

BELEIDSREGELS VOOR VERHUUR VAN RUIMTE IN SCHOOLGEBOUWEN

27 september 2011

Inleiding

De laatste jaren heeft de gemeente vorm gegeven aan haar visie op onderwijs en onderwijshuisvesting. Hiertoe zijn ondermeer de volgende documenten opgesteld:

- Investeren in leren, visie op het onderwijs in Dordrecht (2003)
- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (2004) (IHP) en jaarlijkse herijkingen (2005 – 2010)
- Samen investeren in vroeg beginnen, op weg naar de Dordtse Voorschool (2006)
- Startnotitie Verkenning ontwikkeling brede scholen (2008)

Ook het landelijke onderwijsbeleid is in beweging. In augustus 2007 is bijvoorbeeld De "Motie Van Aartsen- Bos" aangenomen die besturen van basisscholen wettelijk verplicht om Buitenschoolse Opvang te regelen als ouders daarom vragen.

De ontwikkeling van "de Doorgaande lijn" neemt in het kader van het onderwijsbeleid in Dordrecht een belangrijke plaats in. In de Doorgaande Lijn van nul tot twaalf jaar werken professionals samen om de ontwikkelingskansen van kinderen te vergroten en onderwijsachterstanden te voorkomen. Alle partners die zich bezig houden met een kind, zoals kinderdagverblijven, peuterspeelzalen, basisscholen, buitenschoolse opvang, bibliotheek, welzijnsorganisaties en sportclubs werken samen aan de doorgaande ontwikkelingslijn.

Eén van de manieren waarop invulling wordt gegeven aan deze ontwikkelingen is de realisatie van brede scholen. In Dordrecht zijn inmiddels ca. 45 basisscholen waar peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang en/of kinderopvang in het schoolgebouw zijn geïntegreerd. De komende jaren zal dit aantal verder stijgen. Tot 2013 worden, in het kader van het IHP, nog een aantal nieuwe scholen gebouwd en bestaande scholen gerenoveerd.

Met de komst van brede scholen maken ook andere partijen dan scholen (met name kinderopvangorganisaties) gebruik van ruimte in het schoolgebouw. In veel gevallen is dan sprake van verhuur. De kaders voor verhuur van ruimte in schoolgebouwen zijn vastgelegd in de "Wet op het primair onderwijs" (artikel 107 en 108) en de "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Dordrecht" (artikel 29 tot en met 36).

Zowel vanuit de gemeente als vanuit schoolbesturen, huurders en marktpartijen is er behoefte aan meer duidelijkheid omtrent deze kaders en de beleidslijn ten aanzien van verhuur van ruimte in schoolgebouwen. Ook gezien de recente ontwikkelingen, waar verhuur van ruimte in schoolgebouwen steeds omvangrijker wordt, is het van belang de zaken goed te regelen.

Voor verhuur van onderwijsruimte kan niet worden aangesloten bij de reguliere (gemeentelijke) afspraken over huur en verhuur van vastgoed. In de onderwijswetgeving is geregeld dat het schoolbestuur eigenaar wordt van het schoolgebouw en de gemeente het economisch claimrecht heeft, in haar wettelijke rol als financier van onderwijshuisvesting.

Beleidsregels

Algemene doelstelling van de beleidsregels is een helder en transparant beleid ten aanzien van verhuur van ruimte in schoolgebouwen. De beleidsregels zijn een nadere gemeentelijke uitwerking van kaders zoals beschreven in de "wet op het primair onderwijs" en de "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente Dordrecht". Ook sluiten de beleidsregels aan bij de eerder genoemde visie op onderwijs en onderwijshuisvesting in Dordrecht.

De beleidsregels geven duidelijkheid over:

- De uitgangspunten en procedures voor verhuur van ruimte in schoolgebouwen
- De afspraken over de huurvoorwaarden
- Het bepalen van een reëel huurtarief
- Uitgangspunten bij nieuwbouw- en renovatieprojecten
- De afspraken over dubbelgebruik van onderwijsruimte

Procedure

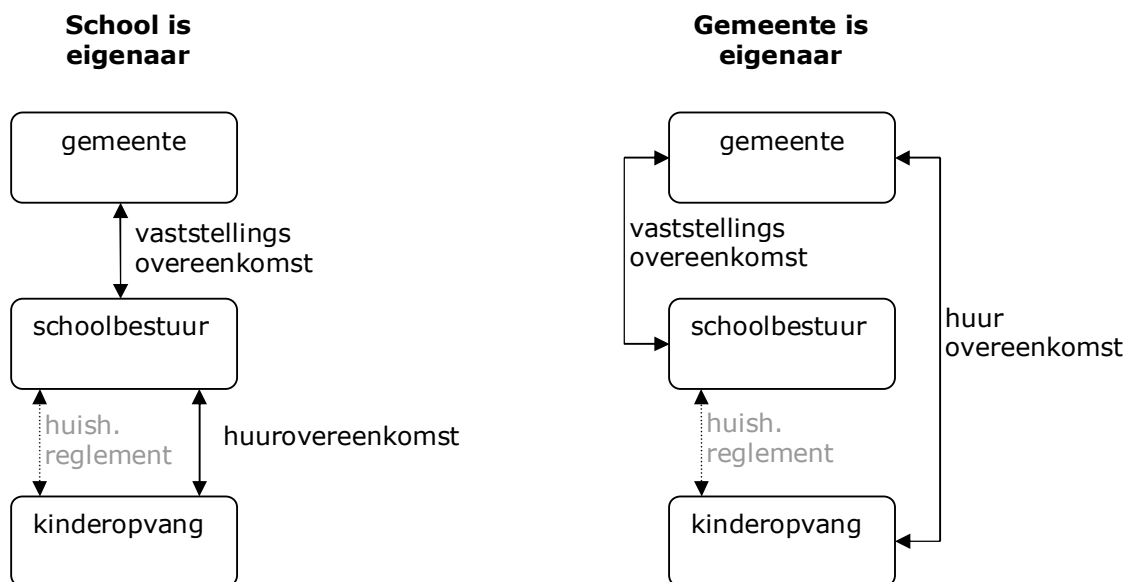
De eigendomssituatie van het schoolgebouw bepaalt op welke manier invulling wordt gegeven aan het vastleggen van de afspraken met huurders. De volgende situaties zijn van toepassing in Dordrecht:

	1 School is eigenaar (komt het meest voor)	2 Gemeente (MO) is eigenaar	3 Andere partij is eigenaar
Verhuur	Schoolbestuur maakt afspraken(huurcontract) goedkeuring gemeente (vaststellingsovereenkomst)	Gemeente maakt afspraken (huurcontract) goedkeuring gemeente (vaststellingsovereenkomst)	Eigenaar verhuurt rechtstreeks (huurcontract)

Situatie 1 komt in Dordrecht het meest voor. Situatie 2 zal in Dordrecht steeds minder voorkomen, omdat het eigendom van de schoolgebouwen zoveel mogelijk wordt overgedragen aan de schoolbesturen. Voor beide situaties gelden de beleidsregels.

In situatie 3 zal de gebouweigenaar rechtstreeks afspraken maken met de kinderopvangorganisatie. De gemeente heeft hier geen bemoeienis. De beleidsregels zijn voor deze situaties niet van toepassing.

De procedures voor het vastleggen van huurafspraken is voor situatie 1 en situatie 2 in onderstaande schema's weergegeven:



Contractsjablonen

De contractsjablonen die in de beleidsregels worden voorgesteld zijn in opdracht van het Netwerkbureau Kinderopvang door de AVS (algemene vereniging schoolleiders) opgesteld, en zijn ook overgenomen door het service centrum scholenbouw (SCSB). Er is hierbij gezocht naar een goed evenwicht tussen de belangen van betrokken partijen. De bepalingen in de onderwijswetgeving zijn daarbij in acht genomen. De modelcontracten zijn voorgelegd aan een klankbordgroep met deskundigen van de PO-raad, onderwijsorganisaties en de VNG. Tevens zijn de contractsjablonen door de gemeente juridisch getoetst en op een aantal punten aangepast.

Huurprijs

Commerciële activiteiten, waaronder kinderopvang, worden beschouwd als 'derden' in de zin van art. 108 WPO. Er moet derhalve huur in rekening worden gebracht. De WPO en de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs doet geen uitspraak over de rekenwijze en de hoogte van de huurprijs. Ook de VNG geeft geen richtlijn voor het berekenen van de huur.

Er is voor gekozen een kostendekkend huurtarief te hanteren:

- De methodiek sluit aan bij de wijze waarop veel andere gemeenten de huurprijs voor verhuur van ruimte in schoolgebouwen vaststellen
- Het service centrum scholenbouw en het netwerkbureau kinderopvang stellen een kostprijsdekkende huur voor bij verhuur van ruimte in onderwijsgebouwen (gesteund door oa VNG en PO raad)
- De kostendekkende huurmethode is de methode die de gemeente tot nu toe heeft gehanteerd bij de verhuur van ruimte in onderwijsgebouwen.
- Het is niet altijd zeker dat bij een zakelijke huurprijs de kosten van de gemeente worden gedekt. Een kostendekkende huur biedt deze zekerheid wel.

Het kostendekkende huurtarief bestaat uit de kapitaallasten die de gemeente draagt: Rente, afschrijving, onderhouds- en reparatiekosten, verzekeringskosten, zakelijke lasten & belastingen en beheerkosten.

Er wordt onderscheid gemaakt in 2 tarieven:

- (1) Een uniform huurtarief voor bestaande schoolgebouwen, gebouwd voor 2005
- (2) Een huurtarief voor nieuwe schoolgebouwen die in het kader van het IHP zijn gerealiseerd (nieuwbouw/renovatie) of die na het IHP worden gerealiseerd.

Ad 1.

Er is gekozen om voor bestaande schoolgebouwen een gemiddeld tarief per school te hanteren. Dit is overeenkomstig de huidige huurprijsbepaling.

Bij bepalen van het kostprijsdekkende huurtarief voor bestaande schoolgebouwen zijn de volgende stappen gevolgd:

- Bepalen van de totale huisvestingslasten (rente, afschrijving, onderhouds- en reparatiekosten, verzekeringskosten, zakelijke lasten en belastingen, beheerkosten) per jaar per schoolgebouw op basis van de gemeentelijke begroting 2011 met meerjarenperspectief voor de periode 2012-2015.
- Selecteren van de schoolgebouwen die niet of nog niet in het kader van het IHP zijn aangepakt.
- Bepalen van het aantal klaslokalen per schoolgebouw.
- Berekenen van de gemiddelde kosten per klaslokaal.

De totale geprognoseerde gemeentelijke huisvestingslasten voor bestaande schoolgebouwen over de periode 2011-2015 bedragen: € 30.151.905, het gemiddelde aantal klaslokalen over deze periode bedraagt 590.

Op basis van bovenstaande cijfers en rekening houdend met een gemiddelde huurprijsstijging van 2% (CPI alle huishoudens) bedraagt de huurprijs per klaslokaal in bestaande schoolgebouwen in 2011: € 9.820,00 per jaar.

Dit huurprijsbedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd en éénmaal in de vijf jaar opnieuw door het college worden vastgesteld.

Ad 2.

De huurprijs van nieuwe schoolgebouwen die gerealiseerd zijn of worden in het kader van het IHP of in de periode na het IHP is de daadwerkelijke kapitaallast voor dat individuele gebouw/schoolproject, een en ander conform het gemeentelijk afschrijvingsbeleid.

Het gemeentelijk afschrijvingsbeleid is vastgelegd in de gemeentelijk nota "waardering en afschrijving". Voor nieuwe schoolgebouwen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Termijn afschrijving: 40 jaar

- Type afschrijving: Annuïteit
- Restwaarde: 25%
- Rentepercentage: 4%

De huurprijs zal in deze gevallen dus per schoolgebouw verschillen. Afhankelijk van de daadwerkelijke investering bedraagt de huurprijs voor nieuwbouwprojecten tussen de € 105 - € 130 per m² BVO per jaar. Per schoollokaal is dat € 12.000 - € 15.000 per jaar. Alle bedragen zijn prijspeil 2011.

Dubbelgebruik

Als er geen sprake is van leegstand in een schoolgebouw of in geval bij nieuwbouw kan ruimte in dubbelgebruik verhuurd worden. Zo kan bijvoorbeeld een ruimte gedurende een aantal ochtenden per week gebruikt worden als peuterspeelzaal en buiten schooltijden als buitenschoolse opvang. In deze gevallen geldt een gereduceerd huurtarief, dat gebaseerd is op de procentuele verdeling van de periode van het gebruik van de ruimte. Voorbeeld: Een peuterspeelzaal maakt 4 ochtenden per week gebruik van de ruimte (tijdens schoolweken). Een buitenschoolse opvang gebruikt de ruimte voor en na schooltijden en tijdens vakanties. De huurverdeling is dan: peuterspeelzaal 25% en buitenschoolse opvang 75%. De exacte verdeling zal per huursituatie in beeld moeten worden gebracht. De percentage verdeling kan maximaal 1 keer per jaar worden aangepast.

Nieuwbouw en kinderopvang

De 'zorgplicht' voor het aanbieden van kinderopvang is en blijft volgens wet- en regelgeving bij de scholen liggen. Deze plicht is niet de verantwoordelijkheid van de gemeente. Op verzoek van het schoolbestuur zal de gemeente, onder bepaalde voorwaarden (zie beleidsregels) ruimte voor kinderopvang meenemen in de nieuwbouwplannen van een schoolgebouw. Bij het vestigen of uitbreiden van kinderopvang in schoolgebouwen zal een aanvraag die door het schoolbestuur bij de gemeente wordt ingediend, gedegen onderbouwd moeten worden. Het gaat daarbij niet alleen om de partnerkeuze maar ook om de omvang van de beoogde kinderopvang (dagopvang en BSO). Dit dient goed gemotiveerd te worden aan de hand van een behoefte-onderzoek.

Beleidsregels

Huisvesting en toestemming verhuur

- Panden voor onderwijshuisvesting met tijdelijke leegstand blijven de bestemming onderwijshuisvesting behouden. Voor medegebruik en verhuur van de leegstand gelden de regels van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs.
- Conform de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs vraagt het bevoegd gezag toestemming voor de verhuur aan het college. Het verzoek om toestemming wordt schriftelijk gedaan en bevat een aanduiding van de huurder, een duiding van het te verhuren lokaal alsmede de bestemming van de te verhuren ruimte. Huurovereenkomsten of huursituaties waarvoor de gemeente aan het schoolbestuur geen toestemming heeft verleend, zijn op grond van de WPO artikel 108, vijfde lid, nietig. Deze beleidsregels hebben alleen toestemming op verhuur en dus niet op medegebruik.
- Voor het verkrijgen van toestemming voor verhuur is in ieder geval vereist dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: (1) verhuur is niet strijdig met de wettelijke bepalingen en hetgeen is bepaald in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs; (2) de ruimte is niet nodig of zal op korte termijn nodig zijn voor het onderwijs dan wel het gebruik van de ruimte kan zonder negatieve gevolgen voor het onderwijs en het schoolgebouw plaats kan vinden; (3) de gemeente besluit de ruimte niet te vorderen voor andere maatschappelijke doeleinden.
- Het college zal voorwaarden aan de verhuur verbinden met betrekking tot tijdslimiet, een doorberekening van de huurprijs, veiligheid en andere aspecten. Deze voorwaarden worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst tussen gemeente en het schoolbestuur. Onderdeel van deze vaststellingsovereenkomst is een contractsjabloon voor de huurovereenkomst die tussen schoolbestuur en huurder zal worden afgesloten (alleen indien het schoolgebouw eigendom is van het schoolbestuur)
- Als de gemeente eigenaar is van het schoolgebouw zal deze rechtstreeks aan huurder verhuren. Voor het overige worden dezelfde voorwaarden gehanteerd.

Huurovereenkomst

- Het schoolbestuur sluit op basis van het door de gemeente vastgesteld contractsjabloon een huurovereenkomst af met de huurder en stuurt de gemeente een kopie hiervan. (Indien de gemeente eigenaar is van het schoolgebouw, zal de gemeente rechtstreeks een huurovereenkomst met de huurder afsluiten).
- De huurder zal de huur aan het schoolbestuur betalen.
- Het schoolbestuur zal de huur afdragen aan de gemeente. Hiertoe zal de gemeente de huurcomponent in rekening brengen bij het schoolbestuur.
- Voor de verrekening van de exploitatiekosten dienen aparte afspraken tussen huurder en schoolbestuur te worden gemaakt.

Huurprijs en huurperiode

- De te betalen huur aan de gemeente is gebaseerd op een kostendekkend huurtarief en bestaat uit de kapitaallasten die de gemeente draagt te weten: rente, afschrijving, onderhouds- en reparatiekosten, verzekeringskosten, zakelijke lasten en belastingen, beheerkosten en overige kosten.
- Er worden 2 huurtarieven gehanteerd: (1) een uniform huurtarief voor bestaande schoolgebouwen en (2) een huurtarief voor nieuwe schoolgebouwen die in het kader van het IHP zijn gerealiseerd (nieuwbouw/renovatie) of die na het IHP worden gerealiseerd.
- De huurprijs voor bestaande schoolgebouwen bestaat uit de gemiddelde kapitaallasten die de gemeente draagt, berekend over alle bestaande schoolgebouwen van het primaire onderwijs. Deze huurprijs wordt berekend op basis van de meerjarenbegroting van de gemeente (5 jaar vooruit).
- De huurprijs voor bestaande schoolgebouwen wordt elke vijf jaar door de gemeente vastgesteld. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.
- De te betalen huur voor bestaande schoolgebouwen wordt berekend per schoollokaal dat geschikt is voor 20 kindplaatsen.
- Indien een schoollokaal in een bestaand schoolgebouw geschikt is voor minder of meer dan 20 kindplaatsen, dan wordt de huurprijs naar rato van het aantal kindplaatsen bepaald. Het feitelijk aantal kinderen is geen maatstaf.
- De huurprijs van nieuwe schoolgebouwen is de daadwerkelijke kapitaallast voor dat individuele gebouw/schoolproject, een en ander conform het gemeentelijk afschrijvingsbeleid. De huurprijs wordt berekend per m².

- De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens.
- De minimale huurtermijn voor een lokaal in een bestaand schoolgebouw bedraagt 5 jaar. Voor nieuwbouw geldt een periode van 15 jaar.
- De huurtarieven zijn niet van toepassing op gebouwen waar het economisch claimrecht niet bij de gemeente ligt. Hier wordt de huurprijs aan de gemeente bepaald door de daadwerkelijke gemeentelijke kapitaalslasten van het gebouw, berekend per lokaal.

Dubbelgebruik

- Indien er geen sprake is van leegstand in een schoolgebouw en er zijn redelijkerwijs geen mogelijkheden om bij te bouwen of uit te breiden, kunnen ruimtes in dubbelgebruik verhuurd worden; de school gebruikt de ruimtes tijdens schooltijd en de huurder na/voor schooltijd. Hiervoor betalen de huurders een gereduceerd huurtarief dat gebaseerd is op de procentuele verdeling van de periode van het gebruik van de ruimte. Ook is dubbelgebruik door meerdere huurders mogelijk. De percentageverdeling kan maximaal 1 keer per jaar worden aangepast.
- Ook bij nieuwbouwprojecten kan, met goedkeuring van het schoolbestuur en alle medegebruikers, voor verhuur in dubbelgebruik gekozen worden.
- Eventuele goedkeuring van de gemeente voor dubbelgebruik geldt voor een huurperiode van maximaal vijf jaar voor bestaande schoolgebouwen en 15 jaar voor nieuwe projecten. Na deze periode zal opnieuw worden beoordeeld of er leegstand in het gebouw is. Alleen indien er geen leegstand in het gebouw is, zal het dubbelgebruik worden verlengd.

Kinderopvang in schoolgebouwen

Algemeen

- De 'zorgplicht' voor het aanbieden van kinderopvang is en blijft volgens wet- en regelgeving bij de scholen liggen. Deze plicht is niet de verantwoordelijkheid van de gemeente.
- De keuze voor kinderopvangorganisatie is een keuze van de schoolbesturen en dient door het schoolbestuur gedegen te worden beargumenteerd en dient besproken te worden met de ouders. Bovendien zal bij de keuze kinderopvangmogelijkheden in de directe omgeving van het schoolgebouw betrokken moeten worden.
- De omvang van de BSO/dagopvang zal in overeenstemming zijn met de omvang van de school. Uitgangspunt hierbij is dat de opvang primair bedoeld is voor kinderen van de school waar de ruimte wordt gehuurd.
- Bij het vestigen of uitbreiden van kinderopvang in schoolgebouwen zal bij een aanvraag ook de omvang van de beoogde kinderopvang (dagopvang en BSO) beargumenteerd moeten worden aan de hand van een behoefte-onderzoek. In dit onderzoek wordt aangegeven: wat de benodigde capaciteit nu en in de toekomst is aan de hand van leerlingenprognoses (minimaal 15 jaar vooruit) en wat het aanbod van kinderopvang in nabije omgeving is en in welke mate hier nu door ouders van betreffende school al gebruik van wordt gemaakt.
- De kinderopvangorganisatie is zelf verantwoordelijk voor opname in het register kinderopvang, voor de uitoefening van zijn activiteiten vereiste vergunningen en/of ontheffingen en het voldoen aan alle wettelijke verplichtingen.

Nieuwbouw, uitbreiding of renovatie

- Bij nieuwbouw, uitbreiding en/of renovatie van een school kan de gemeente, op verzoek van het schoolbestuur, de realisatie van kinderopvang meenemen in de plannen.
- De gemeente zal alleen medewerking verlenen aan uitsluitend uitbreiding voor kinderopvang als er geen sprake is van leegstand en ook volgtijdelijke leegstand onvoldoende mogelijkheden biedt.
- Het schoolbestuur dient, ten behoeve van nieuwbouw, uitbreiding of renovatie, een aanvraag te doen tot het opnemen van een voorziening op het programma voorzieningen huisvesting onderwijs. Besluitvorming over de aanvraag vindt plaats in het college.
- De kosten voor de huisvesting worden door de gemeente door middel van een kostprijs dekkende huur terugverdiend.
- De omvang en afwerking van de ruimte voor kinderopvang wordt gebaseerd op een regulier klaslokaal. Aanvullende investeringen zijn voor rekening van de huurder.
- Indien door uitbreiding van een onderwijslocatie voor kinderopvang de grenzen van het bestemmingsplan / de uitbreidingsmogelijkheden worden benaderd, kiest een school per definitie voor een dislocatie/medegebruik bij verdere groei van de school.

CONTRACTSJABLOON VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Partijen

De **Gemeente Dordrecht**, te dezen, ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de (naam en functie), daartoe gemachtigd door haar burgemeester, hierna te noemen: de gemeente;

en

De (naam schoolbestuur), gevestigd te (naam gemeente), te dezen vertegenwoordigd door (naam en functie),

Overwogen als volgt:

- a. (naam schoolbestuur) heeft in eigendom het schoolgebouw en –terrein, gelegen aan de (adres), dat huisvesting biedt aan (naam school);
- b. Op het gebouw en het terrein zijn de Wet op het primair onderwijs (WPO) en de daaropsteunende gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van toepassing;
- c. De gemeente en (naam schoolbestuur) wensen een deel van het schoolgebouw beschikbaar te stellen voor kinderopvang als bedoeld in de Wet Kinderopvang 2009. (naam schoolbestuur) zal daartoe een huurovereenkomst aangaan met de betrokken kinderopvangorganisatie;
- d. Voor de totstandkoming van een rechtsgeldige huurovereenkomst is op grond van de toepasselijke onderwijswetgeving de medewerking vereist van de gemeente. Partijen beogen met deze overeenkomst alle noodzakelijke voorwaarden te vervullen voor een rechtsgeldige totstandkoming van deze huurovereenkomst en wensen de onderlinge rechtsverhouding nader te concretiseren;

Komen overeen als volgt:

Artikel 1. Medewerking aan verhuur, voorwaarden

1. (Naam schoolbestuur) draagt zorg voor het afsluiten van een huurovereenkomst met de te selecteren kinderopvangorganisatie, waarbij gebruik wordt gemaakt van het in de bijlage van deze overeenkomst behorende model.
2. De aan te gane huurovereenkomst wordt in concept ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Indien de gemeente niet binnen vier weken na ontvangst van dit concept bezwaar heeft kenbaar gemaakt, wordt de gemeente geacht medewerking te hebben verleend aan de totstandkoming van de huurovereenkomst.
3. (naam schoolbestuur) stelt de gemeente op de hoogte van een voornemen tot beëindiging van de huurovereenkomst, waaronder begrepen de opzegging hiervan door de huurder.
4. (naam schoolbestuur) verplicht zich jegens de gemeente in verband met de huur van het gebouwdeel een huursom in rekening te brengen, ter hoogte van € per jaar, ingaande op de eerste van de maand volgend op de ingebruikname van het gebouwdeel.
5. De huursom wordt jaarlijks, voor het eerst per geïndexeerd met de door het CBS gepubliceerde consumentenindexcijfer (CPI), reeks huishoudens.
6. (Naam schoolbestuur) gaat de huurovereenkomst aan voor een periode van maximaal 15 jaar. Na deze periode wordt de huurovereenkomst stilzwijgend omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een wederzijdse opzeggingstermijn van 12 maanden.

Artikel 2. Onttrekking aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs

1. Over de periode waarvoor de huur wordt aangegaan, is het betreffende gebouwdeel onttrokken aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs, zoals deze wordt berekend op grond van Bijlage III, Deel A van de gemeentelijke verordening voorzieningen huisvesting onderwijs ter zake van de beoordeling van de mogelijkheden van medegebruik of van uitbreidingsbehoefte.
2. Indien door opzegging het gebouwdeel niet meer voor verhuur wordt benut, zullen partijen zich inspannen om een nieuwe geschikte huurder of medegebruiker te vinden. Indien deze niet kan worden gevonden, kan de gemeente besluiten de vrijgekomen ruimten toe te voegen aan de capaciteit ten behoeve van het onderwijs.

Artikel 3. Afdracht huursom, betaling overige exploitatielasten

1. De door de huurder verschuldigde huursom als bedoeld in art 1, vierde lid, wordt maandelijks vooruit voldaan aan (naam schoolbestuur).
2. De gemeente brengt maandelijks, omstreeks de 15^e, de in artikel 1 vierde lid bedoelde stichtingscomponent in rekening bij (naam schoolbestuur), waarna (naam schoolbestuur) binnen 30 dagen voor betaling hiervan zorgdraagt.
2. Ingeval van niet nakoming van de huurovereenkomst door de huurder, draagt de gemeente hiervan het volledige risico. De omvang van dit risico wordt gelijkgesteld aan de hoogte van de verschuldigde huursom.
3. De huursom die aan de huurder in rekening wordt gebracht, omvat geen betaling voor de kosten voor de instandhouding van het schoolgebouw als nader omschreven in de door het Ministerie van OCW vastgestelde programma van eisen ex art 113 WPO. Voor deze kosten zal (naam schoolbestuur) een afzonderlijke betaling vaststellen in overleg met de betrokken huurder. Daarbij kan worden aangesloten bij de genormeerde Londervergoeding, zoals jaarlijks vastgesteld door het ministerie van OCW. (zgn groepsafhankelijk programma's van eisen).
4. De huur wordt en bedraagt per maand € (huursom) (zegge: (huursom) euro).

Artikel 4. Aansprakelijkheid

1. (naam schoolbestuur) vrijwaart de gemeente van de aansprakelijkheid, die het gevolg is van het niet voldoen aan de verplichtingen anders dan genoemd in artikel 3 lid 2 die van de (naam schoolbestuur) door de huurder mag worden verwacht.
2. (naam schoolbestuur) is verplicht zich te verzekeren tegen de gevolgen van wettelijke aansprakelijkheid. Ten bewijze van het feit dat zij aan deze verplichting heeft voldaan, dient zij een afschrift van de verzekeringspolis te overleggen.

Artikel 5. Niet-nakoming

1. Indien één der partijen tekort schiet in de nakoming van één of meer verplichtingen uit deze overeenkomst, zal de wederpartij hem in gebreke stellen, tenzij nakoming van de betreffende verplichtingen reeds blijvend onmogelijk is, in welk geval de nalatige partij onmiddellijk in gebreke is. De ingebrekestelling zal schriftelijk geschieden, waarbij aan de nalatige partij een redelijke termijn zal worden gegund om alsnog zijn verplichtingen na te komen. Deze termijn heeft het karakter van een fatale termijn.
2. De partij die toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is aansprakelijk voor vergoeding van de door de wederpartij geleden schade.
3. Daarnaast is de wederpartij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven.
4. De gemeente en (naam schoolbestuur) hebben het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen indien:
 - (naam schoolbestuur) in staat van faillissement is komen te verkeren dan wel aan haar surseance van betaling is verleend.
 - Aan de accommodatie op grond van artikel 110 van de Wet Primair Onderwijs de onderwijsbestemming wordt onttrokken.
 - De bevoegdheids- en verantwoordelijkheidsverdeling ten aanzien van de onderwijshuisvesting tussen bevoegd gezag en gemeente zoals die de Wet op het Primair Onderwijs wijzigt.

5. De gemeente is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade, die het gevolg is van het niet nakomen van de overeenkomst.

Artikel 6. Overdracht rechten en verplichtingen

Partijen zijn niet bevoegd de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een derde.

Artikel 7. Looptijd

1. De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
2. De overeenkomst eindigt van rechtswege indien de accommodatie niet meer voor onderwijsdoeleinden wordt gebruikt.

Artikel 8. Tussentijdse wijziging

Indien de omstandigheden waaronder de overeenkomst is afgesloten zich zodanig wijzigen, dat in redelijkheid niet meer van één of beide partijen gevergd kan worden, dat de overeenkomst ongewijzigd in stand blijft, treden partijen met elkaar in overleg om in de lijn van de bestaande overeenkomst nadere afspraken te maken.

Aldus overeengekomen te Dordrecht , (datum)

(Naam schoolbestuur),

De gemeente Dordrecht,

.....

.....

CONTRACTSJABLOON HUUROVEREENKOMST

Partijen

(naam schoolbestuur), gevestigd te (naam gemeente), bevoegd gezag van de (naam school) ten deze vertegenwoordigd door (naam,functie), hierna te noemen: "de verhuurder";

en

(naam kinderopvangorganisatie), ten deze vertegenwoordigd door (naam, functie) hierna te noemen: "de huurder";

Overwogen als volgt

a. Verhuurder heeft als bevoegd gezag in eigendom een schoolgebouw en – terrein, gelegen aan de (adres) te (naam gemeente) en wenst aan huurder een gebouwdeel hiervan te verhuren ten behoeve van kinderopvang als bedoeld in de Wet Kinderopvang 2009, bestaande uit de bouwdelen (omschrijving, eventueel verwijzing naar in bijlage opgenomen tekening)

b. de Wet op het primair onderwijs (WPO) en daarop steunende gemeentelijk verordening voorzieningen huisvesting onderwijs is op het schoolgebouw en –terrein van toepassing en ingevolge deze regelgeving is voor de rechtsgeldige totstandkoming van de gewenste huurovereenkomst de medewerking van de gemeente vereist;

c. De Gemeente Dordrecht is bereid om de vereiste medewerking te verlenen, blijkens de vaststellingsovereenkomst, die zij met (naam schoolbestuur) is aangegaan;

d. partijen conformeren zich aan de in de vaststellingsovereenkomst opgenomen voorwaarden;

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Staat van het gehuurde en bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een gedeelte van het schoolgebouw, staande en gelegen aan het te, hierna: "het gehuurde" genoemd. Voorafgaand aan de terbeschikkingstelling van het gehuurde aan huurder zullen partijen gezamenlijk een proces-verbaal van oplevering opmaken, waarop de staat van het gehuurde en de in het gehuurde vanwege de verhuurder aangebrachte installaties en voorzieningen wordt vastgelegd. Dit proces-verbaal zal door huurder en verhuurder worden ondertekend en vervolgens als bijlage aan deze huurovereenkomst worden gehecht. De aanwezigheid van opleveringsgebreken levert geen gebrek in de zin van de wet of deze overeenkomst op. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

2. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

3. Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. De bestemming van het gehuurde is kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang als bedoeld in de Wet Kinderopvang 2009. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven.

Artikel 2. Duur

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van .. (.....) jaar. De beoogde huuringangsdatum is of zoveel eerder of later als het gehuurde aan verhuurder gebruiksklaar zal worden opgeleverd. Verhuurder is niet aansprakelijk voor uit eventuele vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.
2. De huur kan tussentijds door verhuurder worden opgezegd in het geval het schoolgebouw aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken ingevolge artikel 110 WPO. De verhuurder neemt in het geval van onttrekking van de onderwijsbestemming binnen de overeengekomen periode een opzeggingstermijn van 12 maanden in acht.
3. Verhuurder en huurder zijn zich ervan bewust dat gedurende de looptijd van de huurovereenkomst zich ingrijpende onvoorziene c.q. gewijzigde omstandigheden kunnen voordoen welke noodzaken tot overleg, bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigde wetgeving en/of dalende leerlingaantallen op een school. In geval zulke omstandigheden zich voordoen, zullen partijen constructief overleg voeren, waarbij zij zullen trachten een aanvaardbare oplossing te bereiken, rekening houdend met hun wederzijdse belangen.
4. Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging met een wederzijdse opzeggingstermijn van 12 maanden tegen het einde van de in artikel 2.1 genoemde periode, wordt de huurovereenkomst omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd.
5. Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Artikel 3. Huursom, betaling aan verhuurder

1. De huurprijs, exclusief servicekosten, bedraagt € per jaar, jaarlijks, voor het eerst per te indexeren met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens.
2. Het 1/12^e deel van de jaarhuur dient maandelijks bij vooruitbetaling ineens te worden voldaan door overschrijving op rekeningnummer: ten name van naam schoolbestuur, onder vermelding van "huur kinderopvang (naam school)" en de periode waarop de betaling betrekking heeft.

Artikel 4. Verplichtingen verhuurder

1. De verhuurder zal aan de huurder het rustig genot van het gehuurde verschaffen, met dien verstande, dat de verhuurder niet verplicht is de huurder te vrijwaren van belemmeringen van feitelijke aard, die derden de huurder in zijn genot van het gehuurde toebrengen.
2. De verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat van verhuurdersonderhoud te houden en alle gebreken aan het gehuurde, die het overeengekomen gebruik er van verhinderen of ernstig belemmeren, binnen redelijke termijn op te heffen, behoudens voorzover de wet, het plaatselijk gebruik of deze overeenkomst de huurder hiertoe verplichten.
3. Aanpassingen die noodzakelijk zijn of door huurder wenselijk worden geacht en die wordt aangebracht ten behoeve van de functie buitenschoolse opvang, dienen door huurder te worden bekostigd.

Artikel 5 Verplichtingen huurder; schade en aansprakelijkheid

1. De huurder is verplicht het gehuurde als een goed huurder te gebruiken, overeenkomstig de bestemming welke daaraan bij de huurovereenkomst is gegeven.
2. Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 5.7 voordoet of dreigt voor te doen.
3. Indien huurder hiertoe de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
4. Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
5. Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.
6. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.
7. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en Apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten.
Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.
8. Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
9. Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.
10. Het gestelde in 5.7 en 5.9 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 5.7 en 5.9 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Artikel 6 Wijzigingen aan het gehuurde

1. Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben.
2. Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.
3. Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
4. Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor

een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.

5. Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

6. Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

7. Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.

8. Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

9. Met betrekking tot de hiervoor genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

10. Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.

11. Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Artikel 7 Gebruik door derden

1. Het verschaffen van nachtverblijf in het gehuurde is niet toegestaan.

2. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon..

3. Het houden van feesten en partijen is niet toegestaan tenzij hiervoor schriftelijke toestemming is verkregen van de verhuurder.

Artikel 8 Toegang

Huurder zal de door de verhuurder aangewezen personen die, voor toezicht op de naleving van de bepalingen van deze overeenkomst of ter uitvoering van werkzaamheden, toegang tot het gehuurde wensen, te allen tijde de vrije en onbeperkte toegang tot het gehuurde verlenen.

Artikel 9 taakverdeling onderhoud en overige diensten

1. Tenzij partijen in overleg besluiten dat huurder tegen een vaste vergoeding gebruik kan maken van door de verhuurder uit te voeren onderhoud en overige diensten, zullen navolgende activiteiten voor rekening en verantwoordelijkheid zijn van huurder:

a. het gebruik van water, elektriciteit, gas, telefoon, T.V. en andere leveringen en diensten in het gehuurde

b. geringe, dagelijkse en preventieve onderhouds- en reparatiewerkzaamheden met betrekking tot het gehuurde. Hiertoe worden in elk geval gerekend:

- het repareren en vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, kranen, en in het algemeen het onderhoud van alles wat in, op of aan het gehuurde tot de elektriciteits-, gas- en waterleidingen behoort;

- het treffen van voorzieningen, gezamenlijk met de overige gebruiker(s), ter voorkoming van bevriezing van leidingen e.d. of ter herstel van beschadigingen ten gevolge van bevriezing;

- het onstoppen van rioleringen en van afvoerleidingen van gootstenen en toiletten;

- het verzekeren van de inboedel van het gehuurde;

c. het schoonhouden en het normaal onderhoud van de ruimten van het gehuurde;

2. De door de huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. De huurder zal daarbij ter zake door de verhuurder of bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen. Indien naar het oordeel van de verhuurder het onderhoud, de reparaties dan wel het schoonhouden, zoals in lid 1 sub a tot en met c van dit artikel bedoeld, niet of onvoldoende geschiedt, heeft de verhuurder het recht de betreffende werkzaamheden voor rekening van de huurder te laten uitvoeren.
3. Verhuurder kan een huishoudelijk reglement vaststellen waarin nadere regels worden opgesteld aangaande de wijze waarop de huurder de betrokken ruimte, inventaris en terrein mag gebruiken.
4. Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.

Artikel 10 Einde huurovereenkomst of gebruik

1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.
2. Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.
3. Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.
4. Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd.
5. Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.
6. Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.
7. Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.
8. Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren.

en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

9. Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

10. Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

11. Ingevolge het vierde lid van artikel 108 WPO is artikel 7:230a BW niet van toepassing.

Artikel 11 Kosten, verzuim

1. Alle kosten, zowel in als buiten rechte, door overtreding of niet-nakoming van de bepalingen van deze overeenkomst door de huurder aan de verhuurder als eigenaresse veroorzaakt, zijn voor rekening van de huurder..

2. Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Artikel 12 Domicilie

1. Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.

2. Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

3. Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend te (naam gemeente), (datum)

Huurder,

.....

Verhuurder,

.....