



servicecentrum
scholenbouw

Variant 2: Eigendom bij schoolbestuur, dat verhuurt aan medegebruikers

Toelichting

Ook als een schoolbestuur eigenaar is van het schoolgebouw, kan het niet vrijelijk beschikken over het gebruik van ruimten ten behoeve van andere gebruikers, zoals kinderopvang. Uitgangspunt van de onderwijswetgeving is dat het schoolbestuur met de gemeente afspraken dient te maken, voordat het met andere gebruikers een rechtsgeldige overeenkomst kan aangaan.

De onderwijswetgeving kent een aantal bepalingen, die kunnen worden toegepast bij verhuur, medegebruik of buiten gebruikstelling (vgl art 108 en 110 WPO). Als gemeente en schoolbestuur deze willen hanteren, moet wel weer rekening worden gehouden met aantal beperkingen, zoals een maximale huurperiode. Ook is er jurisprudentie over de vraag of en zo ja in hoeverre een gemeente eenzijdig voorwaarden mag opleggen als ze toestemming geeft voor de verhuur (Raad van State, 21 oktober 2009, nr 200901067/1/H2). De desbetreffende bepalingen in de onderwijswetgeving bieden dan ook een wat onzekere basis voor alle door de betrokken partijen te maken afspraken.

Gemeente en schoolbestuur kunnen er in plaats daarvan ook voor kiezen om met elkaar een overeenkomst aan te gaan. In deze zgn. vaststellingsovereenkomst worden alle zaken geregeld, die gemeente en schoolbestuur met elkaar dienen af te spreken in geval van verhuur. Het gaat dan onder meer om de medewerking van de gemeente aan de verhuur, de afdracht en inning van de huursom, de periode waarvoor de huur mag worden aangegaan, de bestemming van het gehuurde gebouwdeel, de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en de aansprakelijkheid bij schade.

Deze overeenkomst verwijst naar een standaard huurovereenkomst die vervolgens tussen schoolbestuur en huurder wordt overeengekomen.

In de tekst van de vaststellingsovereenkomst is uitgegaan van kinderopvangorganisatie als enige huurder. Dezelfde tekst kan eenvoudig worden aangepast als sprake is van een andere of meerdere huurders of gebruikers.

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Partijen

De gemeente (naam gemeente) , 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 geïndexeerd met door het CBS gepubliceerde consumentenindexcijfer (CPI), reeks huishoudens.
6. (Naam schoolbestuur) gaat de huurovereenkomst aan voor een periode van maximaal 10 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 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, worden door de (naam schoolbestuur) gecedeerd aan de gemeente.
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).

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 bevoegd de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een derde. Indien een van de partijen daartoe voornemens is, brengt zij de wederpartij daarvan zo spoedig mogelijk op de hoogte.

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 (naam gemeente) , (datum)

(Naam schoolbestuur),

De gemeente,

.....

.....

Bijlage: model-huurovereenkomst

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 het schoolgebouw en – terrein, gelegen aan de (adres) te (naam gemeente) en wenst aan huurder een gebouwdeel 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. (naam gemeente) 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 Het gehuurde, bestemming

1. De huurder aanvaardt het gebouwdeel van verhuurder en zal het gehuurde gedurende de gehele duur van de overeenkomst uitsluitend gebruiken overeenkomstig de bestemming.
2. De bestemming van het gehuurde is kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang als bedoeld in de Wet Kinderopvang 2009.

Artikel 2. Duur

1. Met ingang van (datum) wordt de huur aangegaan voor een periode van 5 jaar, met dien verstande dat de huur ook binnen deze periode eindigt, 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.
2. Na ommekomst van de in het eerste lid genoemde periode, wordt de huurovereenkomst omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een wederzijdse opzeggingstermijn van 12 maanden.

Artikel 3. Huursom, betaling aan gemeente

1. Verhuurder heeft de vorderingen terzake van de betaling van de huursom gecedeerd aan de (naam gemeente), welke cessie door huurder wordt aanvaard.
2. De huurprijs bedraagt € per jaar, jaarlijks te indexeren met het door het Centraal Bureau voor

de Statistiek gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens.

3. Het 1/12^e deel van de jaarhuur dient maandelijks bij vooruitbetaling ineens te worden voldaan door overschrijving op rekeningnummer: ten name van de gemeente (naam gemeente), onder vermelding van "huur kinderopvang (naam school)" en de periode waarop de betaling betrekking heeft.

Artikel 4. Aanvaarding in goede staat

De huurder verklaart door het aangaan van deze overeenkomst het gehuurde in goede staat te hebben aanvaard en jegens verhuurder af te zien van alle aanmerkingen wegens gebreken.

Artikel 5. 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 onderhoud te houden en alle gebreken aan het gehuurde, die het 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 6. Verplichtingen huurder

1. De huurder is verplicht het gehuurde als een goede huisvader te gebruiken, overeenkomstig de bestemming welke daaraan bij de huurovereenkomst is gegeven.

2. De huurder dient zich te onthouden van gedragingen die schade aan het gehuurde dan wel hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken.

3. De huurder is er mee bekend dat bij het niet voldoen aan het gestelde in het eerste en tweede lid van dit artikel:

- de verhuurder gerechtigd is de huurovereenkomst te beëindigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 14;
- zij bij schade verplicht is deze te vergoeden aan de verhuurder overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 eerste lid.

4. 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 oorspronkelijke staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

5. Mocht bij de 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, zonder gebreken en behoudens normale slijtage en veroudering.

Artikel 7 meldingsplicht bij schade

Van beschadigingen en te verrichten herstellingen aan de eigendommen van de verhuurder zal de huurder onmiddellijk kennis geven aan de verhuurder.

Artikel 8 aansprakelijkheid bij schade

1. De huurder is verplicht de verhuurder te vergoeden alle schade, welke door zijn schuld of nalatigheid uit of in verband met het beheer van het gehuurde mocht ontstaan, en vrijwaart in deze de verhuurder voor alle aanspraken - in welke vorm en onder welke benaming ook gedaan - die derden tegen de verhuurder zouden kunnen doen gelden.

2. De verhuurder is aansprakelijk voor alle schade, welke door zijn schuld of nalatigheid aan de eigendommen van de huurder mocht ontstaan.

3. De huurder heeft geen aanspraak op vergoeding van de verhuurder wegens verminderd huurgenot ten gevolge van gebreken van het gehuurde of stagnaties in apparatuur, installaties en dergelijke.

Artikel 9 aanpassingen

1. Tenzij ongedaanmaking hiervan op eenvoudige wijze mogelijk is, is het aanbrengen van veranderingen in, op of aan het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan.
2. De kosten van veranderingen in, op of aan het gehuurde komen in beginsel voor rekening van de huurder.
3. Voor het aanbrengen van een wijziging in de bestemming van het gehuurde of van een gedeelte daarvan is schriftelijke toestemming van de verhuurder vereist.

Artikel 10 gebruik door derden

1. Het verschaffen van nachtverblijf in het gehuurde is niet toegestaan.
2. Wederverhuur, onderverhuur of ingebruikgeving om niet van het gehuurde of van een gedeelte daarvan aan derden, niet zijnde de van het pand gebruikmakende basisschool, is slechts na schriftelijke toestemming hiervoor van de verhuurder geoorloofd.
3. Het houden van feesten en partijen is niet toegestaan tenzij hiervoor schriftelijke toestemming is verkregen van de verhuurder.

Artikel 11 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 12 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, waaronder in elk geval 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 ontstoppen van rioleringen en van afvoerleidingen van gootstenen en toiletten;
 - 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.

Artikel 13 verplichtingen bij beëindiging

1. Bij beëindiging van de huurovereenkomst is de huurder verplicht de door de verhuurder aangewezen personen in de gelegenheid te stellen het gehuurde te bezichtigen.
2. Bij die gelegenheid kan een opnameverslag worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de overeenkomst door de huurder verricht moeten worden.
3. Ten aanzien van tijdens de huurtijd door de huurder aangebrachte veranderingen zullen de volgende regels gelden:
 - a. verhuurder kan vorderen dat veranderingen, die op eenvoudige wijze ongedaan gemaakt kunnen worden, ook metterdaad door de huurder ongedaan gemaakt worden;
 - b. verhuurder kan vorderen dat zonder toestemming aangebrachte veranderingen door de huurder ongedaan gemaakt worden;

- c. mocht de verhuurder gebruik maken van haar recht om ongedaanmaking te vorderen, is de huurder verplicht voor het einde van de huur het gehuurde in de staat terug te brengen, waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond. Weigert de huurder aan deze verplichting te voldoen, is de verhuurder gerechtigd de ongedaanmaking op kosten van de huurder uit te laten voeren;
 - d. voor rekening van de huurder aangebrachte veranderingen, aangewende voorwerpen of materialen, dan wel betaalde lonen zullen de verhuurder niet verplichten tot enige vergoeding of schadeloosstelling;
 - e. onverminderd het in dit lid sub a tot en met d bepaalde, is de huurder gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen ongedaan te maken, mits zij het gehuurde geheel terugbrengt in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond.
4. Onverminderd het bepaalde in de leden 2 en 3 van dit artikel, is de huurder bij het einde van de huur verplicht, onder overgifte van de sleutels, het gehuurde geheel ontruimt, schoongemaakt en zich bevindende in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond, aan de verhuurder op te leveren.
5. Indien de huurder verzuimt zorg te dragen voor de ontruiming en schoonmaking, is de verhuurder gerechtigd deze werkzaamheden op kosten van de huurder te laten uitvoeren.

Artikel 14 niet nakoming

1. Indien de voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende verplichtingen door huurder niet of niet volledig worden nageleefd, is verhuurder door dit enkele feit gerechtigd de overeenkomst van rechtswege, zonder dat daartoe enige sommatie of ingebrekestelling dan wel rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn, als ontbonden te beschouwen en zulks aan de huurder aan te zeggen. De huurder is dan verplicht het gehuurde met ingang van de door de verhuurder te bepalen datum te ontruimen.

2. 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.

Artikel 15 domicilie

De huurder verklaart ter zake van deze overeenkomst en zijn uitvoering domicilie te kiezen in het gehuurde.

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

Huurder,

.....

Verhuurder,

.....