COA Centraal Orgaan opvang asielzoekers

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

HUUROVEREENKOMST WINTERSWIJKSEWEG TE EIBERGEN

Tussen

Gemeente Berkelland

als Verhuurder

en

het Centraal Orgaan opvang asielzoekers

als Huurder

ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Berkelland gevestigd te Borculo, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09212462 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H.A. van Oostrum, 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 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e hierna te noemen: '**Huurder**',

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Huurder belast is met de opvang van asielzoekers en/of andere door dan wel ten behoeve van Huurder aangewezen doelgroepen (verder in deze huurovereenkomst samengevat aangeduid als: '**asielzoekers**') en uitdien 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 percelen losse grond, staande en gelegen aan Winterswijkseweg te Eibergen, kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie D, nr. 9555, en gemeente Eibergen, sectie D, nr. 9843, en gemeente Eibergen, sectie D, nr. 10947, hierna te noemen: '**het gehuurde**';
- Huurder ten behoeve van de realisatie van voornoemd opvangcentrum het gehuurde wenst te huren;
- Verhuurder uitdrukkelijk onderkent dat de huisvesting en opvang van asielzoekers naar zijn aard onvoorspelbaar is, in verband waarmee Partijen zowel ten aanzien van de looptijd en tussentijdse beëindiging 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 Verhuurder;

5.1.2.e

- 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 Huurder te sluiten resp. reeds gesloten bestuursovereenkomst met de gemeente Berkelland, met dien verstande dat indien voornoemde bestuursovereenkomst eindigt, de huurovereenkomst door Huurder zal worden opgezegd;
- Voorafgaande aan het sluiten van deze overeenkomst een zogenoemde Didam-publicatie – waarin wordt gemotiveerd dat het COA de enige serieuze gegadigde is voor de verwerving van het huurrecht ten bate van het voornoemde doel - is geplaatst in het digitale gemeenteblad;
- Verhuurder en Huurder 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.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1; Het gehuurde; bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder percelen onbebouwde grond (hierna te noemen: '**het gehuurde**'), staande en gelegen aan Winterswijkseweg, te Eibergen, ter grootte van in totaal ca. 11425 m², kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie D, nr.9555, en gemeente Eibergen, sectie D, nr. 9843, en gemeente Eibergen, sectie D, nr. 10947. 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 door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. Indien geen proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt, wordt Huurder, behoudens tegenbewijs door Verhuurder, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze bij het einde van deze huurovereenkomst is.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van een centrum voor de opvang van **100** asielzoekers en huisvesting van andere door of ten behoeve van Huurder aangewezen ketenpartners alsmede voor andere opvangmodaliteiten, inclusief de hieraan ondersteunende faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.

1.4 Verhuurder heeft zich ervan vergewist dat het gehuurde geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik en heeft Huurder hieromtrent volledig geïnformeerd.

Artikel 2; Duur, verlenging en opzegging

2.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **1 januari 2027** (hierna: '**de ingangsdatum**') en eindigt 10 jaar na datum ingebruikname. Zie **bijlage 3** 'Verklaring datum ingebruikname opvanglocatie' (toe te voegen ten tijde van oplevering).

2.2 Na het verstrijken van de in artikel **2.1** genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege.

2.3 Partijen komen, onverminderd het bepaalde in artikel **10.2**, overeen dat Huurder gerechtigd is om gedurende de initiële huurperiode en gedurende de verlengingen deze huurovereenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 6 en maximaal 12 maanden.

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

2.5 Bij het einde van deze huurovereenkomst op welke grondslag en op welk moment dan ook heeft Verhuurder geen recht of aanspraak op enigerlei schadevergoeding en/of schadeloosstelling.

Artikel 3; Huurprijs, omzetbelasting, indexering, huurvrije periode, betalingsverplichting

3.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 40.000 (zegge: veertigduizend euro)

3.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **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 **2.1** genoemde periode jaarlijks, na het verstrijken van een volledig jaar na datum ingebruikname, per **1 januari** 2028 aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, 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 en zal nooit hoger dan 3% per jaar zal zijn.

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 Huurder 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 Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van één jaar bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ 40.000,-
totaal	€ 40,000,-

zegge: veertigduizend euro

3.7 Huurder heeft een huurvrije periode van 6 maanden, ingaande op de ingangsdatum. Met het oog op deze huurvrije periode heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 juli 2027 tot en met 31 december 2027 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 20.000,-. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 juli 2027. Het door Huurder verschuldigde bedrag zal Huurder binnen 30 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 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 Huurder eventueel te veel 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 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 gebruiksklaar opgeleverd. Dit wil zeggen dat door verhuurder aan huurder schone grond ter beschikking wordt gesteld waar huurder haar activiteiten op kan uitoefenen.

4.2 Indien het gehuurde niet overeenkomstig artikel **4.1** aan Huurder 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 6 weken zijn verholpen, is Verhuurder aansprakelijk voor de dientengevolge door Huurder geleden schade, een en ander onverminderd het recht van Huurder 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 Huurder ter beschikking is gesteld, is Huurder tot de datum van de ter beschikkingstelling voor het gehuurde geen huur verschuldigd. In dat geval zal tevens de ingangsdatum alsmede de huurvrije periode dienovereenkomstig opschuiven, met dien verstande dat Huurder gerechtigd is om vast te houden aan de oorspronkelijke einddatum van de initiële huurperiode zoals omschreven in artikel **2.1**. Huurder zal Verhuurder onverwijld schriftelijk berichten of aan de oorspronkelijke einddatum wordt vastgehouden.

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

Artikel 6; Asbest/Milieu

6.1 Verhuurder is voor zover bekend niet op de hoogte van eventuele aanwezigheid van asbest in, op of aanwezig bij het gehuurde. Verhuurder gaat er vanuit 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 is voor zover bekend niet op de hoogte van de aanwezigheid van verontreiniging in, op of aan het gehuurde. 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.

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

6.4 Verhuurder vrijwaart Huurder voor alle aanspraken (en saneringskosten) 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 Huurder of personen waarvoor Huurder 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 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 gehuurde 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 gehuurde geen beslagen en/of retentierecht(en), aanwijzingen en/of aanschrijvingen op grond van de Monumentenwet, de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de Wet bodembescherming.

Artikel 8; Bestemming

8.1 Het is Huurder 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 onthouden. De enkele omstandigheid dat een door Huurder verzochte afwijkende bestemming geheel of gedeeltelijk in strijd is met het vigerende omgevingsplan, 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, kan Huurder besluiten deze kosten - mits redelijk - voor zijn rekening nemen.

8.3 Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de art. 7:232 e.v. BW), die ten aanzien van middenstandsbedrijfsruimte (de 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, zoals hierna in artikel **18** geregeld.

Artikel 9; Gebruik

9.1 Huurder is niet verplicht het gehuurde gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst geheel en daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf te gebruiken. Huurder zal bij een niet volledige ingebruikname van het gehuurde voor zijn rekening zodanige maatregelen treffen dat beschadiging of achteruitgang van de op het gehuurde door Huurder gerealiseerde opstallen en voorzieningen wordt voorkomen en stelt Verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.

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 Huurder hiertoe overgaat, stelt Huurder 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 Huurder 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 Huurder is veroorzaakt. Indien Huurder van deze tussentijdse opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, is Huurder 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 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 ten gevolge van het handelen of nalaten van Verhuurder. Wijzigingen en/of voorzieningen in, op of aan de door Huurder gerealiseerde opstallen en/of veranderingen of toevoegingen aan het

gehuurde komen volledig voor rekening van Huurder. 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.

Artikel 11; Onderhoud en renovatie

11.1 Partijen komen overeen dat het onderhoud aan de ter beschikking gestelde percelen voor rekening komt van huurder.

Artikel 12; Veranderingen en/of toevoegingen

12.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 BW is Huurder 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 ruimte zin des woords) in, op, of aan het gehuurde aan te brengen, dan wel anderszins voorzieningen aan te brengen.

12.2 Huurder is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van alle voor de in dit artikel genoemde veranderingen en/of toevoegingen noodzakelijke (publiekrechtelijke) vergunningen en/of ontheffingen en/of toestemmingen.

Artikel 13; Zakelijke lasten

13.1 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 gehuurde.

13.2 Voor rekening van Verhuurder komen 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 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 14; Oplevering bij einde huur; huurvrije periode bij einde huur

14.1 Huurder en verhuurder treden voor terug levering van beschikbaar gestelde percelen in overleg over het behouden van onderdelen van de terreininrichting. Specifiek wordt hier gedoeld op aangebrachte vegetatie ten tijde van de periode waarop het verhuurde beschikbaar is gesteld aan huurder. Toevoegingen in de vorm van bebouwing zullen door huurder worden verwijderd na afronding van deze huurovereenkomst.

14.2 Partijen zullen voor het overige 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 Huurder zijn, voor rekening van Huurder zullen worden verholpen.
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.
14.4 Verhuurder stemt er op voorhand mee in dat eventuele opleveringsgebreken door Huurder zullen worden afgekocht en dat Huurder derhalve niet tot enig fysiek herstel van eventuele opleveringsgebreken gehouden is. Indien Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de hoogte van een eventuele afkoopsom, *wordt de hoogte daarvan door een door Partijen benoemde deskundige bindend* vastgesteld. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken omtrent een te benoemen deskundige, vindt benoeming van een deskundige op verzoek van de meest gerede partij door de Rechtbank Den Haag, kamer voor kantonzaken, plaats.
14.5 Behoudens de afkoop van de kosten van herstel van eventuele opleveringsgebreken, is Huurder niet aansprakelijk voor andere kosten of schade, meer in het bijzonder niet voor gederfde huurinkomsten, bedrijfs- en/of vertragingsschade.
14.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten, worden geacht aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft ter zake van deze zaken geen aanspraken op Huurder.
14.7 *Huurder heeft een huurvrije periode van 1 maand voorafgaand aan het einde van* deze huurovereenkomst, in verband met de uithuizing en verplaatsing van de in het gehuurde gehuisveste asielzoekers.

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, en behoudens het bepaalde in artikel **4.5**, zal een uitdien 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.

Artikel 17; Beheerder

17.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de dienstdoende projectmanager van de gemeente Berkelland.
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; 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 Huurder een beperkt zakelijk recht van opstal te vestigen, overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst als **Bijlage 2** gehechte en daarvan onlosmakelijk deel uitmakende concept akte Vestiging recht van opstal.
18.2. De vestiging van het afhankelijk zakelijk 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.
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; Schade aan het gehuurde; aansprakelijkheid

19.1 Huurder is jegens Verhuurder uitsluitend aansprakelijk voor schade **in en/of aan het gehuurde** die door Huurder en/of door de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, wordt veroorzaakt, tenzij Huurder aannemelijk maakt dat hem alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel de schade het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven. Onder deze personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, vallen uitdrukkelijk niet de in het gehuurde gehuisveste asielzoekers.

Artikel 20; Voorbehouden/opschortende voorwaarden Huurder

20.1 Deze huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat voor of op uiterlijk 01-01-2026

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

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

Artikel 21; Slotbepalingen

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

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

21.3 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.

21.4 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.

21.5 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 22; Toepasselijk recht en geschillen

22.1 Op de huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

22.2 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 23; Communicatie

23.1 Alle communicatie met betrekking tot de huur van het gehuurde door Huurder vindt uitsluitend plaats door of op instigatie van Huurder. Verhuurder zal iedere (vorm van) communicatie over het sluiten en de inhoud van deze huurovereenkomst vooraf met Huurder afstemmen.

23.2 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

Borculo, datum: 23-12-2025

Gemeente Berkelland

Burgemeester
Drs. J.H.A. van Oostrum

5.1.2.e

Den Haag, datum: 12 12 2025

Centraal Orgaan opvang Asielzoekers

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen:

1. plattegrond/tekening van het gehuurde.
2. concept akte vestiging recht van opstal
3. Verklaring datum ingebruikname opvanglocatie (toe te voegen ten tijde van oplevering).

5.1.2.e