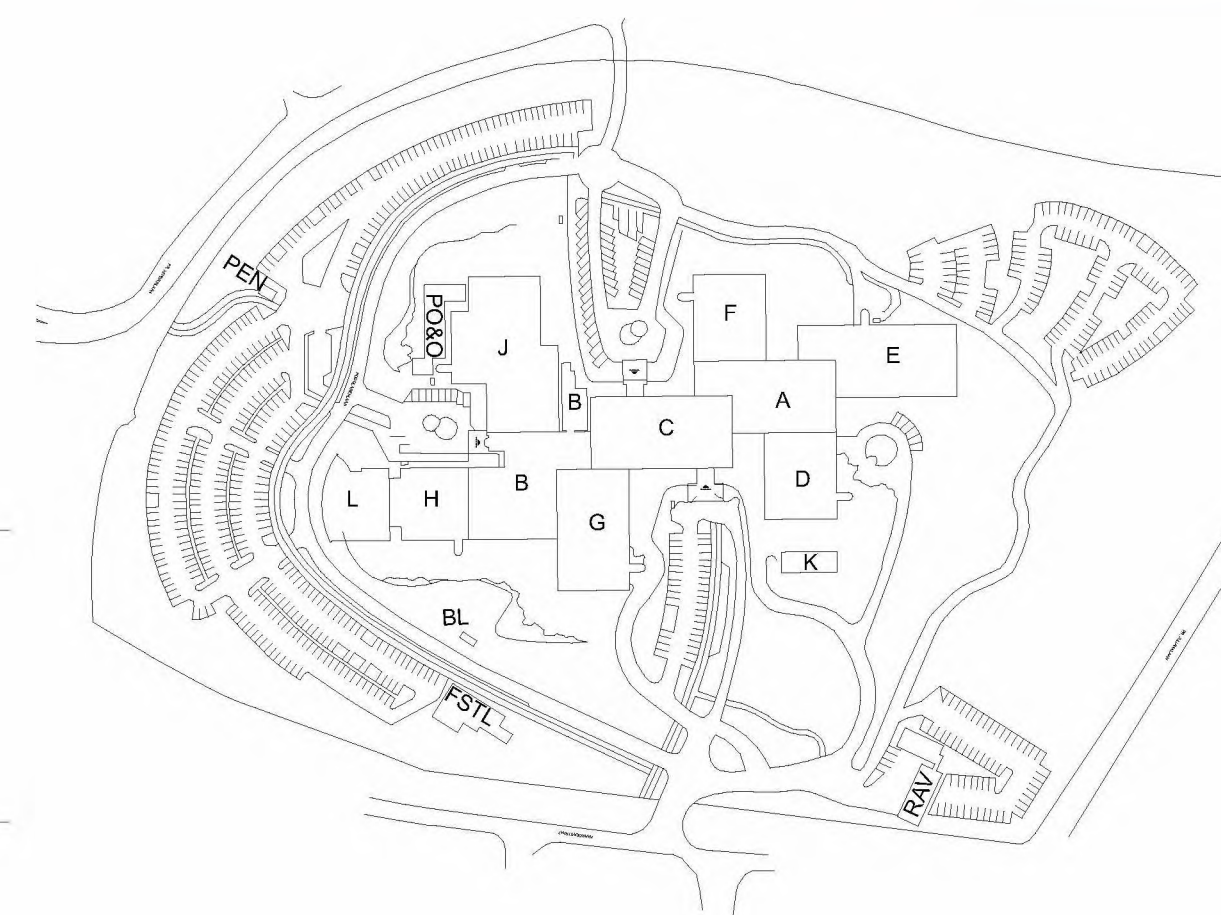
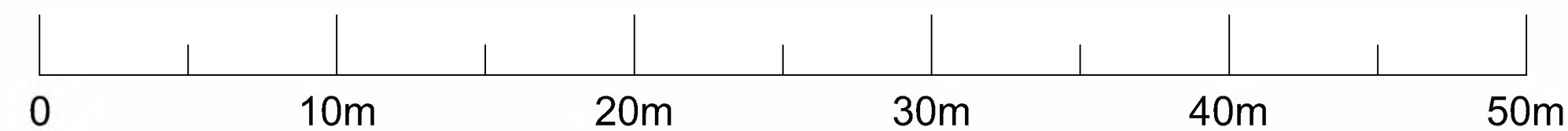
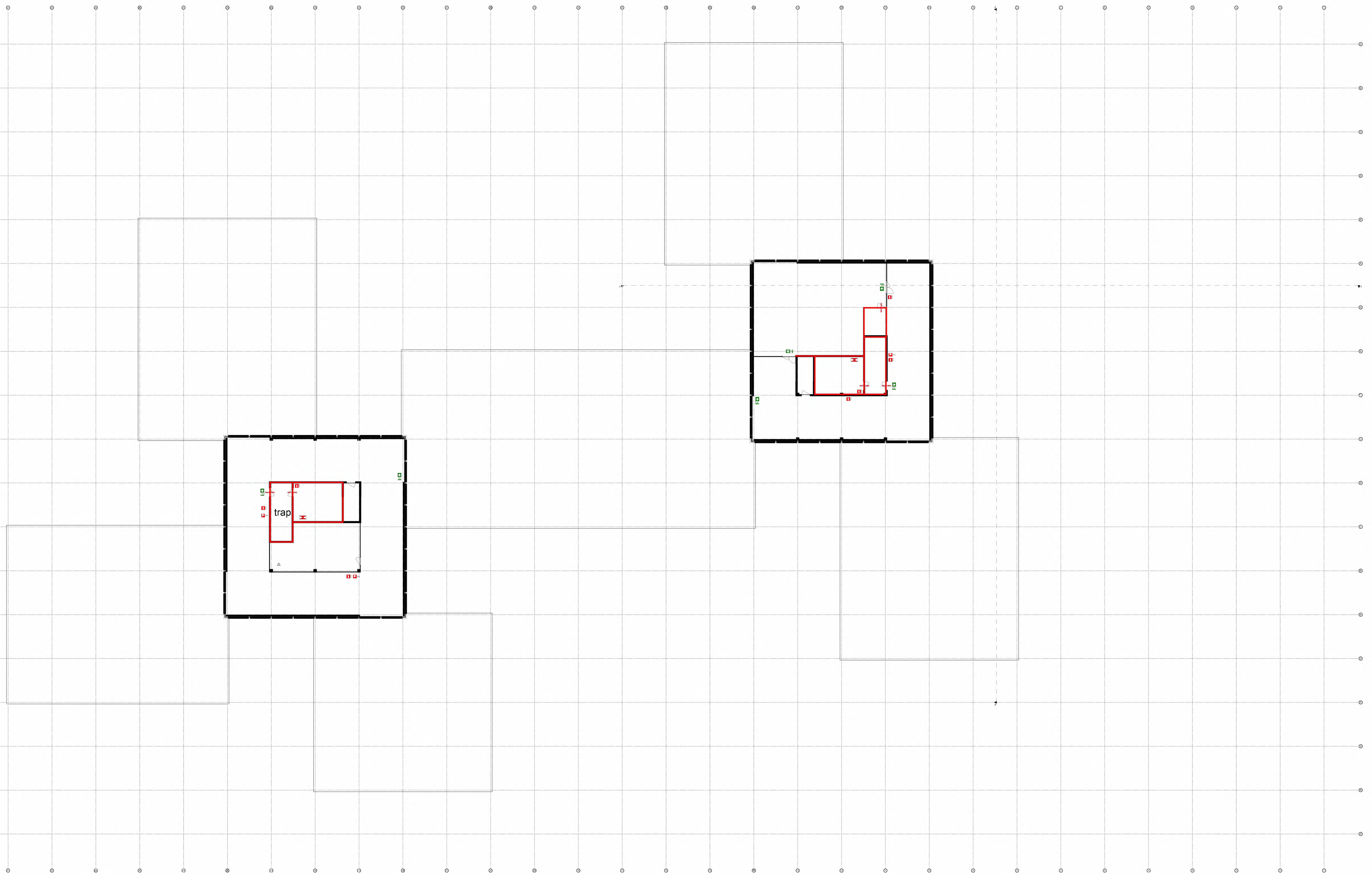
Voorzieningen:	Nodig:	Opmerkingen:
Toiletten (1:8)	2	per kamer aanwezig
Douches (1:8)	2	per kamer aanwezig
Keukens (1:8)	2	realiseren in kern
WM/WD: (1:16)	1	realiseren in kern

**Alleen gebruiken voor ontsluiting
middels trap en eventueel liften**



d.d. 1-11-23 / wijz. A: 8-11-23

- COA gebruikt deze etage NIET.
- Bevat technische ruimtes.
- Is het nodig om de trap t.p.v. niveau 2 af te sluiten, zodat bewoners niet in het trapportaal op niveau 3 kunnen komen? Hier hangt o.a. een elektrische takel, die dan onbereikbaar gemaakt kan worden.



Renooi veiligheidsplaatjegrond

ALGEMEEN:

Alse rode streep in het werk geïdentificeerd te worden door te aanmerken:

	20 minuten brandwerend		Brandwerend
	30 minuten brandwerend		Brandweringspaal
	60 minuten brandwerend		Handbrandwerend
	30 minuten brandwerend op zelfuitlozen		Stelsleutel
	30 minuten brandwerend		Handloos
	60 minuten brandwerend op zelfuitlozen		Verdruister
	Vuitchut (branden)		Brandingsgepel
	Vuitchut (rechts)		Bluingsysteem
	Vuitchut (links)		Bluiden
	Kooldrucker		Algemeen gevaar
	Opgeloo		Onderdelen stoffen
	Noodboute		Elektromagnetische straling
	Hydrant		Kernenernstedend
	Droge brandleiding		Lasstraal
	Afhangpunt voor droge stijging		Elektrische spanning
	Voedpunt voor droge stijging		Radioactieve stoffen

Algemene noodverlichting:

- d.m.v. noodstroombaggregaat, bestaande verlichting brand voor 50%
- minimaal 1 lux op vloer niveau
- binnen 15 seconden actief

Bouwlaag	G-vleugel	H-vleugel	J-vleugel	Totaal
Niveau -1	0	0	0	0
Niveau 0	0	0	0	0
Niveau 1	56	50	48	154
Niveau 2	16	37	56	109
Niveau 3	0	0	0	0
Totaal	72	87	104	263

Voorstel indeling COA



Opgesteld door Eelko Kroon (PeoplePower)
in opdracht van Rinie van den Bos (COA) /
Simon Hovius (Humble Advice)

d.d. 01-11-2023

Nivo	Aantal p.	m2
2	109	2852
1	154	4389
0	101	2386
-1	103	3486
Totaal	467	13113

NIVO 2

2852 m2

109 personen
Bestaand

B (kern)	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Geen bedkamers opgenomen	0	0	0
Totaal			0

G vleugel	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Bedkamers	2	2	4
Bedkamers	4	3	12
Totaal			16

H vleugel	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Bedkamers klein	2	4	8
Bedkamers middel	3	3	9
Bedkamers groot	5	4	20
Totaal			37

J vleugel	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Bedkamers klein	2	4	8
Bedkamers middel	3	6	18
Bedkamers groot	5	6	30
Totaal			56

NIVO 1

4389 m2

154 personen
Bestaand

B (kern)	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Geen bedkamers opgenomen	0	0	0
Totaal			0

G vleugel	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Bedkamers klein	2	4	8
Bedkamers middel	3	6	18
Bedkamers groot	5	6	30
Totaal			56

H vleugel	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Bedkamers klein	2	4	8
Bedkamers middel	3	4	12
Bedkamers groot	5	6	30
Totaal			50

J vleugel	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Bedkamers middel	3	16	48
Totaal			48

NIVO 0

2386 m2

Telling rood 73 personen
bestaand

G vleugel	Sanitair	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Kleine kamers	nee	1	11	11
Middelgrote kamers	nee	2	6	12
Grote kamers	nee	4	3	12
Totaal				35

H vleugel	Sanitair	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Kleine kamers	nee	1	18	18
Middelgrote kamers	nee	2	6	12
Grote kamers	nee	4	2	8
Totaal				38

Telling paars 101 personen
met verbouwing mogelijk

Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
2	4	8
3	6	18
4	5	20
		46

Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
2	7	14
3	11	33
4	2	8
		55

NIVO -1**3486 m2****Telling rood 69 personen
bestaand**

B - H vleugel	Sanitair	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Kleine kamers	nee	1	20	20
Grote kamers	nee	4	2	8
Totaal				28

J vleugel	Sanitair	Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
Kleine kamers	nee	1	17	17
Middelgrote kamers	nee	2	8	16
Grote kamers	nee	4	2	8
Totaal				41

**Telling paars 103 personen
met verbouwing mogelijk**

Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
3	13	39
4	1	4
		43

Aantal pers.	Aantal.	Totaal pers.
2	6	12
3	12	36
4	3	12
		60

From: "5.1.2.e"
Sent: 5.1.5
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@gmail.com> "5.1.2.e" <5.1.2.e@gmail.com>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Concept Hoofdlijnenbrief Ara Hotel te Zwijndrecht
Attachments: 5.1.5 Hoofdlijnenbrief Hotel Ara .pdf, Bijlage Hotelafspraken.pdf, Model_Integriteitverklaring_5.1.5

Beste 5.1.2.e

Hierbij doe ik je in concept de hooflijnenbrief inclusief de bijlagen toekomen. Deze zal nadat wij deze gezamenlijk hebben doorgenomen, nog door onze juridische afdeling moet worden gescreend.

Graag zie ik je reactie hierop tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

Vastgoed & Facilitair
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





Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Hotel Ara B.V.
t.a.v. [redacted]
Veerweg 10
3336 LM Zwijndrecht

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Centraal Bureau

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

***** CONCEPT *****

datum	5.1.5	inlichtingen bij	5.1.2.e
onderwerp	Hoofdlijnenbrief aanhuur terrein en gebouw, Veerweg 8-10, Zwijndrecht ons kenmerk CDR-930373	telefoon	5.1.2.e
		e-mail	5.1.2.e 5.1.2.e @coa.nl
		bijlage(n)	1

Geachte [redacted] beste [redacted]

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

Verhuurder: Hotel Ara B.V.

Huurder: Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

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

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

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

conform het gestelde in bijlage "Hotelafspraken".

Gebruik:

Het gehuurde is in beginsel bestemd voor de opvang van maximaal 350 asielzoekers, waarvan - indien mogelijk volgens COA - 50 tot 80 alleenstaande minderjarige vluchtelingen, inclusief de hieraan ondersteunende faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.

Huurprijs:

5.1.1.c
5.1.1.c
5.1.1.c

Voor water en elektra sluit het COA zelf contracten af met nutspartijen.

Facturatie:

Verhuurder levert allereerst een blanco factuur aan, waarin tenminste de volgende gegevens zijn opgenomen: NAW-gegevens, rekeningnummer, KvK-gegevens. Facturatie geschiedt in 3 maandelijke termijnen.

Huurperiode:

5.1.1.c

Huuringangsdatum:

Huurprijsaanpassing:

De huurprijs zal tijdens de huurperiode jaarlijks worden verhoogd volgens de Consumentenprijsindex.

Huurovereenkomst:

Een op basis van het door het COA aangepaste ROZ-model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van 30 januari 2015 alsmede de bijbehorende algemene bepalingen.

Opleverafspraken:

n.t.b.

Verbouwing:

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

PV van oplevering:

De staat van oplevering zal door partijen, voorafgaand aan de huuringangsdatum, worden vastgelegd in een

door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering.

- Vergunningen:** Het COA is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, waaronder de gebruiksvergunning, die noodzakelijk zijn voor haar eigen exploitatie.
- Bestuursovereenkomst:** Het COA sluit met gemeente Zwijndrecht een bestuursovereenkomst. Gesprekken hierover zijn gestart.
- Aanpassingen aan gehuurde:** Het is huurder in overleg en met toestemming van verhuurder toegestaan aanpassingen te maken aan het gehuurde aan de hand van het vigerende programma van eisen van het COA. Verhuurder is en blijft verantwoordelijk voor de technische staat van de installaties en de veiligheid in en rond het gebouw.
- Wederoplevering:** n.t.b.
- Bibob onderzoek:** Het COA zal te allen tijde een (Bibob) onderzoek uitvoeren naar de entiteiten en natuurlijke personen die verhuurder vertegenwoordigt en zal in dat geval een uittreksel bij de Justitiële Informatiedienst opvragen.
- Integriteitsverklaring:** Verhuurder dient voor ondertekening van deze Hoofdlijnenbrief de door het COA verstrekte integriteitsverklaring ingevuld en ondertekend aan het COA te doen toekomen. Deze verklaring zal als bijlage aan deze Hoofdlijnenbrief worden toegevoegd. Tevens kan het COA van u een recente VOG-rp verlangen.

De huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de **opschortende voorwaarden** dat (i) het bestuur van het COA de huurovereenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en de huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van het COA ^{5.1.1.c}

5.1.1.c

(iii) uit de onderzoeken van het COA naar de rechtspersoon en haar natuurlijke personen geen, voor COA, bezwaarlijke uitkomsten zijn gekomen die de reputatie en/of de integriteit van het COA nadelig zullen belasten.

Indien u zich met het gestelde in deze hoofdlijnenbrief kunt verenigen, dan verzoeken wij u dit schrijven rechtsgeldig voor akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren. Na akkoord zullen wij de concept huurovereenkomst opstellen. Tevens verzoeken wij u een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel alsmede een kopie

legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) mee te sturen waarop duidelijk alle voornamen, de achternaam en de geboorteplaats vermeld staan.

Met vriendelijke groet,

Bestuursvoorzitter

Dr. mr. M. Schoenmaker

Voor akkoord:

Datum:

Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers

Voor akkoord:

Datum:

Hotel Ara B.V.

Dhr. dr. mr. M. Schoenmaker

Bestuursvoorzitter

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlage:

- **Integriteitsverklaring**
- **Hotelaafspraken**

BIJLAGE

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

Nadere specificatie

Maaltijden

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

Tussendoor

- Koffie/thee en water

Kamers

- Schoonmaak minimaal 2x per week voor aanwezige bewoners met tussentijds vertrek/wissel dan dezelfde dag. Dit is inclusief 2x verschonen van bedlinnen of vaker bij tussentijds vertrek. Bij de schoonmaak hoort vanzelfsprekend ook het aanwezige sanitair en zaken als stofzuigen, prullenbakken legen etc.
- 3x nieuwe handdoeken p.p. per week
- Tussentijds aanvullen van zeep, shampoo, toiletpapier

Leegstand

- Het kan voorkomen dat kamers langere tijd leeg staan indien dit langer dan 1 week is met een max. van 4 weken, dienen de niet genuttigde maaltijden in mindering te worden gebracht.



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

postbus 30203, 2500 GE DEN HAAG

Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Unit Huisvesting

Rijnstraat 8

2515 XP DEN HAAG

telefoon 088-7157000

postadres postbus 30203

2500 GE DEN HAAG

Versie 27 juni 2023

Betreft Integriteitsverklaring verhuurder / verkoper

Integriteitsverklaring verhuurder / verkoper

Betreft het gebouw / de gebouwen met adres:

straat

nr

plaats

a. Volledige voor- en achternaam/-namen van de verhuurder/verkoper

b. Geboorteplaats en geboortedatum van de verhuurder/verkoper

c. Adres en woonplaats of plaats van vestiging van de verhuurder/verkoper



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

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

f. De rechtsvorm van de verhuurder/verkoper

g. De handelsnaam- of namen waarvan de verhuurder/verkoper gebruik maakt of heeft gemaakt

h. De uiteindelijke begunstigde (natuurlijk persoon/personen) waar de opbrengsten van de onderneming toekomen

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

Verklaring rechtmatige financiering	
1.	Verklaart u dat het betreffend vastgoed is gefinancierd met rechtmatig gekregen vermogen? ☐ Ja ☐ Nee
2.	Kunt u aangeven hoe – vanuit welke bron – het betreffend vastgoed is gefinancierd? En kunt u dit documenteren. ☐ Ja ☐ Nee
2a Indien het gaat om (deels) eigen vermogen, kunt u aangeven hoe dit eigen vermogen is verkregen? Antwoorden op de vragen 1, 2 en 2a:	

Verklaring gedrag	
3. Is in de laatste 5 jaar jegens de onderneming, de directieleden en/of de bestuurders door een (buitenlandse ¹) rechter een onherroepelijk vonnis uitgesproken voor:	
• Deelneming aan een criminele organisatie?(art. 140 Wetboek van Strafrecht, voortaan SR).	☐ Ja ☐ Nee
• Omkoping van een ambtenaar? (art. 177, 177a, 178 SR).	☐ Ja ☐ Nee
• Valsheid in geschrifte, opgave onware gegevens, schending verplichting gegevens te verstrekken? (art. 225, 226, 227, 227a, 227b, SR, art. 68, 69 AWR).	☐ Ja

¹ In geval van een onherroepelijke veroordeling door een buitenlandse rechter gaat het om een veroordeling op basis van vergelijkbare wetsartikelen als genoemd in onderdeel 3 van de Integriteitverklaring verhuurder / verkoper.

betrokken bij een onderzoek van Politie en/of Openbaar Ministerie?	☐ Nee
Is uw onderneming, de directieleden, de aandeelhouders en/of de bestuurders op dit moment in Nederland betrokken bij een fiscaal onderzoek van FIOD en/of Belastingdienst?	☐ Ja ☐ Nee
Is uw onderneming, de directieleden, de aandeelhouders en/of de bestuurders op dit moment in Nederland betrokken bij een strafrechtelijk onderzoek?	☐ Ja ☐ Nee
Is uw onderneming, de directieleden, de aandeelhouders en/of de bestuurders op dit moment in Nederland betrokken bij een bestuursrechtelijk onderzoek?	☐ Ja ☐ Nee
Toelichting vraag 6	

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

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

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

Ondertekende verklaart bevoegd te zijn de hoofdlijnen brief en huurovereenkomst waarvan deze integriteitsverklaring een onverbreekelijke deel uitmaakt, te ondertekenen.

Ondertekenings
datum

Plaats

Naam en functie

Handtekening

From: "512e" <512e@rosewood.group>
Sent: Fri, 8 Dec 2023 10:53:16 +0100
To: "512e" <512e@coa.nl>
Cc: "512e" <512e@rosewood.group>
Subject: Re: Concept Ovk COA Blaricum

Beste 512e

Zoals deze week besproken zijn er door de Gemeente een aantal mogelijkheden beperkt waardoor aan onze zijde de business case verandert.

Hieronder een aangepast voorstel naar gelang de eisen die de Gemeente partijen nu oplegt:

Voorstel COA d.d. 08-12-2023:

- Prijs is €511c per persoon per dag. Hier komen nog servicekosten bij per m2 gehuurde;
- Servicekosten bedragen €511c per m2 op jaarbasis excl. BTW. Dit is een voorschot welke jaarlijks verrekend wordt per huurder. Deze kosten bestaan uit technisch onderhoud, bijdrage schoonmaak algemene ruimten, gas, water, elektra, data, terrein onderhoud en administratiekosten (zie bijgevoegd pdf);
- Parkeerplaatsen kunnen worden afgenomen voor €511c per parkeerplaats per jaar excl. BTW. Op het terrein zal betaald parkeren worden ingevoerd op korte termijn;
- Er geldt een absolute einddatum van 2,5 jaar na ingang huurtermijn;
- Kosten voor (interne) verbouwingen zijn voor huurder;
- Bij alle verbouwingen coördinatie door adviseurs van verhuurder;
- In afstemming met Vivium kan worden bepaald in welke mate er catering vanuit de keuken/restaurant kan worden verzorgd;

We hopen jullie hiermee een passend voorstel te doen.

Kun jij aangeven wanneer je ook op de concept huurovereenkomst een reactie kunt geven?

Alvast bedankt!

Groet,

512e

Met vriendelijke groet / With kind regards,

512e

Rosewood Group

M 512e

E 512e@rosewood.group



ROSEWOOD
INVESTMENTS

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager. This message contains confidential information and is intended only for the individual named. If you are not the named addressee you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system. If you are not the intended recipient you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited.

--

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@rosewood.group>
Datum: maandag, 4 december 2023 om 10:12
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@rosewood.group>
Onderwerp: FW: Concept Ovk COA Blaricum

Hi 5.1.2.e

Zie onderstaande en bijgaande.

Groet,

5.1.2.e

Met vriendelijke groet / With kind regards,

5.1.2.e

Rosewood Group

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e@rosewood.group



ROSEWOOD

INVESTMENTS

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager. This message contains confidential information and is intended only for the individual named. If you are not the named addressee you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system. If you are not the intended recipient you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited.

--

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@rosewood.group>
Datum: donderdag, 12 oktober 2023 om 09:26
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@rosewood.group>
Onderwerp: Concept Ovk COA Blaricum

Beste 5.1.2.e

Zoals besproken, tref je in de bijlage een concept huurovereenkomst aan voor tijdelijke opvang vanuit het COA in het voormalig Tergooi in Blaricum. Hieronder zijn de voorwaarden beknopt samengevat:

Voorstel COA d.d. 12-10-2023:

- Op bijgevoegde plattegrond is in rood een demarcatie aangegeven beoogd is te verhuren aan COA. Op Nivo 2 en Nivo 1 zijn de verpleegafdelingen direct beschikbaar en voorzien van sanitair, wat opvang direct mogelijk maakt. Op Nivo 0 en Nivo -1 zal er geïnvesteerd moeten worden in sanitaire voorzieningen. Opvang is hier op korte termijn mogelijk;
- COA krijgt een aparte ingang op Nivo -1 namelijk de voormalige ingang Poliklinieken;
- De liften en delen van de gangen vallen onder algemene ruimten, welke collectief gebruikt zullen worden en welke onder de servicekosten vallen;
- Prijs is € 5.1.1.c per persoon per dag. Hier komen nog servicekosten bij per m2 gehuurde;
- Servicekosten bedragen € 5.1.1.c per m2 op jaarbasis excl. BTW. Dit is een voorschot welke jaarlijks verrekend wordt per huurder. Deze kosten bestaan uit technisch onderhoud, bijdrage schoonmaak algemene ruimten, gas, water, elektra, data, terrein onderhoud en administratiekosten (zie bijgevoegd pdf);

- Parkeerplaatsen kunnen worden afgenomen voor € 5.1.1.c per parkeerplaats per jaar excl. BTW. Op het terrein zal betaald parkeren worden ingevoerd op korte termijn;
- Er geldt een absolute einddatum van 31 maart 2026;
- Kosten voor (interne) verbouwingen zijn voor huurder;
- Bij alle verbouwingen coördinatie door adviseurs van verhuurder;
- In afstemming met Vivium kan worden bepaald in welke mate er catering vanuit de keuken/restaurant kan worden verzorgd;

We hopen jullie hiermee een passend voorstel te doen. Graag treden we op korte termijn in overleg om e.e.a. nader af te stemmen.

Groet,

5.1.2.e

Met vriendelijke groet / With kind regards,

5.1.2.e

Rosewood Group

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e [@rosewood.group](mailto:5.1.2.e@rosewood.group)



ROSEWOOD

INVESTMENTS

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager. This message contains confidential information and is intended only for the individual named. If you are not the named addressee you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system. If you are not the intended recipient you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited.

--

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@gmail.com>
Sent: 5.1.5
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Re: Concept Hoofdlijnenbrief Ara Hotel te Zwijndrecht

Beste 5.1.2.e

Bedankt voor jouw email. Mijn feedback, per bijlage:

Hoofdlijnenbrief

- Wat wordt bedoeld met 'Voor water en elektra sluit het COA zelf contracten af met nutspartijen.'? Wensen jullie ons huidige contract te laten beëindigen en voort te zetten onder jullie eigen contract? Dit lijkt wat omslachtig en ik weet niet in hoeverre dit haalbaar is i.v.m. lopende contractafspraken.
- Wat wordt bedoeld met 'Een op basis van het door het COA aangepaste ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van 30 januari 2015 alsmede de bijbehorende algemene bepalingen.'?
- Opleverafspraken: Hiervoor heb ik in een eerdere mail het volgende voorgesteld. '*Huur 'as is', terug aan te leveren in originele staat. Tenzij blijkt dat het betreffende onderdeel binnen of direct na de huurtermijn vernieuwd wordt. Omdat dit niet zeker is, alles huur 'as is'. Wanneer het aanpassingen betreft waarvan blijkt dat nadien geen aanpassing naar originele staat noodzakelijk is, kan dit in overleg zo blijven. COA is verantwoordelijk voor documentatie van de 'as is' staat bij aanvang.*'
- 'Verhuurder kan bouw- en renovatiewerkzaamheden uitvoeren om en in het pand gedurende de huurperiode. Dit zal gebeuren op een manier zodat dit geen hinder zal opleveren voor de bewoners.' Met betrekking tot de werkzaamheden zal wel opgenomen moeten worden dat het geen buitengewone/abnormale hinder zal opleveren. Er is wel mogelijkheid tot bijvoorbeeld omgevingsgeluid dat je kunt verwachten bij bouw en renovatie. De tijden en vorm zullen ook op een manier zijn zodat er geen buitengewone overlast zal ontstaan. Hiervoor geldt dat de intentie tot vernieuwing er is, maar dat doorgang afhankelijk is van de ontwikkelingen die dit mogelijk moeten gaan maken.
- 'De staat van oplevering zal door partijen, voorafgaand aan de huuringangsdatum, worden vastgelegd in een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering.' Hoe gaat dit in zijn werk?
- 'Het is huurder in overleg en met toestemming van verhuurder toegestaan aanpassingen te maken aan het gehuurde aan de hand van het vigerende programma van eisen van het COA. Verhuurder is en blijft verantwoordelijk voor de technische staat van de installaties en de veiligheid in en rond het gebouw.' Kosten voor gereedmaken conform jullie eigen wensen is volledig voor jullie eigen rekening.
- Verder heb ik in eerdere communicatie het volgende geschreven. '-Jullie huizen eigen materiaal in en wat jullie niet wensen te gebruiken van ons materiaal slaan jullie op gedurende de huurperiode.'. Moet dit in de hoofdlijnenbrief worden opgenomen of in de bijlage hotel?

Bijlage hotel

- Ik zou de capaciteit van 2 per kamer niet benoemen. Hierin zijn jullie vrij om dit in te delen zoals jullie willen zonder contractuele beperkingen.

5.1.1.c

Integriteitsverklaring

- Hier werk ik vanzelfsprekend aan mee en hier zie ik niets gekks in staan.

Verder alles duidelijk en conform eerder gemaakte afspraken!

Overige punten

Onze financiële partner, de Rabobank, zag in eerste instantie geen grote bezwaren, maar wel een hoop implicaties. Dit moet worden uitgezocht voordat zij akkoord kunnen geven. Om dit uit te zoeken hebben zij de hoofdlijnenbrief en het huurcontract nodig. Zodra deze definitief zijn, kunnen zij hier snel op schakelen. De betrokkenen vanuit de bank zijn discreet op de hoogte gebracht van de afspraken die wij nu met elkaar

maken en kunnen waarschijnlijk aankomende week al aan de slag, omdat benadrukt is dat het een hoge urgentie heeft dat zij snel handelen.

Wat is de tijdslijn voor het ontvangen van de definitieve, getekende hoofdlijnenbrief en het huurcontract? Heb je de contactgegevens van iemand uit jullie organisatie die mij kan helpen voorbereiden op het HR gedeelte? Graag verneem ik wat voor functies jullie op locatie krijgen waar eventueel op gesolliciteerd kan

5.1.1.c

Zijn er verder zaken die geregeld moeten worden, waar wij het nog niet over gehad hebben? Blijf jij mijn contactpersoon of gaat 5.1.2.e of iemand anders die rol vervullen vanaf hier? Fijn dat het gelukt is om deze conceptversie deze week nog op te stellen. Hopelijk houden we deze vaart vast op weg naar het definitieve document!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.5

5.1.2.e

< 5.1.2.e

@coa.nl>:

Beste 5.1.2.e

Hierbij doe ik je in concept de hoofdlijnenbrief inclusief de bijlagen toekomen. Deze zal nadat wij deze gezamenlijk hebben doorgenomen, nog door onze juridische afdeling moet worden gescreend.

Graag zie ik je reactie hierop tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Vastgoed & Facilitair

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



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

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

Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

From: "5.1.2.e"
Sent: 5.1.5
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@gmail.com>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e"
 <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@coa.nl>
Subject: Nieuwe versie concept hoofdlijnenbrief
Attachments: 5.1.5 Hoofdlijnenbrief Hotel Ara (aanpassing mail 5.1.2.e) 5.1.2.e - na feedback
 5.1.2.e BIJLAGE Hotelafspraken.pdf

Beste 5.1.2.e

Zoals telefonisch besproken, hierbij een vernieuwd voorstel voor het concept van de hoofdlijnenbrief en hotelbijlage.

T.o.v. de vorige versie en n.a.v. ons telefonische gesprek zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd. Wij hebben in track-changes gewerkt zodat u kunt zien op welke punten het concept is gewijzigd. Indien u akkoord gaat met de wijzigingen, zullen wij een "clean"-versie opstellen die geschikt is voor ondertekening. Later deze week ontvangt u een eerste concept van de huurovereenkomst, maar om de vaart erin te houden, hierbij alvast de nieuwe versie van het concept van de hoofdlijnenbrief.

Ook deze versie is nog onder voorbehoud van een definitief akkoord van ons bestuur.

Wij zien uw op- en aanmerkingen graag tegemoet.

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Vastgoed & Facilitair
 Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo en do



COA 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



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Hotel Ara B.V.
t.a.v. 5.1.2.e
Veerweg 10
3336 LM Zwijndrecht

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Centraal Bureau

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

***** CONCEPT *****

datum	5.1.5	inlichtingen bij	5.1.2.e
onderwerp	17 december 2023	telefoon	5.1.2.e
	Hoofdlijnenbrief aanhuur	e-mail	5.1.2.e @coa.nl
	terrein en gebouw,	bijlage(n)	1
	Veerweg 8-10,		
	Zwijndrecht		
ons kenmerk	CDR-930373		

Geachte 5.1.2.e beste 5.1.2.e

In navolging van diverse prettige besprekingen inzake de aanhuur van het Hotel Ara gelegen aan de Veerweg 10 te Zwijndrecht, ten behoeve van de opvang van maximaal 350 vreemdelingen/vluchtelingen, doen wij u hierbij de condities toekomen op basis waarvan het COA bereid is een huurovereenkomst te sluiten met 5.1.2.e

Verhuurder: Hotel Ara B.V.

Huurder: Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

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

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

Commented [5.1.2.e]: Discrepancie met gebruik. Worden de kantoorruimten, vergaderzalen en overige ruimten nu gehuurd? Of wordt hiermee gezegd dat hotelpersoneel toegang tot deze ruimten blijft krijgen.

Commented [5.1.2.e]: Het is de bedoeling zoals hier omschreven. De interne kantoren voor mijzelf en administratie, werkruimten van de technische dienst, kleedkamers koks, keuken etc. blijven door ons in gebruik om de operatie te waarborgen. Jullie huren het als hotel en nemen de verhuurbare elementen zoals hierboven omschreven af.

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



conform het gestelde in bijlage 'Hotelafrspraken'.

Gebruik:

Het gehuurde is in beginsel bestemd voor de opvang van maximaal 350 vreemdelingen asielzoekers, waarvan - indien mogelijk volgens COA - 50 tot 80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen vluchtelingen, inclusief de hieraan ondersteunende faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.

Huurprijs:

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c

Facturatie:

Verhuurder levert allereerst een blanco factuur aan, waarin tenminste de volgende gegevens zijn opgenomen: NAW-gegevens, rekeningnummer, KvK-gegevens. Facturatie geschiedt één keer per kwartaal voorafgaand aan de huurperiode.

Huurperiode:

5.1.1.c

Huuringangsdatum:

5.1.1.c

Huurprijsaanpassing:

De huurprijs zal tijdens de huurperiode jaarlijks worden verhoogd volgens de Consumentenprijsindex.

Huurovereenkomst:

Een op basis van het door het COA aangepaste ROZ-model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van 30 januari 2015 alsmede de bijbehorende algemene bepalingen.

Opleverafspraken:

n.t.b. - Verhuurder levert het gehuurde op in de staat waarin het zich op de datum dat het proces-verbaal van oplevering door partijen is ondertekend zal bevinden. Partijen zullen samen opzoek gaan naar een geschikte opslagplaats voor het inventaris waarvan het COA geen gebruik wenst te maken. De kosten van de huur van de opslagplaats komt voor rekening van het COA.

Commented [512e]: Deze is nog niet aangepast op de eerder geplaatste opmerkingen, welke besproken zijn tijdens ons overleg.

Bijlage hotel

- Ik zou de capaciteit van 2 per kamer niet benoemen. Hierin zijn jullie vrij om dit in te delen zoals jullie willen zonder contractuele beperkingen.

5.1.1.c

Commented [512e]: Aangepast.

Commented [512e]: In beginsel klinkt alsof hierop afgeweken zal worden?

Commented [512e]: Zoals telefonisch uitgelegd. Onder vreemdeling wordt verstaan een asielzoeker of bewoners met een verblijfsvergunning die nog geen reguliere huisvesting in een gemeente hebben. En verwijzing naar een leegstandsclausule.

Commented [512e]: Facturatie geschiedt een keer per kwartaal, voorafgaand aan de huurperiode.

Commented [512e]: Aangepast.

Commented [512e]: Onder voorbehoud dat de raad voor deze termijn heeft ingestemd. Bij uitstel van de stemming + BO zal de ingangsdatum mogelijk later zijn.

Commented [512e]: Koppeling ingangsdatum & akkoord gemeenteraad, BO, HO?

Commented [512e]: Uiteraard. Daarom is de opschortende voorwaarde opgenomen dat het COA en de gemeente Zwijndrecht een bestuursovereenkomst hebben afgesloten.

Commented [512e]: N.t.b.,

Commented [512e]: COA heeft toch wel behoefte aan een datum, maar begrijpt de belangen van Ara Hotel. Vandaar 1 april genoemd of zoveel eerder als mogelijk.

Commented [512e]: As is

Commented [512e]: COA heeft geen algemene opslagplaats waar het inventaris wordt

Commented [512e]: Als je voorbereidend werk kunt doen voor 1 maart, klopt deze clausule niet.

Commented [512e]: tekstvoorstel

Commented [512e]: Datum proces-verbaal in nader overleg.



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

PV van oplevering: De staat van oplevering zal door partijen, voorafgaand aan de huuringangsdatum, worden vastgelegd in een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering.

Vergunningen: Het COA is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, waaronder de gebruiksvergunning, die noodzakelijk zijn voor haar eigen exploitatie.

Bestuursovereenkomst: Het COA sluit met gemeente Zwijndrecht een bestuursovereenkomst. Gesprekken hierover zijn gestart.

Leegstandsclausule:

5.1.1.c

Aanpassingen aan gehuurde: Het is huurder in overleg en met toestemming van verhuurder toegestaan aanpassingen te maken aan het gehuurde aan de hand van het vigerende programma van eisen van het COA. De kosten van deze aanpassingen komen voor rekening van het COA. Verhuurder is en blijft (financieel) verantwoordelijk voor de technische staat van de installaties en de technische veiligheid in en rond het gebouw.

Wederoplevering: n.t.b., Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in de dan feitelijke staat ontruimd opleveren. Tevens zal Huurder aan, op of in het gehuurde aangebrachte voorzieningen en/of toevoegingen verwijderen, tenzij Partijen per categorie of type voorziening, verandering of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking door Huurder zijn overeengekomen.

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

5.2.1

5.1.2.e

5.2.1

5.1.2.e

Ik heb dit met de gemeente overlegd en zij begrijpen dat dit niet in de hoofdlijnenbrief en huurcontract opgenomen kan worden en dat dit zich eventueel vertaalt naar de bestuurlijke overeenkomst met de gemeente.

5.2.1

5.1.2.e

5.2.1

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Integriteitsverklaring:

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

De huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de **opschortende voorwaarden** dat (i) het bestuur van het COA de huurovereenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en de huurovereenkomst door de

5.1.1.c 5.1.1.c
convenierende (bestuurs)overeenkomst is gesloten en (iii) uit de onderzoeken van het COA naar de rechtspersoon en haar natuurlijke personen geen, voor COA, bezwaarlijke uitkomsten zijn gekomen die de reputatie en/of de integriteit van het COA nadelig zullen belasten **en (iiii) de financiële partner van verhuurder akkoord gaat met de inhoud van de huurovereenkomst.**

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

Met vriendelijke groet,

Bestuursvoorzitter

Dr. mr. M. Schoenmaker

Voor akkoord:

Datum:

Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers

Voor akkoord:

Datum:

Hotel Ara B.V.

Commented [5.12 e]: En (iiii) wanneer de financiële partner van Hotel Ara, Rabobank, akkoord geeft op de inhoud van het huurcontract.

Deze is nog niet beschreven en kan dus ook nog niet beoordeeld worden. Hierin is bevestigd dat de verwachting is dat zij akkoord gaan, maar willen de overeenkomst op inhoud controleren om de implicaties te onderzoeken.

Commented [5.12 e]: Tekstvoorstel bijgevoegd.



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Dhr. dr. mr. M. Schoenmaker

5.1.2.e

Bestuursvoorzitter

5.1.2.e

Bijlage:

- **Integriteitsverklaring**
- **Hotelafspraken**

BIJLAGE

Overnachting, incl. 3 maaltijden per dag, permanente koffie, thee en water beschikbaarheid, schoonmaak v.d. kamers en openbare ruimten, verstrekken van bedlinnen en handdoeken.

Nadere specificatie

Maaltijden

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

Tussendoor

- Koffie/thee en water.

Kamers

- Schoonmaak minimaal 2x per week voor aanwezige bewoners met tussentijds vertrek/wissel dan dezelfde dag. Dit is inclusief 2x verschonen van bedlinnen of vaker bij tussentijds vertrek. Bij de schoonmaak hoort vanzelfsprekend ook het aanwezige sanitair en zaken als stofzuigen, prullenbakken legen etc.
- 3x nieuwe handdoeken p.p. per week.
- Tussentijds aanvullen van zeep, shampoo, toiletpapier.

From: "512.e"
Sent: 515
To: "512.e" <512.e@gmail.com>
Cc: "512.e" <512.e@coa.nl>; "512.e"
<512.e@coa.nl>; "512.e" <512.e@coa.nl>; "512.e" <512.e@coa.nl>
Subject: RE: Nieuwe versie concept hoofdlijnenbrief

Hi 512.e

Mooi. Ik zal een tekenversie opstellen. Je hoort van ons.

Groet,

512.e

Van: 512.e <512.e@gmail.com>

Verzonden: 515

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

CC: 512.e <512.e@coa.nl>; 512.e <512.e@coa.nl>; 512.e
<512.e@coa.nl>; 512.e <512.e@coa.nl>

Onderwerp: Re: Nieuwe versie concept hoofdlijnenbrief

Hi 512.e

In de laatste versie lijken alle punten zoals besproken juist te zijn doorgevoerd. Ik zie je tekenversie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

512.e

515 schreef 512.e <512.e@coa.nl>:

Beste 512.e

Zoals telefonisch besproken, hierbij een vernieuwd voorstel voor het concept van de hoofdlijnenbrief en hotelbijlage.

T.o.v. de vorige versie en n.a.v. ons telefonische gesprek zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd. Wij hebben in track-changes gewerkt zodat u kunt zien op welke punten het concept is gewijzigd. Indien u akkoord gaat met de wijzigingen, zullen wij een "clean"-versie opstellen die geschikt is voor ondertekening. Later deze week ontvangt u een eerste concept van de huurovereenkomst, maar om de vaart erin te houden, hierbij alvast de nieuwe versie van het concept van de hoofdlijnenbrief.

Ook deze versie is nog onder voorbehoud van een definitief akkoord van ons bestuur.

Wij zien uw op- en aanmerkingen graag tegemoet.

Groet,

512.e

512.e

Vastgoed & Facilitair
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo en 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

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" <5.1.5...>
Sent: 5.1.5...
To: ""5.1.2.e" <5.1.2.e...@gmail.com>" <5.1.2.e...@gmail.com>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e...@coa.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e...@coa.nl>
Subject: 5.1.2.e H 5013804 [TDLP00000115-CDR-147091]
Attachments: 5.1.5 Hoofddlijnenbrief Hotel Ara (aanpassing mail 5.1.2.e) 5.1.2.e - na feedback 5.1.2.e

Beste 5.1.2.e

Bijgaand doe ik je de concept hoofddlijnenbrief toekomen aangevuld met een ontbindende voorwaarde, een en ander zoals wij telefonisch hebben besproken en zoals hieronder beschreven.

5.1.1.e

Als jij akkoord gaat met deze aanpassing zullen wij zorgdragen voor ondertekening van onze zijde.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Vastgoed & Facilitair
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





Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Hotel Ara B.V.
t.a.v. 5.1.2.e
Veerweg 10
3336 LM Zwijndrecht

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Centraal Bureau

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

datum	5.1.5	inlichtingen bij	5.1.2.e
onderwerp	Hoofdlijnenbrief aanhuur terrein en gebouw, Veerweg 8-10, Zwijndrecht	telefoon	5.1.2.e
		e-mail	5.1.2.e @coa.nl
		bijlage(n)	1
ons kenmerk	CDR-930373		

Geachte 5.1.2.e beste 5.1.2.e

In navolging van diverse prettige besprekingen inzake de aanhuur van het Hotel Ara gelegen aan de Veerweg 10 te Zwijndrecht, ten behoeve van de opvang van maximaal 350 vreemdelingen, doen wij u hierbij de condities toekomen op basis waarvan het COA bereid is een huurovereenkomst te sluiten met 5.1.2.e

Verhuurder: Hotel Ara B.V.

Huurder: Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

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

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

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

Gebruik:	Het gehuurde is in beginsel bestemd voor de opvang van maximaal 350 vreemdelingen, waarvan - indien mogelijk volgens COA - 50 tot 80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen, inclusief de hieraan ondersteunende faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.
Huurprijs:	5.1.1.c 5.1.1.c5.1.1.c
Facturatie:	Verhuurder levert allereerst een blanco factuur aan, waarin tenminste de volgende gegevens zijn opgenomen: NAW-gegevens, rekeningnummer, KvK-gegevens. Facturatie geschiedt één keer per kwartaal voorafgaand aan de huurperiode.
Huurperiode:	5.1.1.c
Huuringangsdatum:	
Huurprijsaanpassing:	De huurprijs zal tijdens de huurperiode jaarlijks worden verhoogd volgens de Consumentenprijsindex.
Huurovereenkomst:	Een op basis van het door het COA aangepaste ROZ-model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van 30 januari 2015 alsmede de bijbehorende algemene bepalingen.
Opleverafspraken:	Verhuurder levert het gehuurde op in de staat waarin het zich op de datum dat het proces-verbaal van oplevering door partijen is ondertekend zal bevinden. Partijen zullen samen opzoek gaan naar een geschikte opslagplaats voor het inventaris waarvan het COA geen gebruik wenst te maken. De kosten van de huur van de opslagplaats komt voor rekening van het COA.
Verbouwing:	Verhuurder kan bouw- en renovatiewerkzaamheden uitvoeren om en in het pand gedurende de huurperiode.



Dit zal gebeuren op een manier zodat dit geen abnormale hinder zal opleveren voor de bewoners.

PV van oplevering:

De staat van oplevering zal door partijen, voorafgaand aan de huuringangsdatum, worden vastgelegd in een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering.

Vergunningen:

Het COA is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, waaronder de gebruiksvergunning, die noodzakelijk zijn voor haar eigen exploitatie.

Bestuursovereenkomst:

Het COA sluit met gemeente Zwijndrecht een bestuursovereenkomst. Gesprekken hierover zijn gestart.

Leegstandsclausule:

5.1.1.c

Aanpassingen aan gehuurde:

Het is huurder in overleg en met toestemming van verhuurder toegestaan aanpassingen te maken aan het gehuurde aan de hand van het vigerende programma van eisen van het COA. De kosten van deze aanpassingen komen voor rekening van het COA. Verhuurder is en blijft (financieel) verantwoordelijk voor de technische staat van de installaties en de technische veiligheid in en rond het gebouw.

Wederoplevering:

Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in de dan feitelijke staat ontruimd opleveren. Tevens zal Huurder aan, op of in het gehuurde aangebrachte voorzieningen en/of toevoegingen verwijderen, tenzij Partijen per categorie of type voorziening, verandering of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking door Huurder zijn overeengekomen.

Bibob onderzoek:

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

Integriteitsverklaring:

Verhuurder dient voor ondertekening van deze Hoofdlijnenbrief de door het COA verstrekte integriteitsverklaring ingevuld en ondertekend aan het COA te doen toekomen. Deze verklaring zal als bijlage



aan deze Hoofdlijnenbrief worden toegevoegd. Tevens kan het COA van u een recente VOG-rp verlangen.

De huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de **opschortende voorwaarden** dat (i) het bestuur van het COA de huurovereenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en de huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van het COA is ^{5.1.1.c}

loten én (iii) uit de onderzoeken van het COA naar de rechtspersoon en haar natuurlijke personen geen, voor COA, bezwaarlijke uitkomsten zijn gekomen die de reputatie en/of de integriteit van het COA nadelig zullen belasten én (iiii) de financiële partner van verhuurder akkoord gaat met de inhoud van de huurovereenkomst.

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

Met vriendelijke groet,

Bestuursvoorzitter

Dr. mr. M. Schoenmaker

Voor akkoord:

Datum:

Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers

Voor akkoord:

Datum:

Hotel Ara B.V.



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Dhr. dr. mr. M. Schoenmaker

5.1.2.e

Bestuursvoorzitter

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlage:

- **Integriteitsverklaring**
- **Hotelafspraken**

From: "512.e" <512.e@gmail.com>
Sent: Sat, 23 Dec 2023 15:49:15 +0100
To: "512.e" <512.e@coa.nl>
Cc: "512.e" <512.e@coa.nl>; "512.e" <512.e@coa.nl>
Subject: Re: Anis H 5013804 [TDLP00000115-CDR-147091]
Attachments: 51.5 } Hoofdlijnenbrief Hotel Ara.docx

Hi 512.e

Naar aanleiding van de op de valreep aangedragen aanpassingen m.b.t. opschortende/ ontbindende voorwaarden en mijn gebrek aan juridische kennis, heb ik de het nieuwe document in zijn geheel doorgenomen met mijn juridische adviseurs. De aanpassingen zijn gearceerd in het document in de bijlage. Ik licht de gemaakte opmerkingen als volgt toe.

Gehuurd: hotelpersoneel is vervangen door verhuurder.

Facturatie: toegevoegd is dat binnen de overeengekomen betaaltermijn moet worden betaald.

Huurperiode: de ingangsdatum was heel flexibel en afhankelijk van de datum waarop er mensen worden gehuisvest. Dat is voor mij zeer ongunstig. Wij moeten immers al vlot aan de gang met de medewerkers.

51.1.c

Huurovereenkomst: we hebben toegevoegd dat ik akkoord moet gaan met de wijzigingen die het COA in de ROZ-huurovereenkomst heeft aangebracht.

Aanpassingen aan het gehuurde: we hebben toegevoegd dat COA de kosten dient te dragen voor technische staat van de door haar aangebrachte installaties. Ik weet niet wat jullie allemaal willen aanpassen, maar als dat uitgebreid is dan is het niet vreemd dat de kosten van onderhoud dus ook bij jullie liggen.

Wederoplevering: in een eerdere versie stond dat COA het pand niet meer in de staat van oplevering hoeft terug te geven, anders dan dat ze aangebrachte wijzigingen moet wegnemen. Het pand kan dus feitelijk volledig uitgewoond zijn bij wederoplevering. Wellicht blijkt dit geen relevant punt indien de renovatieplannen doorgang hebben, maar dit is wél van belang als hier nog geen uitzicht op is. Vandaar dat dit gekoppeld wordt aan het proces-verbaal van oplevering bij aanvang van de huur.

De belangrijkste punten zitten echter in de opschortende en ontbindende voorwaarden.

51.1.c

Verder heb ik nog 3 vragen:

Ik ben al erg lang afwachgend op een reactie m.b.t. de invulling van jullie team op locatie. Wellicht kan degene die daar antwoord op kan geven mij daarover informeren.

Wat is jullie planning m.b.t. de vergunningsaanvraag? Ik begrijp dat het wellicht handig is om deze dit jaar nog aan te vragen.

Wanneer kan ik de huurovereenkomst verwachten? Ik denk dat de inhoud hiervan een stuk eerder duidelijk zal moeten zijn dan initieel gedacht werd.

Alle betrokkenen die ik spreek hebben er met de dag meer vertrouwen in dat dit tot een succesvolle samenwerking zal leiden. Ondanks de geadviseerde en ter harte genomen aanpassingen, heb ook ik er veel vertrouwen in dat wij per april de huisvesting kunnen starten. Ik zal mijn uiterste best doen om hier lokaal een groot draagvlak voor te creëren en waar nodig te helpen om de samenwerking zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.5

om 16:30 schreef 5.1.2.e <5.1.2.e@coa.nl>:

Beste 5.1.2.e

Bijgaand doe ik je de concept hoofdlijnenbrief toekomen aangevuld met een ontbindende voorwaarde, een en ander zoals wij telefonisch hebben besproken en zoals hieronder beschreven.

5.1.1.c

Als jij akkoord gaat met deze aanpassing zullen wij zorgdragen voor ondertekening van onze zijde.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Vastgoed & Facilitair

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



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.



Hotel Ara B.V.
t.a.v. 5.1.2.e
Veerweg 10
3336 LM Zwijndrecht

Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Centraal Bureau

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

datum	5.1.5	inlichtingen bij	5.1.2.e
onderwerp	Hoofdlijnenbrief aanhuur terrein en gebouw, Veerweg 8-10, Zwijndrecht	telefoon	5.1.2.e
		e-mail	5.1.2.e @coa.nl
		bijlage(n)	1
ons kenmerk	CDR-930373		

Geachte 5.1.2.e beste 5.1.2.e

In navolging van diverse prettige besprekingen inzake de aanhuur van het Hotel Ara gelegen aan de Veerweg 10 te Zwijndrecht, ten behoeve van de opvang van maximaal 350 vreemdelingen, doen wij u hierbij de condities toekomen op basis waarvan het COA bereid is een huurovereenkomst te sluiten met 5.1.2.e Ara B.V..

Verhuurder: Hotel Ara B.V.

Huurder: Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

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

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

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

Gebruik:	Het gehuurde is in beginsel bestemd voor de opvang van maximaal 350 vreemdelingen, waarvan - indien mogelijk volgens COA - 50 tot 80 alleenstaande minderjarige vreemdelingen, inclusief de hieraan ondersteunende faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.
Huurprijs:	5.1.1.c 5.1.1.c 5.1.1.c
Facturatie:	Verhuurder levert allereerst een blanco factuur aan, waarin tenminste de volgende gegevens zijn opgenomen: NAW-gegevens, rekeningnummer, KvK-gegevens. Facturatie geschiedt één keer per kwartaal voorafgaand aan de huurperiode. De factuur wordt binnen de op de factuur gestelde uiterste betaaldatum voldaan.
Huurperiode:	5.1.1.c
Huuringangsdatum:	
Huurprijsaanpassing:	De huurprijs zal tijdens de huurperiode jaarlijks worden verhoogd volgens de Consumentenprijsindex.
Huurovereenkomst:	Een op basis van het door het COA aangepaste en de verhuurder conveniërende ROZ-model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van 30 januari 2015 alsmede de bijbehorende algemene bepalingen.
Opleverafspraken:	Verhuurder levert het gehuurde op in de staat waarin het zich op de datum dat het proces-verbaal van oplevering door partijen is ondertekend zal bevinden. Partijen zullen samen opzoek gaan naar een geschikte opslagplaats voor het inventaris waarvan het COA geen gebruik wenst te maken. De kosten van de huur van de opslagplaats komt voor rekening van het COA.

Verbouwing:	Verhuurder kan bouw- en renovatiewerkzaamheden uitvoeren om en in het pand gedurende de huurperiode. Dit zal gebeuren op een manier zodat dit geen abnormale hinder zal opleveren voor de bewoners.
PV van oplevering:	De staat van oplevering zal door partijen, voorafgaand aan de huuringsdatum, worden vastgelegd in een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering.
Vergunningen:	Het COA is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, waaronder de gebruiksvergunning, die noodzakelijk zijn voor haar eigen exploitatie.
Bestuursovereenkomst:	Het COA sluit met gemeente Zwijndrecht een bestuursovereenkomst. Gesprekken hierover zijn gestart.
Leegstandsclausule:	5.1.1.c
Aanpassingen aan gehuurde:	Het is huurder in overleg en met toestemming van verhuurder toegestaan aanpassingen te maken aan het gehuurde aan de hand van het vigerende programma van eisen van het COA. De kosten van deze aanpassingen komen voor rekening van het COA. Verhuurder is en blijft (financieel) verantwoordelijk voor de technische staat van de installaties en de technische veiligheid in en rond het gebouw, met uitzondering van de installaties die door huurder zijn aangepast. De kosten verbonden aan het handhaven van de technische staat en veiligheid van die installaties komen voor rekening van COA.
Wederoplevering:	Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in de dan feitelijke staat ontruimd opleveren. Tevens zal Huurder aan, op of in het gehuurde aangebrachte voorzieningen en/of toevoegingen verwijderen, tenzij Partijen per categorie of type voorziening, verandering of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking door Huurder zijn overeengekomen. Afwijkingen van de staat zoals opgenomen in het proces verbaal bij aanvang van de huur, zullen in overleg financieel worden gecompenseerd ofwel hersteld bij wederoplevering.



- Bibob onderzoek:** Het COA zal te allen tijde een (Bibob) onderzoek uitvoeren naar de entiteiten en natuurlijke personen die verhuurder vertegenwoordigt en zal in dat geval een uittreksel bij de Justitiële Informatiedienst opvragen.
- Integriteitsverklaring:** Verhuurder dient voor ondertekening van deze Hoofdlijnenbrief de door het COA verstrekte integriteitsverklaring ingevuld en ondertekend aan het COA te doen toekomen. Deze verklaring zal als bijlage aan deze Hoofdlijnenbrief worden toegevoegd. Tevens kan het COA van u een recente VOG-rp verlangen.

De huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de **opschortende voorwaarden** dat (i) het bestuur van het COA de huurovereenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en de huurovereenkomst door de

5.1.1.c

5.1.1.c

(iii) uit de onderzoeken van het COA naar de rechtspersoon en haar natuurlijke personen geen, voor COA, bezwaarlijke uitkomsten zijn gekomen die de reputatie en/of de integriteit van het COA nadelig zullen belasten én (iiii) de financiële partner van verhuurder akkoord gaat met de inhoud van de huurovereenkomst.

5.1.1.c

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

Met vriendelijke groet,

Bestuursvoorzitter

Dr. mr. M. Schoenmaker



Centraal Orgaan opvang asielzoekers

Voor akkoord:

Voor akkoord:

Datum:

Datum:

Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers

Hotel Ara B.V.

Dhr. dr. mr. M. Schoenmaker

512.e

Bestuursvoorzitter

512.e

Bijlage:

- **Integriteitsverklaring**
- **Hotelafspraken**

From: "5.12.e"
Sent: 5.15.5.15
To: "5.12.e" <5.12.e@gmail.com>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>; "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>; "5.12.e" <5.12.e@coa.nl>
Subject: concept huurovereenkomst
Attachments: 5.15 Concept Huurovereenkomst Hotel Ara Zwijndrecht.doc

Beste 5.12.e

Hierbij een eerste conceptversie van de huurovereenkomst. Deze versie is vorige week opgesteld en bevat geen van de voorgestelde wijzigingen die u afgelopen zaterdag aan ons toegezonden heeft. Ook is deze eerste conceptversie nog onder voorbehoud van goedkeuring van ons bestuur. Uw juridische adviseurs kunnen nu alvast een blik werpen op dit eerste conceptvoorstel. Indien u op- of aanmerkingen/vragen hebt, zou u dan met de functie "Wijzigingen bijhouden" kunnen werken, zodat wij kunnen zien wat u gewijzigd hebt? Veel dank alvast!

5.15

Groet,

5.12.e

5.12.e

Vastgoed & Facilitair
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo en 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

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

Gebaseerd op het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl

DE ONDERGETEKENDEN:

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

EN

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

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

IN AANMERKING NEMENDE:

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

Paraaf Verhuurder

- 1 -

Paraaf Huurder

- e. Partijen de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van middenstandsbedrijfsruimte (de artikelen 7:290 e.v. BW) uitdrukkelijk uitsluiten;
- f. Verhuurder uitdrukkelijk onderkent dat de huisvesting en opvang van vreemdelingen 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 aan de belangen van Verhuurder;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

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

Artikel 2. Voorwaarden

Commented [5116]: @812 zou jij kunnen nagaan om welke kadastrale gegevens het precies gaat?

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

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

1.

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

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

1. De aanvangshuurprijs van het Gehuurde inclusief de vergoeding wegens de door Verhuurder te leveren zaken en diensten als bedoeld in artikel 5.1 bedraagt op de

5.1.1.c 5.1.1.c 5.1.1.c 5.1.1.c
2. Partijen komen overeen dat Verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.
Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat
4. Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

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

5.1.1.c
8. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag vooraf verschuldigd in euro's en moeten uiterlijk op de laatste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
9. 5.1.1.c

Artikel 5: Kosten van levering van zaken en diensten

1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
 - a. De kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en energie ten behoeve van het Gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht zijn inbegrepen in de in artikel 4.1 omschreven huurprijs. Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van de hier bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.
 - b. De levering van zaken en diensten als omschreven in het als Bijlage 5 bij deze overeenkomst gevoegde document '*Hotelafspraken*'.

~~2.~~ 5.1.1.c

3. ~~Onverminderd het bepaalde in artikelen 4.1, 4.5 en 5.2 is de aanvangshuurprijs van het Gehuurde prijsvast en gebaseerd op een opvangcapaciteit bij aanvang van deze huurovereenkomst van 300 personen.~~
4. De administratie van het aantal in het Gehuurde dagelijks aanwezige personen zal door Huurder geschieden, ~~waarbij eventuele onder- of overbezetting maandelijks tussen Partijen zal worden verrekend.~~ Verhuurder is te allen tijde gerechtigd de administratie van Huurder te (doen) controleren.
5. Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Artikel 6: Beheerder

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

Artikel 7: Asbest/Milieu

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

Bijzondere bepalingen

Artikel 8: Opschortende en ontbindende voorwaarden(n)

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

5.1.1.c

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

2. 5.1.1.c

Artikel 9: Facturatie

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

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

1. Verhuurder levert het hotel op in de staat waarin het Gehuurde zich op de datum dat het proces-verbaal van oplevering door beide Partijen is ondertekend zal bevinden. De FF&E (Furniture Fixtures en Equipment) van Hotel ARA wordt daarbij door de Verhuurder verwijderd en opgeslagen op een opslagplaats. De kosten voor de huur van de opslagplaats komen voor rekening van het COA.
2. De staat van oplevering van het Gehuurde zal door Partijen, voorafgaand aan de huuringsdatum, worden vastgelegd in een door Partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering voorzien van gedetailleerde foto's.
3. Eventuele gebreken, die voor rekening van Verhuurder komen worden uitdrukkelijk in het proces-verbaal van oplevering vastgelegd.
4. Het terrein (inclusief toegang), de 80 hotelkamers, de kantoren en overige ruimtes worden door Huurder verder voor eigen rekening geschikt gemaakt voor het door Huurder beoogde gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst.
5. Eventuele kosten in verband met inrichting van de kantoren, overige ruimtes en de hotelkamers (extra bedden e.d.) komen geheel ten laste van Huurder.
6. Zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder is Huurder niet bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het Gehuurde aan te brengen. Huurder is verplicht eventuele met instemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken, tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking door Huurder zijn overeengekomen."
7. Huurder zal het Gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het Gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering, ontruimd en bezemschoon. Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst

of het gebruik, dient het Gehuurde door Partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door Partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het Gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden terzake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden. Indien alsdan blijkt dat deugdelijke reparatie van het Gehuurde niet mogelijk is, is Verhuurder gerechtigd de daarmee gemoeide schade aan Huurder te factureren. Huurder zal die betreffende facturen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum aan Verhuurder voldoen.

Artikel 11: Vergunningen, ontheffingen, toestemmingen

1. Zowel bij als na het aangaan van deze huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het Gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van deze huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het Gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. De aan het verkrijgen van de hier bedoelde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het Gehuurde om aan de voorwaarden van enige vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder. Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als hier bedoeld levert geen gebrek op.

Artikel 12: Veiligheid

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

Artikel 13: Overige

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

4. In het geval van ernstige misdragingen van personen die in Gehuurde verblijven treedt Verhuurder in overleg met Huurder.
5. Roken is in het Gehuurde uitdrukkelijk verboden.
6. ~~Ingeval de door of vanwege Huurder in het Gehuurde gehuisveste personen (en hun bezoekers) in strijd handelen met het rookverbod, alsmede in geval van vernieling van eigendommen van Verhuurder en/of het niet respecteren van de door Verhuurder gestelde huisregels, verbeurt Huurder aan Verhuurder voor iedere overtreding een direct opelsbare boete ter grootte van EUR 511,-. Enverminderd het recht van Verhuurder om aanvullende schadevergoeding van Huurder te vorderen indien de schade hoger uitvalt dan het bedrag van de boete. Verhuurder is gerechtigd eventuele boete onmiddellijk aan Huurder te factureren. En Huurder zal die betreffende facturen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum aan Verhuurder voldoen.~~
7. Huurder mag bij het gebruik van het Gehuurde geen onveilige situatie laten ontstaan (zowel binnen als buiten). Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
8. Waar in deze huurovereenkomst en/of de daarbij behorende algemene bepalingen een verbod of gebod aan Huurder wordt opgelegd staat Huurder er voor in dat de door Huurder in het Gehuurde gehuisveste personen die verboden en geboden eveneens correct zullen naleven.
9. Huurder vrijwaart Verhuurder tegen alle vorderingen en andere aanspraken van derden en de daaruit voortvloeiende schaden voor zover die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder, danwel door de personen die door of vanwege Huurder in het Gehuurde zijn gehuisvest.
10. Deze overeenkomst vormt de gehele overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot het onderwerp van deze overeenkomst. Deze overeenkomst vervangt alle eerdere overeenkomsten mondeling of schriftelijk, in verband met het onderwerp van deze Overeenkomst.

Artikel 14: Leegstand

5.1.1.c

Artikel 15: Wet bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Wet Bibob)

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

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

Aldus overeengekomen en opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Hotel ARA B.V.

Voor deze: 5.1.2.e

Plaats:

Datum:

Centraal Bureau COA

Voor deze: dr. mr. M. Schoenmaker

Plaats:

Datum:

CONCEPT

Bijlagen:

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

From: "5.1.2.e" <5.1.5@5.1.2.e>
Sent: 5.1.5
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.e>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.e>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.e>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.e>
Subject: Concept hoofdlijnenbrief
Attachments: 5.1.5 Hoofdlijnenbrief Hotel Ara.docx

Hi 5.1.2.e

Zoals telefonisch besproken, hierbij de gewijzigde hoofdlijnenbrief. In het geel vind je jullie wijzigingen op de punten die niet zien op de opschortende en ontbindende voorwaarden. Deze wijzigingen zijn behouden.



Ik zal de punten ook nog verwerken in het concept van de huurovereenkomst. Deze ontvang je nog van ons.

Het aangehechte concept is nog onder voorbehoud van een definitief akkoord van onze bestuursvoorzitter.

Bij jullie akkoord zal ik het concept geschikt maken voor ondertekening.

Ik hoor graag!

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Vastgoed & Facilitair
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Werkdagen: ma, di, wo en 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