Concept leveringsovereenkomst Hoornaar

- Bijlage 1: Situatietekening
- Bijlage 2: Huurovereenkomst WASKO
- Bijlage 3: Energielabel
- Bijlage 4: Overzicht financiële afspraken
- Bijlage 5: Besluit t.a.v. financiële afspraken

Overeenkomst levering Dirk IV-plein 33 - 35 te Hoornaar

ONDERGETEKENDEN:

de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Molenlanden**, kantoorhoudende aan Melkwegplein 1, 2971 VR te Bleskensgraaf, KvK-nummer: 73552739, te dezen vertegenwoordigd door haar wethouder de heer H. Akkerman die daartoe door de burgemeester, de heer T.C. Segers op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet is gemachtigd, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. *** 2025,

hierna te noemen: 'de Gemeente',

en,

De vereniging: **TriVia,** statutair gevestigd te gemeente Vijfheerenlanden, feitelijk adres (bestuurskantoor): Pleinstraat 13A, 4126 RT Hei- en Boeicop, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 11057520, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L.M. de Pater, alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder,

hierna te noemen: '**TriVia**'.

De gemeente en TriVia, hierna gezamenlijk te noemen: Partijen.

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. Partijen hebben in [jaartal] aan Dirk IV-plein 33 - 35 te 4223 NJ Hoornaar een nieuw gebouw (hierna: het Gebouw) gerealiseerd onder bouwheerschap van de Gemeente.
2. Een gedeelte van het Gebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1) - is bij het bevoegd gezag, zijnde in deze TriVia, in gebruik.
3. Een gedeelte van het Gebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1) - is door de Gemeente verhuurd aan de stichting: Stichting WASKO Kinderopvang, statutair gevestigd te gemeente Papendrecht, feitelijk adres: Poldermolen 4, 3352 TH Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41120243, hierna te noemen: 'WASKO'.
4. Een gedeelte van het Gebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1 zal – is in gebruik bij en zal conform artikel 108 Wet primair onderwijs (Wpo) in gebruik worden gegeven aan de De stichting: **Stichting Openbaar Primair Onderwijs Alblasserwaard/Vijfheerenlanden (O2A5),** statutair gevestigd te 4241 BL Arkel, gemeente Molenlanden, aan de Dam 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 11066840, hierna te noemen: 'O2A5'.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft bij besluit [d.d. … met referentie …] op basis van artikel 103 lid 2 Wpo besloten tot overdracht van het juridisch eigendom van het gehele Gebouw met onder- en bijbehorende grond aan TriVia.
6. TriVia wenst aan deze eigendomsoverdracht mee te werken.
7. Partijen willen in deze Overeenkomst de afspraken met betrekking tot de juridische eigendomsoverdracht van het Gebouw en de onder- en bijbehorende grond vastleggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

CONCEPT

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf

www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

1. **Levering grond met gebouw aan TriVia**

a. De Gemeente draagt in (juridisch) eigendom over en levert op basis van artikel 103 lid 2 Wpo en het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente d.d. *** met referentie *** aan TriVia, gelijk TriVia van de Gemeente ontvangt:
Het Gebouw met onder- en bijbehorende grond, staande en gelegen aan Dirk IV-plein 33 - 35 te 4223 NJ Hoornaar, kadastraal bekend gemeente Hoornaar, sectie B, nummer 1084, groot 3.866 m2 (hierna: het Gebouw).
Een gedeelte van het perceel is belast met een tweetal opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Molenlanden;
een en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1).

b. Het economisch claimrecht op het Gebouw, als bedoeld in artikel 110 Wpo, blijft bij de Gemeente. Het Gebouw wordt “om niet” terug geleverd aan de Gemeente zodra TriVia blijvend heeft opgehouden, dan wel blijvend zal ophouden het gebouw met onder- en bijbehorende grond, voor de school te gebruiken.

2. **Prijs**

Het gebouw wordt om niet overgedragen aan TriVia.

3. **Staat van het gebouw**

a. Het gebouw wordt overgedragen in de staat waarin deze zich thans bevindt. Door ondertekening van deze overeenkomst aanvaardt TriVia de staat waarin het gebouw wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en plichten.
b. De Gemeente verplicht zich eigendom te leveren die:
   - onvoorwaardelijk is;
   - niet bezwaard is met beslagen en/of rechten van hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   - niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   - niet is belast met ander bijzondere lasten en beperkingen.
c. TriVia aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
d. Onder de eigendomsoverdracht van het Gebouw wordt, voor zover mogelijk begrepen, ook begrepen de overdracht van alle aanspraken (waaronder garanties) die de Gemeente ten aanzien van het Gebouw kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Gebouw toegebrachte schade, zonder dat de Gemeente tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt gelijk plaats met de eigendomsoverdracht. De Gemeente zal, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
e. Aan deze overeenkomst is *wel* een kopie van een energielabel gehecht (bijlage 3).

4. **Notariële akte van levering**

a. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen van het notariskantoor ArkelStad Notarissen te Gorinchem, of diens plaatsvervanger, hierna te noemen: **Notaris**.

CONCEPT

b. Alle kosten en belastingen ter zake deze overeenkomst en wegens de levering en overdracht van het gebouw, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Gemeente.

5. Verhuur, medegebruik

a. Het is TriVia bekend dat:
   - een gedeelte van het Gebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1 – is verhuurd aan en zal worden verhuurd aan WASKO, waarbij alle rechten en verplichtingen van de Gemeente uit de huurovereenkomst overgaan op TriVia.
   - een gedeelte van het Gebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1 – in gebruik is bij en conform artikel 108 Wpo in gebruik zal worden gegeven aan O2A5;

   De huurovereenkomst is als bijlage 2 aan de overeenkomst gehecht.

b. Partijen komen overeen dat de uit de huurovereenkomst voortvloeiende huurpenningen geheel toekomen aan de Gemeente,verminderd met de door TriVia te maken kosten voor onderhoud aan het aan WASKO te verhuren gedeelte van het pand, welke kosten worden bepaald op basis van een nader door TriVia op te stellen MJOP. TriVia geeft de Gemeente inzage in het MJOP.

c. TriVia sluit met O2A5 een ingebruikgevingsovereenkomst conform artikel 108 Wpo, tot gebruik van een nader in de ingebruikgevingsovereenkomst omschreven gedeelte van het Gebouw en/of terrein. Partijen komen met betrekking tot het leegstandsrisico betreffende de verhuurde ruimten overeen dat de Gemeente het leegstandsrisico zal dragen. Ingeval van leegstand treden de Gemeente en TriVia in overleg over een passende oplossing. Beide Partijen zullen zich inspannen om een geschikte huurder of gebruiker van het leegstaande gedeelte van het gebouw te vinden.

d. Gelet op de wettelijke verplichtingen van de Gemeente ten aanzien van onderwijshuisvesting zijn Partijen overeengekomen dat zij, indien TriVia het aan O2A5 in gebruik gegeven gedeelte van het gebouw nodig heeft voor de eigen school, en er geen sprake is van leegstand in het aan O2A5 in gebruik gegeven gedeelte, in overleg treden om een geschikte oplossing te vinden die in overeenstemming is met de regels in de WPO en de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Molenlanden.

6. Ontbindende voorwaarde

a. Deze overeenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de Gemeenteraad positief besluit over elk van de volgende financiële afspraken:
   i) Het aan dit schoolgebouw toegedeelde gedeelte van het door de voormalige Stichting Onderwijshuisvesting Giessenlanden e.o. opgespaarde bedrag van de materiële instandhoudingsvergoedingen wordt door de Gemeente aan TriVia en O2A5uitgekeerd, te weten € 209.243,- aan TriVia en € 193.532,- aan O2A5.
   ii) De over de jaren 2020-2025 door TriVia en O2A5 aan de Gemeente afgedragen (gedeelten van de) materiële instandhoudingsvergoeding voor het schoolgebouw zullen terugvallen aan TriVia en O2A5, verminderd met de werkelijk door de gemeente gemaakte onderhoudskosten voor het schoolgebouw, te weten € 82.655 aan TriVia en € 63.121 aan O2A5.
   iii) De voorziening die op basis van het MJOP 2021-2061 gedurende de jaren 2020-2025 door de Gemeente is opgebouwd voor het toekomstig onderhoud van het aan WASKO verhuurde gedeelte van het schoolgebouw, wordt aan TriVia uitgekeerd, te weten € 27.161 aan Trivia.

   Een overzicht van de bedragen behorend bij de voormelde financiële afspraken, inclusief de daarbij behorende berekeningen en toelichting, is als bijlage [4] aan deze overeenkomst gehecht. De overeenkomst prevaleert boven de bijlage.

CONCEPT

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

b. Indien niet uiterlijk op (datum) door het bevoegde orgaan van de Gemeente een positief besluit is genomen ten aanzien van de financiële afspraak als bedoeld onder a. wordt deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.
c. Het besluit van het bevoegde orgaan van de Gemeente ten aanzien van de financiële afspraak als bedoeld onder a. wordt als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehecht.

7. Geschillenregeling

Indien in verband met de uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen een geschil ontstaat, zal allereerst worden getracht dit op te lossen in onderling overleg tussen de huisvestingsverantwoordelijke van TriVia en de verantwoordelijke ambtenaar van de Gemeente. Wanneer dit niet leidt tot de oplossing van het geschil, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen TriVia en de Gemeente. Mocht dit overleg ook niet tot oplossing van het geschil leiden, dan zullen partijen het geschil ter beslechting voorleggen aan de ter zake bevoegde rechter.

8. Slotbepalingen

a. De bijlagen bij deze overeenkomst maken integraal deel uit van deze overeenkomst. Indien bepalingen in de bijlagen afwijken van bepalingen in de onderhavige overeenkomst, prevaleren de bepalingen in de onderhavige overeenkomst.
b. Het in de considerans bepaalde maakt onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.
c. Indien een of meer bepalingen van deze overeenkomst nietig of vernietigd worden, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke nietig zijn of vernietigd worden overleg plegen, teneinde een vervangende bepaling overeen te komen, in dier voege dat de strekking van deze overeenkomst zoveel mogelijk behouden blijft.

CONCEPT

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Bijlagen:

1. Situatietekening
2. Huurovereenkomst WASKO
3. Energielabel
4. Overzicht berekeningen financiële afspraak
5. Besluit ten aanzien van de financiële afspraak

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend.

Namens de gemeente Molenlanden,
T.C. Segers,

Plaats: Bleskensgraaf

Datum: 2025

namens TriVia,
L.M. de Pater,

Plaats: .....

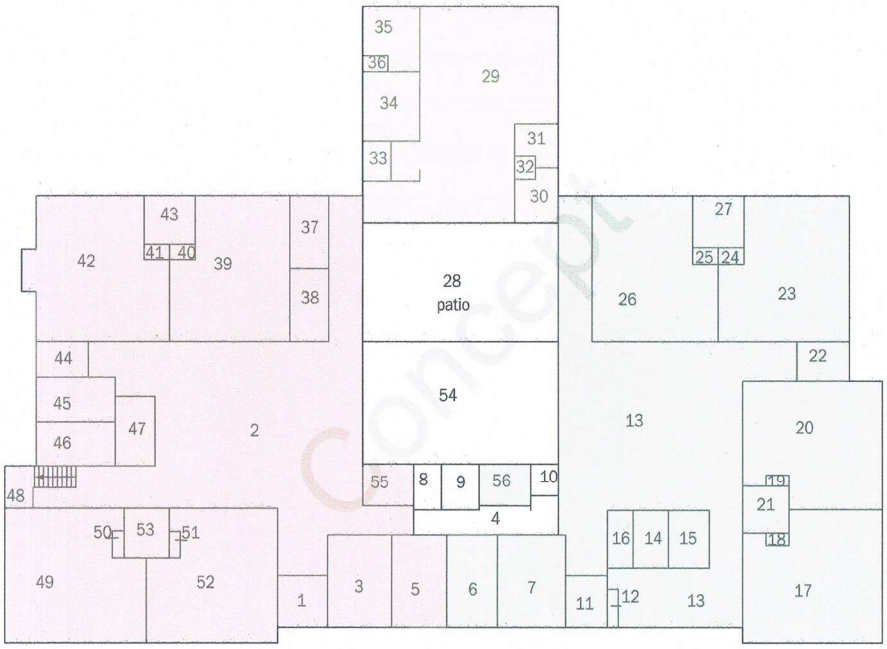
Datum: 2025

CONCEPT

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Bijlage 1: Situatietekening

	Renvooi
1	Ruimte



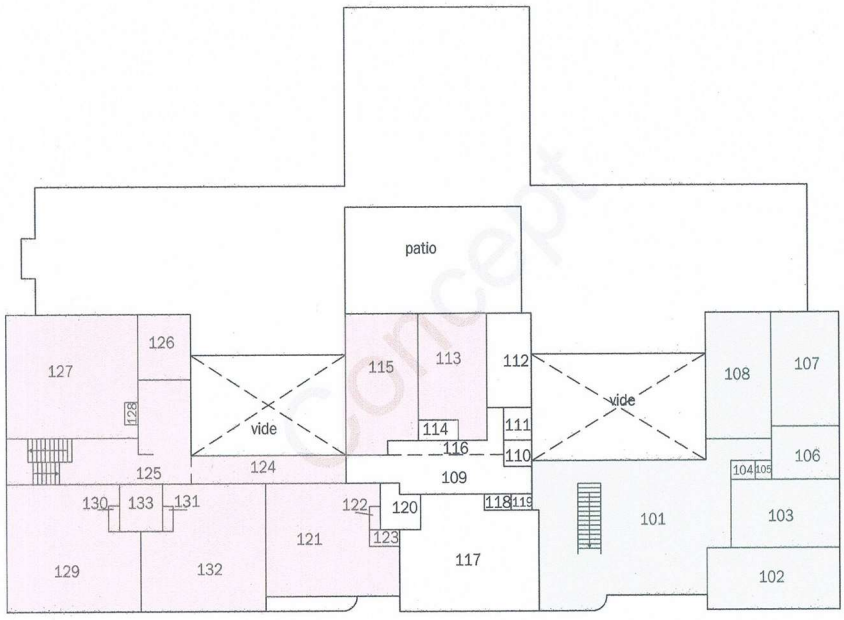
rood = samen op weg
groen = klim-op
geel peuterspeelzaal
wit=
gemeenschappelijk

Asset Facility Management B.V.
Margrietstraat 1
Postbus 4
5400 AA Uden
Telefoon 0413 260455
Telefax 0413 252040

Brede Basisschool
Dirk IV-plein 33, 34, 35
Hoornaar

Begane grond

	Renvooi
1	Ruimte



Asset Facility Management B.V.
Margrietstraat 1
Postbus 4
5400 AA Uden
Telefoon 0413 260455
Telefax 0413 252040

Brede Basisschool
Dirk IV-plein 33, 34, 35
Hoornaar

1e verdieping

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Bijlage 2: Huurovereenkomst WASKO

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

De ondergetekenden:

1. De **Stichting WASKO Kinderopvang** statutair gevestigd aan de Poldermolen 4 (3352 TH) te Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41120243 en hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. M. Vegter, hierna te noemen Huurder,

En

2. De **gemeente Molenlanden**, statutair gevestigd aan de Groeneweg 33 (4233 ME) te Hoornaar, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. van der Plas, Beleidsadviseur Vastgoed, hierna te noemen Verhuurder,

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen" en ieder afzonderlijk: "Partij",

Overwegende dat:

- Tussen de voormalige Stichting Onderwijshuisvesting Giessenlanden (SOHG) en huurder op 1 april 2017 een huurovereenkomst Brede school in Hoornaar ex art. 7:230A BW voor 5 jaar is gesloten voor de huur van 146 m² ruimte in het complex (schoolgebouw) aan de **Dirk IV-Plein 33-35** te **Hoornaar**;
- In voornoemde huurovereenkomst de overeenkomst telkens met 5 jaar wordt verlengd en waarin een opzegtermijn van 1 jaar is opgenomen die middels een allonge door Partijen is teruggebracht tot 3 maanden (uiterlijk 1 januari 2022);
- De gemeente Molenlanden met ingang van 1 juli 2020 dit complex van de SOHG heeft teruggekocht en thans hiervan eigenaar en verhuurder is;
- De gemeente Molenlanden een andere invulling aan haar verhuurdersrol geeft en wenst te geven dan de voormalige SOHG die afwijkt van de huidige rol als verhuurder. De gemeente hanteert daarin naar een meer gangbare verdeling van taken en verantwoordelijkheden;
- Partijen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden van een nieuwe huurovereenkomst per 1 april 2022 welke strekt ter vervanging van de huidige door de SOHG afgesloten huurovereenkomst;
- Partijen thans schriftelijk de afspraken in deze huurovereenkomst wensen vast te leggen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1
Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van Verhuurder huurt de bedrijfsruimte gelegen aan het Dirk IV-Plein 33-35 te Hoornaar bestaande uit de ruimten voor kinderopvang ter grootte van in totaal circa 146 m² bruto vloeroppervlakte. Het gehuurde is nader aangeduid op de bij deze huurovereenkomst als bijlage 1 gevoegde en door partijen geparafeerde ruimtestaat. Huurder mag tevens gebruik maken van een aantal gemeenschappelijke ruimten, zoals overeengekomen met de overige huurders/gebruikers en aangegeven op het door beide Partijen ondertekende en aan deze huurovereenkomst gehechte bijlage 1.

2. Het Gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van activiteiten op het gebied van kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang.

   Verhuurder verklaart dat het Gehuurde krachtens bestemmingplan is bestemd om daartoe te worden gebruikt. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder het Gehuurde een andere bestemming te geven c.q. andere activiteiten te doen plaatvinden die niet in directe relatie staan tot de in dit lid genoemde.

3. Indien medegebruik plaatsvindt en de Verhuurder daarmee instemt, aangezien er geen tegenstelling bestaat tot de bestemming van het gebouw, komen de inkomsten van dit medegebruik ten goede aan Verhuurder voor de exploitatie van het gebouw, c.q. de op te bouwen voorziening en/of de huurprijs.

Artikel 2
Voorwaarden

1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. In afwijking van de algemene bepalingen zijn Partijen voor het onderhoud de verdeling van de verantwoordelijkheden conform bijgevoegde demarcatielijst overeengekomen welke onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst en toegevoegd is als bijlage 2.

Artikel 3
Eigen gebruik

1. Huurder dient het Gehuurde vanaf de aanvangsdatum en overeenkomstig de bestemming daadwerkelijk en behoorlijk te gebruiken en daartoe in te richten en ingericht te houden en van voldoende inventaris te voorzien. Huurder, dan wel vanwege hem aanwezige derden, mag/mogen het Gehuurde niet zodanig gebruiken dat in strijd met enige wet, verordening, bestaand beperkt recht of voorschrift van overheid, nutsbedrijf of verzekeraar wordt gehandeld.

2. Huurder verplicht zich alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen teneinde te voorkomen dat het Gehuurde, het milieu, Verhuurder of derden, ten gevolge van het gebruik van het Gehuurde, schade lijden.

3. In de huurprijs zijn alle vergunningen en/of ontheffingen en/of verzekeringen (exclusief de voor het personeel en de kinderen door de huurder zelf af te sluiten aansprakelijkheidsverzekering) die eventueel vereist en/of wenselijk zijn voor de uitoefening van zijn bedrijf of beroep waarvoor het Gehuurde is bestemd, opgenomen.

4. Het is Huurder niet toegestaan vloeren of plafonds van het Gehuurde hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is. Schade als gevolg van zogenaamde puntbelasting of overbelasting is voor rekening van Huurder.

5. Huurder is voor schade of enig ander nadeel, volgend uit overtreding van de beheers voorschriften, aansprakelijk en ertoe gehouden hiertegen onverwijld voorzorgsmaatregelen te treffen dan wel na ontstaan hiervan dit te vergoeden respectievelijk op te heffen.

Artikel 4
Gebruik door derde(n)

1. In het kader van het brede school gebruik is Huurder gehouden (een) andere Huurder(s)/gebruikers doorgang te verlenen tot gemeenschappelijk gebruikte ruimten.

Artikel 5
Aanvang, duur, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst gaat in op **1 april 2022** en is aangegaan voor de duur van 3 jaar lopende tot en met 31 maart 2025. Op genoemde einddatum wordt het contract stilzwijgend voor een

periode van één jaar verlengd tenzij Huurder 1 jaar van te voren per aangetekend schrijven heeft aangegeven de huurovereenkomst te beëindigen.

2. Verhuurder zal Huurder tegen of na het einde van de huurovereenkomst schriftelijk de ontruiming aanzeggen.

3. Partijen zijn te allen tijde bevoegd de huurovereenkomst tussentijds met wederzijds goedvinden te beëindigen.

Artikel 6
Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsindexering en betalingsverplichting

1. De huurprijs bedraagt conform de door de gemeente uitgevoerde taxatie bij de aanvang van de huurovereenkomst totaal **€ 15.015,-** (zegge: vijftienduizendvijftien euro), exclusief schoonmaak en verbruikskosten zoals gas, water en elektra en exclusief het huurdersonderhoud.

2. Partijen komen overeen dat verhuurder ~~**wel/geen**~~ omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

3. De huurprijs zal vooraf zonder enige korting of verrekening door Huurder aan Verhuurder moeten worden voldaan, in maandtermijnen van elk eentwaalfde deel van het overeengekomen huurbedrag, voor de eerste maal op 1 april 2022 en zo vervolgens op de eerste dag van iedere maand van elk jaar, door middel van een nota die Verhuurder maandelijks aan Huurder zal sturen.

4. Bij te late betaling is Huurder aan Verhuurder een rente verschuldigd van 1 % per maand of gedeelte van een maand over de achterstallige betalingsverplichtingen, te rekenen vanaf de vervaldatum tot aan de dag der algehele voldoening. Deze rente wordt, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling, waarschuwing of andere formaliteit vereist is, van rechtswege verschuldigd door het enkele feit, dat de betaling niet door Verhuurder op de vervaldatum ontvangen is.

5. De huurprijs zal gedurende de looptijd van deze overeenkomst jaarlijks, zonder dat daarvan mededeling hoeft te worden gedaan, per 1 april, en wel voor het eerst op 1 april 2023 worden geïndexeerd op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis, als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) te Voorburg. Hierbij zal de zogenoemde jaar-op-jaarmethode worden gehanteerd.

6. Herziening van de huurprijs als hier bedoeld vindt echter niet plaats, indien zij zou leiden tot verlaging van de laatstelijk geldende huurprijs.

7. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS mochten komen te ontbreken, zal de huurprijs worden berekend aan de hand van een zo mogelijk in overleg met het CBS op te stellen nieuwe formule. Wanneer de publicatie van deze CPI gestaakt mocht worden, zullen daarvoor in dit kader in de plaats treden zoveel mogelijk overeenkomende c.q. vergelijkbare CPI's. Bij gebreke aan overeenstemming daarover tussen Partijen zal dit op verzoek van de meest gerede Partij door het CBS worden vastgesteld.

8. De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

9. De betalingsverplichting van de huurder bestaat uit de volgende componenten:
   Per betaalperiode van betaaltermijn in maanden kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:
   - de huurprijs € 1.251,25
   - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde Levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting € n.v.t.

RJ

- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	n.v.t.
- PM% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)	€	n.v.t.
totaal	€	1.251,25

Artikel 7
Wijzigingen aan het Gehuurde

1. Het is Huurder in beginsel verboden de gedaante van het Gehuurde zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder te veranderen. Bij wenselijke wijzigingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, of wenselijke wijzigingen van ingrijpender aard dient Huurder de in artikel 7:2 15 BW neergelegde procedurevoorschriften te volgen. Huurder dient daarbij Verhuurder voorafgaand aan elke wenselijke wijziging aan het Gehuurde te informeren.

2. Indien een wenselijke wijziging van het Gehuurde in de ogen van Verhuurder niet nodig is voor een doelmatig gebruik van het Gehuurde, dan wel Verhuurder daartegen zwaarwichtige bezwaren heeft, zal Verhuurder de toestemming onthouden. Onder zwaarwichtige bezwaren worden ten minste verstaan de aantasting van de structuur en veiligheid van het Gehuurde, alsmede verbouwingen c.q. wijzigingen die (reëel te verwachten) sterk verminderde verhuurbaarheid met zich meebrengen en /of waardeverminderingen die niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden.

3. Aan een verleende toestemming tot wijziging van het Gehuurde kan Verhuurder voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 8
Onderhoud, levering en diensten

1. In de huur zijn de kosten voor het verhuurdersonderhoud zoals nader aangeduid op de bij deze huurovereenkomst als bijlage 2 gevoegde en door partijen geparafeerde demarcatielijst onderhoud voormalige SOHG panden. Dit onderhoud wordt uitgevoerd, conform het daartoe opgestelde meerjarenonderhoudsplan.

2. Het onderhoudsplan wordt iedere vier jaar geactualiseerd en besproken in het reguliere overleg tussen huurders, gebruikers en verhuurder.

3. In de huur zijn GEEN verbruikskosten opgenomen. Huurder is zelf verantwoordelijk om voor eigen rekening en risico in samenwerking met de andere huurders en gebruikers (scholen) zorg te dragen voor de levering van de gebruikskosten zoals gas, water, elektra en de schoonmaak. De kosten hiervan maken geen onderdeel uit van de huurovereenkomst of van de huurprijs.

4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor enige schade die voor Huurder zou kunnen voortvloeien uit tekortkomingen ten aanzien van de leveringen en diensten bedoeld in dit artikel, tenzij door grove schuld of ernstige nalatigheid van Verhuurder ontstaan.

Artikel 9
Gebruikslasten, Belastingen, lasten, retributies en heffingen

1. In de huurprijs zijn GEEN zuiveringskosten afvalwater opgenomen.

Artikel 10
Overige verbodsbepalingen

1. Het is Huurder verboden:

   • de huurrechten uit deze huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of het gehuurde in huur, onderhuur of gebruik af te staan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder, aan welke toestemming Verhuurder voorwaarden kan verbinden;

• de exploitatie van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of over te laten.

2. Huurder en Verhuurder komen overeen dat Huurder te allen tijde is gehouden te voorkomen een situatie harerzijds van ontbinding, surséance van betaling, geheel/gedeeltelijk verlies van vermogen, beslaglegging op goederen, dan wel van staking (geheel of grotendeels) van het door haar in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. Genoemde omstandigheden kwalificeren als toerekenbare tekortkoming van Huurder in de zin van artikel 11 lid 2.

Artikel 11
Tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst

1. Indien Huurder, ondanks sommatie, enige verplichting welke ingevolge de wet, de plaatselijke verordeningen en gebruiken en/of deze overeenkomst op haar rust, of enige voorwaarde, verbonden aan een door Verhuurder verleende toestemming niet, niet tijdig of niet deugdelijk nakomt of in acht neemt, heeft Verhuurder het recht met onmiddellijke ingang ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

2. Een zelfde recht als vermeld in lid 1 van dit artikel heeft Verhuurder indien Huurder toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van één van de verplichtingen als beschreven in artikel 10 lid 2.

3. Bovenvermeld recht voor Verhuurder laat voor het geval Huurder in staat van faillissement wordt verklaard, onverlet Verhuurders recht krachtens artikel 39 Faillissementswet.

4. In voorgaande gevallen zal Huurder verplicht zijn, binnen acht dagen na die aanzegging het gehuurde te ontruimen en te verlaten met al de haren en het hare en door overgave van alle sleutels ter vrije en algehele beschikking van Verhuurder te stellen, een en ander met inachtneming van hetgeen elders in deze overeenkomst is bepaald ter zake van oplevering bij beëindiging van de huur.

5. Huurder zal gehouden zijn om aan Verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten door de laatste te lijden/geleden als gevolg van de in de vorige leden bedoelde nalatigheid en/of door de tussentijdse beëindiging van de huur, onverminderd de gehoudenheid van Huurder tot nakoming van die verplichtingen, welke tot aan of in verband met de beëindiging van deze huurovereenkomst, of, indien ontruiming op een later tijdstip plaats vindt, tot het tijdstip van ontruiming van het Gehuurde, op haar rusten.

6. Door deze bepalingen wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van haar overige rechten, waaronder haar recht nakoming en haar bevoegdheid om krachtens het bepaalde in artikel 6:265 BW op grond van toerekenbare tekortkoming van Huurder in rechte ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, met schadevergoeding, alsmede ontruiming van het gehuurde.

Artikel 12
Oplevering bij einde huur

1. Huurder zal het Gehuurde per de datum van beëindiging van de huurovereenkomst, overeenkomstig het opleveringsrapport geheel en behoorlijk ontruimd en schoon opleveren.

2. Geoorloofd aangebrachte wijzigingen dient Huurder bij het einde van de huur op eigen kosten ongedaan te maken. Huurder dient het Gehuurde derhalve terug te brengen in de oorspronkelijke staat dan wel in een staat die redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht. Deze verplichting lijdt alleen uitzondering indien de wijzigingen naar het oordeel van Verhuurder niet herstelt dienen te worden of zonder beschadiging van het Gehuurde ongedaan kunnen worden gemaakt.

3. Huurder doet afstand van eventuele rechten en aanspraken uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking van Verhuurder in verband met de door of namens hem aangebrachte wijzigingen of toevoegingen aan het Gehuurde, die niet ongedaan kunnen worden gemaakt.

4. Partijen dienen gezamenlijk het Gehuurde op het in lid 1 genoemde tijdstip te inspecteren en schriftelijk overeen te komen op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijkende

reparaties en het achterstallig onderhoud, voor zover die voor rekening van Huurder zijn, voor rekening van Huurder of door Huurder zullen worden verricht. 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.

5. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die hem op grond van artikel 7:218 BW aan hem is toe te rekenen, tenzij Huurder bewijst dat deze niet aan zijn schuld of nalatigheid is te wijten.

Artikel 13
Beheerder

1. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Gemeente Molenlanden, Team Vastgoed, adres Groeneweg 33, 4223 ME Hoornaar, telefoonnummer 088 – 75 15 000.

2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

3. De huuropzegging moet tevens aan de verhuurder worden gezonden.

Artikel 14
Toepasselijk recht, bevoegde rechter, domiciliekeuze

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

2. Voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken, zullen Partijen zich gedragen overeenkomstig de regels welke in de wet ten aanzien van huur en verhuur van onroerende zaken zijn gesteld.

3. Alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomst, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

4. Huurder verklaart voor de uitvoering en alle gevolgen van deze overeenkomst bij voortduring domicilie te kiezen in het Gehuurde.

Bijlagen:
1. Ruimtestaat Dirk-IV Plein 33-35
2. Demarcatielijst onderhoud voormalige SOHG panden (Dirk IV Plein 33-35, Schoolstraat 2 en Harpstraat 11-13)
3. Taxatierapport Dirk IV Plein 33-35
4. Algemene Voorwaarden ROZ

Aldus in tweevoud opgemaakt getekend,

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend,

Te: Hoornaar

Datum: 16-2-2021

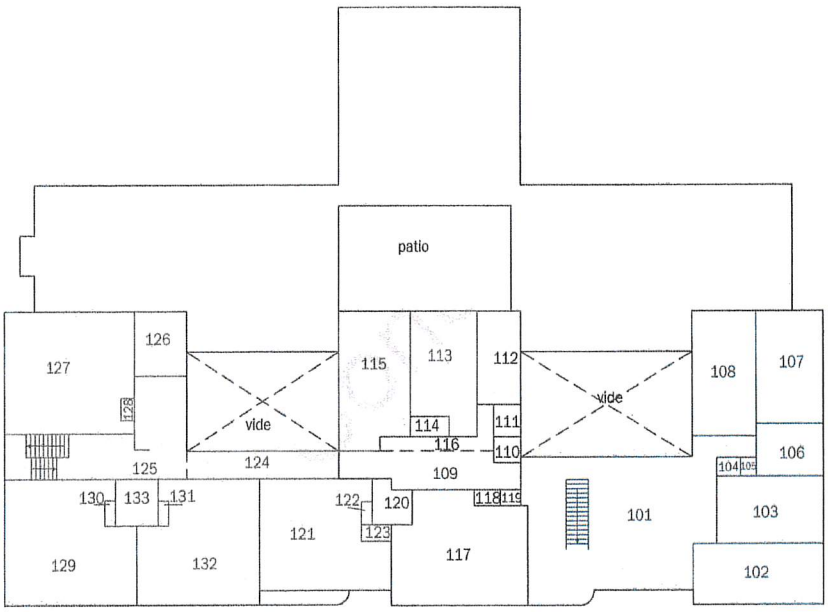
.....
B. van der Plas
Beleidsadviseur Vastgoed
Gemeente Molenlanden

Te: Papendrecht

Datum: 17/3/2022

.....
R.M. Vegter
Bestuurder Wasko

	Renvooi
1	Ruimte



Brede Basisschool
Dirk IV-plein 33, 34, 35
Hoornaar

1e verdieping

Asset Facility Management B.V.
Margrietstraat 1
Postbus 4
5400 AA Uden
Telefoon 0413 260455
Telefax 0413 252040

RV

	Renvooi
1	Ruimte



rood = samen op weg
groen = klim-op
geel peuterspeelzaal
wit=
gemeenschappelijk

Brede Basisschool
Dirk IV-plein 33, 34, 35
Hoornaar

Begane grond

Asset Facility Management B.V.
Margrietstraat 1
Postbus 4
5400 AA Uden
Telefoon 0413 260455
Telefax 0413 252040

Nr. tekening		Nr. Schets	Verd.	Omschrijving	Alg.	lok.	m2	CBS SOW		BS Klim op		WASKO		Gemeente		
S01	1	1	beg.gr.	Entree CBS			8,7	100%	8,7							100%
S02	1	2	beg.gr.	Hal			178,0	100%	178,0							100%
S02"	1		beg.gr.	Hal bij zijde Wasko afgestoten CBS			12,0							100%	12,0	
S17	1	3	beg.gr.	Kantoor			20,7	100%	20,7							100%
G02	2	4	beg.gr.	Gedeelde hal			14,7	50%	7,4	50%	7,4					100%
S18	1	5	beg.gr.	Kantoor			15,3	100%	15,3							100%
K20	1	6	beg.gr.	Kantoor (?)			15,3			100%	15,3					100%
K19	1	7	beg.gr.	Kantoor			19,7			100%	19,7					100%
G03	2	8	beg.gr.	Personeelstoilet			4,0	50%	2,0	50%	2,0					100%
G04	2	9	beg.gr.	Berging			5,2	50%	2,6	50%	2,6					100%
	2	10	beg.gr.	Lift bg			2,2	50%	1,1	50%	1,1					100%
K01	1	11	beg.gr.	Entree OBS			8,7			100%	8,7					100%
G01	>	12	beg.gr.	Meterkast			1,2	50%	0,6	50%	0,6					100%
K02	1	13	beg.gr.	Werkruimte (PC's)			185,0			100%	185,0					100%
K21	1	14	beg.gr.	Magazijn repro			6,8			100%	6,8					100%
K22	1	15	beg.gr.	Keuken			8,5			100%	8,5					100%
K10	1	16	beg.gr.	Berging onder trap			4,2			100%	4,2					100%
K11	1	17	beg.gr.	Lokaal		1	55,0			100%	55,0					100%
K12	1	18	beg.gr.	Kast			0,6			100%	0,6					100%
K14	1	19	beg.gr.	kast			0,6			100%	0,6					100%
K13	1	20	beg.gr.	Lokaal		1	55,0			100%	55,0					100%
K23	1	21	beg.gr.	Toilet			6,6			100%	6,6					100%
K03	1	22	beg.gr.	Entree OBS			6,7			100%	6,7					100%
K15	1	23	beg.gr.	Lokaal		1	62,5			100%	62,5					100%
K16	1	24	beg.gr.	Kast			0,6			100%	0,6					100%
K18	1	25	beg.gr.	Kast			0,6			100%	0,6					100%
K17	1	26	beg.gr.	Lokaal		1	62,5			100%	62,5					100%
K24	1	27	beg.gr.	Toilet			7,6			100%	7,6					100%
P03	2	29	beg.gr.	Ruimtel (Achter schuifwand = 22%)			100,4					100%	100,4			100%
P09	2	30	beg.gr.	Kantoor alleen Wasko			6,5					100%	6,5			100%
P07	2	31	beg.gr.	berging alleen Wasko			4,9					100%	4,9			100%
P08	2	32	beg.gr.	Schoonmaakkast			1,1					100%	1,1			100%
P06	2	33	beg.gr.	Kast alleen Wasko			2,9					100%	2,9			100%
P05	2	34	beg.gr.	Toilet			11,8					100%	11,8			100%
P01	2	35	beg.gr.	Hal			9,9					100%	9,9			100%
P02	2	36	beg.gr.	Meterkast			0,7					100%	0,7			100%
S23	1	37	beg.gr.	Magazijn			7,9	0%	0,0					100%	7,9	100%
S22	1	38	beg.gr.	Magazijn			7,9	0%	0,0					100%	7,9	100%
S15	1	39	beg.gr.	Lokaal		1	55,0	0%	0,0					100%	55,0	100%
S16	1	40	beg.gr.	Lokaal		1	0,6	0%	0,0					100%	0,6	100%
S14	1	41	beg.gr.	Kast			0,6	100%	0,6							100%
S13	1	42	beg.gr.	Lokaal		1	59,6	100%	59,6							100%
S25	1	43	beg.gr.	Toilet			7,5	100%	7,5							100%
S03	1	44	beg.gr.	Entree CBS			6,2	100%	6,2							100%
S20	1	45	beg.gr.	Kantoor administratie			11,3	100%	11,3							100%
S19	1	46	beg.gr.	Kantoor			10,5	100%	10,5							100%
S21	1	47	beg.gr.	Keuken			9,4	100%	9,4							100%
S41	1	48	beg.gr.	Balkon			5,2	100%	5,2							100%
S09	1	49	beg.gr.	Lokaal		1	55,0	100%	55,0							100%
S10	1	50	beg.gr.	Kast			0,6	100%	0,6							100%
S12	1	51	beg.gr.	Kast			0,6	100%	0,6							100%
S11	1	52	beg.gr.	Lokaal		1	55,0	100%	55,0							100%
S24	1	53	beg.gr.	Toilet			7,2	100%	7,2							100%
G05	>	54	beg.gr.	Speellokaal	1		86,7	48%	41,2	48%	41,2	5%	4,3			100%
S26	1	55	beg.gr.	Berging speellokaal			6,5	100%	6,5							100%
K25	1	56	beg.gr.	Berging speellokaal			6,8			100%	6,8					100%
K33	1	101	verd.	Hal OBS			107,0			100%	107,0					100%
K26	1	102	verd.	Werkruimte			25,2			100%	25,2					100%
K29	1	103	verd.	Magazijn			25,4			100%	25,4					100%
K30	1	104	verd.	Personeelstoilet			1,7			100%	1,7					100%
K31	1	105	verd.	Kast			1,1			100%	1,1					100%
K28	1	106	verd.	Werkruimte			11,5			100%	11,5					100%
K32	1	107	verd.	Magazijn			24,8			100%	24,8					100%
K27	1	108	verd.	Lokaal (Klein)		1	30,1			100%	30,1					100%
G06	2	109	verd.	Hal gezamenlijk			25,8	50%	12,9	50%	12,9					100%
	2	110	verd.	LIFT Verdieping			2,2	50%	1,1	50%	1,1					100%
G13	2	111	verd.	IT ruimte			2,7	50%	1,4	50%	1,4					100%
G14	>	112	verd.	CV ruimte	2		13,4	50%	6,7	50%	6,7					100%
S39	1	113	verd.	Magazijn CBS			29,4	100%	29,4							100%
S40	1	114	verd.	Personeelstoilet			2,3	100%	2,3							100%
S38	1	115	verd.	Vergaderruimte			38,0	100%	38,0							100%
S37	1	116	verd.	Hal CBS			8,6	75%	6,5	25%	2,2					100%
G10	2	117	verd.	Lokaal handenarbeid		1	51,0	50%	25,5	50%	25,5					100%
G11	2	118	verd.	Kast			1,4	50%	0,7	50%	0,7					100%
G11	2	119	verd.	Kast			1,4	50%	0,7	50%	0,7					100%
G12	2	120	verd.	Toilet			6,7	50%	3,4	50%	3,4					100%
G08	1	121	verd.	Wissellokaal		1	50,0	100%	50,0							100%
G09	2	122	verd.	Keukenblok			0,6	100%	0,6							100%
G09	2	123	verd.	Kast			1,5	100%	1,5							100%
G07	2	124	verd.	Gang (Alleen CBS)			16,2	100%	16,2							100%
S27	1	125	verd.	Gang (Alleen CBS)			41,4	100%	41,4							100%
S35	1	126	verd.	Bibliotheek			11,2	100%	11,2							100%
S33	1	127	verd.	Lokaal		1	58,5	100%	58,5							100%
S34	1	128	verd.	Kast			0,5	100%	0,5							100%
S29	1	129	verd.	Lokaal		1	56,2	100%	56,2							100%
S30	1	130	verd.	Kast			0,6	100%	0,6							100%
S32	1	131	verd.	Kast			0,6	100%	0,6							100%
S31	1	132	verd.	Lokaal		1	56,2	100%	56,2							100%
S36	1	133	verd.	Toilet			7,0	100%	7,0							100%
Patio	>	28	beg.gr.	74,2 m2 niet meegerekend												0%
							2.017		**942**		**849**		**143**		**83**	
							100%		46,7%		42,1%		7,1%		4,1%	
				genormeerde m2 (piek)			**2.017**		944,0		678,0					
							overmaat		-2		171				83	beschikbaar

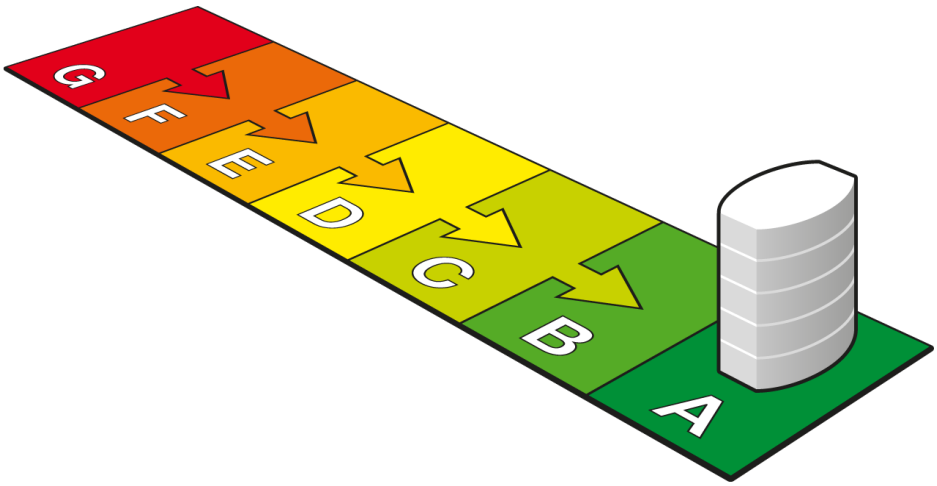
RV

Bijlage 3: Energielabel

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

A

(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Dirk IV-Plein 33/34/35 Hoornaar

Onderwijsfunctie *(zie de bijlage voor de samenstelling)*

Gebruiksoppervlak	**Naam adviseur**	**Adviesbedrijf**
2359.0 m ^{2}	Bram Kruitwagen	Bedrijfsenergielabels B.V.
Opnamedatum	**Examennummer**	**Inschrijfnummer**
22-05-2020	5814	EPG
Energielabel geldig tot	**Handtekening**	**KvK-nummer**
22-05-2030		69617724
Afmeldnummer		
718032070		

Straat (zie bijlage)
Dirk IV-Plein
Nummer/toevoeging
33/34/35
Postcode
4223NJ
Woonplaats
Hoornaar
Volgnummer gebouw

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? *nee*

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid ‘megajoules’ per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m^2), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m^2), gas (m^3/m^2) en warmte (GJ/m^2).
- De CO_2-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m^2).

618,5 MJ/m ^{2}
(megajoules)

34,0 kg/m ^{2}
(CO_2-emissie)

26,9 kWh/m ^{2} (elektriciteit)
10,5 m ^{3}/m ^{2} (gas)
0 GJ/m ^{2} (warmte)

Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via **www.ep-online.nl** kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m3 aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op **www.ep-online.nl** vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Zonwering aanbrengen.

Zonwering

Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.

Energiezuinige schakeling

Toepassing van kierdichting.

Kierdichting

Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.

Zonnepanelen

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij ‘HR-107 ketel’ en ‘warmtepomp voor verwarming’. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

BIJLAGE

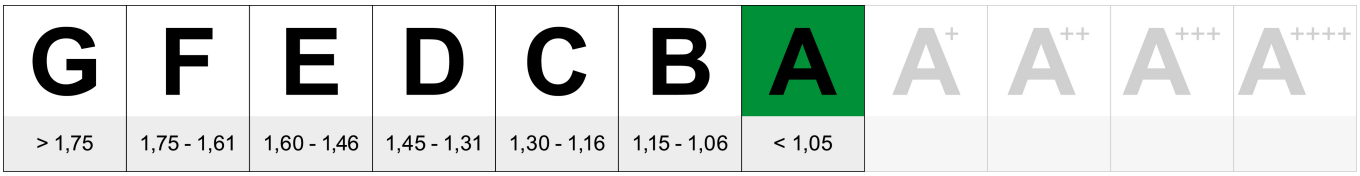
Toelichting gebruiksoppervlakte
De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeropperlak (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie.
Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Onderwijsfunctie	100 %

Energielabelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{P;tot}/E_{P;adm;tot;nb-}$ waarde (E/E).



A
0,82 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.
Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

BIJLAGE

Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.

Bijlage 4: Overzicht financïele afspaken

Zie bijlage 1 bij Raadsvoorstel

Bijlage 5: Besluit t.a.v. financiële afspraken

Later toe te voegen

Concept leveringsovereenkomst Giessenburg

- bijlage 1: Situatietekening
- bijlage 2: Huurovereenkomst WASKO
- bijlage 3: Energielabel
- bijlage 4: Overzicht financiële afspraak
- bijlage 5: Besluit t.a.v. financiële afspraak

Overeenkomst levering gebouw Giessenlaan 26/Schoolstraat 2 te Giessenburg

ONDERGETEKENDEN:

de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Molenlanden**, kantoorhoudende aan Melkwegplein 1, 2971 VR te Bleskensgraaf, KvK-nummer: 73552739, te dezen vertegenwoordigd door haar wethouder de heer H. Akkerman die daartoe door de burgemeester, de heer T.C. Segers op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet is gemachtigd, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. *** 2025,

hierna te noemen: 'de Gemeente',

en,

de stichting: **Stichting Openbaar Primair Onderwijs Alblasserwaard/Vijfheerenlanden**, statutair gevestigd te Giessenlanden, feitelijk adres: Dam 1, 4241 BL Arkel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 11066840, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw M.J.P.J.C. van der Smissen,

hierna te noemen: '**O2A5**'.

De gemeente en O2A5, hierna gezamenlijk te noemen: Partijen.

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. Partijen hebben in [jaartal] aan de Schoolstraat 2 te 3381 AX Giessenburg/Giessenlaan 26 te 3381 AM Giessenburg een nieuw gebouw (hierna: het Gebouw) gerealiseerd onder bouwheerschap van de Gemeente.
2. Een gedeelte van het Gebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1) - is bij het bevoegd gezag, zijnde in deze O2A5, in gebruik.
3. Een gedeelte van het Gebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1) - is door de Gemeente verhuurd aan de stichting: Stichting WASKO Kinderopvang, statutair gevestigd te gemeente Papendrecht, feitelijk adres: Poldermolen 4, 3352 TH Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41120243, hierna te noemen: 'WASKO'.
4. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft bij besluit [d.d. … met referentie …] op basis van artikel 103 lid 2 Wet primair onderwijs (Wpo) besloten tot overdracht van het juridisch eigendom van het gehele Gebouw aan O2A5.
5. O2A5 wenst aan deze eigendomsoverdracht mee te werken.
6. Partijen willen in deze Overeenkomst de afspraken met betrekking tot de juridische eigendomsoverdracht van het Gebouw en de onder- en bijbehorende grond vastleggen.

CONCEPT

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf

www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. **Levering grond met gebouw aan O2A5**

a. De Gemeente draagt in (juridisch) eigendom over en levert op basis van artikel 103 lid 2 Wpo en het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente d.d. *** met referentie *** aan O2A5, gelijk O2A5 van de Gemeente ontvangt:
Het Gebouw met onder- en bijbehorende grond, staande en gelegen aan de Schoolstraat 2 te 3381 AX Giessenburg/Giessenlaan 26 te 3381 AM Giessenburg, kadastraal bekend gemeente Giessenburg, sectie G, nummers 2981 en 2984, respectievelijk groot 2.381 m2 en 19 m2 (hierna: het Gebouw), een en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1).
b. Het economisch claimrecht op het Gebouw, als bedoeld in artikel 110 Wpo, blijft bij de Gemeente. Het Gebouw wordt "om niet" teruggeleverd aan de Gemeente zodra O2A5 blijvend heeft opgehouden, dan wel blijvend zal ophouden het gebouw met onder- en bijbehorende grond, voor de school te gebruiken.

2. **Prijs**

Het gebouw wordt om niet overgedragen aan O2A5.

3. **Staat van het gebouw**

a. Het gebouw wordt overgedragen in de staat waarin deze zich thans bevindt. Door ondertekening van deze overeenkomst aanvaardt O2A5 de staat waarin het gebouw wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en plichten.
b. De Gemeente verplicht zich eigendom te leveren die:
   - onvoorwaardelijk is;
   - niet bezwaard is met beslagen en/of rechten van hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   - niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   - niet is belast met ander bijzondere lasten en beperkingen.
c. O2A5 aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
d. Onder de eigendomsoverdracht van het Gebouw wordt, voor zover mogelijk begrepen, ook begrepen de overdracht van alle aanspraken (waaronder garanties) die de Gemeente ten aanzien van het Gebouw kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Gebouw toegebrachte schade, zonder dat de Gemeente tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt gelijk plaats met de eigendomsoverdracht. De Gemeente zal, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
e. Aan deze overeenkomst is *wel* een kopie van een energielabel gehecht (Bijlage 3).

4. **Notariële akte van levering**

a. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen van het notariskantoor ArkelStad Notarissen te Gorinchem, of diens plaatsvervanger, hierna te noemen: **Notaris**.

CONCEPT

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

b. Alle kosten en belastingen ter zake deze overeenkomst en wegens de levering en overdracht van het gebouw, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Gemeente.

5. Verhuur

a. Het is O2A5 bekend dat:
   - een gedeelte van het Gebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1 - is verhuurd aan en zal worden verhuurd aan WASKO;
   - alle rechten en verplichtingen van de Gemeente uit de huurovereenkomst overgaan op O2A5.

   De huurovereenkomst wordt als bijlage 2 aan de overeenkomst gehecht.
b. Partijen komen overeen dat de uit de huurovereenkomst voortvloeiende huurpenningen geheel toekomen aan de Gemeente, verminderd met de door O2A5 te maken kosten voor onderhoud aan het aan WASKO te verhuren gedeelte van het pand, welke kosten worden bepaald op basis van een nader door O2A5 op te stellen MJOP. O2A5 geeft de Gemeente inzage in het MJOP.
c. Partijen komen met betrekking tot het leegstandsrisico betreffende de verhuurde ruimten overeen dat de Gemeente het leegstandsrisico zal dragen. Ingeval van leegstand treden de Gemeente en O2A5 in overleg over een passende oplossing. Beide Partijen zullen zich inspannen om een geschikte huurder of gebruiker van het leegstaande gedeelte van het gebouw te vinden.

6. Ontbindende voorwaarde

a. Deze overeenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de Gemeenteraad positief besluit over elk van de volgende financiële afspraken:
   i. Het aan dit schoolgebouw toegedeelde gedeelte van het door de voormalige Stichting Onderwijshuisvesting Giessenlanden e.o. opgespaarde bedrag van de materiële instandhoudingsvergoedingen wordt door de Gemeente aan O2A5, te weten: € 241.419
   ii. De over de jaren 2020-2025 door O2A5 aan de Gemeente afgedragen (gedeelten van de) materiële instandhoudingsvergoeding voor het schoolgebouw zullen terugvallen aan O2A5, verminderd met de werkelijk door de gemeente gemaakte onderhoudskosten voor het schoolgebouw, te weten: € 18.491,-
   iii. De voorziening die op basis van het MJOP 2021-2061 gedurende de jaren 2020-2025 door de Gemeente is opgebouwd voor het toekomstig onderhoud van het aan WASKO verhuurde gedeelte van het schoolgebouw, wordt aan O2A5 uitgekeerd, te weten: € 73.144,-.

   Een overzicht van de bedragen behorend bij de voormelde financiële afspraken, inclusief de daarbij behorende berekeningen en toelichting, is als bijlage 4 aan deze overeenkomst gehecht. De overeenkomst prevaleert boven de bijlage.
b. Indien niet uiterlijk op (datum) door het bevoegde orgaan van de Gemeente een positief besluit is genomen ten aanzien van de financiële afspraken als bedoeld onder a. wordt deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.
c. Het besluit van het bevoegde orgaan van de Gemeente ten aanzien van de financiële afspraak als bedoeld onder a. wordt als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehecht.

7. Geschillenregeling

Indien in verband met de uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen een geschil ontstaat, zal allereerst worden getracht dit op te lossen in onderling overleg tussen de huisvestingsverantwoordelijke van O2A5 en de verantwoordelijke ambtenaar van de Gemeente. Wanneer dit niet leidt tot de oplossing van het geschil,

CONCEPT

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

vindt bestuurlijk overleg plaats tussen O2A5 en de Gemeente. Mocht dit overleg ook niet tot oplossing van het geschil leiden, dan zullen partijen het geschil ter beslechting voorleggen aan de ter zake bevoegde rechter.

8. Slotbepalingen

a. De bijlagen bij deze overeenkomst maken integraal deel uit van deze overeenkomst. Indien bepalingen in de bijlagen afwijken van bepalingen in de onderhavige overeenkomst, prevaleren de bepalingen in de onderhavige overeenkomst.
b. Het in de considerans bepaalde maakt onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.
c. Indien een of meer bepalingen van deze overeenkomst nietig of vernietigd worden, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke nietig zijn of vernietigd worden overleg plegen, teneinde een vervangende bepaling overeen te komen, in dier voege dat de strekking van deze overeenkomst zoveel mogelijk behouden blijft.

Bijlagen:

1. Situatietekening
2. Huurovereenkomst WASKO
3. Energielabel
4. Overzicht berekeningen financiële afspraak
5. Besluit ten aanzien van de financiële afspraak

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend.

Namens de gemeente Molenlanden, T.C. Segers	namens O2A5, M.J.P.J.C. van der Smissen
Plaats: Bleskensgraaf	Plaats: .....
Datum: 2025	Datum: 2025

CONCEPT

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Bijlage 1: Situatietekening

[later toe te voegen]

Bijlage 2: Huurovereenkomst WASKO

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

De ondergetekenden:

1. De **Stichting WASKO Kinderopvang** statutair gevestigd aan de Poldermolen 4 (3352 TH) te Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41120243 en hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. M. Vegter, hierna te noemen Huurder,

En

2. De **gemeente Molenlanden**, statutair gevestigd aan de Groeneweg 33 (4233 ME) te Hoornaar, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. van der Plas, Beleidsadviseur Vastgoed, hierna te noemen Verhuurder,

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen" en ieder afzonderlijk: "Partij",

Overwegende dat:

- Tussen de voormalige Stichting Onderwijshuisvesting Giessenlanden (SOHG) en huurder op 1 april 2017 een huurovereenkomst Brede school in Hoornaar ex art. 7:230A BW voor 5 jaar is gesloten voor de huur van 497 m² (netto vloeroppervlakte) ruimte in het complex (schoolgebouw) aan de **Giessenlaan 26** te **Giessenburg**;
- In voornoemde huurovereenkomst de overeenkomst telkens met 5 jaar wordt verlengd en waarin een opzegtermijn van 1 jaar is opgenomen die middels een allonge door Partijen is teruggebracht tot 3 maanden (uiterlijk 1 januari 2022);
- De gemeente Molenlanden met ingang van 1 juli 2020 dit complex van de SOHG heeft teruggekocht en thans hiervan eigenaar en verhuurder is;
- De gemeente Molenlanden een andere invulling aan haar verhuurdersrol geeft en wenst te geven dan de voormalige SOHG die afwijkt van de huidige rol als verhuurder. De gemeente hanteert daarin naar een meer gangbare verdeling van taken en verantwoordelijkheden;
- Partijen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden van een nieuwe huurovereenkomst per 1 april 2022 welke strekt ter vervanging van de huidige door de SOHG afgesloten huurovereenkomst;
- **Partijen over de omvang van de huur en het gebruik van het aantal m² op de 1e etage nog gelet op de geringe bezetting door Huurder nog nadere afspraken wensen te maken**;
- Partijen thans schriftelijk de afspraken in deze huurovereenkomst wensen vast te leggen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1
Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van Verhuurder huurt de bedrijfsruimte gelegen aan de **Giessenlaan 26** te Giessenburg bestaande uit de ruimten voor kinderopvang ter grootte van in totaal circa **517 m² bruto vloeroppervlakte**. Het gehuurde is nader aangeduid op de bij deze huurovereenkomst als bijlage 1 gevoegde en door partijen geparafeerde ruimtestaat. Huurder mag tevens gebruik maken van een aantal gemeenschappelijke ruimten, zoals overeengekomen met de overige huurders/gebruikers en aangegeven op het door beide Partijen ondertekende en aan deze huurovereenkomst gehechte bijlage 1.

2. Het Gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van activiteiten op het gebied van kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang.

   Verhuurder verklaart dat het Gehuurde krachtens bestemmingplan is bestemd om daartoe te worden gebruikt. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming

van Verhuurder het Gehuurde een andere bestemming te geven c.q. andere activiteiten te doen plaatvinden die niet in directe relatie staan tot de in dit lid genoemde.

3. Indien medegebruik plaatsvindt en de Verhuurder daarmee instemt, aangezien er geen tegenstelling bestaat tot de bestemming van het gebouw, komen de inkomsten van dit medegebruik ten goede aan Verhuurder voor de exploitatie van het gebouw, c.q. de op te bouwen voorziening en/of de huurprijs.

4. Partijen zullen binnen een termijn van 6 maanden nadere afspraken maken over de omvang van het aantal gehuurde m² op de 1e etage. Bij dubbelgebruik van deze ruimten zal de huurprijs worden verdeeld onder de huurders naar rato van het gebruik.

Artikel 2
Voorwaarden

1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. In afwijking van de algemene bepalingen zijn Partijen voor het onderhoud de verdeling van de verantwoordelijkheden conform bijgevoegde demarcatielijst overeengekomen welke onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst en toegevoegd is als bijlage 2.

Artikel 3
Eigen gebruik

1. Huurder dient het Gehuurde vanaf de aanvangsdatum en overeenkomstig de bestemming daadwerkelijk en behoorlijk te gebruiken en daartoe in te richten en ingericht te houden en van voldoende inventaris te voorzien. Huurder, dan wel vanwege hem aanwezige derden, mag/mogen het Gehuurde niet zodanig gebruiken dat in strijd met enige wet, verordening, bestaand beperkt recht of voorschrift van overheid, nutsbedrijf of verzekeraar wordt gehandeld.

2. Huurder verplicht zich alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen teneinde te voorkomen dat het Gehuurde, het milieu, Verhuurder of derden, ten gevolge van het gebruik van het Gehuurde, schade lijden.

3. In de huurprijs zijn alle vergunningen en/of ontheffingen en/of verzekeringen (exclusief de voor het personeel en de kinderen door de huurder zelf af te sluiten aansprakelijkheidsverzekering) die eventueel vereist en/of wenselijk zijn voor de uitoefening van zijn bedrijf of beroep waarvoor het Gehuurde is bestemd, opgenomen.

4. Het is Huurder niet toegestaan vloeren of plafonds van het Gehuurde hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is. Schade als gevolg van zogenaamde puntbelasting of overbelasting is voor rekening van Huurder.

5. Huurder is voor schade of enig ander nadeel, volgend uit overtreding van de beheers voorschriften, aansprakelijk en ertoe gehouden hiertegen onverwijld voorzorgsmaatregelen te treffen dan wel na ontstaan hiervan dit te vergoeden respectievelijk op te heffen.

Artikel 4
Gebruik door derde(n)

1. In het kader van het brede schoolgebruik is Huurder gehouden (een) andere Huurder(s)/gebruikers doorgang te verlenen tot gemeenschappelijk gebruikte ruimten.

Artikel 5
Aanvang, duur, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst gaat in op **1 april 2022** en is aangegaan voor de duur van 3 jaar lopende tot en met 31 maart 2025. Op genoemde einddatum wordt het contract stilzwijgend voor een periode van één jaar verlengd tenzij Huurder 1 jaar van te voren per aangetekend schrijven heeft aangegeven de huurovereenkomst te beëindigen.

2. Verhuurder zal Huurder tegen of na het einde van de huurovereenkomst schriftelijk de ontruiming aanzeggen.

3. Partijen zijn te allen tijde bevoegd de huurovereenkomst tussentijds met wederzijds goedvinden te beëindigen.

Artikel 6
Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsindexering en betalingsverplichting

1. De huurprijs bedraagt conform de door de gemeente uitgevoerde taxatie bij de aanvang van de huurovereenkomst totaal **€ 50.580,-** (zegge: vijftigduizendvijhonderdtachtig euro), exclusief schoonmaak en verbruikskosten zoals gas, water en elektra en exclusief het huurdersonderhoud.

2. Partijen komen overeen dat verhuurder **wel/geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

3. De huurprijs zal vooraf zonder enige korting of verrekening door Huurder aan Verhuurder moeten worden voldaan, in maandtermijnen van elk eentwaalfde deel van het overeengekomen huurbedrag, voor de eerste maal op 1 april 2022 en zo vervolgens op de eerste dag van iedere maand van elk jaar, door middel van een nota die Verhuurder maandelijks aan Huurder zal sturen.

4. Bij te late betaling is Huurder aan Verhuurder een rente verschuldigd van 1 % per maand of gedeelte van een maand over de achterstallige betalingsverplichtingen, te rekenen vanaf de vervaldatum tot aan de dag der algehele voldoening. Deze rente wordt, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling, waarschuwing of andere formaliteit vereist is, van rechtswege verschuldigd door het enkele feit, dat de betaling niet door Verhuurder op de vervaldatum ontvangen is.

5. De huurprijs zal gedurende de looptijd van deze overeenkomst jaarlijks, zonder dat daarvan mededeling hoeft te worden gedaan, per 1 april, en wel voor het eerst op 1 april 2023 worden geïndexeerd op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis, als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) te Voorburg. Hierbij zal de zogenoemde jaar-op-jaarmethode worden gehanteerd.

6. Herziening van de huurprijs als hier bedoeld vindt echter niet plaats, indien zij zou leiden tot verlaging van de laatstelijk geldende huurprijs.

7. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS mochten komen te ontbreken, zal de huurprijs worden berekend aan de hand van een zo mogelijk in overleg met het CBS op te stellen nieuwe formule. Wanneer de publicatie van deze CPI gestaakt mocht worden, zullen daarvoor in dit kader in de plaats treden zoveel mogelijk overeenkomende c.q. vergelijkbare CPI's. Bij gebreke aan overeenstemming daarover tussen Partijen zal dit op verzoek van de meest gerede Partij door het CBS worden vastgesteld.

8. De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

9. De betalingsverplichting van de huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van betaaltermijn in maanden kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs		€ 4.215,--
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde Levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€	n.v.t.
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	n.v.t.
- PM% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)	€	n.v.t.
totaal	€	4.215,--

Artikel 7
Wijzigingen aan het Gehuurde

1. Het is Huurder in beginsel verboden de gedaante van het Gehuurde zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder te veranderen. Bij wenselijke wijzigingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, of wenselijke wijzigingen van ingrijpender aard dient Huurder de in artikel 7:2 15 BW neergelegde procedurevoorschriften te volgen. Huurder dient daarbij Verhuurder voorafgaand aan elke wenselijke wijziging aan het Gehuurde te informeren.

2. Indien een wenselijke wijziging van het Gehuurde in de ogen van Verhuurder niet nodig is voor een doelmatig gebruik van het Gehuurde, dan wel Verhuurder daartegen zwaarwichtige bezwaren heeft, zal Verhuurder de toestemming onthouden. Onder zwaarwichtige bezwaren worden ten minste verstaan de aantasting van de structuur en veiligheid van het Gehuurde, alsmede verbouwingen c.q. wijzigingen die (reëel te verwachten) sterk verminderde verhuurbaarheid met zich meebrengen en /of waardeverminderingen die niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden.

3. Aan een verleende toestemming tot wijziging van het Gehuurde kan Verhuurder voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 8
Onderhoud, levering en diensten

1. In de huur zijn de kosten voor het verhuurdersonderhoud zoals nader aangeduid op de bij deze huurovereenkomst als bijlage 2 gevoegde en door partijen geparafeerde demarcatielijst onderhoud voormalige SOHG panden. Dit onderhoud wordt uitgevoerd, conform het daartoe opgestelde meerjarenonderhoudsplan.

2. Het onderhoudsplan wordt iedere vier jaar geactualiseerd en besproken in het reguliere overleg tussen huurders, gebruikers en verhuurder.

3. In de huur zijn GEEN verbruikskosten opgenomen. Huurder is zelf verantwoordelijk om voor eigen rekening en risico in samenwerking met de andere huurders en gebruikers (scholen) zorg te dragen voor de levering van de gebruikskosten zoals gas, water, elektra en de schoonmaak. De kosten hiervan maken geen onderdeel uit van de huurovereenkomst of van de huurprijs.

4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor enige schade die voor Huurder zou kunnen voortvloeien uit tekortkomingen ten aanzien van de leveringen en diensten bedoeld in dit artikel, tenzij door grove schuld of ernstige nalatigheid van Verhuurder ontstaan.

Artikel 9
Gebruikslasten, Belastingen, lasten, retributies en heffingen

1. In de huurprijs zijn GEEN zuiveringskosten afvalwater opgenomen.

Artikel 10
Overige verbodsbepalingen

1. Het is Huurder verboden:

• de huurrechten uit deze huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of het gehuurde in huur, onderhuur of gebruik af te staan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder, aan welke toestemming Verhuurder voorwaarden kan verbinden;

• de exploitatie van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of over te laten.

2. Huurder en Verhuurder komen overeen dat Huurder te allen tijde is gehouden te voorkomen een situatie harerzijds van ontbinding, surséance van betaling, geheel/gedeeltelijk verlies van vermogen, beslaglegging op goederen, dan wel van staking (geheel of grotendeels) van het door haar in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. Genoemde omstandigheden kwalificeren als toerekenbare tekortkoming van Huurder in de zin van artikel 11 lid 2.

Artikel 11
Tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst

1. Indien Huurder, ondanks sommatie, enige verplichting welke ingevolge de wet, de plaatselijke verordeningen en gebruiken en/of deze overeenkomst op haar rust, of enige voorwaarde, verbonden aan een door Verhuurder verleende toestemming niet, niet tijdig of niet deugdelijk nakomt of in acht neemt, heeft Verhuurder het recht met onmiddellijke ingang ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

2. Een zelfde recht als vermeld in lid 1 van dit artikel heeft Verhuurder indien Huurder toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van één van de verplichtingen als beschreven in artikel 10 lid 2.

3. Bovenvermeld recht voor Verhuurder laat voor het geval Huurder in staat van faillissement wordt verklaard, onverlet Verhuurders recht krachtens artikel 39 Faillissementswet.

4. In voorgaande gevallen zal Huurder verplicht zijn, binnen acht dagen na die aanzegging het gehuurde te ontruimen en te verlaten met al de haren en het hare en door overgave van alle sleutels ter vrije en algehele beschikking van Verhuurder te stellen, een en ander met inachtneming van hetgeen elders in deze overeenkomst is bepaald ter zake van oplevering bij beëindiging van de huur.

5. Huurder zal gehouden zijn om aan Verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten door de laatste te lijden/geleden als gevolg van de in de vorige leden bedoelde nalatigheid en/of door de tussentijdse beëindiging van de huur, onverminderd de gehoudenheid van Huurder tot nakoming van die verplichtingen, welke tot aan of in verband met de beëindiging van deze huurovereenkomst, of, indien ontruiming op een later tijdstip plaats vindt, tot het tijdstip van ontruiming van het Gehuurde, op haar rusten.

6. Door deze bepalingen wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van haar overige rechten, waaronder haar recht nakoming en haar bevoegdheid om krachtens het bepaalde in artikel 6:265 BW op grond van toerekenbare tekortkoming van Huurder in rechte ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, met schadevergoeding, alsmede ontruiming van het gehuurde.

Artikel 12
Oplevering bij einde huur

1. Huurder zal het Gehuurde per de datum van beëindiging van de huurovereenkomst, overeenkomstig het opleveringsrapport geheel en behoorlijk ontruimd en schoon opleveren.

2. Geoorloofd aangebrachte wijzigingen dient Huurder bij het einde van de huur op eigen kosten ongedaan te maken. Huurder dient het Gehuurde derhalve terug te brengen in de oorspronkelijke staat dan wel in een staat die redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht. Deze verplichting lijdt alleen uitzondering indien de wijzigingen naar het oordeel van Verhuurder niet herstelt dienen te worden of zonder beschadiging van het Gehuurde ongedaan kunnen worden gemaakt.

3. Huurder doet afstand van eventuele rechten en aanspraken uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking van Verhuurder in verband met de door of namens hem aangebrachte wijzigingen of toevoegingen aan het Gehuurde, die niet ongedaan kunnen worden gemaakt.

4. Partijen dienen gezamenlijk het Gehuurde op het in lid 1 genoemde tijdstip te inspecteren en schriftelijk overeen te komen op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijkende reparaties en het achterstallig onderhoud, voor zover die voor rekening van Huurder zijn, voor rekening van Huurder of door Huurder zullen worden verricht. 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.

5. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die hem op grond van artikel 7:218 BW aan hem is toe te rekenen, tenzij Huurder bewijst dat deze niet aan zijn schuld of nalatigheid is te wijten.

Artikel 13
Beheerder

1. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Gemeente Molenlanden, Team Vastgoed, adres Groeneweg 33, 4223 ME Hoornaar, telefoonnummer 088 – 75 15 000.

2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

3. De huuropzegging moet tevens aan de verhuurder worden gezonden.

Artikel 14
Toepasselijk recht, bevoegde rechter, domiciliekeuze

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

2. Voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken, zullen Partijen zich gedragen overeenkomstig de regels welke in de wet ten aanzien van huur en verhuur van onroerende zaken zijn gesteld.

3. Alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomst, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

4. Huurder verklaart voor de uitvoering en alle gevolgen van deze overeenkomst bij voortduring domicilie te kiezen in het Gehuurde.

Bijlagen:
1. Ruimtestaat Giessenlaan 26
2. Demarcatielijst onderhoud voormalige SOHG panden (Dirk IV Plein 33-35, Giessenlaan 26 en Harpstraat 11-13)
3. Taxatierapport Giessenlaan 26
4. Algemene Voorwaarden ROZ

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend,

Te: Hoornaar

Datum: 16-2-2022

.....
B. van der Plas
Beleidsadviseur Vastgoed
Gemeente Molenlanden

Te: Papendrecht

Datum: 17 maart 2022

.....
R.M. Vegter
Bestuurder Wasko

Bijlage 2: Giessenlaan 26 Giessenburg

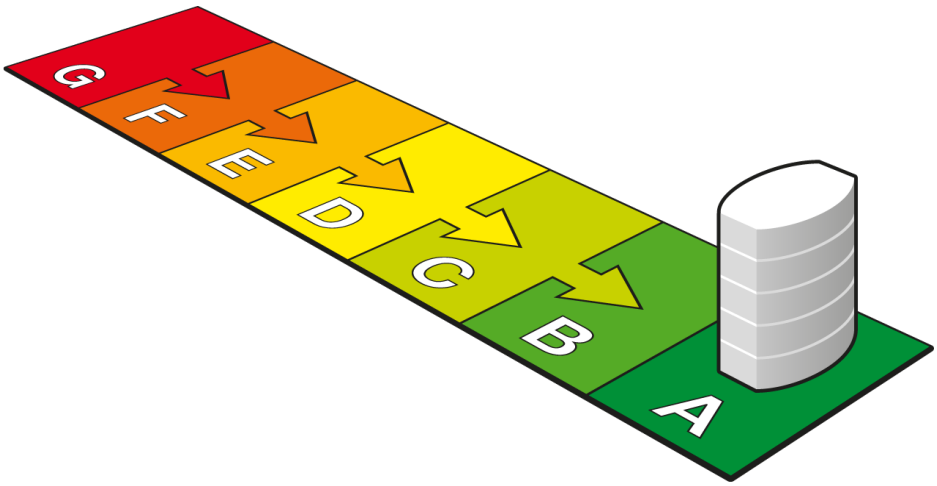
asset lijnen	bouw kundige tekening	bouw laag	omschrijving	netto m2	OBS		WASKO		CBS		SOHG	SOHG
0.01	0.01	beg.gr	portaal ob	3,9	100%	3,9		0,0		0,0		0,0
0.02	0.03	beg.gr	gang + gemeensch.	142,0	100%	142,0		0,0		0,0		0,0
0.03	0.09	beg.gr	personeelsruimte	16,3	100%	16,3		0,0		0,0		0,0
0.04	0.11	beg.gr	keuken	11,3	100%	11,3		0,0		0,0		0,0
0.05	0.02	beg.gr	portaal bb	3,9	100%	3,9		0,0		0,0		0,0
0.06	0.05	beg.gr	meterruimte	1,2	100%	1,2		0,0		0,0		0,0
0.07	0.06	beg.gr	ictruimte	1,0	100%	1,0		0,0		0,0		0,0
0.08	0,07	beg.gr	personeelstoilet (Incl)	2,3	100%	2,3		0,0		0,0		0,0
0.09	0.28	beg.gr	lokaal 2	51,4	100%	51,4		0,0		0,0		0,0
0.10	0.22	beg.gr	toiletruimte	4,8	100%	4,8		0,0		0,0		0,0
0.11	0.29	beg.gr	lokaal 3	50,5	100%	50,5		0,0		0,0		0,0
0.12	0.47	beg.gr	algemene berging	5,0	100%	5,0		0,0		0,0		0,0
0.13	0.21	beg.gr	algemene berging	5,0	100%	5,0		0,0		0,0		0,0
0.14	0.20	beg.gr	portaal	4,0	100%	4,0		0,0		0,0		0,0
0.15	0.19	beg.gr	liftschacht	3,2	50%	1,6	50%	1,6		0,0		0,0
0.16	0.18	beg.gr	werkkast	3,7	100%	3,7		0,0		0,0		0,0
0.17	0.31	beg.gr	speellokaal	85,0	50%	42,5	50%	42,5		0,0		0,0
0.18	0.24	beg.gr	speelberging	13,0	50%	6,5	50%	6,5		0,0		0,0
0.19	0.40	beg.gr	berging	2,6		0,0	100%	2,6		0,0		0,0
0.20	0.39	beg.gr	PSZ	76,7		0,0	100%	76,7		0,0		0,0
0.21	0.37	beg.gr	creamaterialenberging	2,7		0,0	100%	2,7		0,0		0,0
0.22	0.38	beg.gr	toiletruimte	11,4		0,0	100%	11,4		0,0		0,0
0.23	0.35	beg.gr	hal	11,3		0,0	100%	11,3		0,0		0,0
0.24	0.36	beg.gr	werkkast	1,8		0,0	100%	1,8		0,0		0,0
0.25	0.34b	beg.gr	slaapruimte	5,0		0,0	100%	5,0		0,0		0,0
0.26	0.34	beg.gr	personeelsruimte	13,5		0,0	100%	13,5		0,0		0,0
0.27	0.33	beg.gr	onderverdeelkast	0,4		0,0	100%	0,4		0,0		0,0
0.28	0.25	beg.gr	Hal	29,1		0,0	100%	29,1		0,0		0,0
0.29	0.17	beg.gr	was/bergruimte	5,0		0,0	100%	5,0		0,0		0,0
0.30	0.26	beg.gr	KDV-1	48,8		0,0	100%	48,8		0,0		0,0
0.31	0.48	beg.gr	slaapruimte	5,0		0,0	100%	5,0		0,0		0,0
0.32	0.49	beg.gr	slaapruimte	4,8		0,0	100%	4,8		0,0		0,0
0.33	0.16	beg.gr	kast	0,5		0,0	100%	0,5		0,0		0,0
0.34	0.13	beg.gr	toilet	4,3		0,0	100%	4,3		0,0		0,0
0.35	0.27	beg.gr	KDV-2	53,6		0,0	100%	53,6		0,0		0,0
0.36	0.14	beg.gr	toilet	3,9		0,0	100%	3,9		0,0		0,0
0.37	0.15	beg.gr	mindervaliden toilet	4,2	50%	2,1	50%	2,1		0,0		0,0
0.38	0.12	beg.gr	berging	4,2	100%	4,2		0,0		0,0		0,0
0.39	0.41	beg.gr	trappenhuis cbs	17,7		0,0	100%	17,7		0,0		0,0
0.40	0.44	beg.gr	voorruimte	3,4		0,0	100%	3,4		0,0		0,0
0.40	0.45	beg.gr	personeelstoilet	3,4		0,0		0,0	100%	3,4		0,0
0.41	0.43	beg.gr	toilet jongens	2,1		0,0		0,0	100%	2,1		0,0
0.42	0.42	beg.gr	toilet meisjes	1,1		0,0		0,0	100%	1,1		0,0
0.43	0.46	beg.gr	berging	6,2		0,0	100%	6,2		0,0		0,0
1.01	1.01/1.06	verd	multifunctionele ruimte	110,7	56%	62,0		0,0		0,0	44%	48,7
1.02	1.18	verd	ib-logopedie	11,9	100%	11,9		0,0		0,0		0,0
1.03	1.17	verd	directie/ administratie	18,9	100%	18,9		0,0		0,0		0,0
1.04	1.02	verd	archiefkast	2,0	100%	2,0		0,0		0,0		0,0
1.05	1.03	verd	liftschacht	3,0	50%	1,5	50%	1,5		0,0		0,0
1.06	1.04	verd	technische ruimte	2,0	100%	2,0		0,0		0,0		0,0
1.07	1.05	verd	toiletruimte	4,6	100%	4,6		0,0		0,0		0,0
1.08	1.16	verd	lokaal 16 bb	56,9	100%	56,9		0,0		0,0		0,0
1.09	1.15	verd	wissellokaal bb	56,9		0,0		0,0		0,0	100%	56,9
1.10	1.08	verd	toiletten	5,7		0,0	100%	5,7		0,0		0,0
1.11	1.07	verd	gang bb	19,9		0,0	100%	19,9		0,0		0,0
1.12	1.14	verd	lokaal 15 bb	56,9		0,0	100%	56,9		0,0		0,0
1.13	1.10	verd	trappenhuis cbs	30,5		0,0	100%	30,5		0,0		0,0
1.14	1.12	verd	werkkast	1,9		0,0	100%	1,9		0,0		0,0
1.15	1.11	verd	toiletten bb	4,0		0,0	100%	4,0		0,0		0,0
1.16	1.13	verd	ib-ruimte	22,8		0,0	100%	22,8		0,0		0,0
1.17	1.19	verd	lokaal 4 obs	59,9	100%	59,9		0,0		0,0		0,0
			Totaal aantal netto m2	**1.198**		**583**		**503**		**7**		**106**
				100%		49%		42%		0,5%		9%

Bijlage 3: Energielabel

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

A

(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Giessenlaan 26/ Schoolstraat 2 Giessenburg

Onderwijsfunctie *(zie de bijlage voor de samenstelling)*

Gebruiksoppervlak	**Naam adviseur**	**Adviesbedrijf**
1207.0 m ^{2}	Bram Kruitwagen	Bedrijfsenergielabels B.V.
Opnamedatum	**Examennummer**	**Inschrijfnummer**
22-05-2020	5814	EPG
Energielabel geldig tot	**Handtekening**	**KvK-nummer**
22-05-2030		69617724
Afmeldnummer		
560380549		

Straat (zie bijlage)
Giessenlaan/ Schoolstraat
Nummer/toevoeging
26 / 2
Postcode
3381AM
Woonplaats
Giessenburg
Volgnummer gebouw

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? *nee*

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid ‘megajoules’ per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m^2), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m^2), gas (m^3/m^2) en warmte (GJ/m^2).
- De CO_2-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m^2).

795,4 MJ/m ^{2}

(megajoules)

43,1 kg/m ^{2}

(CO_2-emissie)

29,1 kWh/m ^{2} (elektriciteit)
15,0 m ^{3}/m ^{2} (gas)
0 GJ/m ^{2} (warmte)

Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via **www.ep-online.nl** kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m3 aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op **www.ep-online.nl** vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Zonwering aanbrengen.

Zonwering

Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.

Energiezuinige schakeling

Toepassing van kierdichting.

Kierdichting

Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.

Zonnepanelen

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij ‘HR-107 ketel’ en ‘warmtepomp voor verwarming’. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

BIJLAGE

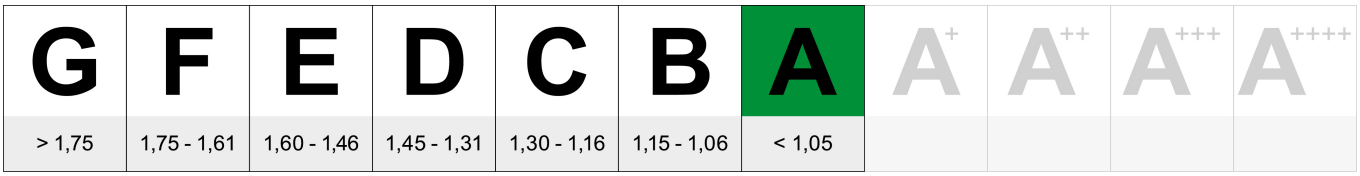
Toelichting gebruiksoppervlakte
De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeropperlak (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie.
Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Onderwijsfunctie	100 %

Energielabelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{P;tot}/E_{P;adm;tot;nb-}$ waarde (E/E).



A
0,97 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.
Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

BIJLAGE

Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.

Bijlage 4: Overzicht financiële afspraak

Zie bijlage 1 bij Raadsvoorstel

Bijlage 5: Raadsbesluit

Later toe te voegen

CONCEPT Leveringsovereenkomst Arkel

- bijlage 1: Situatietekening
- bijlage 2: (a) huurovereenkomst WASKO en (b) huurovereenkomst Dorpskamer
- bijlage 3: energielabel
- bijlage 4: overzicht financiële afspraak
- bijlage 5: besluit t.a.v. financiële afspraak

Overeenkomst levering schoolgebouw Schoolstraat 13/Harpstraat 13 te Arkel

ONDERGETEKENDEN:

de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Molenlanden**, kantoorhoudende aan Melkwegplein 1, 2971 VR te Bleskensgraaf, KvK-nummer: 73552739, te dezen vertegenwoordigd door haar wethouder de heer H. Akkerman die daartoe door de burgemeester, de heer T.C. Segers op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet is gemachtigd, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. *** 2025,

hierna te noemen: '**de Gemeente**',

en,

de stichting: **Stichting Openbaar Primair Onderwijs Alblasserwaard/Vijfheerenlanden**, statutair gevestigd te Giessenlanden, feitelijk adres: Dam 1, 4241 BL Arkel,
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 11066840,
hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw M.J.P.J.C. van der Smissen,
hierna te noemen: '**O2A5**'.

De Gemeente en O2A5, hierna gezamenlijk te noemen: Partijen.

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. Partijen hebben in [jaartal] aan Schoolstraat 13 te Arkel en Harpstraat 13, 13A en 13B te 4241 CA Arkel een nieuw schoolgebouw (hierna: het Schoolgebouw) gerealiseerd onder bouwheerschap van de Gemeente.
2. Een gedeelte van het Schoolgebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1) - is bij het bevoegd gezag, zijnde in deze O2A5, in gebruik.
3. Een gedeelte van het Schoolgebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1) - is door de Gemeente verhuurd aan de stichting: Stichting WASKO Kinderopvang, statutair gevestigd te gemeente Papendrecht, feitelijk adres: Poldermolen 4, 3352 TH Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41120243, hierna te noemen: 'WASKO'.
4. Een gedeelte van het schoolgebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1) - is door de Gemeente is verhuurd aan de stichting: Stichting Dorpskamer/Bibliotheek Arkel, statutair gevestigd te Arkel, feitelijk adres: Harpstraat 13, 4241 CA Arkel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68345704, hierna te noemen: 'de Dorpskamer'.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft bij besluit [d.d. … met referentie …] op basis van artikel 103 lid 2 Wet primair onderwijs (Wpo) besloten tot overdracht van het juridisch eigendom van het gehele Schoolgebouw met onder- en bijbehorende grond aan O2A5.
6. O2A5 wenst aan deze eigendomsoverdracht mee te werken.
7. Partijen willen in deze Overeenkomst de afspraken met betrekking tot de juridische eigendomsoverdracht van het Schoolgebouw en de onder- en bijbehorende grond vastleggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

CONCEPT

1. Levering grond met gebouw aan O2A5

a. De Gemeente draagt in (juridisch) eigendom over en levert o.b.v. artikel 103 lid 2 Wpo en het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente [d.d. … met referentie …] aan O2A5, gelijk O2A5 van de Gemeente ontvangt:
Het Schoolgebouw met onder- en bijbehorende grond, staande en gelegen aan Schoolstraat 13 te Arkel en Harpstraat 13, 13A en 13B te 4241 CA Arkel, kadastraal bekend gemeente Arkel, sectie C, nummers 3177 en 3088, respectievelijk groot 3.440 m2 en 405 m2 (hierna: Schoolgebouw).
Een gedeelte van het kadastrale perceelnummer 3177 is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon Waterschap Rivierenland, een en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1).

b. Het economisch claimrecht op het Schoolgebouw, als bedoeld in artikel 110 Wpo, blijft bij de Gemeente. Het Schoolgebouw wordt “om niet” teruggeleverd aan de Gemeente zodra O2A5 blijvend heeft opgehouden, dan wel blijvend zal ophouden het gebouw met onder- en bijbehorende grond, voor de school te gebruiken.

2. Prijs

Het schoolgebouw wordt om niet overgedragen aan O2A5.

3. Staat van het schoolgebouw

a. Het schoolgebouw wordt overgedragen in de staat waarin deze zich thans bevindt. Door ondertekening van deze overeenkomst aanvaardt O2A5 de staat waarin het schoolgebouw wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en plichten.
b. De Gemeente verplicht zich eigendom te leveren die:
   - onvoorwaardelijk is;
   - niet bezwaard is met beslagen en/of rechten van hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   - niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   - niet is belast met ander bijzondere lasten en beperkingen.
c. O2A5 aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
d. Onder de eigendomsoverdracht van het Schoolgebouw wordt, voor zover mogelijk begrepen, ook begrepen de overdracht van alle aanspraken (waaronder garanties) die de Gemeente ten aanzien van het Schoolgebouw kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Schoolgebouw toegebrachte schade, zonder dat de Gemeente tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt gelijk plaats met de eigendomsoverdracht. De Gemeente zal, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
e. Aan deze overeenkomst is *wel* een kopie van een energielabel gehecht (bijlage 3).

4. Notariële akte van levering

a. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen van het notariskantoor ArkelStad

CONCEPT

Notarissen te Gorinchem, of diens plaatsvervanger, hierna te noemen: **Notaris**.

b. Alle kosten en belastingen ter zake deze overeenkomst en wegens de levering en overdracht van het Schoolgebouw, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Gemeente.

5. Verhuur

a. Het is O2A5 bekend dat:
   - een gedeelte van het Schoolgebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1 - is verhuurd aan en zal worden verhuurd aan WASKO,
   - een gedeelte van het Schoolgebouw - aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1 – is verhuurd aan en zal worden verhuurd aan de Dorpskamer;
   - alle rechten en verplichtingen van de Gemeente uit deze overeenkomsten overgaan op O2A5;

   De huurovereenkomsten worden als bijlage 2 a. en b. aan de overeenkomst gehecht.

b. Partijen komen overeen dat de uit de huurovereenkomsten voortvloeiende huurpenningen geheel toekomen aan de Gemeente, verminderd met de door O2A5 te maken kosten voor onderhoud aan het aan WASKO en de Dorpskamer te verhuren gedeelte van het pand, welke kosten worden bepaald op basis van een nader door O2A5 op te stellen MJOP. O2A5 geeft de Gemeente inzage in het MJOP.

c. Partijen komen met betrekking tot het leegstandsrisico betreffende de verhuurde ruimten overeen dat de Gemeente het leegstandsrisico zal dragen. Ingeval van leegstand treden de Gemeente en O2A5 in overleg over een passende oplossing. Beide Partijen zullen zich inspannen om een geschikte huurder of gebruiker van het leegstaande gedeelte van het gebouw te vinden.

6. Ontbindende voorwaarde

a. Deze overeenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de Gemeenteraad positief besluit over elk van de volgende financiële afspraken:
   i) Het aan dit schoolgebouw toegedeelde gedeelte van het door de voormalige Stichting Onderwijshuisvesting Giessenlanden e.o. opgespaarde bedrag van de materiële instandhoudingsvergoedingen wordt door de Gemeente aan O2A5, te weten: € 355.805,-.
   ii) De over de jaren 2020-2025 door O2A5 aan de Gemeente afgedragen (gedeelten van de) materiële instandhoudingsvergoeding voor het schoolgebouw zullen terugvallen aan O2A5, verminderd met de werkelijk door de gemeente gemaakte onderhoudskosten voor het schoolgebouw, te weten € 148.573,-
   iii) De voorziening die op basis van het MJOP 2021-2061 gedurende de jaren 2020-2025 door de Gemeente is opgebouwd voor het toekomstig onderhoud van het aan WASKO verhuurde gedeelte van het schoolgebouw, wordt aan O2A5 uitgekeerd, te weten: € 6.133

   Een overzicht van de bedragen behorend bij de voormelde financiële afspraken, inclusief de daarbij behorende berekeningen en toelichting, is als bijlage 4 aan deze overeenkomst gehecht. De overeenkomst prevaleert boven de bijlage.

b. Indien niet uiterlijk op (datum) door het bevoegde orgaan van de Gemeente een positief besluit is genomen ten aanzien van de financiële afspraken als bedoeld onder a. wordt deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

c. Het besluit van het bevoegde orgaan van de Gemeente ten aanzien van de financiële afspraak als bedoeld onder a. wordt als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehecht.

CONCEPT

7. Geschillenregeling

Indien in verband met de uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen een geschil ontstaat, zal allereerst worden getracht dit op te lossen in onderling overleg tussen de huisvestingsverantwoordelijke van O2A5 en de verantwoordelijke ambtenaar van de Gemeente. Wanneer dit niet leidt tot de oplossing van het geschil, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen O2A5 en de Gemeente. Mocht dit overleg ook niet tot oplossing van het geschil leiden, dan zullen partijen het geschil ter beslechting voorleggen aan de ter zake bevoegde rechter.

8. Slotbepalingen

a. De bijlagen bij deze overeenkomst maken integraal deel uit van deze overeenkomst. Indien bepalingen in de bijlagen afwijken van bepalingen in de onderhavige overeenkomst, prevaleren de bepalingen in de onderhavige overeenkomst.
b. Het in de considerans bepaalde maakt onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.
c. Indien een of meer bepalingen van deze overeenkomst nietig of vernietigd worden, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke nietig zijn of vernietigd worden overleg plegen, teneinde een vervangende bepaling overeen te komen, in dier voege dat de strekking van deze overeenkomst zoveel mogelijk behouden blijft.

Bijlagen:

1. Situatietekening;
2. a. Huurovereenkomst WASKO
   b. Huurovereenkomst de Dorpskamer
3. Energielabel.
4. Overzicht berekeningen financiële afspraak
5. Besluit ten aanzien van de financiële afspraak

CONCEPT

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend.

Namens de gemeente Molenlanden,
T.C. Segers

namens O2A5,
M.J.P.J.C. van der Smissen

Plaats: Bleskensgraaf

Datum: 2025

Plaats: .....

Datum: 2025

CONCEPT

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Bijlage 1: Situatietekening

[later toevoegen]

Bijlage 2-a: Huurovereenkomst WASKO

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

De ondergetekenden:

1. De **Stichting WASKO Kinderopvang** statutair gevestigd aan de Poldermolen 4 (3352 TH) te Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41120243 en hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. M. Vegter, hierna te noemen Huurder,

En

2. De **gemeente Molenlanden**, statutair gevestigd aan de Groeneweg 33 (4233 ME) te Hoornaar, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. van der Plas, Beleidsadviseur Vastgoed, hierna te noemen Verhuurder**,**

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen" en ieder afzonderlijk: "Partij",

Overwegende dat:

- Tussen de voormalige Stichting Onderwijshuisvesting Giessenlanden (SOHG) en huurder op 1 april 2017 een huurovereenkomst Brede school in Hoornaar ex art. 7:230A BW voor 5 jaar is gesloten voor de huur van 543 m² ruimte in het complex (schoolgebouw) aan de **Harpstraat 11-13** te **Arkel**;
- In voornoemde huurovereenkomst de overeenkomst telkens met 5 jaar wordt verlengd en waarin een opzegtermijn van 1 jaar is opgenomen die middels een allonge door Partijen is teruggebracht tot 3 maanden (uiterlijk 1 januari 2022);
- De gemeente Molenlanden met ingang van 1 juli 2020 dit complex van de SOHG heeft teruggekocht en thans hiervan eigenaar en verhuurder is;
- De gemeente Molenlanden een andere invulling aan haar verhuurdersrol geeft en wenst te geven dan de voormalige SOHG die afwijkt van de huidige rol als verhuurder. De gemeente hanteert daarin naar een meer gangbare verdeling van taken en verantwoordelijkheden;
- Partijen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden van een nieuwe huurovereenkomst per 1 april 2022 welke strekt ter vervanging van de huidige door de SOHG afgesloten huurovereenkomst;
- Partijen thans schriftelijk de afspraken in deze huurovereenkomst wensen vast te leggen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1
Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van Verhuurder huurt de bedrijfsruimte gelegen aan de Harpstraat 13 te Arkel bestaande uit de ruimten voor kinderopvang ter grootte van in totaal circa 543 m² bruto vloeroppervlakte. Het gehuurde is nader aangeduid op de bij deze huurovereenkomst als bijlage 1 gevoegde en door partijen geparafeerde ruimtestaat. Huurder mag tevens gebruik maken van een aantal gemeenschappelijke ruimten, zoals overeengekomen met de overige huurders/gebruikers en aangegeven op het door beide Partijen ondertekende en aan deze huurovereenkomst gehechte bijlage 1.

2. Het Gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van activiteiten op het gebied van kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang.

   Verhuurder verklaart dat het Gehuurde krachtens bestemmingplan is bestemd om daartoe te worden gebruikt. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder het Gehuurde een andere bestemming te geven c.q. andere activiteiten te doen plaatvinden die niet in directe relatie staan tot de in dit lid genoemde.

3. Indien medegebruik plaatsvindt en de Verhuurder daarmee instemt, aangezien er geen tegenstelling bestaat tot de bestemming van het gebouw, komen de inkomsten van dit medegebruik ten goede aan Verhuurder voor de exploitatie van het gebouw, c.q. de op te bouwen voorziening en/of de huurprijs.

Artikel 2
Voorwaarden

1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. In afwijking van de algemene bepalingen zijn Partijen voor het onderhoud de verdeling van de verantwoordelijkheden conform bijgevoegde demarcatielijst overeengekomen welke onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst en toegevoegd is als bijlage 2.

Artikel 3
Eigen gebruik

1. Huurder dient het Gehuurde vanaf de aanvangsdatum en overeenkomstig de bestemming daadwerkelijk en behoorlijk te gebruiken en daartoe in te richten en ingericht te houden en van voldoende inventaris te voorzien. Huurder, dan wel vanwege hem aanwezige derden, mag/mogen het Gehuurde niet zodanig gebruiken dat in strijd met enige wet, verordening, bestaand beperkt recht of voorschrift van overheid, nutsbedrijf of verzekeraar wordt gehandeld.

2. Huurder verplicht zich alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen teneinde te voorkomen dat het Gehuurde, het milieu, Verhuurder of derden, ten gevolge van het gebruik van het Gehuurde, schade lijden.

3. In de huurprijs zijn alle vergunningen en/of ontheffingen en/of verzekeringen (exclusief de voor het personeel en de kinderen door de huurder zelf af te sluiten aansprakelijkheidsverzekering) die eventueel vereist en/of wenselijk zijn voor de uitoefening van zijn bedrijf of beroep waarvoor het Gehuurde is bestemd, opgenomen.

4. Het is Huurder niet toegestaan vloeren of plafonds van het Gehuurde hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is. Schade als gevolg van zogenaamde puntbelasting of overbelasting is voor rekening van Huurder.

5. Huurder is voor schade of enig ander nadeel, volgend uit overtreding van de beheers voorschriften, aansprakelijk en ertoe gehouden hiertegen onverwijld voorzorgsmaatregelen te treffen dan wel na ontstaan hiervan dit te vergoeden respectievelijk op te heffen.

Artikel 4
Gebruik door derde(n)

1. In het kader van het brede school gebruik is Huurder gehouden (een) andere Huurder(s)/gebruikers doorgang te verlenen tot gemeenschappelijk gebruikte ruimten.

Artikel 5
Aanvang, duur, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst gaat in op **1 april 2022** en is aangegaan voor de duur van 3 jaar lopende tot en met 31 maart 2025. Op genoemde einddatum wordt het contract stilzwijgend voor een

periode van één jaar verlengd tenzij Huurder 1 jaar van te voren per aangetekend schrijven heeft aangegeven de huurovereenkomst te beëindigen.

2. Verhuurder zal Huurder tegen of na het einde van de huurovereenkomst schriftelijk de ontruiming aanzeggen.

3. Partijen zijn te allen tijde bevoegd de huurovereenkomst tussentijds met wederzijds goedvinden te beëindigen.

Artikel 6
Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsindexering en betalingsverplichting

1. De huurprijs bedraagt conform de door de gemeente uitgevoerde taxatie bij de aanvang van de huurovereenkomst totaal **€ 50.250**,-- (zegge: vijftigduizendtweehonderdvijftig euro), exclusief schoonmaak en verbruikskosten zoals gas, water en elektra en exclusief het huurdersonderhoud.

2. Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

3. De huurprijs zal vooraf zonder enige korting of verrekening door Huurder aan Verhuurder moeten worden voldaan, in maandtermijnen van elk eentwaalfde deel van het overeengekomen huurbedrag, voor de eerste maal op 1 april 2022 en zo vervolgens op de eerste dag van iedere maand van elk jaar, door middel van een nota die Verhuurder maandelijks aan Huurder zal sturen.

4. Bij te late betaling is Huurder aan Verhuurder een rente verschuldigd van 1 % per maand of gedeelte van een maand over de achterstallige betalingsverplichtingen, te rekenen vanaf de vervaldatum tot aan de dag der algehele voldoening. Deze rente wordt, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling, waarschuwing of andere formaliteit vereist is, van rechtswege verschuldigd door het enkele feit, dat de betaling niet door Verhuurder op de vervaldatum ontvangen is.

5. De huurprijs zal gedurende de looptijd van deze overeenkomst jaarlijks, zonder dat daarvan mededeling hoeft te worden gedaan, per 1 april, en wel voor het eerst op 1 april 2023 worden geïndexeerd op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis, als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) te Voorburg. Hierbij zal de zogenoemde jaar-op-jaarmethode worden gehanteerd.

6. Herziening van de huurprijs als hier bedoeld vindt echter niet plaats, indien zij zou leiden tot verlaging van de laatstelijk geldende huurprijs.

7. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS mochten komen te ontbreken, zal de huurprijs worden berekend aan de hand van een zo mogelijk in overleg met het CBS op te stellen nieuwe formule. Wanneer de publicatie van deze CPI gestaakt mocht worden, zullen daarvoor in dit kader in de plaats treden zoveel mogelijk overeenkomende c.q. vergelijkbare CPI's. Bij gebreke aan overeenstemming daarover tussen Partijen zal dit op verzoek van de meest gerede Partij door het CBS worden vastgesteld.

8. De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

9. De betalingsverplichting van de huurder bestaat uit de volgende componenten:
   Per betaalperiode van betaaltermijn in maanden kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:
   - de huurprijs € 4.187,50
   - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde Levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting € n.v.t.

- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	n.v.t.
- PM% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)	€	n.v.t.
totaal	€	4.187,50

Artikel 7
Wijzigingen aan het Gehuurde

1. Het is Huurder in beginsel verboden de gedaante van het Gehuurde zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder te veranderen. Bij wenselijke wijzigingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, of wenselijke wijzigingen van ingrijpender aard dient Huurder de in artikel 7:2 15 BW neergelegde procedurevoorschriften te volgen. Huurder dient daarbij Verhuurder voorafgaand aan elke wenselijke wijziging aan het Gehuurde te informeren.

2. Indien een wenselijke wijziging van het Gehuurde in de ogen van Verhuurder niet nodig is voor een doelmatig gebruik van het Gehuurde, dan wel Verhuurder daartegen zwaarwichtige bezwaren heeft, zal Verhuurder de toestemming onthouden. Onder zwaarwichtige bezwaren worden ten minste verstaan de aantasting van de structuur en veiligheid van het Gehuurde, alsmede verbouwingen c.q. wijzigingen die (reëel te verwachten) sterk verminderde verhuurbaarheid met zich meebrengen en /of waardeverminderingen die niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden.

3. Aan een verleende toestemming tot wijziging van het Gehuurde kan Verhuurder voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 8
Onderhoud, levering en diensten

1. In de huur zijn de kosten voor het verhuurdersonderhoud zoals nader aangeduid op de bij deze huurovereenkomst als bijlage 2 gevoegde en door partijen geparafeerde demarcatielijst onderhoud voormalige SOHG panden. Dit onderhoud wordt uitgevoerd, conform het daartoe opgestelde meerjarenonderhoudsplan.

2. Het onderhoudsplan wordt iedere vier jaar geactualiseerd en besproken in het reguliere overleg tussen huurders, gebruikers en verhuurder.

3. In de huur zijn GEEN verbruikskosten opgenomen. Huurder is zelf verantwoordelijk om voor eigen rekening en risico in samenwerking met de andere huurders en gebruikers (scholen) zorg te dragen voor de levering van de gebruikskosten zoals gas, water, elektra en de schoonmaak. De kosten hiervan maken geen onderdeel uit van de huurovereenkomst of van de huurprijs.

4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor enige schade die voor Huurder zou kunnen voortvloeien uit tekortkomingen ten aanzien van de leveringen en diensten bedoeld in dit artikel, tenzij door grove schuld of ernstige nalatigheid van Verhuurder ontstaan.

Artikel 9
Gebruikslasten, Belastingen, lasten, retributies en heffingen

1. In de huurprijs zijn GEEN zuiveringskosten afvalwater opgenomen.

Artikel 10
Overige verbodsbepalingen

1. Het is Huurder verboden:

   • de huurrechten uit deze huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of het gehuurde in huur, onderhuur of gebruik af te staan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder, aan welke toestemming Verhuurder voorwaarden kan verbinden;

• de exploitatie van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of over te laten.

2. Huurder en Verhuurder komen overeen dat Huurder te allen tijde is gehouden te voorkomen een situatie harerzijds van ontbinding, surséance van betaling, geheel/gedeeltelijk verlies van vermogen, beslaglegging op goederen, dan wel van staking (geheel of grotendeels) van het door haar in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. Genoemde omstandigheden kwalificeren als toerekenbare tekortkoming van Huurder in de zin van artikel 11 lid 2.

Artikel 11
Tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst

1. Indien Huurder, ondanks sommatie, enige verplichting welke ingevolge de wet, de plaatselijke verordeningen en gebruiken en/of deze overeenkomst op haar rust, of enige voorwaarde, verbonden aan een door Verhuurder verleende toestemming niet, niet tijdig of niet deugdelijk nakomt of in acht neemt, heeft Verhuurder het recht met onmiddellijke ingang ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

2. Een zelfde recht als vermeld in lid 1 van dit artikel heeft Verhuurder indien Huurder toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van één van de verplichtingen als beschreven in artikel 10 lid 2.

3. Bovenvermeld recht voor Verhuurder laat voor het geval Huurder in staat van faillissement wordt verklaard, onverlet Verhuurders recht krachtens artikel 39 Faillissementswet.

4. In voorgaande gevallen zal Huurder verplicht zijn, binnen acht dagen na die aanzegging het gehuurde te ontruimen en te verlaten met al de haren en het hare en door overgave van alle sleutels ter vrije en algehele beschikking van Verhuurder te stellen, een en ander met inachtneming van hetgeen elders in deze overeenkomst is bepaald ter zake van oplevering bij beëindiging van de huur.

5. Huurder zal gehouden zijn om aan Verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten door de laatste te lijden/geleden als gevolg van de in de vorige leden bedoelde nalatigheid en/of door de tussentijdse beëindiging van de huur, onverminderd de gehoudenheid van Huurder tot nakoming van die verplichtingen, welke tot aan of in verband met de beëindiging van deze huurovereenkomst, of, indien ontruiming op een later tijdstip plaats vindt, tot het tijdstip van ontruiming van het Gehuurde, op haar rusten.

6. Door deze bepalingen wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van haar overige rechten, waaronder haar recht nakoming en haar bevoegdheid om krachtens het bepaalde in artikel 6:265 BW op grond van toerekenbare tekortkoming van Huurder in rechte ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, met schadevergoeding, alsmede ontruiming van het gehuurde.

Artikel 12
Oplevering bij einde huur

1. Huurder zal het Gehuurde per de datum van beëindiging van de huurovereenkomst, overeenkomstig het opleveringsrapport geheel en behoorlijk ontruimd en schoon opleveren.

2. Geoorloofd aangebrachte wijzigingen dient Huurder bij het einde van de huur op eigen kosten ongedaan te maken. Huurder dient het Gehuurde derhalve terug te brengen in de oorspronkelijke staat dan wel in een staat die redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht. Deze verplichting lijdt alleen uitzondering indien de wijzigingen naar het oordeel van Verhuurder niet herstelt dienen te worden of zonder beschadiging van het Gehuurde ongedaan kunnen worden gemaakt.

3. Huurder doet afstand van eventuele rechten en aanspraken uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking van Verhuurder in verband met de door of namens hem aangebrachte wijzigingen of toevoegingen aan het Gehuurde, die niet ongedaan kunnen worden gemaakt.

4. Partijen dienen gezamenlijk het Gehuurde op het in lid 1 genoemde tijdstip te inspecteren en schriftelijk overeen te komen op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijkende

reparaties en het achterstallig onderhoud, voor zover die voor rekening van Huurder zijn, voor rekening van Huurder of door Huurder zullen worden verricht. 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.

5. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die hem op grond van artikel 7:218 BW aan hem is toe te rekenen, tenzij Huurder bewijst dat deze niet aan zijn schuld of nalatigheid is te wijten.

Artikel 13
Beheerder

1. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Gemeente Molenlanden, Team Vastgoed, adres Groeneweg 33, 4223 ME Hoornaar, telefoonnummer 088 – 75 15 000.

2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

3. De huuropzegging moet tevens aan de verhuurder worden gezonden.

Artikel 14
Toepasselijk recht, bevoegde rechter, domiciliekeuze

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

2. Voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken, zullen Partijen zich gedragen overeenkomstig de regels welke in de wet ten aanzien van huur en verhuur van onroerende zaken zijn gesteld.

3. Alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomst, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

4. Huurder verklaart voor de uitvoering en alle gevolgen van deze overeenkomst bij voortduring domicilie te kiezen in het Gehuurde.

Bijlagen:
1. Ruimtestaat Harpstraat 11-13
2. Demarcatielijst onderhoud voormalige SOHG panden (Dirk IV Plein 33-35, Giessenlaan 26 en Harpstraat 11-13)
3. Taxatierapport Harpstraat 11-13
4. Algemene Voorwaarden ROZ

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend,

Te: Hoornaar

Datum: 16-2-2021

B. van der Plas
Beleidsadviseur Vastgoed
Gemeente Molenlanden

Te:……

Datum:……

R.M. Vegter
Bestuurder Wasko

Bijlage 2b: Huurovereenkomst Dorpskamer

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Molenlanden,** een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd aan de Groeneweg 33 te (4322 ME) Hoornaar, hierna te noemen: **Verhuurder'**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 73552739, hierbij op grond van de 'Mandaatregeling Molenlanden 2020 inclusief wijziging februari 2022' rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Anke op het Veld, programmamanager Vastgoed, afdeling Vastgoed en Facilitaire zaken;

   EN

2. **Stichting Dorpskamer Arkel,** gevestigd aan de Harpstraat 13 te Arkel, hierna te noemen: '**Huurder**', ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 68345704, vertegenwoordigd door haar zelfstandig/ bevoegde bestuurder(s) Johanna Maria Kristalijn – Broeder, voorzitter;

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

1. Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'het gehuurde'), gelegen **Harpstraat 13 te Arkel** kadastraal bekend **sectie C nummer 3088** ter grootte van in totaal **circa 113 m² bvo.** Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is 'as-is'.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **dorpskamer en bibliotheek.**

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **zoveel als bouwkundig is toegestaan.**

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst geen een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: **een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.**

2. Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" **(bijlage 2)**, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **1 januari 2024** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor

een periode van 5 jaar en loopt tot en met 31 december 2028.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 31 december 2033.** Deze huurovereenkomst wordt vervolgens stilzwijgend verlengd voor **een aansluitende periode van telkens jaar.**

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder met inachtneming van een termijn van **12 maanden.**

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

4. Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 11.498,58** (zegge: **elf duizend vierhonderdachtennegentig euro en achtenvijftig cent**)

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.4 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari**, voor het eerst met ingang van **1 januari 2024**, aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.5 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.6 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. In dit geval komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergeven in artikel 4.8.

4.7 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van **1** kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ 958,22
- 21% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)	€ 201,23
Totaal	**€ 1.159,45**

(zegge: **elfhonderd negenenvijftig euro en vijfenveertig cent.**)

4.8 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 januari 2024** tot en met **31 januari 2024** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 1.159,45**.

4.9 Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 januari 2024 zonder recht van opschorting, korting en verrekening.** Verhuurder brengt de huur periodiek met een factuur in rekening waarbij de factuur binnen 30 dagen moet worden voldaan.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

5. Kosten van levering van zaken en diensten

5.1 Zie artikel 11.6.

6. Zekerheden

Niet van toepassing.

7. Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de regisseur vastgoed van gemeente Molenlanden.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

8. Incentives

Partijen verklaren dat zij geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

9. Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 Aan Verhuurder is ook niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het ondertekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het ondertekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

10. Duurzaamheid/Green lease

Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

11. Bijzondere bepalingen

11.1 Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, e-mailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en e-mailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors.

11.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

11.3 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn

overige rechten, waaronder het recht tot opzegging van de huurovereenkomst wegens niet nakoming van de gemaakte afspraken en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

11.4 Het besluit kleine herstellingen zoals opgenomen in **bijlage 3** komt in plaats van artikel 11 van de algemene bepalingen.

11.5 Huurder wil naast het gehuurde gebruik maken van de naastgelegen toiletgroep. Deze toiletgroep is/wordt het eigendom van O2A5 binnen de toekomstige VvE. Afspraken over het gebruik van deze toiletgroep worden separaat tussen de huurder en O2A5 gemaakt.

11.6 De totale gebruikskosten (energie, schoonmaak, enz.) van het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt worden door O2A5 (als grootste eigenaar binnen de toekomstige VvE) verdeeld en doorbelast aan de gebruikers (waaronder huurder). Afspraken over deze kosten worden separaat tussen de huurder en O2A5 gemaakt.

Aldus opgemaakt, per pagina geparafeerd en op de laatste pagina ondertekend in tweevoud.

Verhuurder:

Gemeente Molenlanden
namens deze:
mevrouw A. Op het Veld

datum: 28-03-2024

plaats: Woerkum

Huurder:

Stichting Dorpskamer Arkel
namens deze:
mevrouw Johanna Maria Kristalijn – Broeder

datum: 27-03-2024

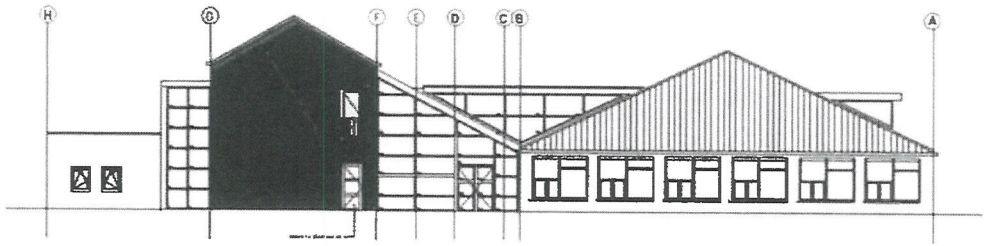
plaats: Arkel

Bijlagen:
1. Plattegrondtekening van het gehuurde.
2. Algemene bepalingen.
3. Besluit kleine herstellingen.
4. Huurprijsberekening.

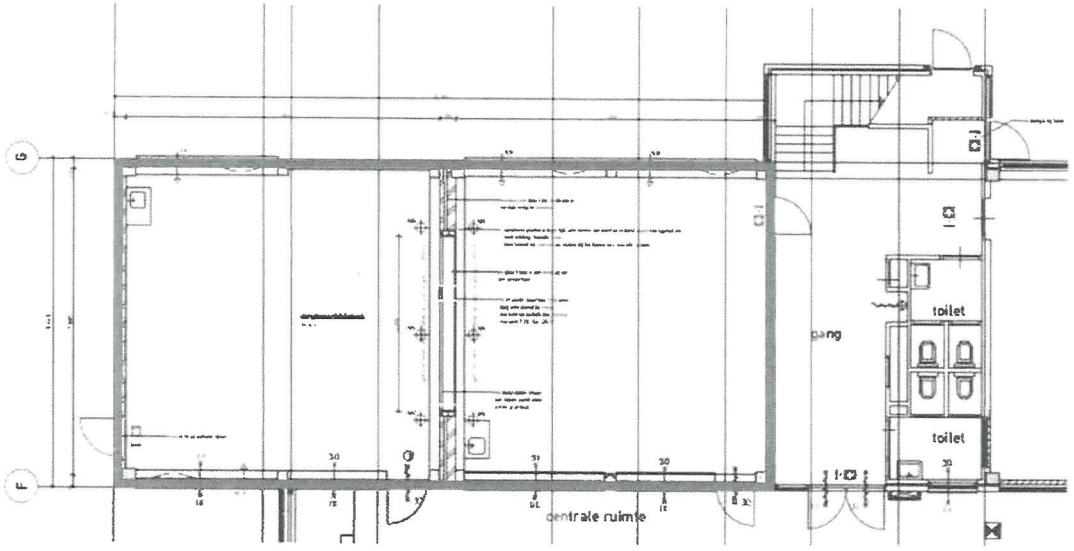
Afzonderlijke handtekening van Huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

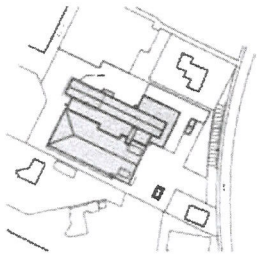
Handtekening Huurder:

Bijlage 1 – Het gehuurde (dorpskamer Arkel)



westgevel 1:100





= **Het gehuurde**

Besluit kleine herstellingen
Geraadpleegd op 16-05-2023.
Geldend van 01-08-2003 t/m heden

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen

a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:

- trapleuningen, deurknoppen en drempels;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;

d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:

- kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
- deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
- vloer- en plafondroosters;
- sleutels van binnen- en buitensloten;
- garnituur voor douche- en toiletruimte;
- garnituur voor de w.c.;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel,- telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:

- scharnieren van deuren, luiken en ramen;
- sloten;
- kranen;

f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:

- het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
- het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
- het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van

bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:

- onderdelen van de brievenbus;
- onderdelen van de buitenlamp;
- onderdelen van de carport;
- onderdelen van de vlaggenstokhouder;

l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
- het regelmatig maaien van het gras,
- het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- het vervangen van gebroken tegels;
- het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;

m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Huurprijsberekening dorspkamer Arkel

jan-24

			(sept) index 2020	(sept) index 2021	(sept) index 2022	(sept) index 2023
		Index	1,10%	2,70%	14,50%	0,20%
Object	**Huurder**	**Vastgestelde huurprijs (€/m²)**				
		2020	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Dorpskamer Arkel	Dorpskamer	€ 80,00	€ 80,88	€ 83,06	€ 95,11	€ 95,30

Huurprijs per m²	€ 95,30	per jaar
Oppervlakte (m²)	113	
Huurprijs conform beleid	**€ 10.768,70**	per jaar

Toeslag ROZ vs besluitenlijst kleine herstellingen Onderhoud voor verhuurder ipv huurder (MJOP)	€ 729,88	per jaar

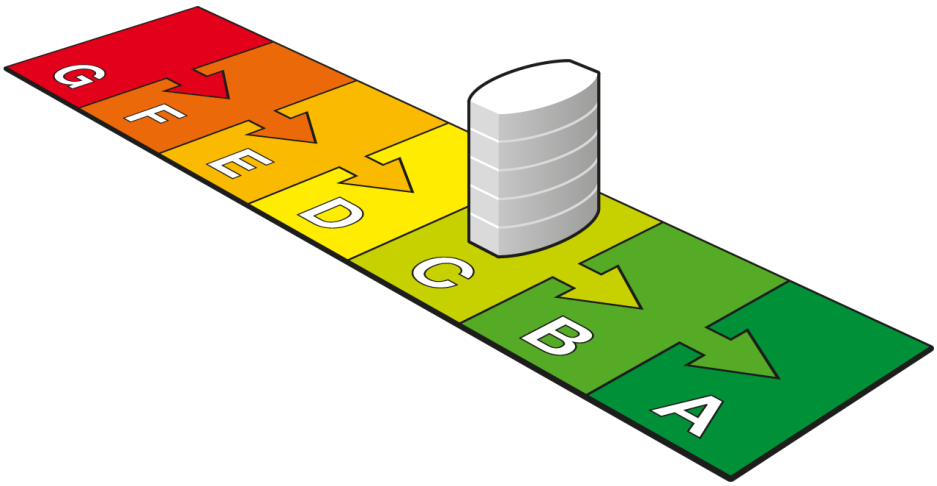
Totaal huurprijs	**€ 11.498,58**	per jaar

Bijlage 3: Energielabel Arkel

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

C

(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Harpstraat 13,A, B Arkel

Onderwijsfunctie *(zie de bijlage voor de samenstelling)*

Gebruiksoppervlak	**Naam adviseur**	**Adviesbedrijf**
2286.0 m ^{2}	Bram Kruitwagen	Bedrijfsenergielabels B.V.
Opnamedatum	**Examennummer**	**Inschrijfnummer**
22-05-2020	5814	EPG
Energielabel geldig tot	**Handtekening**	**KvK-nummer**
22-05-2030		69617724
Afmeldnummer		
375517546		

BEDRIJFS ENERGIELABELS.NL

Straat (zie bijlage)
Harpstraat
Nummer/toevoeging
13 A,B
Postcode
4241CA
Woonplaats
Arkel
Volgnummer gebouw

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? *nee*

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

EPBD ENERGY PERFORMANCE OF BUILDINGS DIRECTIVE

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid ‘megajoules’ per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m^2), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m^2), gas (m^3/m^2) en warmte (GJ/m^2).
- De CO_2-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m^2).

997,9 MJ/m ^{2}

(megajoules)

55,2 kg/m ^{2}

(CO_2-emissie)

47,0 kWh/m ^{2} (elektriciteit)
16,0 m ^{3}/m ^{2} (gas)
0 GJ/m ^{2} (warmte)

Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via **www.ep-online.nl** kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m3 aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op **www.ep-online.nl** vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Zonwering aanbrengen.

Zonwering

Toepassing van kierdichting.

Kierdichting

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij ‘HR-107 ketel’ en ‘warmtepomp voor verwarming’. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte
De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeropperlak (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie.
Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Onderwijsfunctie	100 %

Energielabelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{P;tot}/E_{P;adm;tot;nb-}$ waarde (E/E).

G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

C
1,28 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.
Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

BIJLAGE

Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.

Bijlage 4: Overzicht financiële afspraak

Zie bijlage 1 bij Raadsvoorstel

Bijlage 5: Raadsbesluit

Later toe te voegen