

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

Verzonden: 25-06-[redacted]

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@coa.nl>

Onderwerp: FW: Huurprijs

Met vriendelijke groet,

[redacted]
cluster Wonen en werken



Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 24 juni 2024 16:24

Aan: [redacted]; [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: RE: Huurprijs

[redacted],
Radboud heeft voor de locatie naast het gemeentehuis een huurprijs van € 1,50 per m2 'afgegeven' richting COA. Dit op basis van de volgende uitgangspunten:

- het terrein wordt in de huidige (agrarische) staat geleverd aan COA.
- alle ten behoeve van de ontwikkeling te maken kosten en daarmee samenhangende risico's komen ten laste van COA. Dit betreft o.a.:

- > leges
- > uren van gemeente voor zover niet uit de leges wordt gedekt
- > planschade / nadeelcompensatie; indien en voor zover aan de orde
- > eventuele kosten i.v.m. bodem- / asbest sanering
- > de realisatie van verharding en groen (incl. eventueel benodigde landschappelijke inpassing; het te verhuren perceel moet daarvoor voldoende omvang hebben)
- > aansluitingen op bestaande infrastructuur, nutsvoorzieningen, riolering, etc.
- > afdracht voor bovenwijkse voorzieningen
- > kosten die moeten worden gemaakt om het terrein na afloop van de huurovereenkomst terug te brengen in de huidige (agrarische) staat.

Van belang is dat het uitgangspunt dat alle kosten ten laste van COA komen goed in de huurovereenkomst wordt verwerkt en dat de gemeente hierin als verhuurder geen risico's aanvaard. Doen we dat wel dan zal ook de huur naar boven moeten worden bijgesteld (kostprijsdekkende huur).

Ik heb de huurovereenkomst nog een keer doorgenomen, met bovenstaande in gedachten. Naar mijn mening is nog wel een aanscherping nodig. Aanvullend op de huurovereenkomst zal ook een anterieure overeenkomst moeten worden gesloten. Is deze al uitgewerkt?

Nu het antwoord op jouw vraag.

Indien alle kosten en risico's bij COA komen te liggen zoals door Radboud beoogd en hierboven toegelicht, kan in Vorden dezelfde prijs worden gehanteerd als in Hengelo. Het betreft hier immers ook onbebouwde (agrarische) grond en een vergelijkbaar bouwplan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
cluster Wonen en werken



Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 18 juni 2024 20:08

Aan: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: FW: Huurprijs

J, J, J,

Maandag in ons afstemmingsoverleg even bespreken.

J, kun je de laatste versie van de huurovereenkomst voor Hengelo nog even met ons delen? Het lijkt me dat we voor de prijsstelling dezelfde uitgangspunten hanteren.

Met vriendelijke groet,

J

cluster Wonen en werken



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

Van: J <J@bronckhorst.nl>

Verzonden: dinsdag 18 juni 2024 12:37

Aan: J <J@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Huurprijs

J,

Voor de 2^e locatie in Vorden moeten we een huurprijs doorgeven aan het COA. Zo ver mijn kennis rijkt moeten jullie dit vaststellen. Kun je mij hier op korte termijn over informeren?

Met vriendelijke groet,

J

cluster Wonen en werken



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE GROND CENTRAAL ORGAAN opvang ASIELZOEKERS

ONDERGETEKENDEN:

1 de publiekrechtelijke rechtspersoon "Gemeente Bronckhorst", gevestigd in [redacted] Hengelo (Gelderland) aan Elderinkweg 2, rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, wethouder van de gemeente Bronckhorst, die op grond van het mandaatbesluit 2024 bevoegd is tot vertegenwoordiging van de gemeente Bronckhorst, hierna te noemen: 'Verhuurder',

EN:

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon "Het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers", ingesteld bij Wet (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers, laatstelijk gewijzigd bij Wet van 20 mei 2010, Stb. 2010, 203, besluit tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding, Stb. 2010, 886), gevestigd en kantoorhoudende te [redacted], aan de [redacted], [redacted] Den-Haag (Postbus 30203 [redacted] Den Haag), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw, lid van het bestuur, hierna te noemen: [redacted],

Verhuurder en [redacted] hierna ook gezamenlijk te noemen: 'Partijen',

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- [redacted] is belast met de opvang van asielzoekers en/of andere door dan wel ten behoeve van [redacted] aangewezen doelgroepen en uitdien hoofde behoefte heeft aan opvang- annex huisvestingslocaties, waaronder percelen losse grond waarop [redacted] een opvangcentrum voor de opvang en huisvesting van asielzoekers en andere doelgroepen kan realiseren;
- Verhuurder eigenaar is van een perceel losse grond, staande en gelegen aan **Elderinkweg 2 te Hengelo (GLD)**, kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie L, nummer 1647 (ged.), groot circa @@ m², hierna te noemen: 'het gehuurde';
- [redacted] ten behoeve van de realisatie van voornoemd opvangcentrum het gehuurde wenst te huren nadat het gehuurde door en voor rekening van [redacted] overeenkomstig een door [redacted] opgesteld Programma van Eisen (bijlage 3) geschikt wordt gemaakt voor het door [redacted] voorgenomen gebruik voor de huisvesting van maximaal 80 (zegge: tachtig) asielzoekers, voor deze locatie uitsluitend de doelgroep van alleenstaande minderjarige vreemdelingen. [redacted] aanvaardt uitdrukkelijk het terrein in zijn huidige staat en zal het terrein na afloop van onderhavige overeenkomst in oorspronkelijke staat weer opleveren;
- Het gehuurde door en voor rekening van [redacted] overeenkomstig een door [redacted] opgesteld Programma van Eisen (bijlage 3) geschikt wordt gemaakt voor het door [redacted] voorgenomen gebruik voor de huisvesting van maximaal 80 (zegge: tachtig) asielzoekers, voor deze locatie uitsluitend de doelgroep van alleenstaande minderjarige vreemdelingen. Dit nadat daarvoor een vergunning is verkregen en deze vergunning onherroepelijk is.
- Verhuurder uitdrukkelijk onderkent dat de huisvesting en opvang van asielzoekers en andere doelgroepen naar zijn aard onvoorspelbaar is, in verband waarmee Partijen zowel ten aanzien van de looptijd 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;
- Voor wijziging van de genoemde doelgroep of het maximale aantal op enig moment te verblijven personen uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verhuurder is vereist;
- Partijen de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de

paraaf Verhuurder

paraaf [redacted]

Commented [TN1]: Voor ondertekening is publicatie nodig conform Didam Arrest?

Commented [TN2]: Is de wethouder gemandateerd?
Indien dit nog niet in het mandaatbesluit is geregeld zal bij besluitvorming over de huurovereenkomst moeten worden geregeld dat de wethouder mandaat heeft om tot ondertekening over te gaan.

Commented [TN3]: Zoals nu geformuleerd gaat de huur pas in NADAT het terrein door huurder geschikt is gemaakt door huurder terwijl de huur moet zijn ingegaan om het terrein überhaupt geschikt te kunnen maken.

artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van middenstandsbedrijfsruimte (de artikelen 7:290 e.v. BW) en overige bedrijfsruimte (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uitsluiten;

- Verhuurder onderkent dat de looptijd van deze huurovereenkomst onlosmakelijk is verbonden aan de door [J] te sluiten respectievelijk reeds gesloten bestuursovereenkomst met de gemeente Bronckhorst, met dien verstande dat indien voornoemde bestuursovereenkomst eindigt, ook de huurovereenkomst zal eindigen;
- Partijen in een hoofdlijnenbrief d.d. **PM** de door hen voorwaardelijk bereikte overeenstemming over de essentialia van de te sluiten huurovereenkomst hebben vastgelegd met inachtneming van de in deze hoofdlijnenbrief opgenomen voorbehouden;
- Verhuurder en [J] op deze basis in onderhandeling zijn getreden en over de voorwaarden van een te sluiten huurovereenkomst, overeenstemming hebben bereikt en deze overeenstemming in het navolgende wensen vast te leggen.

Commented [TN4]: Wat staat er in de bestuursovereenkomst?

Commented [TN5]: Wat staat er in de hoofdlijnenbrief?

Commented [TN6]: Ook de anterieure overeenkomst benoemen en als bijlage bijvoegen

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1; Het gehuurde; bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan [J] en [J] huurt van Verhuurder een perceel ongebouwde grond (hierna te noemen: **'het gehuurde'**), staande en gelegen aan de Elderinkweg 2, te Hengelo (GLD), ter grootte van in totaal ca. ***** m², kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie L, nummer 1647 (ged.), groot circa @@ m². Het gehuurde is nader aangeduid op de als **Bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegrond/tekening.

1.2 De feitelijke (huidige) 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 parafieren proces-verbaal van oplevering.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege [J] uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van een centrum voor de huisvesting en opvang van maximaal 80 (zegge: tachtig) asielzoekers en andere door of ten behoeve van [J] aangewezen ketenpartners alsmede voor andere opvangmodaliteiten, inclusief de hieraan ondersteunende faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte, voor zover planologisch is toegestaan.

1.4 Huurder is zelf verantwoordelijk voor aanvraag van de benodigde wijziging van het omgevingsplan (BOPA) en draagt de kosten die daarmee samenhangen. Dit betreft onder andere de leges, gemeentelijke plankosten (voor zover niet uit de leges gedekt), planschade, bovenwijkse voorzieningen, et cetera; Voorafgaand aan de wijziging van het omgevingsplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het verhaal van publieke kosten wordt geborgd.

1.5 Daarnaast draagt [J] ook voor eigen rekening en risico zorg voor inrichting van het terrein, aansluiting op het parkeerterrein van de Gemeente en aansluiting op het waterleiding- en energienetwerk, andere openbare (nuts)voorzieningen en het omliggende wegennetwerk.

1.6 Huurder heeft zich ervan vergewist dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik.

Commented [TN7]: Gehuurde moet voldoende omvang hebben zodat COA bv. ook landschappelijke inpassing en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kan realiseren

Commented [TN8]: Is afgestemd met cluster Omgeving?

Commented [TN9]: Incl. de parkeerplaatsen conform gemeentelijk beleid en eventueel benodigde landschappelijke inpassing.

Artikel 2; Duur, verlenging en opzegging

2.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 1 januari 2025 en is aangegaan voor een periode van 10 (zegge: tien) jaar en loopt derhalve tot en met 31 december 2034.

2.2 Na het verstrijken van de in artikel 2.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door uitsluitend [J] of Verhuurder in overeenstemming met de artikelen 2.3 t/m 2.5 voortgezet voor een aansluitende periode van maximaal vijf jaar, derhalve tot en met 31 december 2039. Deze verlenging zal uiterlijk één jaar voor het verstrijken van de eerstgenoemde periode van tien jaar worden overeengekomen.

2.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door [J] aan Verhuurder of door Verhuurder aan [J] tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar.

2.4 In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.3 en ander onverminderd het bepaalde in de artikelen 10.2 en 21 komen Partijen overeen dat [J] gerechtigd is om gedurende de initiële huurperiode en gedurende de verlengingen deze huurovereenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Opzegging door [J] dient plaats te vinden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

paraaf Verhuurder

paraaf [J]

2.5 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

2.6 Na beëindiging van de huurovereenkomst wordt het terrein op kosten en voor risico van [J] in huidige staat aan Verhuurder opgeleverd, vrij van terreininrichting, bebouwing, bijzondere lasten en beperkingen. Om de huidige staat van het terrein vast te stellen zal er voor aanvang van de huurovereenkomst een proces-verbaal worden opgesteld welke als bijlage 2 bij deze overeenkomst wordt gevoegd, zoals omschreven in artikel 4.1.

2.7 Bij het einde van deze huurovereenkomst heeft Verhuurder geen recht of aanspraak op enigerlei schadevergoeding en/of schadeloosstelling.

Artikel 3; Huurprijs, omzetbelasting, indexering, betalingsverplichting

3.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € ***** (zegge: *****) en is gebaseerd op een huurprijs van € 1,50 per m² per jaar (prijsspeel 1 januari 2024), gerekend vanaf de ingangsdatum.

3.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. [J] is naast de huurprijs geen afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder e.g. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Indien de belastingdienst, ondanks het feit dat Partijen opteren voor onbelaste verhuur, onverhoopt van mening mocht zijn dat toch omzetbelasting verschuldigd is, wordt de huurprijs geacht exclusief omzetbelasting te zijn.

3.3 De huurprijs wordt voor het eerst na het verstrijken van de in artikel 2.1 genoemde periode jaarlijks per 1 januari met ingang van jaar 2025 aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijnsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (2024 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd. De nieuwe huurprijs zal telkens worden verkregen door toepassing van de volgende formule: $Huurprijs\ jaar + 1 = huurprijs\ jaar\ 1 \cdot (index\ \% \ september\ jaar / index\ \% \ september\ jaar - 1)$. De indexering wordt uitsluitend toegepast op de kale huurprijs.

3.4 De huurprijs wordt ook niet gewijzigd indien een indexering leidt tot een lagere huurprijs. Van de als gevolg van de indexering aangepaste huurprijs zal Verhuurder aan [J] schriftelijk mededeling doen.

3.5 Indien het CBS op enig moment overgaat tot wijziging van de wijze waarop het prijsindexcijfer wordt vastgesteld, respectievelijk dit cijfer niet meer publiceert, dan zal in overleg tussen partijen zo goed mogelijk aansluiting worden gezocht bij de laatstelijk voor de herziening in aanmerking genomen reeks, of zullen andere, soortgelijke maatstaven worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.

3.6 De betalingsverplichting van [J] bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van 12 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringsdatum:
- De huurprijs € totaal € zegge: @@
- De huurprijs wordt vooraf voldaan.

3.7 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van [J] betrekking op de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € *****.

[J] zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 januari 2025. Het door [J] verschuldigde bedrag zal [J] binnen 14 dagen voldoen na ontvangst van een door Verhuurder verstrekte factuur met vermelding van het bestelopdracht nummer dat [J] voorafgaand aan het ondertekenen van deze huurovereenkomst aan Verhuurder heeft verstrekt.

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

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

3.10 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel

uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Artikel 4; Oplevering

4.1 Het gehuurde wordt op de ingangsdatum opgeleverd in de huidige staat zoals overeengekomen in de hoofdlijnenbrief en zoals vastgelegd in het daartoe door Partijen opgestelde en ondertekende proces-verbaal (Bijlage 2) aan [J] opgeleverd en ter beschikking gesteld. Eventuele opleveringsgebreken zullen in dit proces-verbaal worden vermeld.

4.2 In het geval het gehuurde niet dan wel niet volledig op de ingangsdatum door Verhuurder aan [J] ter beschikking is gesteld, is [J] tot datum van de ter beschikkingstelling voor het gehuurde geen huur en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd. In dat geval zullen tevens de ingangsdatum alsmede de huurvrije perioden dienovereenkomstig opschuiven, met dien verstande dat [J] gerechtigd is om vast te houden aan de oorspronkelijke einddatum van de initiële huurperiode zoals omschreven in artikel 2.1 van deze huurovereenkomst. [J] zal Verhuurder onverwijld schriftelijk berichten of aan de oorspronkelijke einddatum wordt vastgehouden.

4.3 Voor iedere werkdag dat Verhuurder het gehuurde te laat ter beschikking stelt, verbeurt Verhuurder een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van PM % van de huurprijs per dag, een en ander onverminderd het recht van [J] op schadevergoeding. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

4.4 Huurder is gerechtigd om deze huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, indien het gehuurde later dan ***** weken na de ingangsdatum door Verhuurder aan [J] wordt opgeleverd.

4.5 Onverminderd het bepaalde in dit artikel is Verhuurder aansprakelijk voor de als gevolg van de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde door [J] geleden schade, indien de latere terbeschikkingstelling wordt veroorzaakt door een tekortkoming door of vanwege Verhuurder en de schade daaraan kan worden toegerekend.

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

5.1 Indien de werkelijke oppervlakte van het gehuurde minder dan 10% afwijkt van de van de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte, 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.

5.2 Onverminderd het bepaalde artikel 5.1 heeft [J] bij een ondermaat van gehuurde die groter is dan 10/***** % ten opzichte van de overeengekomen omvang van het gehuurde, het recht om deze huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, indien naar het exclusieve oordeel van [J] door [J] geen aanvaardbaar bouwplan kan worden gerealiseerd. In het geval [J] overgaat tot ontbinding van deze huurovereenkomst heeft [J] geen recht op vergoeding van de dientengevolge door [J] geleden schade.

Artikel 6; Asbest/Milieu

6.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. Verhuurder verklaart in verband hiermee en gelet op de bestemming van het gehuurde zoals vastgelegd in artikel 1.3 dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik. [J] accepteert derhalve het terrein in zijn huidige staat.

6.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in 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. [J] accepteert het terrein in zijn huidige staat. Verhuurder verklaart in verband hiermee en gelet op de bestemming van het gehuurde zoals vastgelegd in artikel 1.3 dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik.

6.3 De aanwezigheid van asbesthoudend materiaal en/of verontreinigende stoffen in het gehuurde levert een gebrek in de zin van de wet op.

6.4 Verhuurder vrijwaart [J] voor alle aanspraken en/of (overheids-)bevelen ter zake van een eventuele milieu- en/of asbestverontreiniging, tenzij Verhuurder bewijst dat deze verontreiniging aan het handelen of nalaten van [J] of personen waarvoor [J] verantwoordelijk is, moet worden toegerekend.

Artikel 7; Beperkt zakelijke rechten

paraaf Verhuurder

paraaf [J]

Commented [TN10]: Wat voor oplevergebreken zouden er kunnen zijn? Het terrein wordt in huidige staat verhuurd.

Commented [TN11]: Indien door verhuurder werkzaamheden zouden worden verricht voorafgaand aan ingang van de huur dan snap ik dit artikel. Dat is echter niet aan de orde. Derhalve kan het artikel eruit.

Commented [TN12]: Dit kan er volgens mij ook uit. Het terrein kan nu in gebruik worden genomen.

Commented [TN13]: Volgens mij kunnen we het terrein nu indicatief inmeten. Kavel zodanig oppervlak geven dat COA ook de benodigde landschappelijke inpassing kan realiseren, indien en voor zover aan de orde.

Commented [TN14]: Kan niet zo zijn dat wanneer het niet lukt om de bestemming te wijzigen wij een vergoeding aan COA moeten betalen

Commented [TN15]: Dit zal COA zelf moeten beoordelen. Indien een sanering aan de orde is zal dat worden doorberekend in de huur.

Commented [TN16]: Dit zal COA zelf moeten beoordelen.

Verhuurder garandeert dat op het gehuurde geen beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, die het huurgenot van [J] aantasten of de bedrijfsvoering van [J] belemmeren. Verhuurder heeft [J] hierover schriftelijk geïnformeerd. De vestiging van nieuwe en/of de wijziging van bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, die het genot van het gehuurde dat [J] bij aanvang van de huurovereenkomst mocht verwachten aantasten, leveren een gebrek in de zin van de wet op.

Commented [TN17]: Is nagegaan of wij dat kunnen garanderen? Naar mijn idee is 'verklaart' meer op zijn plaats.

Artikel 8; Bestemming

8.1 Het is [J] niet toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.3.

8.2 Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle ten behoeve van de van artikel 1.3 afwijkende bestemming benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen. Verhuurder zal hieraan zijn onvoorwaardelijke medewerking verlenen. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, zal [J] deze kosten aan Verhuurder vergoeden, evenals alle kosten van eventuele nadeelcompensatie.

Commented [TN18]: Dit kunnen we volgens mij zo niet opnemen. De gemeente is immers niet alleen verhuurder maar ook vergunningverlener.

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

Artikel 9; Gebruik

9.1 Huurder is verplicht het gehuurde gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst geheel en volledig daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken.

9.2 [J] is niet bevoegd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur of anderszins in gebruik af te staan.

9.3 Huurder zal een plan uitwerken voor het (voor eigen rekening en risico) fysiek afscheiden en/of afsluiten van het terrein als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en zal dit plan na vergunningverlening overeenkomstig realiseren.

Commented [TN19]: Moet naar mijn idee ook over evt landschappelijke inpassing gaan en er moet voldoende parkeerruimte op eigen terrein zijn.

Artikel 10; Vergunningen

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

10.2 [J] is gerechtigd deze huurovereenkomst – zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn – met onmiddellijke ingang op te zeggen indien een of meerdere van de in artikel 10.1 genoemde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor dan wel na de ingangsdatum worden geweigerd en/of ingetrokken, tenzij die weigering en/of intrekking door de schuld of nalatigheid van [J] is veroorzaakt. Indien [J] van deze tussentijdse opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is Huurder geen enkele schadevergoeding en/of schadeloosstelling aan Verhuurder verschuldigd.

Commented [TN20]: Zie hiervoor. De gemeente is niet alleen verhuurder maar ook vergunningverlener. Volgens mij kunnen we nu nog niet bevestigen dat we onvoorwaardelijk medewerking verlenen.

10.3 Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst aan of in het gehuurde, wijzigingen en/of voorzieningen nodig zijn op grond van voorschriften van de overheid of andere instanties zoals de nutsbedrijven of de brandweer, zullen deze wijzigingen en/of voorzieningen door en voor rekening van Huurder worden uitgevoerd, tenzij voornoemde wijzigingen en/of voorzieningen noodzakelijk zijn vanwege het specifieke gebruik dat [J] van het gehuurde maakt. Wijzigingen en/of voorzieningen in, op of aan de door [J] gerealiseerde opstallen en/of veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde komen volledig voor rekening van [J]. Verhuurder verleent aan het realiseren van deze wijzigingen en/of voorzieningen zijn volledige medewerking. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, komen deze geheel voor rekening van [J].

paraaf Verhuurder

paraaf [J]

Artikel 11; Veranderingen en/of toevoegingen

11.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 BW is [J] zonder enigerlei beperking en zonder de voorafgaande (schriftelijke) toestemming van Verhuurder bevoegd om zowel bij aanvang als gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst alle door hem noodzakelijk geachte veranderingen en/of toevoegingen (waaronder bebouwingen in de meest ruime zin des woords) in, op, of aan het gehuurde aan te brengen, dan wel anderszins voorzieningen aan te brengen.

11.2 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 alle ter zake door de overheid gestelde eisen alsmede dat eventueel benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen worden verkregen.

11.3 Al het onderhoud, herstel en vernieuwing van/aan de door [J] op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt volledig voor rekening en risico van [J] ~~tenzij dit onderhoud, herstel en vernieuwing het gevolg zijn van een tekortkoming van verhuurder om gebreken aan het gehuurde, zoals bedoeld in deze huurovereenkomst dan wel in de zin van de wet, te verhelpen.~~

Artikel 12; Onderhoud en renovatie

Niet van toepassing.

Artikel 13; Zakelijke lasten

13.1 Voor rekening van [J] komen de waterschaps- en polderlasten alsmede, onder welke benaming dan ook, de overige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, voor zover gerelateerd aan het feitelijk gebruik van het gehuurde.

13.2 Voor rekening van [J] komen tevens de onroerendezaakbelasting, de waterschaps- en polderlasten, precariorechten, lasten, heffingen en retributies alsmede de overige belastingen voor zover betreffende het genot van het gehuurde ~~krachtens een zakelijk recht.~~

13.3 Indien Verhuurder voor belastingen of lasten die ten laste van [J] komen, wordt aangeslagen of deze heeft betaald, zal hij hiervan schriftelijk opgave doen aan [J], die verplicht is op factuur binnen een maand het door Verhuurder betaalde bedrag aan Verhuurder te restitueren.

Artikel 14; Oplevering bij einde huur

14.1 Huurder zal bij het einde van deze huurovereenkomst het gehuurde ~~in de dan geldende feitelijke staat~~ geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten aan Verhuurder opleveren alsmede vrij van de door [J] aan, op, in het gehuurde aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen.

~~14.2 Huurder heeft het recht de door hem aan, op, in het gehuurde aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen die aan het einde van deze huurovereenkomst niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, aan een opvolgend gebruiker over te doen en/of te verkopen. Overdracht en/of verkoop leidt ertoe dat het COA ter zake van de (weder)oplevering van deze opstallen, voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen jegens Verhuurder volledig en finaal is gekweten. Verhuurder vrijwaart [J] voor alle aanspraken van de opvolgend gebruiker ter zake.~~

14.3 14.2 Partijen zullen gezamenlijk (de staat van) het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst inspecteren en schriftelijk vastleggen op welke wijze de bij die inspectie eventueel geconstateerde opleveringsgebreken, voor zover die voor rekening van [J] zijn, voor rekening van [J] zullen worden verholpen.

14.4 14.3 Indien een der Partijen na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan deze inspectie en/of aan de vastlegging van de daaruit voortvloeiende bevindingen, is de andere partij bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de niet-meewerkende partij uit te voeren. Deze andere partij zal alsdan onverwijld een exemplaar van het inspectierapport aan de niet-meewerkende partij ter hand stellen.

14.5 14.4 [J] 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 [J] nalatig blijft in de nakoming van zijn opleveringsverplichting, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden op kosten van [J] te laten uitvoeren.

14.6 14.5 Alle zaken waarvan [J] kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of, op het gehuurde achter te laten, worden geacht aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder kan deze zaken op kosten van [J] laten verwijderen.

paraaf Verhuurder

paraaf [J]

14-714.6 Partijen komen overeen dat [J] na afloop van de huurovereenkomst gedurende een periode van maximaal 3 weken tot uithuizing en verplaatsing van de in het gehuurde gehuisveste asielzoekers of andere doelgroepen mag overgaan. Voor deze uithuisperiode is [J] geen huur en/of gebruiksvergoeding verschuldigd. Het bepaalde in de artikelen 7:225 en 7:230 BW is niet van toepassing.

Artikel 15; Ontbinding

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

Artikel 16; Toegang tot het gehuurde

16.1 Huurder heeft 24 uur per dag 7 dagen per week toegang tot het gehuurde.

16.2 Huurder zal personen vanwege of namens Verhuurder alleen na tijdige voorafgaande aankondiging en na vertoon van een deugdelijke legitimatie op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur toegang tot het gehuurde verschaffen. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden, doch Verhuurder dient zich in alle gevallen steeds bij de receptie van het gehuurde aan te melden.

16.3 Aan of in het gehuurde en/of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, worden geen "te huur" of "te koop" borden aangebracht zonder voorafgaande toestemming van [J] die deze toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren.

Artikel 17; Beheerder

17.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, **treedt als beheerder op ******.

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

Artikel 18; Huurafhankelijk opstalrecht

18.1 Huurder verklaart bekend te zijn met de natrekking van door hem op het gehuurde te realiseren opstallen. Ter zekerstelling van de zakenrechtelijke positie van Partijen in relatie tot de eigendom van enerzijds de grond en anderzijds de daarop gevestigde dan wel te vestigen opstallen, verplichten Partijen zich om dienaangaande ten laste van Verhuurder en ten gunste van [J] een beperkt zakelijk recht van opstal te vestigen, overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst als **Bijlage 4** gehechte en daarvan onlosmakelijk deel uitmakende concept akte Vestiging recht van opstal.

18.2 De vestiging van het afhankelijk zakelijke recht van opstal zal voor rekening van [J] plaatsvinden ten overstaan van een door [J] direct na het sluiten van deze huurovereenkomst aan te wijzen notaris.

18.3 De jaarlijkse retributie is nihil en is verdisconteerd in de huurprijs.

18.4 Bij het eindigen van het huurafhankelijke opstalrecht is tussen Partijen over en weer geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 19; Aansprakelijkheid

19.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij [J] aannemelijk maakt dat hem, alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven.

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

Artikel 20; Voorbehouden/opschortende voorwaarden [J]

opschorting/ontbinding/beëindiging o.g.v. Bibob

Niet van toepassing.

Artikel 21; Koppeling huurovereenkomst met Bestuursovereenkomst

21.1 Verhuurder is er uitdrukkelijk van doordrongen dat deze huurovereenkomst onlosmakelijk is

paraaf Verhuurder

paraaf [J]

Commented [TN21]: Waarom niet? Huur is niet zodanig dat de gemeente aansprakelijkheden kan aanvaarden.

verbonden aan de door [J] te sluiten resp. reeds gesloten bestuursovereenkomst met de gemeente **Bronckhorst**. Indien voornoemde bestuursovereenkomst om welke reden of oorzaak dan ook gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, eindigt, zal per datum eindigen bestuursovereenkomst deze huurovereenkomst van rechtswege eindigen, zonder dat een opzegging door [J] noodzakelijk is. [J] zal van het eindigen van de Bestuursovereenkomst wel aan Verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk mededeling doen. Het bepaalde in artikel 2.6 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 22; Slotbepalingen

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

22.2 Toestemmingen van [J] aan Verhuurder om af te wijken van enige bepaling van deze huurovereenkomst zijn slechts geldig als deze schriftelijk zijn gegeven door [J]. Zij gelden, tenzij anders is bepaald, slechts tot wederopzegging en slechts voor de specifieke situatie waarvoor de ontheffing is gevraagd en verkregen.

22.3 Deze huurovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen bevatten alle verplichtingen van Partijen en treden in de plaats van alle eventuele voorafgaande onderhandelingen, voorstellen, aanbiedingen, afspraken, toezeggingen en/of correspondentie.

22.4 Alle aan deze huurovereenkomst gehechte en geparafeerde Bijlagen maken hiervan een integraal onderdeel uit. Ingeval van strijdigheid tussen deze huurovereenkomst en één of meerdere van bovenstaande bijlagen prevaleert de Bijlage. In geval van strijdigheid tussen bovengenoemde Bijlage(n) prevaleert de Bijlage met de jongere dagtekening boven de Bijlage met de oudere dagtekening.

22.5 Indien één of meer bepalingen van deze huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is/zijn, zullen de overige bepalingen van deze huurovereenkomst onverkort van kracht blijven. In plaats van het vernietigde deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid zouden hebben gekend.

Artikel 23; Toepasselijk recht en geschillen

23.1 Op de huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

23.2 Eventuele geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één van partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.

Artikel 24; Communicatie

24.1 Alle communicatie met betrekking tot de aanhuur van het gehuurde door [J] vindt uitsluitend plaats door of op instigatie van [J]. Verhuurder zal iedere (vorm van) communicatie over het sluiten en de inhoud van deze huurovereenkomst vooraf met [J] afstemmen.

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

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Hengelo
(GLD.)

Datum

Plaats

Datum

(Naam Verhuurder)

[J]

(Handtekening Verhuurder)

(Handtekening [J])

Bijlagen: *)

[] Bijlage 1: Plattegrond/tekening van het gehuurde.

paraaf Verhuurder

paraaf [J]

Commented [VJ22]: Waarom niet?

Commented [TN23]: Bijlage
anterieure overeenkomst toevoegen.

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

Bijlage 3: Programma van Eisen [redacted] d.d. *****.

Bijlage 4: Concept akte vestiging recht van opstal

CONCEPT

paraaf Verhuurder

paraaf [redacted]

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