
HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND INCLUSIEF HUURAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL CENTRAAL ORGAAN opvang ASIELZOEKERS

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nuenen c.a.**, zetelend te (5671CK) Nuenen aan de Jan van Schijneveldlaan 2, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Opvang Vluchtelingen de heer N. Wouters, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 30 september 2025, 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 Den Haag, aan de Rijnstraat 8, 2515 XP Den-Haag (Postbus 30203 2500 GE Den Haag), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Schreur-Vianen, manager Vastgoed en Facilitair, hierna te noemen: '**Huurder**',

Verhuurder en Huurder hierna ook gezamenlijk te noemen: '**Partijen**', elk der afzonderlijke Partijen ook te noemen: '**Partij**'.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Huurder belast is met de opvang van asielzoekers en/of andere door dan wel ten behoeve van Huurder aangewezen doelgroepen en uit dien hoofde behoefte heeft aan opvang- annex huisvestingslocaties, waaronder percelen losse grond waarop Huurder een opvangcentrum voor de opvang en huisvesting van asielzoekers en andere doelgroepen kan realiseren;
- Verhuurder eigenaar is van een hierna in artikel 1 nader gedefinieerd perceel losse grond, hierna te noemen: '**het Object**';
- Huurder ten behoeve van de realisatie van voornoemd opvangcentrum het Object wenst te huren nadat het Object door en voor rekening van Huurder geschikt wordt gemaakt voor het door Huurder voorgenomen gebruik;
- Verhuurder en Huurder op deze basis in onderhandeling zijn getreden en in dat kader op 13 januari 2025 een bestuursovereenkomst met elkaar zijn aangegaan waarin zij reeds de randvoorwaarden dienaangaande hebben vastgelegd;
- Partijen hierbij de nadere voorwaarden voor wat betreft de (ver-)huur van het Object in deze huurovereenkomst wensen vast te leggen als volgt.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Het Object; beoogde gebruik en bestemming

- 1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel onbebouwde grond (hiervoor en hierna te noemen: '**het Object**'), staande en gelegen aan de Pastoorsmast (7, 9 en 11), te Nuenen, ter grootte van in totaal ca. 11.595 m², kadastraal bekend gemeente

Nuenen, sectie C, nummer 3036. Het Object is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde situatietekening.

- 1.2 Met inachtneming van het bepaalde hierna in lid 3, zal het Object door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van een tijdelijk opvangcentrum voor de huisvesting en opvang van maximaal 159 asielzoekers (ongeacht het aantal capaciteitsplaatsen), inclusief de hieraan ondersteunende voorzieningen, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte een en ander als weergegeven op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde situatietekening.
- 1.3 Op grond van het per datum ondertekening van deze huurovereenkomst vigerende omgevingsplan is de realisatie van een tijdelijk opvangcentrum ter plaatse van het Object niet mogelijk en dus niet zonder afwijking of herziening daarvan toegestaan. Huurder heeft derhalve op 21 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd welke op 1 september 2025 is verleend, om ter plaatse van het Object een tijdelijk opvangcentrum te mogen bouwen en exploiteren voor een periode van maximaal 10 jaar. Conform het hierna in artikel 9 bepaalde, onderkent Huurder uitdrukkelijk dat hij over de benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen dient te beschikken alvorens hij het Object als opvangcentrum in gebruik kan nemen. Verhuurder is door het ondertekenen van deze huurovereenkomst niet gebonden deze vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen te verlenen, maar Partijen komen overeen dat Verhuurder zich binnen zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheden zal inspannen voor een zorgvuldige en voortvarende vergunningverlening.
- 1.4 Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artikelen 7:232 e.v. BW), die ten aanzien van middenstandsbedrijfsruimte (de artikelen 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 onbebouwd onroerende zaak en Partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het Object voor ogen hebben. Met dat oogmerk zullen Partijen ten behoeve van de in, op of aan het Object te realiseren opstallen en voorzieningen een huurafhankelijk opstalrecht vestigen als hierna in artikel 10 geregeld.

Artikel 2 Duur, verlenging en beëindiging

- 2.1 Deze huurovereenkomst gaat in op de dag dat Verhuurder het Object aan Huurder feitelijk ter beschikking stelt (hierna: '**de ingangsdatum**') en duurt tot vijf jaren zijn verstreken te rekenen vanaf de dag dat de benodigde omgevingsvergunning is verleend.
- 2.2 Na het verstrijken van de in het vorige lid genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst als hierna bedoeld in lid 3 en lid 4, eenmaal voortgezet voor een aansluitende periode van vijf (5) jaar waarna deze huurovereenkomst van rechtswege eindigt.
- 2.3 Omdat Partijen er uitdrukkelijk van doordrongen zijn dat deze huurovereenkomst onlosmakelijk is verbonden aan:
 - a. de tussen Partijen reeds gesloten bestuursovereenkomst en;
 - b. de tijdelijke omgevingsvergunning welke vereist is voor het door Huurder beoogde gebruik van het Object als tijdelijke opvanglocatie,is de looptijd van deze huurovereenkomst gekoppeld aan de looptijd van de bestuursovereenkomst dan wel de looptijd van de omgevingsvergunning. Indien de bestuursovereenkomst dan wel de omgevingsvergunning om welke reden of oorzaak dan ook gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst - verlengingen daaronder begrepen – eindigt en/of afloopt en/of wordt ingetrokken, zal per datum eindigen bestuursovereenkomst dan wel omgevingsvergunning deze huurovereenkomst van rechtswege eindigen, zonder dat een opzegging door Huurder of Verhuurder noodzakelijk is. Partijen hebben in dat geval jegens elkaar geen recht of aanspraak op enigerlei schadevergoeding en/of schadeloosstelling.
- 2.4 In het geval de door Huurder aangevraagde omgevingsvergunning in zijn geheel niet wordt verleend, is Huurder gerechtigd deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang middels aangetekend schrijven op te zeggen.
- 2.5 In de gevallen als hiervoor bedoeld in lid 3 en lid 4, hebben Partijen jegens elkaar geen recht of aanspraak op enigerlei schadevergoeding en/of schadeloosstelling.

Artikel 3 Huurprijs, omzetbelasting, indexering, betalingsverplichting

- 3.1 De aanvangshuurprijs van het Object bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 78.125,- (zegge: achtenzeventigduizend honderdvijfentwintig euro) en is gebaseerd op een huurprijs van

€ 6,74 per m² per jaar, gerekend vanaf de ingangsdatum.

- 3.2** Partijen komen overeen dat de verhuur vrijgesteld is van omzetbelasting en Verhuurder derhalve geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Huurder 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.
- 3.3** De huurprijs wordt voor het eerst na het verstrijken van de in artikel 2.2 genoemde periode jaarlijks per 1 januari met ingang van 1 januari 2031 aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 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 geïndexeerde huurprijs zal nooit lager zijn dan de huurprijs die het voorgaande jaar verschuldigd was
- 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 Huurder bij huuringangsdatum bestaat per betaalperiode van 1 kalendermaand uit de huurprijs ter hoogte van € 6.510,- (zegge: zesduizendvijfhonderdentien euro).
- 3.7** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 oktober 2025 tot en met 31 oktober 2025 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 6.510,- (zegge: zesduizendvijfhonderdentien euro). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 31 oktober 2025. Het door Huurder verschuldigde bedrag zal Huurder binnen 14 dagen voldoen na ontvangst van een door Verhuurder verstrekte factuur met vermelding van het bestelopdracht nummer dat Huurder voorafgaand aan het ondertekenen van deze huurovereenkomst aan Verhuurder heeft verstrekt.
- 3.8** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als hiervoor weergegeven in lid 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 deze huurovereenkomst tussentijds eindigt, wordt het door Huurder eventueel teveel betaalde - op eerste verzoek van Huurder - 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 exclusief omzetbelasting.

Artikel 4 Oplevering bij aanvang huur

- 4.1** Huurder aanvaardt het Object in de staat, waarin het zich bij de aanvang van deze huurovereenkomst bevindt.

Artikel 5 Onder- en overmaat bij aanvang huur

- 5.1** Indien de werkelijke oppervlakte van het Object minder dan 10% afwijkt van de kadastrale 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.

Artikel 6 Milieu

- 6.1** In opdracht van Huurder is een bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn geen milieu hygiënische belemmeringen aan het licht gekomen. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ten tijde van het doen van het onderzoek geschikt is voor het beoogde gebruik van het Object. Verwezen wordt naar het als **bijlage 2** aan deze huurovereenkomst gehechte rapport van Arcadis d.d.22 april 2025.
- 6.2** Indien gedurende de looptijd of bij beëindiging van deze huurovereenkomst bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt verondersteld, zal Huurder aan Verhuurder de gelegenheid bieden om middels het nemen van bodem- en/of grondwater-monsters vast te stellen of van bodem- en/of grondwaterverontreiniging sprake is. Indien niet c.q. beperkt kan worden beschikt over (een deel van) het Object als gevolg van dit onderzoek, vormt dat geen aanleiding tot het vorderen van schadevergoeding en kwalificeert dit nimmer als een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek.
- 6.3** Mocht worden aangetoond dat de bodem van het Object en/of het grondwater gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst door Huurder is verontreinigd met stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu en/of het gebruik van het Object door Huurder, dan zal Huurder na eerste aanzegging door Verhuurder de bodem- en/of grondwaterverontreiniging onmiddellijk en voor zijn rekening (doen) saneren en binnen een maand nadat de sanering is afgerond een rapport aan Verhuurder overleggen waaruit blijkt dat het Object weer geschikt is voor het beoogde gebruik zoals omschreven in deze huurovereenkomst. Verhuurder is in die situatie gerechtigd het gebruik van het Object door of vanwege Huurder te beëindigen totdat de verontreiniging geen schade meer op kan leveren voor gebruikers van het Object of de op het Object door Huurder gerealiseerde opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen.
- 6.4** Indien Huurder niet binnen 12 maanden aan zijn saneringsplicht heeft voldaan is Verhuurder gerechtigd deze sanering zelf uit te (laten) voeren op kosten van Huurder.

Artikel 7 Beperkt zakelijke rechten

- 7.1** Verhuurder garandeert dat op het Object geen beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, die het huurgenot van Huurder aantasten of de bedrijfsvoering van Huurder belemmeren. Verhuurder heeft Huurder 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 Object dat Huurder bij aanvang van deze huurovereenkomst mocht verwachten aantasten, leveren een gebrek in de zin van de wet op.
- 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 Object 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 Zelfgebruik

- 8.1** Huurder is niet verplicht het Object gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst geheel en volledig daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken. Huurder zal bij een niet volledige ingebruikname van het Object voor zijn rekening zodanige maatregelen treffen dat beschadiging of achteruitgang van de op het Object door Huurder gerealiseerde opstallen en voorzieningen wordt voorkomen en ziet er op toe dat Object in adequate staat blijft verkeren. Huurder zal bij een niet volledige ingebruikname van het Object Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte stellen.
- 8.2** Huurder is bevoegd zonder de voorafgaande toestemming van Verhuurder het Object geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur of anderszins in gebruik af te staan. Indien Huurder hiertoe overgaat, stelt Huurder Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.
- 8.3** Huurder mag het Object naar eigen inzicht en voor zijn rekening en risico fysiek afscheiden en/of afsluiten.

Artikel 9 Vergunningen

- 9.1** Huurder is verantwoordelijk alle voor het overeengekomen gebruik van het Object 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 omgevingsplan, de 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.

- 9.2** Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst aan of in het Object, 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.

Artikel 10 Huurafhankelijk opstalrecht

- 10.1** Huurder verklaart bekend te zijn met de natrekking van door hem op het Object 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 Huurder een beperkt zakelijk recht van opstal te vestigen, overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst als **bijlage 3** gehechte en daarvan onlosmakelijk deel uitmakende concept akte 'Vestiging recht van opstal'.
- 10.2** 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.
- 10.3** De jaarlijkse retributie is nihil en is verdisconteerd in de huurprijs.
- 10.4** Bij het eindigen van het huurafhankelijke opstalrecht is tussen Partijen over en weer geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 11 Onderhoud

- 11.1** De Huurder zal het Object en de door hem op het Object te realiseren opstallen en voorzieningen in goede staat onderhouden en gebruiken overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.2.
- 11.2** Voor rekening van de Huurder komen:
- a. alle kosten van dagelijks en groot onderhoud van het Object en door hem op het Object te realiseren opstallen en voorzieningen;
 - b. de premies van de verzekering(en) van het Object en door hem op het Object te realiseren opstallen en voorzieningen, waartegen de Huurder verzekering noodzakelijk of dienstig oordeelt;
 - c. alle kosten, verband houdende met de aansluitingen en/of het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere nutsvoorzieningen, en afschrijvingen van de door hem op het Object te realiseren opstallen en voorzieningen.

Artikel 12 Zakelijke lasten

- 12.1** Voor rekening van Huurder 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 Object.
- 12.2** 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 Object krachtens een zakelijk recht.
- 12.3** Indien Verhuurder voor belastingen of lasten die ten laste van Huurder komen, wordt aangeslagen of deze heeft betaald, zal hij hiervan schriftelijk opgave doen aan Huurder, die verplicht is op factuur binnen een maand het door Verhuurder betaalde bedrag aan Verhuurder te restitueren.

Artikel 13 Oplevering bij einde huur

- 13.1** Huurder zal bij het einde van deze huurovereenkomst het Object voor eigen rekening opleveren in de toestand als omschreven in de memo 'Toekomstige invulling terrein AZC aan de Pastoorsmast' opgesteld door de Bosgroep Zuid Nederland d.d. mei 2024 (**bijlage 4**). Het Object zal daarbij geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten alsmede vrij van de door Huurder aan, op, in het Object aangebrachte opstallen, voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen en alle daarvoor gebruikte bouwstoffen 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 Huurder zijn overeengekomen.
- 13.2** Partijen zullen gezamenlijk (de staat van) het Object 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 Huurder zijn, voor rekening van Huurder zullen worden verholpen.
- 13.3** 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.
- 13.4** Huurder is gehouden de door hem 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 Huurder nalatig blijft in de nakoming van zijn opleveringsverplichting, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden op kosten van Huurder te laten uitvoeren.
- 13.5** Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of, op het Object achter te laten, worden geacht aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder kan deze zaken op kosten van Huurder laten verwijderen.

Artikel 14 Bodemonderzoek bij einde huur

- 14.1** Voor wat betreft de bodemsituatie van het Object bij aanvang van deze huurovereenkomst gaan Partijen uit van het bepaalde opgenomen hiervoor in artikel 6.1. Verhuurder kan voor het einde van deze huurovereenkomst op zijn kosten een bodemonderzoek laten verrichten. Indien Verhuurder nalaat om binnen een termijn van drie (3) maanden na het einde van deze huurovereenkomst, dit bodemonderzoek uit te voeren, wordt Huurder geacht het Object voor wat betreft de staat van de bodem in de conform artikel 6.1 overeengekomen staat te hebben opgeleverd.
- 14.2** Indien het bodemonderzoek van Verhuurder uitwijst dat het Object is verontreinigd met stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu, is Huurder gehouden de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden indien Verhuurder aannemelijk maakt dat de verontreiniging als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Huurder en/of door zijn toedoen of nalatigheid of door personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, 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 deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal een uit dien hoofde door de andere Partij verlangde ontbinding uitsluitend door rechterlijke tussenkomst kunnen worden bewerkstelligd, zulks onverminderd het recht van deze andere Partij tot nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.

Artikel 16 Toegang tot het Object

- 16.1** Huurder heeft 24 uur per dag 7 dagen per week toegang tot het Object.
- 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 Object verschaffen. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het Object te betreden, doch Verhuurder dient zich in alle gevallen steeds bij de receptie van het Object aan te melden.

Artikel 17 Beheerder

- 17.1** De Gemeente stelt een beheerder aan.
- 17.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Artikel 18 Aansprakelijkheid

- 18.1** Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het Object toegebracht of overkomen, tenzij Huurder 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.

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

Artikel 19 Slotbepalingen

- 19.1** 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.

- 19.2** 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 deze 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 van de rechtbank Oost-Brabant.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

plaats: datum:

Verhuurder:
Gemeente Nuenen c.a.,
namens deze:

plaats: datum:

Huurder:
Het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers,
namens deze:

N. Wouters,
wethouder Opvang Vluchtelingen

M. Schreur-Vianen,
manager Vastgoed en Facilitair

bijlagen:*)

- 1: situatietekening van het Object d.d. 12 oktober 2023
- 2: rapport bodemonderzoek d.d. 22 april 2025
- 3: concept akte vestiging recht van opstal
- 4: memo 'Toekomstige invulling terrein AZC aan de Pastoorsmast' d.d. mei 2024