

Van: "[redacted]"
Verzonden: dinsdag 9 april 2024 12:36
Aan: "[redacted]" <[redacted]@bronckhorst.nl>
Cc: "[redacted]" <[redacted]@bronckhorst.nl>; "[redacted]" <[redacted]@bronckhorst.nl>; "[redacted]" <[redacted]@bronckhorst.nl>; "[redacted]" <[redacted]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: RE: CONCEPT huurovereenkomst Gemeente - COA
Bijlage(n): huurovereenkomst losse grond Gemeente Bronckhorst versie 01042024 opm TN.docx

Ha [redacted],

Bijgaand wat ik had genoteerd. Helpt wellicht om de overeenkomst een slag verder te brengen.

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] <[redacted]@bronckhorst.nl>
Verzonden: vrijdag 5 april 2024 16:24
Aan: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: CONCEPT huurovereenkomst Gemeente - COA

Beste [redacted]

Voor aanstaande maandag staat er een overleg gepland over de plannen van het COA. Ik heb een huurovereenkomst in concept, waarbij er een aantal vragen naar boven komen en waar nog wat essentialia moeten worden ingevuld (terreingrootte, wie gaat ondertekenen etc.). Ik wil dit graag maandag even kort met jullie doornemen, dus bijgaand de conceptovereenkomst.

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

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 [REDACTED] <functie>, 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] Den Haag (Postbus 30203 [REDACTED] Den Haag), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [REDACTED], 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 uit dien hoofde 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 [REDACTED] 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 geschikt wordt gemaakt voor het door [REDACTED] **voorgenomen gebruik voor de huisvesting van maximaal tachtig asielzoekers, voor deze locatie uitsluitend de doelgroep van alleenstaande minderjarige vreemdelingen**;
- 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 de belangen Verhuurder;
- Partijen de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van middenstandsbedrijfsruimte (de artikelen 7:290 e.v. BW) en overige bedrijfsruimte (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uitsluiten;
- Verhuurder onderkent dat de looptijd van deze huurovereenkomst onlosmakelijk is verbonden aan de door [REDACTED] te sluiten resp. 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 tussen te sluiten huurovereenkomst hebben vastgelegd met inachtneming van de in deze hoofdlijnenbrief opgenomen voorbehouden;
- Verhuurder en [REDACTED] op deze basis in onderhandeling zijn getreden en over de voorwaarden van een te sluiten huurovereenkomst, overeenstemming hebben bereikt en deze

paraaf Verhuurder

paraaf [REDACTED]

Commented [VJ1]: Gaat [REDACTED] dit in mandaat tekenen of gaan we in dit specifieke geval naar burgemeester of verantwoordelijk wethouder?

Commented [TN2R1]: Regelen in B&W voorstel over het totale pakket aan overeenkomsten.

Commented [TN3]: Deze formulering kan duidelijker. We verhuren de locatie in huidige staat. Alle werkzaamheden worden (na ingang van de huur) door de huurder gerealiseerd en het terrein wordt na afloop van de huurovereenkomst in oorspronkelijke staat terug geleverd.

Commented [VJ4]: Wat als ze er toch meer dan 80 huisvesten? Boetebeding?

Commented [TN5R4]: Flexibiliteit eruit halen, vastklikken op maximaal 80 AMV'ers en opnemen dat toestemming is vereist voor wijziging van de doelgroep of dit maximale aantal.

Commented [VJ6]: Hoe verhoudt zich dit tot 'alleen AMV-ers'?

Commented [VJ7]: Is er een dergelijke brief?

overeenstemming in het navolgende wensen vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1; Het gehuurde; bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan [J] en [J] huurt van Verhuurder een perceel onbebouwde 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 staat van het gehuurde op de ingangsdatum is beschreven in het door Verhuurder opgestelde en als Bijlage 2 aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. Indien geen proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt, wordt [J], behoudens tegenbewijs door Verhuurder, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze bij het einde van de huurovereenkomst is.

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 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.

1.4 Alle kosten voor inrichting van het terrein en aansluitingen op het waterleiding- en energienetwerk, andere openbare (nuts)voorzieningen en wegen zijn voor rekening van [J].

1.5 Verhuurder [J] heeft zich ervan vergewist dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik en heeft [J] hieromtrent volledig geïnformeerd.

Artikel 2; Duur, verlenging en opzegging

2.1 Deze huurovereenkomst gaat in op ***** (hierna: 'de ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van ***** jaar ***** maanden en loopt tot en met *****.

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 *****. 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 ten minste één jaar. Opzegging door [J] dient plaats te vinden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

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 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 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, 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 c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Indien de belastingdienst, ondanks het feit dat Partijen opteren voor onbelaste verhuur, onverhoopt van mening mocht zijn dat toch omzetbelasting verschuldigd is, wordt de huurprijs geacht exclusief omzetbelasting te zijn.

paraaf Verhuurder

paraaf [J]

Commented [TN8]: Het perceel wordt in huidige staat geleverd.

Commented [TN9]: Concreet opnemen wat is afgesproken: 80 AMV'ers. Toevoegen dat dit nog niets zegt over wat planologisch is toegestaan.

[J] is zelf verantwoordelijk voor aanvraag van de benodigde wijziging van het omgevingsplan (BOPA) en draagt de kosten die daarmee samenhangen. O.a. de gemeentelijke plankosten, planschade, bovenwijkse voorzieningen, etc.

Commented [TN10]: De formulering kan duidelijker. Bv. [J] draagt voor eigen rekening en risico zorg voor inrichting van het terrein, aansluiting op het parkeerterrein van de gemeente en aansluiting op de benodigde nutsvoorzieningen.

Commented [TN11]: [J] heeft dit zelf kunnen beoordelen.

Commented [VJ12]: Zo spoedig mogelijk. Maar wanneer is dit?

Commented [VJ13]: 10 jaar?

Commented [TN14R13]: Ja en ik zou uit gaan van ingang op 1 januari 2025 en ook een tussenevaluatie opnemen.

Commented [VJ15]: En huurder? Deze neemt de gebouwen gewoon weg, zonder verdere vergoeding door Gemeente?

Commented [TN16R15]: Dat zou idd het uitgangspunt moeten zijn. Het terrein wordt in oorspronkelijke staat opgeleverd.

Commented [TN17]: Toevoegen: op prijspeil 1-1-2024. De huur is gebaseerd op de huidige bestemming. Alle kosten die samenhangen met de wijzigingen van de bestemming en inrichting van het terrein zijn voor rekening van huurder.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

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 maandprijsindexcijfer (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: $Huurprijs\ jaar + 1 = huurprijs\ jaar * (index\ \% september\ jaar / index\ \% september\ jaar - 1)$. De indexering wordt uitsluitend toegepast op de kale huurprijs.

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

[Alternatief: hoogte indexering beperken:

@ Partijen komen met betrekking tot de hoogte van de indexering het navolgende overeen:

- tot een percentage van maximaal ***** % zal de volledige indexering worden doorberekend;
- over het meerdere van een percentage tussen ***** % en ***** %, zal de helft (50%) van de indexering worden doorberekend;
- over het meerdere van een percentage boven ***** % wordt niets (0%) doorberekend.]

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

3.6 De betalingsverplichting van J bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van ***** kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs € totaal € zegge: @@

3.7 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van J betrekking op de periode van ***** tot en met ***** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € *****. J zal dit bedrag voldoen vóór of op *****. 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; gevolgen gebrekkige en niet tijdige oplevering bij aanvang huur

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

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

4.3 In het geval het gehuurde niet dan wel niet volledig op de ingangsdatum door Verhuurder aan J ter beschikking is gesteld, is J tot datum van de ter beschikkingstelling voor het

* doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

paraaf J

Commented [TN18]: De huurprijs is op prijspeil 1-1-2024. Jaarlijks indexeren. Voor het eerst per 1 januari 2025

Commented [VJ19]: Is dit correct? Alles door Financiën na laten kijken.

Commented [TN20R19]: Dit is een gebruikelijke rekenwijze.

Commented [TN21]: Nee. En ook het alternatief niet.

Commented [TN22]: Mijn voorstel is dat de huur jaarlijks op 1 januari wordt voldaan, voor het hele jaar vooruit. Het is immers een beperkt huurbedrag en op deze manier beperken we het aantal administratieve handelingen

Commented [VJ23]: Het is dus van belang dat er een procesverbaal wordt opgesteld!

Commented [TN24]: Oplevering vindt plaats in huidige staat. Dat m.i. zo omschrijven. Er kan naar mijn idee geen sprake zijn van een gebrek. J kan nu vaststellen dat het terrein voldoet.

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.

4.4 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.

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

4.6 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 kadastrale oppervlakte [alternatief: 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 rata 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] recht op vergoeding van de diensgevolge door [J] geleden schade.

Artikel 6; Asbest/Milieu

6.1 Verhuurder verklaart en garandeert dat in het gehuurde geen asbest is verwerkt, waartoe wordt verwezen naar de als Bijlage 4 aan deze huurovereenkomst gehechte asbestinventarisatie van ***** d.d. *****. [Alternatief voor het geval er geen asbestinventarisatie is: 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.

6.2 Verhuurder verklaart en garandeert dat in, op of aan het gehuurde geen verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. Verwezen wordt naar het als Bijlage 5 aan deze huurovereenkomst gehechte rapport van ***** d.d. *****. [Alternatief voor het geval er geen bodemrapport is: 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]. 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

7.1 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.

† doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

Commented [TN25] : ?
Schrappen

Commented [TN26] : Wederkerig
maken

Commented [VJ27] : Aangezien het
een leeg terrein is, ga ik ervan uit
dat er geen asbestinventarisatie
hoeft plaats te vinden.

Commented [TN28R27] : Eens.
Artikel wederkerig maken. [J]
accepteert het terrein in huidige
staat.

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

Artikel 8; Bestemming

8.1 Het is **J** toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.3. Verhuurder mag zijn toestemming uitsluitend op redelijke gronden zal mogen onthouden. De omstandigheid dat een door **J** verzochte afwijkende bestemming geheel of gedeeltelijk in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning of overige wet- en regelgeving met betrekking tot bouw, milieu, en brandveiligheid wordt door Partijen op voorhand als een redelijke weigeringsgrond uitgesloten.

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

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

Artikel 9; Gebruik

9.1 Huurder is niet verplicht het gehuurde gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst geheel en volledig daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken. **J** zal bij een niet-volledige ingebruikname van het gehuurde voor haar rekening zodanige maatregelen treffen dat beschadiging of achteruitgang van de op het gehuurde door **J** gerealiseerde opstellen en voorzieningen wordt voorkomen en ziet er op toe dat gehuurde in adequate staat blijft verkeren. **J** zal bij een niet-volledige ingebruikname van het gehuurde Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte stellen.

9.2 Huurder is bevoegd zonder de voorafgaande toestemming van Verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur of anderszins in gebruik af te staan. Indien **J** hiertoe overgaat, stelt **J** Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.

9.3 Huurder mag het gehuurde naar eigen inzicht en voor haar rekening en risico fysiek afscheiden en/of afsluiten.

Artikel 10; Vergunningen

10.1 Huurder is verantwoordelijk alle voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, waaronder tevens begrepen het voldoen van het overeengekomen gebruik aan alle eisen en voorwaarden van het vigerende en/of te wijzigen bestemmingsplan, 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 *) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen. opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is **J** geen enkele schadevergoeding en/of schadeloosstelling aan Verhuurder verschuldigd.

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 paraaf Verhuurder paraaf **J**

Commented [VJ29]: Dit lijkt mij niet van toepassing en kan er wat mij betreft uit.

Commented [TN30]: **J**

Commented [TN31]: Iets toevoegen als 'zodra de benodigde vergunningen, toestemmingen en ontheffingen zijn verleend ..'

Commented [TN32]: Alle te maken kosten komen voor rekening van huurder. Dit wordt geregeld via een anterieure overeenkomst.

Commented [TN33]: Opnemen dat dit alleen kan MET voorafgaande toestemming

Commented [TN34]: M.i. iets opnemen als : zal een plan uitwerken voor als onderdeel van de aanvraag van de BOPA; en e.e.a. na vergunningverlening realiseren conform dat plan uitvoeren

Commented [TN35]: Iets toevoegen als 'zodra de benodigde vergunningen, toestemmingen en ontheffingen zijn verleend' . We kunnen nu immers niet opnemen dat we onvoorwaardelijk meewerken (we kennen het plan nog niet)

de nutsbedrijven of de brandweer, zullen deze wijzigingen en/of voorzieningen door en voor rekening van [J] 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 ~~Verhuurder~~Huurder.

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

12.1 Partijen hebben ten behoeve van de verdeling van - de kosten van - het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van/aan het gehuurde, niet zijnde de door [J] op, aan en/of in gehuurde aangebrachte opstallen, veranderingen en/of toevoegingen, een demarcatielijst opgesteld waarop de voor rekening van [J] komende onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden limitatief zijn weergegeven. Deze demarcatielijst is als **Bijlage @** aan deze huurovereenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit. Al het overige onderhoud, herstel en vernieuwing van/ aan het gehuurde komt voor rekening en risico van Verhuurder.

12.2 Indien Verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, onderhouds-, renovatie en/of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, of indien deze werkzaamheden nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal Verhuurder over de duur en het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden alsmede over de wijze waarop en de mate waarin deze werkzaamheden overlast veroorzaken aan [J], vooraf overleg met [J] plegen en zich daarbij de belangen van [J] aantrekken. Verhuurder zal bij de uitvoering van de in dit artikel genoemde werkzaamheden eventuele overlast voor [J] alsmede voor de door [J] gehuisveste personen tot een absoluut minimum beperken. Artikel 7:220 BW is niet van toepassing.

12.3 De uitvoering door Verhuurder van de in dit artikel genoemde werkzaamheden laat eventuele aanspraken van [J] op een evenredige huurprijsvermindering en/of schadevergoeding onverlet.

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 Verhuurder komen de onroerende zaak belasting, de waterschaps- en polderlasten, precariorechten, lasten, heffingen en retributies alsmede de overige belastingen voor zover betreffende het genot van het gehuurde krachtens een zakelijk recht.

13.3 Indien Verhuurder voor belastingen of lasten die ten laste van [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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Commented [VJ36]: Dit artikel lijkt mij niet van toepassing, aangezien het onbebouwde grond betreft. Kan wat mij betreft worden verwijderd.

Commented [TN37R36]: Eens.

Commented [TN38]: Deze lasten komen ook voor rekening van [J]

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 ~~tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type opstallen, voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking voor [J] zijn overeengekomen.~~

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 er toe dat het COA ter zake van de (weder)oplevering van deze opstallen, voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen jegens Verhuurder volledig en finaal is gekwet. Verhuurder vrijwaart [J] voor alle aanspraken van de opvolgend gebruiker ter zake.

14.3 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 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 Huurder 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 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.

14.7 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.

[Alternatief: Indien bij het einde van de huur een bodemonderzoek wordt uitgevoerd, toevoegen: Artikel @; Bodemonderzoek bij einde huur

@ De bodemsituatie van het gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst is in het rapport van ** d.d. **** (Bijlage@) in kaart gebracht. De bodemsituatie zoals vastgelegd in dit rapport geldt tussen Partijen als de nul-situatie. Verhuurder kan voor het einde van deze 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 deze huurovereenkomst, dit bodemonderzoek uit te voeren, wordt [J] geacht het gehuurde voor wat betreft de staat van de bodem in de oorspronkelijke staat te hebben opgeleverd.**

@ Indien het bodemonderzoek van Verhuurder uitwijst dat in het gehuurde hogere concentraties van één of meer stoffen worden aangetroffen ten opzichte van de nulmeting, is [J] uitsluitend gehouden de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden indien Verhuurder aantoont dat de verontreiniging als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van [J] en/of door zijn toedoen of nalatigheid of door personen waarvoor [J] verantwoordelijk is ontstaan.

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

Commented [VJ39]: Uitgangspunt is vrij van opstallen op te leveren na einde gebruik

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

paraaf [J]

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 @** 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

20.1 Deze huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat voor of op uiterlijk 6 maanden na het sluiten van deze huurovereenkomst:

(i) het bestuur van [J] deze overeenkomst en alle daarin opgenomen condities schriftelijk heeft goedgekeurd en deze huurovereenkomst door de bevoegde vertegenwoordiger van [J] is ondertekend, en

(ii) . ten behoeve van het gebruik van het gehuurde overeenkomstig de in artikel 1.3 vastgelegde bestemming met de gemeente **PM** een naar het oordeel van [J] conveniërende bestuursovereenkomst is gesloten.

20.2 Op deze huurovereenkomst is het Bibobbeleid COA van toepassing. Door ondertekening van deze huurovereenkomst verklaart Verhuurder kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. Het COA kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van ernstig gevaar dan wel tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

b. Er sprake is van ernstig gevaar dan wel tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;

c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

paraaf [J]

Commented [VJ40]: Aparte akte vestiging recht van opstal nog op te stellen.

Commented [TN41]: Tegelijk regelen

dat Verhuurder in relatie staat tot strafbare feiten;

d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;

e. Verhuurder heeft nagelaten de vragen die hem door het COA zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of

f. Verhuurder heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

g. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Het COA kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 21; Koppeling huurovereenkomst met Bestuursovereenkomst

21.1 Verhuurder is er uitdrukkelijk van doordrongen dat deze huurovereenkomst onlosmakelijk is 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 correspondentie adres.

[Optionele bepaling; Huurvrije perioden; reserveringsvergoeding

@.@ [J] heeft een eerste huurvrije periode van 6 maanden, ingaande op de ingangsdatum. De

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

paraaf [J]

Commented [VJ42]: Ik denk dat het COA er wel vanuit mag gaan dat de gemeente geen strafbare feiten zal plegen. Dit artikel over een Bibob-onderzoek is dan ook overbodig en kan eruit.

Commented [VJ43]: Waarom niet?

huurvrije periode is gebaseerd op de door [REDACTED] J geprognosticeerde termijn van 6/***** maanden die [REDACTED] J nodig heeft om alle ten behoeve van het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen zoals omschreven in artikel 10 te verkrijgen alsmede om het gehuurde geschikt te maken voor het overeengekomen gebruik.

@.@ Indien na afloop van de eerste huurvrije periode van 6/***** maanden de ten behoeve van het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen (nog) niet zijn verkregen, zal de huurvrije periode met een tweede huurvrije periode van maximaal 6/***** maanden worden verlengd tot de datum waarop [REDACTED] J over alle ten behoeve van het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde bruikbare vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen beschikt.

@.@ Indien na ommekomst van de tweede huurvrije periode van 6/***** maanden [REDACTED] J nog steeds niet beschikt of kan beschikken over alle ten behoeve van het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, is [REDACTED] J gerechtigd deze huurovereenkomst overeenkomstig artikel 10.2 met onmiddellijke ingang op te zeggen. In dat geval zal [REDACTED] J voor de volledig verstreken looptijd van de huurvrije perioden, tot een maximum van 12/***** maanden, aan Verhuurder een reserveringsvergoeding ter hoogte van € pm per maand voldoen. [REDACTED] J zal dit bedrag binnen 14 dagen voldoen na ontvangst van een door Verhuurder verstrekte factuur met vermelding van het bestelopdracht nummer dat [REDACTED] J voorafgaand aan het ondertekenen van deze huurovereenkomst aan Verhuurder heeft verstrekt.]

[Optionele bepaling; huurkorting bij verlengingen @.@ Partijen komen overeen dat indien deze huurovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2 wordt verlengd voor een aansluitende periode van PM jaar op de alsdan geldende huurprijs een korting van PM % zal worden toegepast. Deze korting van PM % is eveneens van toepassing indien deze huurovereenkomst na ommekomst van een eerste verlenging wederom voor een of meerdere aansluitende perioden overeenkomstig artikel 2.2 van deze huurovereenkomst wordt verlengd. De korting van PM % geldt derhalve bij iedere verlenging van de huurovereenkomst.]

Commented [TN44]: Niet aan de orde

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

paraaf [REDACTED] J

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

plaats

datum

(naam Verhuurder)

(naam 

(handtekening Verhuurder)

(handtekening 

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

Afzonderlijke handtekening(en*) van  voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de
'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in
de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening 

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.
paraaf Verhuurder

paraaf 

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