

Gemeentebblad 2012

Regeling verhuur en medegebruik

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van de wethouder Jeugd, Onderwijs en Gezin van 30 oktober 2012; registratienr. 12JOS23941;

besluit vast te stellen:

de Regeling verhuur en medegebruik

INHOUDSOPGAVE

<u>INLEIDING</u>	<u>2</u>
<u>1. GEBRUIK VAN SCHOOLGEBOUWEN DOOR DERDEN</u>	<u>2</u>
<u>2. VOORWAARDEN VOOR VERHUUR</u>	<u>4</u>
<u>3. TARIEFSTELLING</u>	<u>5</u>
<u>4. PROCES</u>	<u>6</u>
<u>5. OVERGANGSREGELING</u>	<u>6</u>
<u>6. RESUME</u>	<u>7</u>
<u>BIJLAGEN</u>	<u>9</u>
<u>1. MEDEGEBRUIK EN VERHUUR</u>	<u>9</u>
<u>2. MODELOVEREENKOMST VERHUUR ONDERWIJSRUIMTE</u>	<u>11</u>
<u>3. MODEL HUISHOUDELIJK REGELEMENT VERHUUR</u>	<u>11</u>
<u>ONDERWIJSRUIMTE</u>	<u>19</u>
<u>4. MELDINGSFORMULIER MEDEGEBRUIK</u>	<u>21</u>



INLEIDING

Veel scholen in Rotterdam hebben leegstand. Dit kost zowel schoolbesturen als gemeente Rotterdam geld. Eén van de mogelijkheden voor schoolbesturen om leegstand te reduceren is om een deel van het schoolgebouw in medegebruik te geven of te verhuren aan derden¹. Daarmee kunnen schoolbesturen aantrekkelijke aanvullende functies in het schoolgebouw huisvesten én tevens een deel van de exploitatiekosten doorberekenen.

Met voorliggende ‘regeling voor verhuur en medegebruik’ wil gemeente Rotterdam schoolbesturen de instrumenten aanreiken om verhuur en medegebruik goed te regelen. Dit bestaat onder meer uit een modelovereenkomst voor verhuur en een meldingsformulier voor medegebruik.

Tevens wil gemeente Rotterdam bij verhuur door schoolbesturen de kapitaal- en onderhoudslasten doorberekenen. Dit is vastgelegd in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Rotterdam 2012 (art. 36a). Hierin staat: ‘voor de aan het onderwijs onttrokken ruimten in schoolgebouwen waarvoor de gemeente de kosten draagt, wordt een compensatie in rekening gebracht bij het bevoegd gezag’. In deze regeling wordt toegelicht dat het doorberekenen van kapitaal- en onderhoudslasten alleen betrekking heeft op verhuur bij gelijktijdige leegstand.

In deze regeling komt aan bod hoe wordt omgegaan met verhuur en medegebruik. Daar waar deze regeling niet in voorziet geldt het wettelijke kader en de vigerende gemeentelijke verordening onderwijshuisvesting.

1. GEBRUIK VAN SCHOOLGEBOUWEN DOOR DERDEN

Uitgangspunt: verhuur

Bij het gebruik van schoolgebouwen door derden maakt de wet onderscheid tussen verhuur en medegebruik. In bijlage 1 wordt dit onderscheid nader toegelicht.

Omdat het lastig is om te bepalen ‘waar medegebruik eindigt en verhuur begint’, gaat deze regeling bij al het gebruik uit van verhuur. Concreet betekent dit dat bij al het (niet onderwijs-) gebruik¹ een huurovereenkomst moet worden gesloten tussen schoolbestuur en huurder.

Op basis van de huurovereenkomst kan een exploitatiekostentarief én een huurtarief in rekening worden gebracht. Indien aan de orde, wordt de huurcomponent via de subsidierelatie tussen gemeente en betreffende instelling (de huurder) gecompenseerd. Dit is onder meer het geval bij peuterspeelzalen, waarbij in de VVE-subsidie een huisvestingscomponent is opgenomen.

¹ Betreft schoolgebouwen en alle bijbehorende ruimten, exclusief gymnastiekzalen en buitenruimte/schoolpleinen.



Doorbelasting van kapitaal- en onderhoudslasten

Conform de vigerende verordening onderwijshuisvesting is het schoolbestuur verplicht om voor alle verhuursituaties toestemming te vragen bij gemeente Rotterdam. Gemeente Rotterdam gaat daarbij in de volgende situaties over tot het doorbelasten van de kapitaal- en onderhoudslasten:

- **Bij gelijktijdige leegstand.** Vanuit de gemeente worden alleen de kapitaal- en onderhoudslasten doorberekend die betrekking hebben op verhuur bij gelijktijdige leegstand. Gelijktijdige leegstand betreft ruimtes die gedurende reguliere lestijden in gebruik kunnen worden gegeven of verhuurd kunnen worden aan derden. Deze leegstand wordt vastgesteld op basis van de regels zoals opgenomen in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Alleen als 'leegstand' is vastgesteld verleent gemeente Rotterdam toestemming voor verhuur.
- **Bij verhuur vanaf 208 uur per half jaar.** Het overleggen van een huurovereenkomst met een huurder aan de gemeente Rotterdam is noodzakelijk bij verhuur vanaf 208 uur per half jaar (dit komt overeen met 8 uur per week over een periode van 26 weken). Op basis van de in de huurovereenkomst opgenomen vierkante meters nvo, worden de kapitaalslasten en eventueel onderhoudslasten aan het schoolbestuur doorberekend en wordt de verhuur geregistreerd in G4net. Dit betekent dat de overcapaciteit van de schoolbestuur afneemt.

In de volgende gevallen vindt *geen* doorbelasting plaats:

- Verhuur van *minder* dan 208 uur per half jaar. Hiervoor worden dus geen kapitaal- en onderhoudslasten doorberekend en de vierkante meters nvo worden dus ook niet geregistreerd in G4net.
- Volgtijdige leegstand. Dit is het gebruik van het schoolgebouw voor, tussen of na de reguliere lestijden.
- Schoolgebonden activiteiten (ouderavonden, leerlingenavonden, voorlichtingsbijeenkomsten voor ouders van leerlingen et cetera).

Medegebruik

Schoolbesturen kunnen een gebouwgedeelte in medegebruik geven aan anderen. Conform het uitgangspunt van deze regeling heeft medegebruik alleen betrekking op onderwijs²: al het overige gebruik valt immers onder verhuur.

Voor medegebruik is geen toestemming nodig van burgemeester en wethouders, maar het melden van medegebruik is noodzakelijk³ indien sprake is van gelijktijdig gebruik (tijdens reguliere lestijden). In bijlage 4 is hiervoor een meldingsformulier opgenomen.

² Onderwijs vallend onder Wet op het Primair Onderwijs (WPO), Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO) en Wet op de Expertisecentra (WEC). Al het overig onderwijs valt onder verhuur.

³ Overeenkomstig artikel 110 lid 3 en gelet op artikel 112 WPO kan wel worden betoogd dat het schoolbestuur desalniettemin verplicht is aan de gemeente een mededeling te doen van een in gebruikgeving ex artikel 108 WPO. De melding kan door middel van een Meldingsformulier (zie bijlage 4) worden gedaan



Op basis van de op het meldingsformulier vermelde aantal vierkante meters wordt het medegebruik geregistreerd in G4net. Dit betekent dat de overcapaciteit afneemt van het schoolbestuur dat een deel van een gebouw in medegebruik geeft.

Ten aanzien van de voorwaarden voor medegebruik gelden de bepalingen zoals opgenomen in de verordening onderwijshuisvesting.

Huurwet

Op zowel medegebruik als verhuur is artikel 230a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. In beide gevallen eindigt het gebruik wanneer de gemeente gebruik maakt van het vorderingsrecht of indien het in gebruik gegeven/verhuurde gedeelte nodig is voor gebruik door de eigen school. De uitwerking van deze wettelijke bepalingen is vastgelegd in paragraaf 5 van de Verordening 2012.

Eigendomspanden

Eigendomspanden van het schoolbestuur of panden van schoolbesturen waarvoor de gemeente Rotterdam geen huisvestingstaak heeft vallen niet onder de regeling verhuur en medegebruik, want de kapitaalslasten van deze panden worden niet door de gemeente gedragen.

Hardheidsclausule

Gemeente Rotterdam handelt in overeenstemming met deze regeling, tenzij dat voor één of meer belanghebbende(n) gevolgen zou kunnen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de regeling te dienen doelen. Hiervan wordt melding gemaakt aan het college van B&W en de gemeenteraad.

2. VOORWAARDEN VOOR VERHUUR

Schoolbesturen zijn de aangewezen partij om overeenkomsten te sluiten met derden den behoefte van verhuur⁴. Wel kan het schoolbestuur pas een overeenkomst afsluiten

- wanneer de gemeente in overleg met het schoolbestuur heeft vastgesteld dat de ruimte niet op korte termijn wordt gevorderd overeenkomstig artikel 107 WPO;
- wanneer verhuur niet strijdig is met de wettelijke bepalingen en hetgeen is bepaald in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Rotterdam en
- wanneer aan de gebouwelijke eisen voor verhuur wordt voldaan.

In het geval dat er een verzoek om toestemming voor verhuur komt, terwijl er geen leegstand kan worden vastgesteld, wordt het verzoek afgewezen. In het uitzonderlijk geval dat er in het verleden toestemming is verleend voor verhuur, terwijl er in de actuele situatie geen leegstand meer is, zal dit in het kader van de overgangsregeling moeten worden opgelost.

⁴ Dit geldt ook voor schoolbesturen van scholen gevestigd in panden die in volledig eigendom van gemeente Rotterdam zijn.



Bij het afsluiten van de overeenkomst voor verhuur zijn de bepalingen van belang, zoals opgenomen in de modelovereenkomst voor verhuur (zie bijlage 2). De overeenkomst dient te worden aangegaan voor een periode van minimaal een half jaar en maximaal 1 jaar met een opzegtermijn van 3 maanden. De overeenkomst kan telkens met 1 jaar worden verlengd. Er worden geen voorwaarden gesteld aan het moment waarop de huurovereenkomst moeten ingaan. Schoolbesturen en huurders bepalen dit onderling.

3. TARIEFSTELLING

Het schoolbestuur kan bij verhuur twee tarieven in rekening te brengen: een exploitatiekostentarif en een verhuurtarif. De hoogte van beide tarieven worden door het schoolbestuur zelf bepaald.

Tarif exploitatiekosten

In principe moet deze vergoeding worden vastgesteld in onderling overleg tussen het schoolbestuur en de huurder. Als richting voor de vergoeding exploitatiekosten kan worden aangesloten bij de rijksvergoeding materiële instandhouding basisonderwijs. Deze rijksvergoeding betreft een bedrag per m² bvo. (In het voortgezet onderwijs hanteert het Rijk voor de materiële instandhouding een bedrag per leerling). Bij het vaststellen van dit tarif exploitatiekosten wordt geen rekening gehouden met investeringslasten, omdat de gemeente deze investering heeft bekostigd.

Tarif bij verhuur

Gemeente Rotterdam rekt bij verhuur een vergoedingscomponent voor 'kapitaal- en onderhoudslasten' door bij verhuur. Deze moet door de verhuurder worden overgemaakt aan de gemeente. Het betreft immers een investering (bouw en onderhoud) die de gemeente heeft gerealiseerd. Door bij verhuur minimaal de kapitaal- en onderhoudslasten door te berekenen biedt dit mogelijkheden om het financiële risico van de gemeente bij groei van de school te beperken. Ten aanzien van het voortgezet onderwijs zullen bij verhuur alleen de kapitaalslasten in het vergoedingscomponent worden doorberekend.

De vergoedingscomponent wordt vastgesteld op basis van:

- de gemiddelde kapitaalslast⁵ per m² nvo van schoolgebouwen zoals opgenomen in de Collectieve Huurovereenkomst (CHO) tussen Directie Jeugd en Onderwijs en Directie Vastgoed. De kapitaalslasten zoals opgenomen in de CHO bedragen € 47,8 mln⁶ (2011). Rotterdam telt ca. 793.000 m² nvo schoolgebouw⁷. Per m² nvo bedragen de kapitaalslasten € 60,- (vrijgesteld van BTW).

⁵ Strikt genomen gaat het niet alleen om kapitaallasten, maar alle lasten die door Directie Vastgoed worden doorberekend die samenhangen met een gebouw (bv verzekeringen), uitgezonderd onderhoud.

⁶ Totaal Collectieve Huurovereenkomst 2011 € 53 mln minus € 5,2 mln (component onderhoud voor eigendomspannen PO en SO) is € 47,8 mln.

⁷ 873.000 m² bvo gedeeld door de verschalingsfactor 1,1



- de jaarlijkse uitgaven voor onderhoud per m² bvo voor het primair en speciaal onderwijs⁸. Jaarlijks betaalt Rotterdam € 9,5 mln voor onderhoud aan PO en SO scholen. Rotterdam telt 463.600 m² nvo schoolgebouw⁹ voor PO en SO. De onderhoudslasten voor PO en SO bedragen € 20,- per m² nvo (vrijgesteld van BTW).

De hier genoemde tarieven worden jaarlijks geïndexeerd op basis van artikel 36a van de Verordening.

4. PROCES

Indien schoolbesturen een deel van het gebouw willen verhuren dan worden de onderstaande stappen doorlopen. Onderzocht wordt of onderstaand proces via het Digitale Onderwijsloket kan verlopen.

Aanvraag

1. Schoolbestuur wil een deel van het pand verhuren en vraagt toestemming voor verhuur aan Gemeente Rotterdam (Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling, afdeling onderwijshuisvesting).

Beoordeling

2. Gemeente Rotterdam toetst of wordt voldaan aan de voorwaarden en verleent binnen 4 weken na de aanvraag voor verhuur wel/geen toestemming.
3. Schoolbestuur stelt huurovereenkomst op met huurder. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van een model-huurcontract gebruikt (zie bijlage 2).
4. Schoolbestuur overhandigt door partijen ondertekend huurcontract aan de gemeente.

Facturering

5. Gemeente Rotterdam brengt inzake verhuur de vergoedingscomponent voor kapitaal- en onderhoudslasten in rekening bij het schoolbestuur. Facturering vindt plaats na afloop van de verhuurperiode.

Bij medegebruik wordt volstaan met het indienen van het meldingsformulier medegebruik¹⁰ (zie bijlage 4). Ook hiervoor geldt dat wordt onderzocht of dit via het Digitale Onderwijsloket kan verlopen.

5. OVERGANGSREGELING

Na vaststelling in B&W en publicatie in het Gemeenteblad (zie www.rotterdam.nl) is deze regeling formeel van kracht.

Voor nieuwe en bestaande situatie betekent dit het volgende:

1. Voor nieuwe situaties is het bepaalde in deze regeling van kracht.

⁸ Dit betreft de jaarlijkse moggelden (convenant) en de component onderhoud uit de Collectieve Huurovereenkomst (eigendomspanden PO en SO).

⁹ 510.000 m² bvo gedeeld door verschalingsfactor 1,1.

¹⁰ Dit proces omvat niet de aanvraag van een schoolbestuur in verband met ruimtegebrek in het kader van het huisvestingsprogramma.



2. Bestaande verhuursituaties, waarvoor de gemeente blijkens een schriftelijk verklaring toestemming heeft gegeven, worden gerespecteerd tot uiterlijk 1 augustus 2013. Bij eventuele tussentijdse verlenging is deze regeling direct van toepassing.
3. Bestaande verhuursituaties, waarvoor de gemeente Rotterdam geen toestemming is verzocht, kunnen ná voorafgaande toestemming van de gemeente tot uiterlijk 1 augustus 2013 alsnog worden geformaliseerd.

6. RESUME

In onderstaand overzicht is de regeling voor verhuur en medegebruik samengevat. In geval van afwijkingen met het geschrevene, gaat het geschrevene boven het overzicht.

	Verhuur Niet-onderwijs: Peuterspeelzaal, BSO, overige instellingen	Medegebruik Onderwijs: PO, VO, (V)SO
Gelijktijdig Onder schooltijd (reguliere lestijden)	Toestemming vragen bij gemeente <u>Indien verhuur meer dan 208 uur per half jaar:</u> - Doorbelasting is van toepassing - Overhandigen huurovereenkomst - Registratie m ² in G4net (tbv leegstandsreductie)	- Melding middels formulier melding medegebruik - Registratie m ² in G4net (tbv leegstandsreductie)
Volgtijdig Voor, tussen en/of na schooltijd (buiten reguliere lestijden, avonden, weekends)	Toestemming vragen bij gemeente	Geen actie nodig: in het kader van deze regeling geen rol voor gemeente



Aldus vastgesteld in de vergadering van 30 oktober 2012.

De secretaris,

De burgemeester,

Ph. F. M. Raets

A. Aboutaleb

Dit gemeentebblad is uitgegeven op 27 november 2012 en ligt op werkdagen van 8.30 tot 16.00 uur ter inzage bij het Kenniscentrum Bestuursdienst Rotterdam (KBR), locatie Stadswinkel Centrum, Coolsingel 40 (zijde Doelwater, tegenover hoofdbureau politie)
(Zie ook: www.bds.rotterdam.nl – Gemeentebbladen)



BIJLAGEN

Bijlage 1: Medegebruik en verhuur

Artikel 108 van de Wet op het Primair Onderwijs (WPO), artikel 106 van de Wet op de Expertisecentra (WEC) en artikel 76s van de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO) regelen het in gebruik geven door het schoolbestuur van een gedeelte van het schoolgebouw en/of het terrein aan anderen. De wet¹¹ maakt daarbij een onderscheid tussen medegebruik en verhuur. Het schoolbestuur kan een gedeelte van een gebouw of terrein in gebruik geven ten behoeve van uit de openbare kas bekostigd onderwijs dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Voor zover niet nodig voor uit de openbare kas bekostigd onderwijs, kan het bevoegd gezag een gedeelte van het gebouw of terrein verhuren aan anderen¹². Indien het een niet door de gemeente in stand gehouden school betreft, is voor verhuur toestemming van burgemeester en wethouders vereist. In deze bijlage wordt nader ingegaan op het onderscheid tussen verhuur en medegebruik.

Medegebruik

Wanneer een deel van een schoolgebouw/terrein door de gemeente niet gevorderd is/wordt voor de huisvesting van een andere school kan een schoolbestuur besluiten dit gebouwgedeelte in mede-gebruik te geven aan anderen. Voorwaarde hierbij is dat het gaat om gebruik voor uit de openbare kas bekostigd onderwijs of voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Dit medegebruik gebeurt om niet of tegen een kostendekkend exploitatietarief. Hiervoor is geen toestemming nodig van burgemeester en wethouders, maar het melden van medegebruik is noodzakelijk¹³. Schoolbesturen dienen er rekening mee te houden dat (zonder dat enige schadeplicht ontstaat) het medegebruik kan eindigen indien het college van burgemeester en wethouders gebruik maakt van zijn vorderingsrecht op grond van artikel 107 WPO.

Verhuur

Het schoolbestuur kan daarnaast ook besluiten om het gebouwgedeelte of terrein te verhuren aan derden. Bij verhuur is, in tegenstelling tot medegebruik, wel toestemming van burgemeester en wethouders vereist. Toestemming kan worden geweigerd als:

- de ruimte nodig is voor een andere school en de gemeente van plan is het daarvoor op korte termijn te vorderen;

¹¹ Voor de leesbaarheid van deze regeling wordt verder gebruik gemaakt van artikelen uit de WPO, doch hiervoor in de plaats kunnen ook de desbetreffende artikelen uit de WEC en WVO gelezen worden.

¹² Voor zover het gehuurde niet bestemd zal zijn als woon- of bedrijfsruimte in de zin van de vijfde en zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek

¹³ Overeenkomstig artikel 110 lid 3 en gelet op artikel 112 WPO kan wel worden betoogd dat het schoolbestuur desalniettemin verplicht is aan de gemeente een mededeling te doen van een in gebruikgeving ex artikel 108 WPO. De melding kan door middel van een Meldingsformulier (zie bijlage 4) worden gedaan



- de ruimte gebruikt gaat worden als woon- of bedrijfsruimte als bedoeld in de artikelen 1623a, tweede lid, en 1624, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek;
- het gebruik van de ruimte zich niet verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school.

Verhuur vindt plaats als medegebruik niet in beeld is en heeft betrekking op instellingen o.a. met een commercieel oogmerk. Hieronder vallen ook peuterspeelzalen en kinderopvang. Kinderopvang is een commerciële activiteit en heeft, hoe maatschappelijk gewenst ook, niet (uitsluitend) een cultureel, maatschappelijk of recreatief doel.



Biilage 2: Modelovereenkomst verhuur onderwijsruimte

De ondergetekenden:

Het bestuur van de stichting/vereniging (naam en adres), rechtsgeldig vertegenwoordigd door (naam en functie), hierna te noemen de Verhuurder,

en

Het bestuur van de stichting/vereniging..... (naam en adres), rechtsgeldig vertegenwoordigd door (naam en functie), hierna te noemen de Huurder,

Gezamenlijk te noemen Partijen

Verklaren het navolgende overeen te zijn gekomen:

Algemeen

1. Verhuurder en Huurder verklaren op grond van *artikel 108 WPO / artikel 106 WEC / artikel 76s WVO* te hebben verhuurd, respectievelijk in huur te hebben aangenomen de volgende ruimte(n):
....., ter grootte van
....., ter grootte van
conform een bij deze overeenkomst gevoegd plattegrond. De ruimte(n) maakt/maken deel uit van het onder de Verhuurder ressorterende schoolgebouw, gelegen te, aan de, nummer De huur heeft tevens betrekking op(terrein).
2. De gehuurde ruimte wordt bij aanvang van de huurperiode door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.
3. De algemene, de bouwkundige en de technische staat van de gehuurde ruimte(n), wordt/worden bij aanvang van de huurovereenkomst door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen Proces-Verbaal van Oplevering. Dit Proces-Verbaal van Oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.
4. Huurder en Verhuurder verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede de plaatselijke verordeningen en gebruiken, Huurders en Verhuurders verplichten, voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet wordt afgeweken.
5. Verhuurder verbindt zich Huurder zo spoedig mogelijk schriftelijk kennis te geven van elke eigendomsoverdracht van het gehuurde.



Huurperiode

6. Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, te weten de periode van 1 jaar, ingaande op en derhalve eindigende op Een en ander behoudens het bepaalde in *artikel 108 lid 2 WPO / artikel 106 lid 2 WEC / artikel 76s lid 2 WVO* dat burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken van hun bevoegdheid op grond van *artikel 107 WPO / artikel 105 WEC / artikel 76r WVO* zonder dat enige schadeplicht ontstaat, of dat het verhuurde nodig is voor gebruik door de eigen school.
7. Na afloop van de onder 4 bedoelde periode zal de overeenkomst telkens met een jaar worden verlengd, tenzij deze door een der Partijen bij aangetekende brief of deurwaardersexploot met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden voor dit verstrijken is opgezegd.

Prijsbepaling

8. De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:
 - a. De huurprijs voor het enkele gebruik van het gehuurde en
 - b. Een voorschot voor de bijkomende leveringen en diensten (exploitatiekostentarief).
9. Voor de huur is Huurder een huurprijs verschuldigd van (zegge: euro) per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen in maandelijkse termijnen van ... (zegge: euro) voor het eerst op de datum van ingang van de huur door overboeking op een door Verhuurder tijdig aan te geven bank- of girorekening.
10. De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten (exploitatiekostentarief) is begroot op (zegge: euro) per maand en wordt maandelijks bij wijze van voorschot voldaan. Dit voorschot dient tegelijkertijd met de huurprijs te worden overgeboekt.

De bijkomende leveringen en diensten zijn:

 - a) verwarming
 - b) elektra
 - c) water
 - d) schoonmaak
 - e) onderhoud
11. De voorschotbedragen worden tenminste eenmaal per jaar verrekend aan de hand van een aan Huurder te verstrekken gespecificeerde schriftelijke afrekening van de bijkomende kosten, opgesteld door Verhuurder.

De verrekening dient binnen maanden na afloop van het jaar waarop de afrekening betrekking heeft te geschieden.



Het verschil tussen het in rekening gebrachte bedrag en het door Huurder betaalde voorschot wordt binnen maand(en) na verstrekking van de afrekening bijbetaald of terugbetaald.

12. Indien een door Huurder verschuldigde huurtermijn niet of niet geheel op de aangegeven vervalddag is betaald, dan is hij aan Verhuurder over het niet betaalde bedrag de wettelijke rente verschuldigd met ingang van de vervalddag van de huurtermijn tot de dag van de algehele betaling.
13. Jaarlijks per 1 januari zal de huurprijs worden herzien overeenkomstig de wijziging van het consumentenprijsindexcijfer, zoals door het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd. De aldus aan te passen huurprijs zal nimmer dalen onder de aanvangsprijs genoemd onder punt 9.
14. Indien het CBS overgaat tot wijziging van de wijze waarop het bovengenoemde 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.
15. Huurder zal met betrekking tot zijn betalingsverplichtingen jegens Verhuurder uit hoofde van deze overeenkomst geen beroep kunnen doen op korting, aftrek, of verrekening met een vordering die Huurder op Verhuurder heeft of meent te hebben.

Bestemming en gebruik

16. Verhuurder verbindt zich het gehuurde aan Huurder te leveren in goede staat, zonder gebreken die het huurgenot belemmeren.
17. Verhuurder kan een huishoudelijk reglement vaststellen, waarin nadere regels worden gesteld aangaande de wijze waarop de Huurder de betrokken ruimte, inventaris en terreinen mag gebruiken.
18. Het is de Huurder verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder de ruimte geheel of gedeeltelijk door derden te laten gebruiken of aan derden in onderhuur af te staan.
19. Het gehuurde mag door de Huurder uitsluitend worden gebruikt in het kader van de op het moment van afsluiten van de huurovereenkomst statutair vastgelegde doelstellingen van de Huurder. Het voorgenomen gebruik dient zich te verdragen met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school en het gehuurde mag niet bestemd zijn als woon- of bedrijfsruimte in de zin van de vijfde en zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.



Het staat de Huurder niet vrij zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder het gehuurde een andere bestemming te geven.

20. De Huurder is niet bevoegd, anders dan na voorafgaande schriftelijke toestemming, in, op, aan of rond het gehuurde uitbreidingen en/of verbouwingen of andere wijzigingen aan te brengen dan wel wijzigingen aan te brengen in de technische installatie van het gehuurde.
Instemming van de Verhuurder met uitbreidingen en/of verbouwingen moet voorts blijken uit het mede ondertekenen van bouwtekeningen, voordat bedoelde werkzaamheden een aanvang nemen.
21. Het is de Huurder niet toegestaan in, op, aan, of rond de ruimten activiteiten te ontplooiën die schade kunnen toebrengen aan het gebouw.
22. Alle, door welke overheidsinstanties dan ook, gegeven aanwijzingen terzake van in of aan het gehuurde te treffen voorzieningen, of deze aan Verhuurder dan wel aan Huurder worden opgelegd, zullen door en voor rekening van de Verhuurder worden uitgevoerd, tenzij dit onmogelijk is of uitgave vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van Verhuurder zijn te vergen en uitgezonderd die voorzieningen, die moeten worden getroffen ten behoeve van door Huurder gedane investeringen. Dit onverminderd het recht van Verhuurder de lasten daarvan met onmiddellijke ingang in de huur te verrekenen, op basis van de nog resterende huurtermijn.
23. De Verhuurder is gerechtigd van Huurder te vorderen dat zij aan het einde van de huurtermijn deze voorzieningen verwijdert en het gehuurde weer in oorspronkelijke staat brengt, bij gebreken waarvan Verhuurder zich het recht voorbehoudt daartoe op kosten van Huurder over te gaan.
24. De Huurder is verplicht er zorg voor te dragen, dat hij, dan wel een derde die voor hem werkzaam is of anderen die met toestemming van de Huurder in het gebouw aanwezig zijn, medehuurders, respectievelijk gebruikers van het onderhavige gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geen overlast aandoet.
25. De Huurder is verplicht brandkranen en brandslanghaspels, alsmede vluchtwegen in het gehuurde te allen tijde vrij te houden, ook die welke dienen als vluchtweg voor andere gebruikers van het gebouw. In geval van een calamiteit dient huurder eventuele andere gebruikers in de gelegenheid te stellen gebruik te maken van de voor hen aangewezen vluchtwegen, voor zover deze in het gehuurde zijn gelegen. Evenzo is Huurder ingeval van een calamiteit gerechtigd gebruik te maken van



de voor hem aangewezen vluchtwegen, ook voor zover deze niet in het gehuurde zijn gelegen.

Schade en aansprakelijkheid

26. De Huurder is gehouden om alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde te voorkomen. De Huurder is voorts gehouden de Verhuurder zo spoedig mogelijk, schriftelijk, op de hoogte te brengen indien aan het gehuurde of aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, schade is of dreigt te ontstaan.
27. De Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte uitbreidingen en/of verbouwingen of andere wijzigingen.
28. De Huurder is gehouden zorg te dragen voor een verzekering tegen diefstal en schade aan derden ontstaan door toedoen van of voor verantwoordelijkheid van de Huurder. De Huurder verschaft de Verhuurder op aanvraag inzage in de verzekeringspolissen.
29. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.
30. De Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan persoon of goederen van de Huurder of van derden. Dit geldt niet als de schade het gevolg is van toerekenbare tekortkoming van de Verhuurder en deze ook na schriftelijke ingebrekestelling nalatig is. De Verhuurder dient een redelijke termijn te hebben om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
31. De Verhuurder is niet tot schadeloosstelling gehouden, wanneer de levering van water, gas, elektriciteit en eventuele andere energie mocht worden belemmerd of verhinderd, tenzij dit verband houdt met enig verwijtbaar handelen of nalaten van Verhuurder.

Onderhoud

32. Tenzij het werkzaamheden betreffen die moeten worden beschouwd als geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in artikel 7:217 BW, dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder zijn aangebracht, zijn voor rekening van Verhuurder:
 - a) onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
 - b) onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, traptreden, leidingen, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen en dergelijke, onverminderd het in artikel 31 onder e. gestelde;
 - c) herstel en vernieuwing van erfafscheidingen en terreinverhardingen;



- d) herstel en vernieuwing van installaties zoals de centrale verwarming-, ventilatie- en elektrische installatie;
- e) buitenschilderwerk.

Voor bovenstaande werkzaamheden geldt dat als Verhuurder op basis van *artikel 92 WPO / artikel 90 WEC / artikel 76c WVO* en de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Rotterdam een aanvraag tot vergoeding van de kosten aan kan vragen, Verhuurder pas tot herstel/onderhoud gehouden is op het moment dat zij van de gemeente de betreffende vergoeding ontvangt.

33. Voor rekening van Huurder zijn voor zover van toepassing, onder andere het navolgende onderhoud, herstel en vernieuwingen:
- a) inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in bovengenoemd artikel 30, alsmede het uitwendig onderhoud, indien en voor zover het werkzaamheden betreffen die moeten worden beschouwd als gering en dagelijks onderhoud in de zin van artikel 7:217 BW, een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
 - b) vernieuwing van lampen, van gebroken ruiten, glasdeuren en glaswanden;
 - c) onderhoud, herstel en vernieuwing in gelijksoortige uitvoering van hang- en sluitwerk, kranen, schakelaars, stopcontacten, verlichting, zonwering, vloerbedekking, stoffering, ruiten;
 - d) onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die niet door of vanwege verhuurder zijn aangebracht;
 - e) onderhoud, herstel en vernieuwing, die noodzakelijk zijn door toedoen of nalaten van huurder zelf, zijn personeel, van degenen voor wie hij aansprakelijk is en van degenen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten;
 - f) schilder-, wit-, saus- en behangwerk binnenshuis.
34. Onderhoud en/of renovatie door verhuurder
- a) Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken. Het gestelde in de vorige zin is eveneens van toepassing wanneer verhuurder wenst over te gaan tot het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of tot het verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde die nodig zijn in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
 - b) Het in 1 bedoelde onderzoek en de aldaar bedoelde werkzaamheden, voorzieningen en wijzigingen waardoor het gehuurde aan huurder niet het genot verschaft dat hij daarvan bij



het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, leveren geen gebrek op.

- c) Indien verhuurder ter uitvoering van de in 1 bedoelde werkzaamheden installaties of andere voorzieningen tijdelijk buiten bedrijf moet stellen, levert dit geen gebrek op.
- d) Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde of buiten het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, ruimten van derden, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen. Huurder zal deze werkzaamheden gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
- e) Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met de belangen van huurder rekening kan worden gehouden.
Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

Verzuim

35. Indien een der Partijen bij deze overeenkomst in verzuim is met de nakoming van enige verplichting die, ingevolge de wet, de plaatselijke verordeningen en gebruiken en/of deze overeenkomst, op hem rust, heeft de andere Partij het recht de huurovereenkomst onmiddellijk tussentijds te beëindigen, zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist.
De kosten, zowel in als buiten rechte, door Partijen gemaakt in verband met enige toerekenbare tekortkoming van een van beiden, komen ten laste van die Partij die door de daartoe bevoegde rechterlijke instantie in het ongelijk wordt gesteld.

Beëindiging van de huur

36. Bij het einde van de huurovereenkomst is de Huurder verplicht het gehuurde tijdig, leeg en bezemschoon ter beschikking van de Verhuurder te stellen, alsmede om de Verhuurder de sleutels te doen toekomen.
37. De Huurder zal het gehuurde opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.
38. Partijen inspecteren gezamenlijk het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst en komen schriftelijk overeen op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijvende reparaties en het achterstallig



onderhoud, voor zover die voor rekening van de Huurder zijn, voor rekening van Huurder zullen worden verricht.

- 39 Alle zaken, die de Huurder na beëindiging van de huur in het gehuurde achterlaat, worden geacht door hem aan Verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft het recht die zaken op kosten van Huurder te laten verwijderen.
- 40 Ingevolge het vierde lid van *artikel 108 WPO / artikel 106 WEC / artikel 76s WVO* is artikel 7:230a BW niet van toepassing.

Slotbepalingen

- 41 In alle gevallen waarin deze overeenkomst of de wet niet voorziet, beslist de Verhuurder.
- 42 In geval dat enig gedeelte van deze overeenkomst om enigerlei reden in rechte niet geldig zou worden geoordeeld, geldt hetgeen Partijen voor het overige zijn overeengekomen, onverkort.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Namens de Verhuurder:

Namens de Huurder:



Bijlage 3: Model huishoudelijk reglement verhuur onderwijsruimte
(Optioneel; ingeval geen gebruik hiervan wordt gemaakt, zal het een en ander t.a.v. sleutelbeheer e.d. in de huurovereenkomst moeten worden opgenomen!)

1. De Huurder maakt alleen gebruik van meubilair en overige aanwezige inventaris voor zover het schoolbestuur dit toestaat en met inachtneming van door het schoolbestuur gestelde nadere voorwaarden.
2. De Huurder is gerechtigd tijdens zijn activiteiten gebruik te maken van de gangen die toegang verschaffen tot de betrokken ruimten, en tevens van toiletten en kantine. Het is de Huurder, anders dan in nood, niet toegestaan andere dan voornoemde ruimten te betreden.
3. De Huurder is het toegestaan gebruik te maken van de kopieerapparaten. De Verhuurder zal per kwartaal het aantal gemaakte kopieën met de Huurder verrekenen. Het voorgelegde bedrag is behoudens tegenbewijs bindend voor Partijen.
4. In overleg met de Verhuurder kan er door de Huurder, indien er ruimte beschikbaar is, extra ruimte worden gebruikt. De duur en omvang van het gebruik van de extra ruimte komt na onderling overleg tot stand. Duur, omvang van en vergoeding voor extra gebruik worden schriftelijk vastgelegd.
5. De Huurder heeft, met uitzondering van het bepaalde onder punt 7 het recht gebruik te maken van het gehuurde gedurende het gehele jaar.
6. Indien de Huurder gebruik wenst te maken van het gehuurde op dag(delen) waarop de verhuurder zelf geen gebruik van het gebouw maakt, is de Huurder verantwoordelijk voor de zorg voor de beveiliging, het sleutelbeheer en alle overige handelingen die voortvloeien uit het algehele beheer van het pand. Hieronder valt tenminste de verantwoordelijkheid voor het op correcte wijze:
 - openen en afsluiten van het gebouw
 - in- en uitschakelen van verwarming en verlichting
 - in- en uitschakelen van de beveiligingsinstallatieDe Verhuurder maakt vooraf schriftelijk kenbaar op welke dagen geen gebruik gemaakt zal worden van het gebouw.
7. Gedurende de weekeinden en christelijke feestdagen zal de Huurder in principe geen gebruik maken van het gehuurde. Slechts in zeer incidentele gevallen, waarbij de Verhuurder vooraf telefonisch op de hoogte wordt gesteld, kan een uitzondering worden gemaakt op het gestelde in de eerste volzin van dit artikel. De zorgverplichting genoemd onder punt 6, geldt in dergelijke gevallen overeenkomstig.



8. Gedurende avonden per jaar kan de Huurder, na voorafgaand overleg met de Verhuurder, gebruik maken van de betrokken ruimten in het kader van bestuursvergaderingen. Ten tijde van bovengenoemde avonden draagt de Huurder eveneens zorg voor de beveiliging, het sleutelbeheer en overige handelingen die voortvloeien uit het algehele beheer van het pand.
9. De Huurder is verplicht aanwijzingen met betrekking tot de huur door of namens de Verhuurder uit te voeren.
10. De Huurder is niet bevoegd andere personen, dan noodzakelijk voor het uitvoeren van de huur, tot het gebouw toe te laten.
11. In geval van schade en calamiteiten is de Huurder gehouden onverwijld contact op te nemen met de contactpersoon van de Verhuurder: ...

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Namens de Huurder:



Bijlage 4: Meldingsformulier Medegebruik

overeenkomstig artikel 108 lid 1 WPO, artikel 106 lid 1 WEC en artikel 76s lid 1 WVO

Gegevens school die (deel) pand in medegebruik geeft:

Naam aanvrager (schoolbestuur) :
Contactpersoon :
Telnr :

Naam school (locatie) :
Adres :
Contactpersoon :
Telnr :

Gegevens school die (deel) pand in medegebruik neemt:

Naam school (medegebruik nemend) :
Adres :
Contactpersoon :
Telnr :

Datum aanvang medegebruik :
Aantal vierkante meters BVO :

