



HUUROVEREENKOMST LOSSE GROND

COA-LOKATIE	:	RAALTE
GEBRUIKER	:	
OBJECT	:	
CONTRACTNUMMER	:	0

Auteurs: Mr. W. Tardjopawiro, COA Afd. Juridische Zaken
Mr. A.R. de Jonge, Pels Rijcken & Drooglever Fortuijn
Mr. R.F. San Giorgi, Cap Gemini, Ernst & Young

Inhoudsopgave

Partij-aanduiding en considerans	
Artikel 1 Het huurobject	4
Artikel 2 Zakenrechtelijke, wettelijke en obligatoire rechten en verplichtingen	5
Artikel 3 Afhankelijk opstalrecht	6
Artikel 4 Aanvaarding en terbeschikkingstelling	6
Artikel 5 Huurperiode	7
Artikel 6 Niet-tijdige beschikbaarheid van het terrein	8
Artikel 7 Huurprijs en betaling	8
Artikel 8 Indexering	9
Artikel 9 Bestemming en gebruik	10
Artikel 10 Veranderingen en/of toevoegingen	11
Artikel 11 Vergunningen en/of ontheffingen	11
Artikel 12 Onderhoud en instandhouding	12
Artikel 13 Schade aan het gehuurde	12
Artikel 14 Schade met het gehuurde	13
Artikel 15 Gebreken	13
Artikel 16 Bodemverontreiniging	14
Artikel 17 Zakelijke lasten	14
Artikel 18 Einde huur, oplevering	15
Artikel 19 Ontbinding	16
Artikel 20 Communicatie	16
Artikel 21 Bijzondere afspraken	17
Artikel 22 Algemene Gegevens Huurovereenkomst	18
Artikel 23 Slotbepalingen	18
Artikel 24 Toepasselijk recht en geschillen	19
Bijlage 1 Situatieschets	20
Bijlage 2: Kadastrale aanduiding	20
Bijlage 3 <of> Conceptakte recht van opstal <of> Overeenkomst Opstallen	20

Bijlage 4	Opnamerapport	20
Bijlage 5	Bodemrapport	20

CONCEPT

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Raalte**, kantoorhoudende aan Zwolsestraat 16 te Raalte, (postadres: postbus 140, 8100 AC Raalte), hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer **M. P. Dadema**, wonende te Heino (geboren 21 maart 1975 te Enkhuizen), nationaal paspoort NMFJ2BB09, ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Raalte d.d.

, hierna te noemen ‘verhuurder’

en:

2. Het **Centraal Orgaan opvang asielzoekers**, zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Wet Centraal Orgaan opvang Asielzoekers van 19 mei 1994, Staatsblad 16 juni 1994, nr. 422, gevestigd en kantoorhoudende te Rijswijk aan de Sir Winston Churchillaan 366a (Postbus 2280 ME Rijswijk), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Concerndirecteur Huisvesting, hierna aangeduid als: ‘**COA**’.

IN AANMERKING NEMENDE:

dat verhuurder eigenaar is van het perceel losse grond, staande en gelegen zoals nader omschreven in artikel 22;

dat verhuurder voornoemd perceel losse grond wenst te verhuren aan COA, die dit terrein wenst te huren, waarbij partijen uitdrukkelijk voor ogen hebben en de bedoeling uitspreken dat (enkel) sprake zal zijn van de huur en verhuur van losse grond;

dat partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de verhuur en huur van dit perceel en die overeenstemming in het navolgende wensen vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Het huurobject

1. Verhuurder verhuurt aan COA, gelijk COA van verhuurder huurt, het perceel losse grond, hierna te noemen: ‘het gehuurde’ of het ‘object’ een en ander zoals nader omschreven in Artikel 22 en aangeduid op de bij deze gebruiksovereenkomst en daarvan onlosmakelijk deeluitmakende, door

partijen gewaarmerkte, situatieschets (**Bijlage 1**) en/of kadastrale aanduiding (**Bijlage 2**).

2. Indien de werkelijke oppervlakte van het gehuurde minder dan 10% afwijkt van de kadastrale oppervlakte, zoals aangegeven in Artikel 22 of Bijlage 1 en/of Bijlage 2 dan wel indien de omschrijvingen van het terrein niet juist of niet volledig zijn, kan geen der partijen daaraan enig recht op ontbinding, beëindiging en/of schadevergoeding ontlenen. Een over- of ondermaat van meer dan 10% wordt met de overeengekomen huurprijs pro rato verrekend.
3. Eventuele bijzondere afspraken met betrekking tot het object zullen in Artikel 21, Bijzondere Afspraken, worden opgenomen en maken integraal onderdeel van deze overeenkomst uit.

Artikel 2 Zakenrechtelijke, wettelijke en obligatoire rechten en verplichtingen

1. Indien op het gehuurde beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, zullen deze alleen dan door COA worden gerespecteerd, indien COA daarvan vóór de ondertekening van deze huurovereenkomst van verhuurder een schriftelijke omschrijving heeft ontvangen. Verhuurder heeft COA volledig geïnformeerd over alle op het gehuurde rustende beperkt zakelijke rechten; op COA rust terzake geen onderzoeksplicht. Verhuurder verplicht zich voorts geen beperkt zakelijk rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen op het gehuurde te vestigen of bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen te wijzigen, anders dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van COA. De vestiging van nieuwe en/of wijziging van bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen levert een gebrek in de zin van de wet op.
2. Verhuurder staat er voor in dat hij voor het sluiten de huurovereenkomst de eventueel benodigde toestemming van hypotheekhouders heeft verkregen om het gehuurde te verhuren. Voorts staat verhuurder ervoor in dat op het gehuurde geen beslagen en/of retentierechten rusten.
3. Op het gehuurde rusten geen wettelijke en/of obligatoire beperkingen terzake van het tussen partijen overeengekomen gebruik van het terrein, zoals enigerlei aanwijzing en/of aanschrijving op grond van de Monumentenwet, de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de Wet bodembescherming en/of voorkeurs- en/of (koop)optierecht(en).
4. Verhuurder heeft COA volledig geïnformeerd omtrent de – juridische en feitelijke – staat van het terrein;.

Artikel 3 Afhankelijk opstalrecht

1. COA verklaart bekend te zijn met de natrekking van door hem in, op of aan het terrein te realiseren opstallen, werken en beplantingen. Ter zekerstelling van de zakenrechtelijke positie van partijen in relatie tot de eigendom van enerzijds de grond en anderzijds de daarop gevestigde dan wel te vestigen opstallen, werken en beplantingen, verplichten partijen zich om dienaangaande ten laste van verhuurder en ten gunste van COA, een afhankelijk zakelijk recht van opstal te vestigen, overeenkomstig de aan de huurovereenkomst als **Bijlage 3** gehechte en daarvan onlosmakelijk deel uitmakende concept akte Vestiging Recht van Opstal ten behoeve van het COA.
2. De vestiging van het afhankelijk zakelijke recht van opstal zal plaatsvinden ten overstaan van notaris mr. R.A. Gallas dan wel van zijn waarnemer van het kantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn, advocaten en notarissen, te 's-Gravenhage conform de standaard procedure die COA hiervoor hanteert. De kosten van de vestiging van het opstalrecht komen voor rekening van COA.

Artikel 4 Aanvaarding en terbeschikkingstelling

1. COA en verhuurder zullen bij aanvang van de huurovereenkomst, althans voorafgaande aan de terbeschikkingstelling van het terrein aan COA gezamenlijk een opnamerapport opmaken, waarin de staat van het terrein wordt vastgelegd alsmede de staat waarin het terrein – bij het einde van de huurovereenkomst – zal worden opgeleverd aan verhuurder. Een kopie van het opnamerapport wordt aan de huurovereenkomst als **Bijlage 4** gehecht en maakt daarvan onlosmakelijk deel uit. De kosten van het opstellen van het opnamerapport komen voor rekening van verhuurder.
2. Het terrein wordt opgeleverd door verhuurder en aanvaard door COA in de staat zoals is aangegeven in het opnamerapport zoals bedoeld in dit artikel.
3. Indien het opnamerapport niet wordt opgemaakt, wordt COA, behoudens tegenbewijs, verondersteld het terrein in de staat te hebben ontvangen zoals deze bij het einde van de huurovereenkomst is.
4. Het terrein is blijkens het onderzoeksrapport, niet verontreinigd. Dit rapport is als **Bijlage 5** aan de huurovereenkomst gehecht en maakt daarvan onlosmakelijk deel uit. Verhuurder verklaart in verband hiermee en gelet op de bestemming van het terrein dat het gehuurde volledig geschikt is voor het tussen partijen overeengekomen gebruik.

5. Verhuurder heeft het terrein voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig geïnspecteerd teneinde na te gaan of het gehuurde geschikt is voor het tussen partijen overeengekomen gebruik en COA hieromtrent volledig geïnformeerd.

Artikel 5 Huurperiode

1. Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 5 jaren ingaande op ... of zoveel eerder of later als het object naar het oordeel van huurder volledig in gebruik kan worden genomen en derhalve eindigende tot en met vijf jaren na ingangsdatum.
2. Na het verstrijken van de in artikel 5, eerste lid genoemde periode eindigt de overeenkomst van rechtswege zonder dat daarvoor opzegging is vereist.
3. Deze overeenkomst kan worden verlengd voor de periode van 5 jaar. Indien huurder van de optie tot verlenging gebruik wil maken dan zal hij dit zes maanden voor verstrijken van de huurovereenkomst aangeven.
4. Opzegging van de huurovereenkomst kan uitsluitend plaatsvinden bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste drie maanden, waarbij per de eerste dag van een maand moet worden opgezegd.
5. COA is gerechtigd de huurovereenkomst op te zeggen indien:
 - de hoedanigheid van het centrum wijzigt;
 - de inrichting van het centrum wijzigt;
 - de afgesloten bestuursovereenkomst voor het asielzoekerscentrum vervalt;
 - binnen 9 maanden na aanvang van de huurovereenkomst de ten behoeve van de realisatie van het asielzoekerscentrum dan wel andere opvang- c.q. huisvestingsfaciliteit benodigde vergunningen, ontheffingen en/of vrijstellingen niet worden verleend;
 - de in het vierde liggende streepje van dit artikellid omschreven vergunningen, ontheffingen en/of vrijstellingen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst worden ingetrokken, geweigerd en/of niet verlengd;
 - het gehuurde wordt gesloten en/of afgestoten;
 - het centrum wordt gesloten voor de opvang van asielzoekers;
 - geen opvang van asielzoekers in de complexen meer wordt gerealiseerd;Indien zich een of meerdere van de hiervoor omschreven omstandigheden voordoet(n), zal - onverminderd het bepaalde in lid 2 van dit artikel - de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang van rechtswege eindigen op het moment waarop COA verhuurder

hiervan bij aangetekende brief of deurwaardersexploit in kennis stelt. In dat geval geldt niet de opzegtermijn van lid 3 van dit artikel.

6. Bij het einde van de huurovereenkomst op welke wijze dan ook en door wiens toedoen ook ontstaan, heeft verhuurder geen recht of aanspraak op enigerlei schadevergoeding en/of schadeloosstelling.

Artikel 6 Niet-tijdige beschikbaarheid van het terrein

1. Indien het terrein niet op de overeengekomen ingangsdatum door verhuurder aan COA ter beschikking wordt gesteld, is COA tot de datum waarop het gehuurde aan hem alsnog én in de overeengekomen staat ter beschikking wordt gesteld geen huur verschuldigd.
2. In het geval van niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde zoals in lid 1 van dit artikel omschreven, zullen de overeengekomen en/of vastgelegde ingangs- en einddatum dienovereenkomstig opschuiven, met dien verstande dat COA gerechtigd is om vast te houden aan de oorspronkelijke einddatum. COA zal verhuurder in het geval van niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde schriftelijk berichten of aan de oorspronkelijke einddatum wordt vastgehouden.
3. Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is verhuurder aansprakelijk voor alle uit de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, indien de latere terbeschikkingstelling wordt veroorzaakt door een tekortkoming door of vanwege verhuurder. Een aanspraak tot schadevergoeding laat onverlet de bevoegdheid van COA om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Artikel 7 Huurprijs en betaling

1. De huurprijs wordt berekend door het aantal m² gehuurde oppervlakte losse grond te vermenigvuldigen met het in Artikel 22 opgenomen bedrag per m² per jaar, gerekend vanaf de - al dan niet door te late ter beschikking stelling gewijzigde - ingangsdatum van de huurovereenkomst.
2. Verhuurder zal aan COA geen omzetbelasting in rekening zal brengen. Indien de belastingdienst, ondanks het feit dat partijen opteren voor onbelaste verhuur, onverhoopt van mening mocht zijn dat toch omzetbelasting verschuldigd is, wordt de huursom geacht exclusief omzetbelasting te zijn.

3. De huurprijs dient bij vooruitbetaling te worden voldaan per kwartaal en is verschuldigd binnen vier weken na ontvangst door COA van een daartoe strekkende nota van verhuurder. De huurnota dient tot nader order te worden gezonden aan het COA, directie Huisvesting, Postbus 3002, 2280 ME Rijswijk.
4. De betaling van de huur zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel geschieden door storting dan wel door overschrijving op een nader door verhuurder op te geven rekening.
5. COA zal met betrekking tot zijn betalingsverplichting jegens verhuurder uit hoofde van deze huurovereenkomst geen beroep kunnen doen op korting, aftrek of compensatie met een vordering die COA op verhuurder heeft of meent te hebben, zulks echter onverminderd de bevoegdheid van COA tot opschorting van zijn betalingsverplichting op de voet van de artikelen 6:52 BW, 6:262 BW en 7:205 BW en onverminderd het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.
6. Indien de huurovereenkomst tussentijds door opzegging wordt beëindigd, wordt het door COA eventueel teveel betaalde – op eerste verzoek van COA – door verhuurder terugbetaald naar rato van het aantal nog niet verstreken dagen van de betreffende betalingsperiode. Bij de berekening daarvan wordt uitgegaan van maanden van telkens 30 kalenderdagen.
7. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke mededeling aan COA wijziging te brengen in de plaats en/of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit deze overeenkomst een door haar van COA ontvangen betaling in mindering komt, tenzij COA bij de betaling uitdrukkelijk anders schriftelijk aangeeft; in dat geval is artikel 6:50 BW niet van toepassing.

Artikel 8 Indexering

1. Voor het eerst per 1 januari na verloop van minimaal één jaar na de ingangsdatum van deze overeenkomst en vervolgens jaarlijks per 1 januari zal de huurprijs worden herzien op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (2006 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd.
2. De nieuwe huurprijs zal telkens worden verkregen door toepassing van de volgende formule:
$$\text{Huurprijs jaar} + 1 = \text{huurprijs jaar} * (\text{index \% september jaar} / \text{index \% september jaar} - 1).$$

3. De huurprijs wordt ook gewijzigd indien een indexering leidt tot een lagere huurprijs.
4. De door indexering aangepaste huurprijs geldt ook al wordt van de aanpassing aan COA geen (schriftelijke) mededeling gedaan.
5. Indien het CBS op enig moment overgaat tot wijziging van de wijze waarop het prijsindexcijfer wordt vastgesteld, respectievelijk dit cijfer niet meer publiceert, dan zal - in overleg tussen partijen - zo goed mogelijk aansluiting worden gezocht bij de laatstelijk voor de herziening in aanmerking genomen reeks, of zullen andere, soortgelijke maatstaven worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 9 Bestemming en gebruik

1. Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als losse grond, waarop COA een huisvesting ten behoeve van de opvang van asielzoekers zal realiseren en beheren. Hieronder worden, onder meer, begrepen al die faciliteiten die op enigerlei wijze dienen ter ondersteuning van de hiervoor omschreven huisvesting. Deze faciliteiten omvatten in ieder geval, maar zijn niet beperkt tot woningen, kantoor- en opslagruimte, vergaderzalen, recreatieruimten, sport- en speelvoorzieningen en leslokalen.
2. Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artt. 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van middenstandsbedrijfsruimte (de artt. 7:290 e.v. BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het gaat om de huur en verhuur van een ongebouwd onroerende zaak, althans partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het terrein voor ogen hebben.
3. Het is COA niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van verhuurder aan het terrein een andere van lid 1 afwijkende bestemming te geven. Verhuurder zal deze toestemming evenwel niet anders dan op redelijke gronden mogen weigeren.
4. COA richt de afscheiding van het terrein in conform het inrichtingsplan horend bij het raadsbesluit van 24 mei 2016. COA zal het terrein voorts beheren overeenkomstig de bestemming zoals omschreven in lid 1 van dit artikel.
5. COA is bevoegd het terrein geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur of anderszins in gebruik af te staan.

Artikel 10 Veranderingen en/of toevoegingen

1. COA is zonder voorafgaande mededeling aan en/of toestemming van verhuurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het terrein aan te brengen, die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten door verhuurder ongedaan gemaakt kunnen worden en verwijderd.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 BW is COA zonder enigerlei beperking bevoegd om zowel bij aanvang als gedurende de looptijd van de huurovereenkomst alle door hem noodzakelijk geachte veranderingen en/of toevoegingen (waaronder bebouwingen in de meest ruime zin des woords) in, op, of aan het terrein aan te brengen, dan wel anderszins voorzieningen aan te brengen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
3. COA dient zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen als hiervoor omschreven, wordt voldaan aan de terzake door de overheid gestelde eisen alsmede dat eventueel benodigde vergunningen worden verkregen. COA dient zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen wordt voorkomen dat het toekomstig gebruik door verhuurder van het gehuurde als bedrijventerrein in ernstige mate wordt aangetast.
4. Het onderhoud en/of het verhelpen van gebreken aan de door COA op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het terrein aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van COA, met uitzondering van het onderhoud en de gebreken die het gevolg zijn van een tekortkoming van verhuurder om gebreken, als bedoeld in deze huurovereenkomst dan wel in de zin van de wet, te verhelpen.

Artikel 11 Vergunningen en/of ontheffingen

1. COA dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van eventuele, voor het door hem beoogde gebruik van het terrein benodigde vergunningen en/of ontheffingen.
2. Indien aan, op of in het gehuurde veranderingen en/of toevoegingen, al dan niet van overheidswege of door nutsbedrijven noodzakelijk zijn, ziet COA er op toe dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan terzake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen worden verkregen, terwijl de kosten van de wijzigingen en/of voorzieningen volledig voor rekening van COA zijn.

Artikel 12 Onderhoud en instandhouding

1. Voor rekening van COA zijn de werkzaamheden die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 BW dan wel werkzaamheden aan, veranderingen en/of toevoegingen die door of vanwege COA in, op of aan het terrein zijn aangebracht. Tot deze werkzaamheden behoren uitsluitend de werkzaamheden die zijn gespecificeerd in artikel 21.
2. Al het overige onderhoud, herstel en vernieuwingen in, aan of op het terrein komt voor rekening van verhuurder.
3. Indien verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het terrein onderhouds- of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal verhuurder over de duur en het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden alsmede de wijze waarop en de mate waarin deze werkzaamheden overlast veroorzaken aan COA, vooraf overleg met COA plegen en zich daarbij de kenbare belangen van COA aantrekken. Verhuurder zal bij de uitvoering van de werkzaamheden in ieder geval overlast voor COA alsmede voor de door COA gehuisveste personen tot een absoluut minimum beperken. Eenzelfde (overleg)verplichting geldt voor de uitvoering van de in dit artikellid genoemde werkzaamheden aan, in of op een niet door COA gehuurd onderdeel van het complex waarvan het terrein deel uitmaakt. Artikel 7:220 BW wordt door partijen uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard.
4. De uitvoering door verhuurder van de in lid 3 van dit artikel genoemde werkzaamheden laat uitdrukkelijk onverlet de aanspraken van COA op een evenredige huurprijsvermindering, vermindering van enige andere betalingsverplichting, schadevergoeding en, of (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst.

Artikel 13 Schade aan het gehuurde

1. COA is verplicht onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, tenzij sprake is van een gebrek aan het gehuurde zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven. Daarenboven is COA verplicht na constatering van schade aan het gehuurde verhuurder daarvan onverwijld op de hoogte te stellen.
2. COA is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij COA bewijst dat hem, alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven. Schade die niet aan de

schuld van COA is te wijten en schade die ten gevolge van een gebrek als bedoeld in de wet dan wel in deze huurovereenkomst is ontstaan, is derhalve voor rekening en risico van verhuurder.

Artikel 14 Schade met het gehuurde

1. COA is niet aansprakelijk voor schade die met en/of door het gehuurde aan derden wordt toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf c.q. de activiteiten van COA in het gehuurde. Partijen zullen elkaar over en weer vrijwaren terzake van eventuele aanspraken van derden.
2. Voor brandschade die met het gehuurde aan derden wordt toegebracht is COA niet aansprakelijk, tenzij verhuurder bewijst dat de brand door schuld van COA alsmede de personen waarvoor COA aansprakelijk is, is veroorzaakt.
3. Verhuurder is aansprakelijk voor bedrijfsschade van COA indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de verhuurder. Bij (dreigend) optreden van bedrijfsschade is COA verplicht passende en proportionele maatregelen te nemen om bedrijfsschade te voorkomen c.q. te beperken. De redelijke kosten verband houdende met het treffen van deze maatregelen zijn voor rekening van verhuurder; COA is gerechtigd deze kosten met de huurprijs te verrekenen.

Artikel 15 Gebreken

1. Indien het gehuurde bij aanvang en gedurende de looptijd van de huurovereenkomst niet dan wel in beperkte mate voldoet aan de staat en/of eigenschappen van het gehuurde, zoals vastgelegd in het opnamerapport als bedoeld in deze huurovereenkomst, is sprake van een gebrek in de zin van de wet.
2. Verhuurder is en blijft aansprakelijk voor het verhelpen van zichtbare en, of onzichtbare gebreken, die bij dan wel na aanvang van de huurovereenkomst mochten ontstaan dan wel reeds zijn ontstaan en vrijwaart COA voor aanspraken van derden terzake deze gebreken.
3. Indien COA gebreken aan het terrein ontdekt, zal hij verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis stellen. Verhuurder zal daarop onverwijld al die maatregelen treffen die noodzakelijk zijn om het gebrek te verhelpen. Blijft verhuurder daarmee in gebreke dan geldt onverkort het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW. In aanvulling daarop komen partijen reeds nu voor alsdan overeen dat COA in dat geval gerechtigd is een toeslag van 2% over de redelijke kosten, verband houdende met het verhelpen van het gebrek, bij verhuurder in rekening en op de huurprijs in mindering te brengen.

Artikel 16 Bodemverontreiniging

1. De bodemsituatie van het terrein bij aanvang van de huurovereenkomst is in het rapport, dat is opgenomen als ***Bijlage 5***, in kaart gebracht, in welk rapport tevens is ingegaan op de eventuele aanwezigheid van ondergrondse tanks. De bodemsituatie zoals vastgelegd in dit onderzoeksrapport geldt tussen partijen als de zogenaamde nul-situatie.
2. Verhuurder zal aan het einde van de huurovereenkomst op zijn kosten een vergelijkbaar bodemonderzoek laten verrichten. Dit onderzoek zal geschieden met dezelfde bemonsteringsintensiteit en, indien mogelijk, met gebruikmaking van dezelfde monsterpunten. Indien verhuurder nalaat om binnen een termijn van 2 maanden na het einde van de huurovereenkomst, het bodemonderzoek als bedoeld in dit artikel uit te voeren, wordt COA geacht het terrein voor wat betreft de bodemverontreiniging in de oorspronkelijke staat te hebben opgeleverd.
3. Indien het onderzoek van verhuurder als bedoeld in dit artikel uitwijst dat in het terrein hogere concentraties van één of meer stoffen worden aangetroffen ten opzichte van de nulmeting, dient COA de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te herstellen of te vergoeden en is hij ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor de kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen, tenzij COA aantoonst dat de verontreiniging niet is ontstaan door diens toedoen of nalatigheid.
4. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst in, aan of op het terrein van enigerlei milieu- en, of asbestverontreiniging mocht blijken, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van huurder, tenzij huurder bewijst dat de milieu- en/of asbestverontreiniging niet aan de schuld van COA is te wijten. De aanwezigheid van milieu- en/of asbestverontreiniging hangende de looptijd van de huurovereenkomst levert een gebrek in de zin van de wet op.

Artikel 17 Zakelijke lasten

1. Voor rekening van COA komen de bestaande of toekomstige onroerende zaak belasting, de waterschaps- en/of polderlasten, milieuheffingen, alsmede, onder welke benaming dan ook, de overige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen en retributies, voor zover gerelateerd aan het genot wegens het feitelijke gebruik van het terrein.
2. Voor rekening van verhuurder komen de bestaande of toekomstige onroerende zaak belasting en de waterschaps- en/of polderlasten, milieuheffingen, alsmede, onder welke benaming dan ook, de overige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen en retributies,

voor zover gerelateerd aan het genot van het terrein krachtens een zakelijk recht.

3. Wanneer verhuurder voor belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van COA komen, wordt aangeslagen of deze heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan COA, die verplicht is op factuur het betaalde bedrag aan verhuurder te vergoeden.

Artikel 18 Einde huur, oplevering

1. COA zal bij het einde van de huurovereenkomst het terrein in de oorspronkelijke, althans overeengekomen staat geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten aan verhuurder opleveren met uitzondering van de door COA aan, op, in het terrein aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen in de zin van artikel 10 lid 1 van deze huurovereenkomst en/of artikel 7:215 lid 1 BW.
2. COA is bij het einde van de huurovereenkomst verplicht tot ongedaanmaking van de overige veranderingen en/of toevoegingen, tenzij COA en verhuurder uitdrukkelijk en schriftelijk zijn overeengekomen dat ongedaanmaking van de desbetreffende verandering en/of toevoeging achterwege kan blijven. Een verplichting tot ongedaanmaking kan niet worden bedongen voor de veranderingen en/of toevoegingen als bedoeld in artikel 10 lid 1 van deze overeenkomst en/of artikel 7:215 lid 1 BW.
3. COA heeft het recht de door hem in dit artikel genoemde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen aan een opvolgend COA/gebruiker over te doen en/of te verkopen. Overdracht en/of verkoop leidt er toe dat COA terzake van de (weder)oplevering van deze voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen jegens verhuurder volledig en finaal is gekweten. Verhuurder vrijwaart COA voor alle aanspraken van de opvolgend COA terzake.
4. Partijen zullen gezamenlijk het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst inspecteren en schriftelijk overeenkomen op welke wijze de bij die inspectie eventueel geconstateerde opleveringsgebreken, voor zover die voor rekening van COA zijn, voor rekening van COA zullen worden verholpen.
5. Indien een der partijen na tweemaal daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan deze inspectie en/of aan de vastlegging van de daaruit voortvloeiende bevindingen, is de andere partij bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de niet-meewerkende partij uit te voeren. Deze andere partij zal alsdan onverwijld een exemplaar van het inspectierapport aan de niet-meewerkende partij ter hand stellen.

6. COA is gehouden de door haar op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen een nader tussen partijen overeen te komen termijn ten genoegen van verhuurder uit te voeren. Indien COA nalatig blijft in de nakoming van haar uit het rapport voortvloeiende opleveringsverplichting, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden op kosten van COA uit te laten voeren.
7. Alle zaken waarvan COA kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of, op het terrein achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het terrein, worden geacht door haar aan verhuurder om niet te zijn afgestaan.

Artikel 19 Ontbinding

1. Indien een partij ernstig tekortschiet in de nakoming van zijn uit hoofde van de wet en/of de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze eerst in verzuim zijn wanneer de andere partij hem bij schriftelijke aanmaning in gebreke heeft gesteld, waarbij een redelijke termijn van tenminste 4 weken wordt gegund en nakoming binnen die termijn is uitgebleven, een en ander met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 7:206 lid 1 en 7:207 BW.
2. In geval dat een van de partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn uit hoofde van de wet en/of de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen zal een uit dien hoofde door de andere partij verlangde ontbinding uitsluitend door rechterlijke tussenkomst kunnen worden bewerkstelligd, zulks onverminderd het recht van deze andere partij tot nakoming en/of aanvullende schadevergoeding. Het vorenstaande geldt niet indien zich een situatie zoals voorzien in de artikelen 7:210 en/of 7.231 lid 2 BW voordoet.
3. Indien het COA bij wet ontbonden wordt geldt dit als ontbindende voorwaarde, onverminderd de verplichtingen die partijen hebben bij beëindiging van de dan van rechtswege ontbonden overeenkomst.

Artikel 20 Communicatie

1. Gedurende de duur van deze huurovereenkomst zullen partijen elk een contactpersoon aanwijzen, die de contacten zullen onderhouden. Partijen verklaren dat deze contactpersonen gemachtigd zijn, ieder namens zijn partij, de contacten te onderhouden, de huurovereenkomst te wijzigen en verantwoordelijk zijn voor de (wijze van) uitvoering van deze huurovereenkomst, inclusief de financiële afhandeling daarvan.
2. Indien verhuurder of COA diens contactpersoon wil vervangen, dient deze hiervan onverwijld schriftelijk mededeling te doen aan de andere partij.

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

Artikel 21 Bijzondere afspraken

Partijen verklaren dat op hun rechtsverhouding <<de volgende/geen>> bijzondere afspraken van toepassing zijn, voortvloeiend uit een convenant, raamovereenkomst dan wel op grond van andere overwegingen:

<<invullen per geval >>

Tot Kleine herstelwerkzaamheden die ten laste van COA komen, behoren:

<puntsgewijs korte omschrijving werkzaamheden>

Artikel 22 Algemene Gegevens Huurovereenkomst

Contract	
Contractnummer	<Gobis nummer>
Opgemaakt op	<datum>
Datum aanvang verhuur	<datum>
Opzegtermijn	3 maanden
Verhuurder	
Organisatie	<naam organisatie>
Contactpersoon	<naam> + <tel> + <e-mail>
Correspondentie-adres	<adressering>
Factuuradres	<adressering>
COA	
Contactpersoon	<naam> + <tel> + <e-mail>
Gehuurde	
COA locatie	<OC/AZC + naam>
Kadastrale aanduiding losse grond	<gedeeltelijk> gemeente <gemeentenaam> sectie <sectieaanduiding> nummer <nummer>
Kadastrale oppervlakte losse grond	<aantal> hectare <aantal> are <aantal> centiare
Gebruiksdoel losse grond	<school, speeltuin, wei, o.i.d>
Recht van opstal	<n.v.t./afgesloten/nadere afspraak>
Bodemkwaliteit	
Onderzoeksrapport bodem	<referentie>
Vergoeding en betaling	
Bedrag per m ² per jaar	<bedrag>
Totaalbedrag per jaar	

Artikel 23 Slotbepalingen

1. De algemene voorwaarden van verhuurder dan wel andere algemene of bijzondere voorwaarden van verhuurder zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.
2. Toestemmingen van COA aan verhuurder om af te wijken van enige bepaling van deze huurovereenkomst zijn slechts geldig als ze schriftelijk gegeven zijn door de COA. Zij

gelden, tenzij anders is bepaald, slechts tot wederopzegging en slechts voor de specifieke situatie waarvoor de ontheffing is gevraagd en verkregen.

3. De huurovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen bevatten alle verplichtingen van partijen en treden in de plaats van alle eventuele voorafgaande onderhandelingen, voorstellen, aanbiedingen, afspraken, toezeggingen en/of correspondentie.
4. Alle aan de huurovereenkomst gehechte en geparafeerde Bijlagen maken hiervan een integraal onderdeel uit. Ingeval van strijdigheid tussen de huurovereenkomst en één of meerdere van bovenstaande bijlagen prevaleert de Bijlage. In geval van strijdigheid tussen bovengenoemde Bijlage(n) prevaleert de Bijlage met de jongere dagtekening boven de Bijlage met de oudere dagtekening.
5. Indien één of meer bepalingen van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is/zijn, zullen de overige bepalingen van de huurovereenkomst onverkort van kracht blijven. In plaats van het vernietigde deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid zouden hebben gekend.

Artikel 24 Toepasselijk recht en geschillen

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

In tweevoud getekend te
op

.....,

.....,

In tweevoud getekend te Rijswijk
op

Centraal Orgaan opvang asielzoekers,

.....
drs. B.R.A. Gijzel,
Concerndirecteur Huisvesting

- Bijlage 1** **Situatieschets**
- Bijlage 2:** **Kadastrale aanduiding**
- Bijlage 3** **<of> Conceptakte recht van opstal <of> Overeenkomst Opstallen**
- Bijlage 4** **Opnamerapport**
- Bijlage 5** **Bodemrapport**

CONCEPT