
HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE GROND

HUUROVEREENKOMST

[datum invullen]

Tussen

Gemeente Koggenland

Als Verhuurder

en

het Centraal Orgaan opvang asielzoekers

als Huurder

CONCEPT 21 september 2026

ONDERGETEKENDEN:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Koggenland** gevestigd aan, hierbij vertegenwoordigd de heer P.C. van Maaren, in hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [REDACTED], kenmerk [REDACTED], hierna te noemen: '**de Gemeente**' of '**Verhuurder**',

EN:

2. **Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers**, ingesteld bij Wet (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers, laatstelijk gewijzigd bij Wet van 20 mei 2010, Stb. 2010, 203, besluit tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding, Stb. 2010, 886), gevestigd en kantoorhoudende te Den Haag, aan de Rijnstraat 8, 2515 XP Den-Haag (Postbus 30203 2500 GE Den Haag), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED] J, manager vastgoed & facilitair, hierna te noemen: '**het COA**' of '**Huurder**',

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. dat het COA tot kerntaak heeft de opvang en begeleiding van vreemdelingen en uit dien hoofde behoefte heeft aan opvang- annex huisvestingslocaties, waaronder percelen losse grond waarop Huurder een opvangcentrum voor de opvang en huisvesting van vreemdelingen kan realiseren;
- B. Verhuurder eigenaar is van het perceel grond, staande en gelegen aan Julianastraat 33 te Avenhorn, kadastraal bekend Gemeente Koggenland sectie Q nr.417 groot 15.000m², inclusief de grond die benodigd is ter ontsluiting van het gehuurde, zoals aangeduid met rode lijn op de situatietekening en als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst bijgevoegd en door partijen geparafeerd, hierna te noemen: '**het gehuurde**';
- C. Huurder ten behoeve van de realisatie van een kleinschalig opvangcentrum als omschreven in artikel de Bestuursovereenkomst (hierna te noemen: 'het opvangcentrum') het gehuurde wenst te huren. De realisatie van het opvangcentrum voor rekening en risico van Huurder geschiedt en dat Huurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de daarvoor benodigde vergunningen;
- D. Verhuurder uitdrukkelijk onderkent dat de huisvesting en opvang van vreemdelingen naar zijn aard onvoorspelbaar is, in verband waarmee Partijen ten aanzien van de tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst alswel ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het gehuurde flexibiliteit nastreven zonder daarmee afbreuk te doen aan de belangen Verhuurder. De maximale huurperiode van 6 jaar met een exploitatie van de opvanglocatie van 5 jaar blijft daarbij telkens in stand;
- E. Verhuurder en Huurder onderkennen dat de looptijd van deze huurovereenkomst onlosmakelijk is verbonden aan de door Huurder en Verhuurder te sluiten resp. reeds gesloten bestuursovereenkomst, met dien verstande dat indien voornoemde bestuursovereenkomst eindigt, de huurovereenkomst evenwel eindigt binnen de maximale periode van 6 maanden zoals vermeld in artikel 2.6 van deze huurovereenkomst;
- F. Partijen in onderhavige huurovereenkomst de afspraken aangaande de (ver)huur van het gehuurde wensen vast te leggen;

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Het gehuurde; bestemming

- 1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder het gehuurde.
- 1.2** De feitelijke staat van het gehuurde op de ingangsdatum is beschreven in het door Verhuurder opgestelde en als **Bijlage 2** aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.
- 1.3** De vermelding in de huurovereenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat het gehuurde hieraan hoeft te beantwoorden. Huurder heeft mitsdien geen aanspraak op vermindering van de huurprijs of op ontbinding, vernietiging, wijziging van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomst met de werkelijkheid. Een afwijking in vorenbedoelde zin levert geen gebrek in de zin van de wet op.
- 1.4** Huurder zal het gehuurde uitsluitend gebruiken als grond waarop Huurder een locatie voor een opvangcentrum voor maximaal 149 vreemdelingen kan realiseren. Naast het opvangcentrum realiseert Huurder onder andere kantoren, de buitenruimte, draagt zij zorg voor landschappelijke inpassing en de noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte, hierna gezamenlijk te noemen: 'de opvang'. Voorafgaand aan de realisatie legt Huurder het ontwerp met duiding van de faciliteiten ter goedkeuring voor aan de gemeente.
- 1.5** Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artikelen 7: 232 e.v. BW) en die ten aanzien van bedrijfsruimte (de artikelen 7:290 e.v. BW) en 'overige' gebouwde onroerende zaken (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het gaat om de huur en verhuur van een ongebouwde onroerende zaak en partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen hebben.
- 1.6** Huurder is ermee bekend dat het vigerende omgevingsplan het beoogd gebruik door Huurder van het gehuurde niet rechtstreeks toestaat en dat Huurder in ieder geval een omgevingsvergunning nodig heeft om tijdelijk van het omgevingsplan af te wijken. Verhuurder spant zich, binnen haar publiekrechtelijke mogelijkheden en met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in voor een zorgvuldige en voortvarende vergunningverlening. Het niet verkrijgen van vergunningen komt geheel voor risico van huurder

Artikel 2 Duur, verlenging en opzegging

- 2.1** Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een huurperiode van 6 (ZES) jaar welke huurperiode in gaat op de dag dat deze huurovereenkomst, volgens het bepaalde in artikel 17, in werking treedt. Binnen deze huurperiode is het COA toegestaan een periode van maximaal 5 (vijf) jaar een opvanglocatie te exploiteren. Partijen zullen afzonderlijk schriftelijk vastleggen wat de definitieve ingangsdatum van de exploitatieperiode is. Deze schriftelijke en door partijen geparafeerde vastlegging zal als **Bijlage 3** bij deze huurovereenkomst worden aangehecht.
- 2.2** Na het verstrijken van de in artikel 2.1 genoemde huurperiode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege zonder dat daarvoor opzegging is vereist.
- 2.3** Zowel Verhuurder als Huurder zijn gerechtigd deze huurovereenkomst tussentijds op te zeggen indien sprake is van een zwaarwegende reden die voortzetting van de huurovereenkomst redelijkerwijs niet langer rechtvaardigt. Voor Verhuurder worden onder zwaarwegende redenen in ieder geval verstaan:

- a. indien een zwaarwegend publiek belang dit vereist, waaronder in ieder geval beschreven de punten in de bestuursovereenkomst art 4;
 - b. indien de voor het gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen vervallen, worden ingetrokken of onherroepelijk worden vernietigd;
 - c. een wezenlijke wijziging van wet- en regelgeving of overheidsbeleid waardoor voortzetting van het gebruik van het gehuurde redelijkerwijs niet mogelijk is.
- 2.4** Verhuurder is verder gerechtigd deze huurovereenkomst tussentijds op te zeggen indien:
- a. Huurder in verzuim is de huurprijs te betalen;
 - b. Huurder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van de andere verplichtingen uit de huurovereenkomst.
 - c. Er sprake is van reden tot ontbinden zoals beschreven in de bestuursovereenkomst art 4.4 van de bestuursovereenkomst.
- 2.5** Bij tussentijdse opzegging zal een opzegtermijn van tenminste 4 weken en maximaal 6 maanden in acht worden genomen, afhankelijk van de grond van opzegging, zoals beschreven in de bestuursovereenkomst art 4. Opzegging dient te geschieden bij aangetekend schrijven.
- 2.6** Indien de bestuursovereenkomst om welke reden dan ook eindigt, wordt opgezegd of ontbonden, eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege op dezelfde datum plus een periode van maximaal 6 maanden die nodig is om het perceel in originele staat op te leveren. Hiervoor is geen nadere opzegging of ingebrekestelling vereist. Partijen zullen in dat geval met elkaar in overleg treden over de feitelijke ontruiming en oplevering van het gehuurde, waarbij de verplichtingen van Huurder uit hoofde van artikel 11 onverkort van kracht blijven. De in de bestuursovereenkomst opgenomen termijnen voor opzeggen, het doen verhuizen van bewoners en opleveren worden hierbij aangehouden.
- 2.7** Bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst ingevolge het in artikel 2.3 sub a tot en met e bepaalde, dan wel in geval van het eindigen van de publiekrechtelijke vergunning op verzoek van Huurder, heeft Huurder geen recht op schadevergoeding.

Artikel 3 Huurprijs, omzetbelasting, betalingsverplichting

- 3.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde voor een periode van 6 jaar bedraagt per prijspeil september 2026, € (zegge: *****) per jaar. De huurprijs wijzigt niet indien op verzoek van Huurder een kleiner oppervlak wordt gehuurd of het gehuurde niet voor de gehele looptijd van deze huurovereenkomst wordt gebruikt voor onder meer de opvang. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 3.3 van deze huurovereenkomst.
- 3.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien verhuurder door de van omzetbelasting vrijgestelde verhuur, een (btw-)nadeel leidt doordat de omzetbelasting op investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is, dan zal verhuurder dit nadeel in de vorm van een afzonderlijke vergoeding bij huurder in rekening 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 huurprijs geacht exclusief omzetbelasting te zijn.
- 3.3** De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Facturatie geschiedt jaarlijks aan het begin van de daaropvolgende periode van 12 maanden:

Totaal: € *****

Zegge: *****

De termijnen worden jaarlijks op basis CPI-consumentprijsindex geïndexeerd, waarbij de indexering voor het eerst van toepassing is in het tweede huurjaar.

- 3.4** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichte betaling als weergegeven in artikel 3.3 is in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moet binnen X dagen na ontvangst van de daarop betrekking hebbende factuur, na het in werking treden van deze huurovereenkomst conform artikel 17 van deze overeenkomst, worden voldaan.
- 3.5** De factuur zal binnen 14 dagen na inwerkingtreding huurovereenkomst aan Huurder worden toegezonden.
- 3.6** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst exclusief omzetbelasting.

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

- 4.1** Het gehuurde wordt opgeleverd in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze huurovereenkomst bevindt. Op de ingangsdatum zullen partijen de staat van het gehuurde vastleggen in het daartoe door partijen opgestelde en ondertekende proces-verbaal (**Bijlage 2**). Eventuele opleveringsgebreken zullen in dit proces-verbaal worden vermeld.
- 4.2** Huurder heeft het gehuurde voor het aangaan van deze huurovereenkomst grondig geïnspecteerd teneinde na te gaan of het gehuurde geschikt is voor het tussen partijen overeengekomen gebruik en heeft Verhuurder hieromtrent volledig geïnformeerd.
- 4.3** Verhuurder is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele gebreken die het gehuurde blijkt te hebben en die Verhuurder op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken die na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op Verhuurder rust ter zake van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, ontstaan na het aangaan van de huurovereenkomst, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht. Huurder heeft ter zake de in dit lid genoemde gebreken geen recht op vermindering van de huurprijs en/of schadevergoeding.
- 4.4** In het geval het gehuurde niet dan wel niet volledig op de ingangsdatum door Verhuurder aan Huurder ter beschikking is gesteld, wegens een andere reden dan verzuim van Huurder, is Huurder tot de datum van de ter beschikkingstelling voor het gehuurde geen huur verschuldigd. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten. De niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde levert geen gebrek in de zin van de wet op. Huurder kan geen (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de niet tijdige beschikbaarheid is veroorzaakt door de ernstige nalatigheid of grove schuld van Verhuurder en bovendien van Huurder in redelijkheid niet kan worden verlangd de huurovereenkomst ongewijzigd in stand te laten.

Artikel 5 Bodemverontreiniging, asbest, milieu

- 5.1** De bodemsituatie van het terrein is in het rapport, dat voor de aanvang van de huurperiode wordt opgenomen als **Bijlage 4**, in kaart gebracht, in welk rapport tevens wordt ingegaan op de eventuele aanwezigheid van ondergrondse tanks. De bodemsituatie zoals vastgelegd in dit onderzoeksrapport geldt tussen partijen als de zogenaamde nul-situatie.

- 5.2** Indien noodzakelijk maken Partijen binnen 2 maanden nadat beide partijen kennis hebben genomen van de resultaten van het bodemonderzoek waaruit zou blijken dat er sanering of andere voorbereidende handelingen moeten worden gedaan om het perceel in gebruik te kunnen nemen, in gezamenlijke afstemming een plan om het perceel gebruiksklaar te maken. Als blijkt dat er geen (uiteindelijke) overeenstemming kan worden bereikt, hebben zij ieder het recht de huurovereenkomst te ontbinden zonder dat hiervoor een (schade)vergoeding dient te worden betaald.
- 5.3** 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, zal Huurder dit alsnog laten doen en de kosten hiervoor in rekening brengen van Verhuurder.
- 5.4** Indien het onderzoek van Huurder 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 Huurder 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 Huurder aantoont dat de verontreiniging niet is ontstaan door diens toedoen of nalatigheid.
- 5.5** Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst in, aan of op het terrein van enigerlei milieu-, bodem- en/of asbestverontreiniging mocht blijken, komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van Huurder, tenzij Huurder bewijst dat de milieu- en/of asbestverontreiniging bij de oplevering gelijk is aan de nulmeting die bij aanvang is verricht.
- 5.6** Huurder zal alles in het werk stellen om te voorkomen dat de bodem van de onroerende zaak bij de ingebruikname van de onroerende zaak en gedurende de looptijd van deze overeenkomst wordt verontreinigd.
- 5.7** Huurder zal elke bodemverontreiniging die gedurende de looptijd van deze overeenkomst ontstaan steeds direct melden bij Verhuurder en eventuele daaruit voortvloeiende bevelen van Verhuurder, aan wie dan ook opgelegd, direct en op eigen kosten opvolgen. De hier bedoelde verplichting voor Huurder om bevelen direct en op eigen kosten op te volgen geldt niet wanneer Huurder kan aantonen dat de verontreiniging in redelijkheid niet aan hem kan worden toegerekend.

Artikel 6 Beperkt zakelijke rechten

- 6.1** Voor zover bij Verhuurder bekend zijn op het gehuurde geen beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, die het huurgenot van Huurder aantasten of het voorgestane gebruik door Huurder belemmeren.
De vestiging van nieuwe en/of de wijziging van bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, die het genot van het gehuurde dat Huurder bij aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten aantasten, leveren een gebrek in de zin van de wet op.
- 6.2** Verhuurder staat ervoor in dat voor het sluiten van deze huurovereenkomst eventueel benodigde toestemming(en) van hypotheekhouder(s) is (zijn) verkregen, alsmede dat op het gehuurde geen beslagen en/of retentierecht(en), aanwijzingen en/of aanschrijvingen op grond van de Erfgoedwet, de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de Wet bodembescherming rusten.

Artikel 7 Bestemming en gebruik

- 7.1** Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als losse grond, waarop Huurder een huisvesting ten behoeve van de opvang van vreemdelingen wenst te 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. Voorafgaand aan de realisatie zal het COA een ontwerp met duiding van de faciliteiten ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente.
- 7.2** Huurder is verplicht het gehuurde (met inbegrip van de eventueel daarop aan te brengen opstallen) zelf, daadwerkelijk, geheel en als een goed huurder te gebruiken overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en het voor zijn rekening in zodanige staat te houden, te onderhouden en te herstellen dat het deze bestemming kan dienen. Verhuurder is niet tot onderhoud of herstel van het gehuurde verplicht, tenzij het gaat om gebreken die Verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen.
- 7.3** Het is Huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder aan het perceel een andere van lid 1 afwijkende bestemming te geven.
- 7.4** Huurder zal het terrein voorts beheren overeenkomstig de bestemming zoals omschreven in lid 1 van dit artikel.
- 7.5** Huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur te geven of anderszins aan derden in gebruik af te staan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder. Ook is Huurder niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder de huurovereenkomst of de rechten daaruit geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen, of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, dan wel de huurrechten, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan. Aan een verleende toestemming kunnen door Verhuurder nadere voorwaarden worden verbonden.
- 7.6** Huurder dient ervoor zorg te dragen dat geen hinder of overlast ontstaat voor de gebruikers van de in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen.
- 7.7** Huurder is verplicht het gehuurde terstond na terbeschikkingstelling op zijn kosten ten genoegen van Verhuurder te voorzien van een passende erfafscheiding.
- 7.8** Huurder moet gedogen dat om, op, in, of boven het gehuurde werken worden gemaakt, behouden, vernieuwd of gewijzigd, die Verhuurder in het openbaar belang noodzakelijk oordeelt. Indien het genot van het gehuurde tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, heeft Huurder aanspraak op een vergoeding of een evenredige vermindering van de huurprijs. De vergoeding of de vermindering van de huurprijs wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg.

Artikel 8 Vergunningen, ontheffingen en verzekeringen

- 8.1** Huurder dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van eventuele voor het beoogde gebruik van het gehuurde benodigde omgevingsvergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, waaronder tevens begrepen het voldoen van het overeengekomen gebruik aan alle eisen en voorwaarden van het vigerende en/of te wijzigen omgevingsplan, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning, de alsdan geldende brandweervoorschriften alsmede aan alle overige bestaande en/of alsdan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot onder meer bouw, milieu, en brandveiligheid. Het weigeren dan wel intrekken van een vergunning als in dit artikel bedoeld, levert geen gebrek in de zin van de wet op en kan nimmer aanleiding geven tot enige andere actie tegen Verhuurder.

- 8.2** Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst aan, op of in het gehuurde veranderingen en/of toevoegingen, al dan niet van overheidswege of door nutsbedrijven noodzakelijk zijn, is Huurder ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen en/of toevoegingen volledig voor rekening van Huurder zijn. Het aanbrengen van de in dit lid genoemde veranderingen en/of toevoegingen zal geen aanleiding kunnen zijn tot enige actie tegen Verhuurder. Het aanbrengen van bedoelde veranderingen en/of toevoegingen is geen gebrek in de zin van de wet.
- 8.3** Het verzekeringsrisico met betrekking tot de eventueel door Huurder aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen is voor rekening van Huurder. Huurder verplicht zich dit risico genoegzaam zelf te verzekeren.
- 8.4** Ter dekking van het wettelijk aansprakelijkheidsrisico in verband met het gebruik door Huurder van het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen en voorzieningen, dient Huurder een passende verzekering af te sluiten. Huurder verstrekt Verhuurder desgevraagd een bewijs van verzekering.

Artikel 9 Veranderingen en/of toevoegingen

- 9.1** Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan om veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen en/of toevoegingen die op grond van deze huurovereenkomst zijn toegestaan en/of die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten door Verhuurder ongedaan gemaakt kunnen worden en verwijderd.
- 9.2** Alle door Huurder, al dan niet met toestemming van Verhuurder, aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
- 9.3** Huurder dient zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen als hiervoor omschreven, wordt voldaan aan de ter zake door de overheid gestelde eisen alsmede dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen, alsmede erop toe te zien dat de werkzaamheden uitsluitend en alleen door te goeder naam en faam bekende staande ondernemingen worden uitgevoerd.
Huurder 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 in ernstige mate wordt aangetast.
- 9.4** Het onderhoud en/of het verhelpen van gebreken aan de door Huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van Huurder. De artikelen 7:206 tot en met 208 BW zijn niet van toepassing op de door Huurder in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen. Eventuele met deze veranderingen en/of toevoegingen verband houdende omstandigheden die direct dan wel indirect het gevolg hebben dat het gehuurde, of delen daarvan aan de huurder niet het genot kunnen verschaffen die deze bij het aangaan van deze overeenkomst mocht verwachten, worden niet als een gebrek in de zin van de wet aangemerkt.
- 9.5** Hetgeen huurder in, aan of op het gehuurde voor zijn rekening en risico zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken zal hij, zonder daarvoor enige vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking, dan wel anderszins van Verhuurder te kunnen vorderen, bij het einde van de huur ongedaan maken en het gehuurde in de staat brengen waarin het bij het

aangaan van de huurovereenkomst verkeerde. Dit is alleen anders indien Verhuurder bij het verlenen van de in lid 1 bedoelde toestemming instandhouding van de door Huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen heeft verlangd. Verhuurder kan garantie of andere zekerheid voor de nakoming van de ongedaanmakingsverplichtingen verlangen.

- 9.6** Huurder is verplicht na vanwege Verhuurder gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn al hetgeen in strijd met het bepaalde in dit artikel is uitgevoerd te verwijderen en de eventueel toegebrachte schade te herstellen. Indien Huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is Verhuurder bevoegd het nodige te verrichten op kosten van Huurder, zonder dat daarvoor rechtelijke machtiging is vereist en onverminderd het recht van Verhuurder om schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

Artikel 10 Zakelijke lasten en belastingen

- 10.1** De zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot het gehuurde en de daarop eventueel aan te brengen opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst is ingegaan, ten laste van Huurder, voor zover deze ingevolge de wet of verordening ten laste van Huurder dienen te komen, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. Dit betekent dat onder meer voor rekening van Huurder komen:
- a.** De onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd;
 - b.** Overige belastingen, precariorechten, rioolrechten, (waterschaps)lasten en retributies ter zake van het gehuurde en van zaken van Huurder;
 - c.** De milieubeschermingsheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage in de zuiveringskosten afvalwateren en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enig andere heffing.
- 10.2** Indien en zodra Verhuurder ten gevolge van het feit dat Huurder op of in het gehuurde opstallen heeft gesticht, hoger in de onroerendezaakbelasting en/of waterschapslasten wordt aangeslagen dan voorheen, is Huurder verplicht het meerdere op eerste verzoek aan Verhuurder te voldoen.
- 10.3** Indien en zodra de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, is Huurder verplicht deze op eerste verzoek aan Verhuurder te voldoen.
- 10.4** Alle boetes, vergoedingen en dergelijke wegens overtreding van enige wet of verordening door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van Huurder of van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gehuurde bevinden, verschuldigd, komen ten laste van Huurder, ook indien zij ingevolge de wet of verordening ten laste van Verhuurder komen. Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes, vergoedingen en dergelijke die Verhuurder ter zake worden opgelegd.

Artikel 11 Oplevering bij einde huur

- 11.1** Huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren in de staat zoals die bij aanvang van de huurovereenkomst in het opnamerapport (**Bijlage 2**) is beschreven, geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en vrij van de door Huurder aan, op of in het gehuurde aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen, behoudens normale slijtage en veroudering.
- 11.2** Huurder is bij het einde van de huurovereenkomst verplicht tot ongedaanmaking van de eventueel aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen, zonder daarvoor enige vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking dan wel anderszins van Verhuurder te kunnen vorderen, tenzij Huurder en Verhuurder schriftelijk anders zijn overeengekomen op basis van de door Verhuurder verleende toestemming.

- 11.3.** Partijen zullen gezamenlijk het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst inspecteren en schriftelijk overeenkomen op welke wijze en op welke termijn de bij de inspectie eventueel geconstateerde opleveringsgebreken, voorzover die voor rekening van Huurder zijn, voor rekening van Huurder zullen worden verholpen.
- 11.4** Indien één der partijen, na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan deze inspectie en/of 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.
- 11.5** Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen één maand of nadere, tussen partijen overeengekomen, termijn ten genoegen van Verhuurder uit te (laten) voeren. Als Huurder nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende opleveringsverplichting, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden op kosten van Huurder uit te laten voeren zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om schadevergoeding te vorderen.
- 11.6** Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, worden geacht door hem aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Huurder machtigt bij deze Verhuurder om deze zaken op kosten van Huurder te laten verwijderen, te laten opslaan of te laten vernietigen.
- 11.7** Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs, onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Artikel 12 Ontbinding, buitengerechtelijke kosten

- 12.1** Indien een partij 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. Het niet verkrijgen van vergunning/toestemming voor het gebruik is een ontbindende voorwaarde voor huurder is.
- 12.2** In het geval één der Partijen toerekenbaar ernstig tekortschiet in de nakoming van zijn uit hoofde van de wet en/of deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal een uitdien hoofde door de andere partij verlangde ontbinding, onder voorwaarde genoemd in art.2.4 kunnen worden bewerkstelligd, zulks onverminderd het recht van deze andere partij tot nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.
- 12.3** Indien Huurder of Verhuurder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting, is deze partij gehouden de door de andere partij daardoor geleden schade te vergoeden, op de voet van de artikelen 6:74 en 6:95 BW, tenzij in dit artikel anders is bepaald.
- 12.4** Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat voor vergoeding in aanmerking komt uitsluitend schade als bedoeld in artikel 6:96 lid 2 BW, waaronder begrepen redelijke kosten ter voorkoming of beperking van schade, ter vaststelling van schade en aansprakelijkheid, en ter verkrijging van voldoening buiten rechte. Alle andere schade, waaronder gevolgschade, gedeelde opbrengst, schade door vertraging, schade door hogere financieringslasten en enige andere indirecte of bijkomende schade, is uitgesloten.

- 12.5** De totale aansprakelijkheid van een partij uit hoofde van deze huurovereenkomst is gemaximeerd op een bedrag gelijk aan de huursom voor de gehele huurperiode, tenzij sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de aansprakelijke partij.
- 12.6** De in dit artikel opgenomen beperkingen en uitsluitingen van aansprakelijkheid gelden mede voor vorderingen uit onrechtmatige daad die samenhangen met de nakoming van de huurovereenkomst.

Artikel 13 Huurafhankelijk opstalrecht

- 13.1** Huurder verklaart bekend te zijn met de natrekking van door hem op het gehuurde te realiseren opstallen als bedoeld in art. 5:20 BW. Ter zekerstelling van de zakenrechtelijke positie van Partijen in relatie tot de eigendom van enerzijds de grond (zijnde het gehuurde) en anderzijds de daarop gevestigde dan wel te vestigen opstallen, werken en beplantingen, verplichten Partijen zich dienaangaande om, indien door Huurder gewenst, ten laste van Verhuurder en ten gunste van Huurder een afhankelijk zakelijk recht van opstal te vestigen. Reeds nu voor alsdan verklaart Verhuurder geen aanspraak te (zullen) maken op de als gevolg van natrekking te ontstane eigendomsoverdracht naar Verhuurder en dat de eigendomsoverdracht door natrekking ook nimmer zijn intentie is geweest. Het opstalrecht eindigt automatisch bij het einde van de huur.
- 13.2.** De vestiging van het afhankelijk zakelijke recht van opstal zal voor rekening van Huurder plaatsvinden ten overstaan van een door Huurder direct na het sluiten van deze huurovereenkomst aan te wijzen notaris. De kosten van de vestiging van het opstalrecht komen voor rekening van Huurder.
- 13.3** De jaarlijkse retributie is nihil en is verdisconteerd in de huurprijs.
- 13.4** Bij het eindigen van het huurafhankelijke opstalrecht is tussen Partijen over en weer geen vergoeding verschuldigd en zal Huurder voor eigen rekening en risico de opstallen verwijderen conform het bepaalde in artikel 11.

Artikel 14 Schade en aansprakelijkheid

- 14.1** Huurder is verplicht Verhuurder onmiddellijk op de hoogte te stellen als schade dreigt te ontstaan of in ontstaan of als zich een gebrek mocht openbaren aan het gehuurde. Huurder is verder verplicht naar vermogen onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde.
- 14.2** Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, in en/of aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade – behoudens brandschade – wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens Verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedgevinden in of op het gehuurde bevinden.
- 14.3** Huurder is aansprakelijk voor schade – behoudens brandschade – die met en/of door het gehuurde aan Verhuurder en/of aan derden mocht worden toegebracht, tenzij Huurder bewijst dat deze schade niet in verband staat met diens activiteiten in of op het gehuurde en/of niet het gevolg is van personen die Huurder tot het gehuurde heeft toegelaten en/of personen waarvoor Huurder aansprakelijk is. Huurder vrijwaart Verhuurder voor eventuele aanspraken van derden ter zake.
- 14.4** Verhuurder is nadrukkelijk niet aansprakelijk voor schade die door de in het gehuisveste vreemdeling(en) is toegebracht aan personen die zich op het gehuurde bevinden, medewerkers van Huurder daaronder begrepen.

14.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of zaken van Huurder of van derden – en Huurder heeft ter zake geen recht op huurprijsvermindering – door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, van de stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, van stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, van in- en uitstroming van gas of vloeistoffen, van brand, ontploffing en andere voorvallen van stoornissen in het huurgenot, tenzij de schade het gevolg is van grove schuld of ernstige nalatigheid van Verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde dan wel de schade het gevolg is van gebreken die Verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende dan wel had behoren te kennen. Huurder vrijwaart Verhuurder voor eventuele aanspraken van derden ter zake.

Artikel 15 Uitsluiting stilzwijgende verlenging

Indien Huurder na het einde van de huurovereenkomst in het bezit is gebleven van het gehuurde, zal in afwijking van het bepaalde in artikel 7:230 BW geen nieuwe huurovereenkomst ontstaan.

Artikel 16 Plaatsopneming en bezichtiging

16.1 Verhuurder is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of Huurder heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

16.2 Verhuurder deelt Huurder het tijdstip waarop een plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.

16.3 De daartoe door Verhuurder aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en de daarop aanwezig opstallen. Zij geven Huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.

16.4 Het te eniger tijd niet uitoefenen van de in lid 1 bedoelde bevoegdheid doet niet af aan het uitoefenen van de rechten die Verhuurder heeft als Huurder de voor hem uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.

16.5 Indien Verhuurder wenst over te gaan tot verkoop of verhuring van het gehuurde aan anderen, is Huurder verplicht het gehuurde naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging te stellen.

Artikel 17 Voorbehouden/opschortende voorwaarden Huurder

Deze huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de totstandkomingsvoorbehouden dat:

- (i) het bestuur van Huurder deze huurovereenkomst en alle daarin opgenomen condities, en de financiële gevolgen die daaruit voortvloeien, schriftelijk heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van Huurder is ondertekend; en
- (ii) de gemeenteraad van de Gemeente Koggenland, deze huurovereenkomst en alle daarin opgenomen condities heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de burgemeester van de gemeente Koggenland is ondertekend.
- (iii) Voor het voorgestane gebruik van het gehuurde de vereiste vergunning(en) en toestemming(en) worden verleend, deze wordt/worden ingetrokken of anderszins komen te vervallen.

Artikel 18 Communicatie

18.1 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, en verantwoordelijk zijn voor de (wijze van) uitvoering van deze huurovereenkomst, inclusief de financiële afhandeling daarvan.

18.2 Indien Verhuurder of Huurder diens contactpersoon wil vervangen, dient deze hiervan onverwijld schriftelijk mededeling te doen aan de andere partij.

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

Artikel 19 Slotbepalingen

- 19.1** Toestemmingen van Huurder aan Verhuurder en vice versa om af te wijken van enige bepaling van deze huurovereenkomst zijn slechts geldig als deze schriftelijk zijn gegeven door Huurder c.q. Verhuurder. Zij gelden, tenzij anders is bepaald, slechts tot wederopzegging en slechts voor de specifieke situatie waarvoor de ontheffing is gevraagd en verkregen.
- 19.2** Deze huurovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen bevatten alle verplichtingen van Partijen in relatie tot het gebruik van het gehuurde en treden in de plaats van alle eventuele voorafgaande onderhandelingen, voorstellen, aanbiedingen, afspraken, toezeggingen en/of correspondentie ten aanzien van het gehuurde.
- 19.3** Alle aan deze huurovereenkomst gehechte en geparafeerde Bijlagen maken hiervan een integraal onderdeel uit. Ingeval van strijdigheid tussen deze huurovereenkomst en één of meerdere van bovenstaande bijlagen prevaleert de Bestuursovereenkomst.
In geval van strijdigheid tussen bovengenoemde Bijlage(n) prevaleert de Bijlage met de jongere dagtekening boven de Bijlage met de oudere dagtekening.
- 19.4** Indien één of meer bepalingen van deze huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is/zijn, zullen de overige bepalingen van deze huurovereenkomst onverkort van kracht blijven. In plaats van het vernietigde deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid zouden hebben gekend.

Artikel 20 Toepasselijk recht en geschillen

- 20.1** Op de huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 20.2** Eventuele geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één van partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement ***.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

De Gemeente

Namens deze, de heer P.C. van Maaren

Het COA

Namens deze



Datum: _____

Datum: _____

Plaats: _____

Plaats: _____

Bijlagen:

- 1** Plattegrond met aanduiding van het gehuurde
- 2** proces-verbaal van oplevering (*toe te voegen ten tijde van oplevering*)
- 3** vaststelling ingangsdatum huurperiode (*later toe te voegen*)
- 4** bodemonderzoek (*later toe te voegen*)

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen