HUUROVEREENKOMST STICHTING MUZIEK OPMEER in Kindcentrum De Wereldweide te Hoogwoud.
in de zin van artikel 7:230a BW

De partijen:
1. Stichting Katholiek Onderwijs West Friesland (SKOWF)
2. Allure, Stichting voor openbaar primair onderwijs
3. Stichting Muziek Opmeer
4. Gemeente Opmeer
5. Ermelo Onroerend Goed B.V. (Berend Botje)

Ondergetekenden:

1. Het bestuur van de Stichting Katholiek Onderwijs West-Friesland (SKWOF), gevestigd aan de Kerkweg 79, 1687 AM te Wognum, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41234335, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L.C. Wijker, in zijn hoedanigheid als college van bestuur,

   en

2. Het bestuur van de Allure, Stichting voor openbaar primair onderwijs, gevestigd aan de Kerkweg 79, 1687 AM te Wognum, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 37109276, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw O. Meskers, in haar hoedanigheid als college van bestuur,

hierna gezamenlijk te noemen '**verhuurder**':

3. Het bestuur van de Stichting Muziek Opmeer, gevestigd aan Hanebalk 10, 1718 EG te Hoogwoud, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 69684820, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw I. Stroet, in haar hoedanigheid als voorzitter, hierna ook te noemen '**huurder**';

   en

4. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Opmeer, Klaproos 1, 1716 VS Opmeer op grond van artikel 171 Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester G.J. van den Hengel, hierna ook te noemen '**gemeente**'.

5. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ermelo Onroerend Goed II B.V., statutair gevestigd te Harderwijk, feitelijk adres Enkweg 1, 3841 GG Harderwijk, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 85089117 en zelfstandig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw G. Alberts.

Overwegende dat:

A. Partijen op 21 september 2021 een samenwerkingsovereenkomst hebben afgesloten waarin samen gestreefd wordt naar de realisatie van het (I)KC waar het kind centraal wordt gesteld. Vanuit visie, maatschappelijke verantwoordelijkheid en kwaliteit, dragen partijen gezamenlijk bij aan de brede ontwikkeling van kinderen van 0 tot 13 jaar. Dit wordt bevorderd door het gebruik

van de ruimten van Muziek Opmeer tijdens de schooltijden door zowel de basisscholen als de kinderopvang waarbij gebruik kan worden gemaakt van de instrumenten van Muziek Opmeer.

B. Verhuurder verkrijgt als bevoegd gezag in juridisch eigendom het schoolgebouw en – terrein, genaamd: Kindcentrum De Wereldweide gelegen aan de Burgemeester Heijmansstraat 8 in Hoogwoud en verhuurt aan huurder een deel van het gebouw voor muziekonderwijs. Het gaat om het gebouwdeel, zoals aangeduid op de bijlage 1 bij deze overeenkomst (Tekening begane grond, bouwdeel Muziek Opmeer/hierna te noemen: het gehuurde);

C. De Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en gemeentelijke verordening "Voorzieningen huisvesting onderwijs" is op het schoolgebouw en –terrein van toepassing en op grond van deze regelgeving is voor de totstandkoming van deze huurovereenkomst de medewerking van de gemeente vereist;

D. De gemeente is bereid om de vereiste medewerking te verlenen;

E. De gemeente heeft de financiering op zich genomen van de realisatie van de bij A genoemde gebouwdeel (het gehuurde) en zal in dit verband aanspraak maken op de huuropbrengsten uit de verhuur over een periode van 40 jaar inclusief een rentevergoeding van 1,25%;

F. Verhuurder draagt de vorderingen met betrekking tot de huurbedragen uit de huurovereenkomst over aan de gemeente, welke overdracht door gemeente en huurder worden aanvaard.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Het gehuurde en de bestemming

1.1 Aanvaarding

Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de ruimte (hierna 'gehuurde') gelegen aan de Burgemeester Heijmansstraat 8 in Hoogwoud, ter grootte van in totaal circa 67 m², welke ruimte geschikt is voor het gebruik voor muziekonderwijs. Het gebouw waartoe de 67 m² BVO behoort zijn conform Bouwbesluit 2012 gerealiseerd. Tevens zijn enkele ruimten voorzien van een vaste inrichting, welke inrichting voor rekening en risico gemeente is aangebracht. De overige 'losse' inrichting is voor rekening huurder. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.

1.2 Bestemming

De bestemming van het gehuurde is muzieklokaal.

1.3 Onderwijsbestemming

Bij het verliezen van de onderwijsbestemming van het schoolgebouw, draagt de gemeente binnen een redelijke termijn zorg voor adequate alternatieve huisvesting voor de huurder, welke alternatieve huisvestingslocatie geschikt is voor de onder 1.2 genoemde bestemming. De eventuele kosten van een hogere huur zijn voor rekening van huurder, mits deze kosten de laatst verschuldigde huur niet meer dan 10% overstijgen.

1.4 Medegebruik

Art. 21 van de gemeentelijke Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs is niet van toepassing op de in het eerste lid van dit artikel genoemde ruimte.

1.5 Energielabel

Huurder zal na oplevering van het gehuurde een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

Voorwaarden

Van deze huurovereenkomst maken deel uit de “ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRRUIMTE” en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, 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.
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.

Artikel 2 Duur

2.1 Aanvang huur

Met ingang van 2 september 2024 wordt de huur aangegaan voor een periode van 10 jaar, tenzij de huur binnen deze periode eindigt, in het geval wanneer het schoolgebouw aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken op grond van artikel 110 WPO. De verhuurder neemt in het geval van onttrekking van de onderwijsbestemming binnen de overeengekomen periode een opzeggingstermijn van 12 maanden in acht.

2.2 Tussentijds opzegging

De huurovereenkomst kan, behoudens de in 2.1 genoemde situatie, niet tussentijds door de verhuurder worden opgezegd.

2.3 Onbepaalde tijd

Na verloop van de in het eerste lid genoemde periode, wordt de huurovereenkomst omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een wederzijdse opzeggingstermijn van 12 maanden.

Artikel 3 Huurprijs

3.1 Huurprijs

De huurprijs bedraagt € 5.357 (zegge: vijfduizend driehonderdzevenenvijftig euro) per jaar, prijspeil 2024 (zie bijlage 2). De huurprijs wordt niet geïndexeerd.
Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van de huurder betrekking op de periode van 2 september 2024 tot en met 31 december 2024 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 1.648 (€ 5.357 * 16/52). Huurder zal dit bedrag voldoen op basis van facturering door de gemeente Opmeer.

3.2 Exploitatiebijdrage

De huurprijs is exclusief een exploitatiebijdrage. Verhuurder en huurder maken daar afzonderlijk afspraken over.

3.3 Splitsing huurbedrag

Indien huurder na 10 jaar afziet van een verlenging van de huurovereenkomst, dan zijn de kosten van de onderdelen van het huurbedrag, genoemd in de bijlage “Berekening huur Stichting Muziek Opmeer ” voor rekening van de gemeente; de exploitatiekosten van de in artikel 1.1 genoemde ruimte, zijn voor rekening van de verhuurder.

3.4 Verplichtingen na opzegging

Indien de situatie zoals beschreven in artikel 3.3 zich voordoet, verplichten de gemeente en de verhuurder zich om een nieuwe huurder te vinden. De nieuwe huurder past bij de maatschappelijke en sociale functie van de school.

3.5 Financiering
De gemeente heeft de financiering op zich genomen van de realisatie van het bij B genoemde gebouwdeel (bestemd voor muziekonderwijs) en zal in dit verband aanspraak maken op de huuropbrengsten uit de verhuur, aangevuld met de rentevergoeding van 1,25% als genoemd bij overweging E. De investering van de gemeente bedraagt € *(zegge:).* Partijen spreken af dat huurder de huur zoals berekend in artikel 3.1, rechtstreeks aan de gemeente betaalt na ontvangst van een door de gemeente verstuurde factuur.

3.6 Restant financiering
Indien de huurovereenkomst door opzegging door een van de partijen eindigt, blijft het deel van de investering als genoemd in artikel 3.5 dat op dat moment niet is betaald voor rekening en risico van de gemeente.

Artikel 4 Aanvaarding in goede staat
De huurder verklaart door het aangaan van deze overeenkomst het gehuurde in goede staat te hebben aanvaard.

Artikel 5 Verplichtingen verhuurder
5.1 Gebruik
De verhuurder zal aan de huurder het ongestoorde genot van het gehuurde verschaffen, met dien verstande, dat de verhuurder niet verplicht is de huurder te vrijwaren van belemmeringen van feitelijke aard, die derden de huurder in zijn genot van het gehuurde toebrengen.

5.2 Staat van onderhoud
De verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en alle gebreken aan het gehuurde, die het gebruik er van verhinderen of ernstig belemmeren, binnen redelijke termijn op te heffen, behoudens voor zover de wet, het plaatselijk gebruik anders bepaalt.

Artikel 6 Verplichtingen huurder
6.1 Goed gebruik
De huurder is verplicht het gehuurde als een goede huurder te gebruiken, overeenkomstig de bestemming welke daaraan bij de huurovereenkomst is gegeven.

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

6.3 Beëindiging en schadevergoeding
De huurder is er mee bekend dat bij het niet voldoen aan het gestelde in het eerste en tweede lid van dit artikel:
a. de verhuurder gerechtigd is de huurovereenkomst te beëindigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 14;
b. de huurder bij schade verplicht is deze te vergoeden aan de verhuurder overeenkomstig het bepaalde in artikel 8, eerste lid.

6.4 Oplevering
Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in oorspronkelijke staat die bij aanvang van de huur, behoudens normale slijtage en veroudering.

Artikel 7 Meldingsplicht bij schade

Van beschadigingen en te verrichten herstellingen aan de eigendommen van verhuurder, zal de huurder de verhuurder daarvan onmiddellijk op de hoogte stellen.

Artikel 8 Aansprakelijkheid bij schade

8.1 Aansprakelijkheid

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

8.2 Vergoeding schade

De huurder is verplicht de verhuurder te vergoeden alle schade, welke door zijn schuld of nalatigheid uit of in verband met het beheer van het gehuurde mocht zijn ontstaan. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden, voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

8.3 Gebreken

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

Artikel 9 Beheerder

- Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op verhuurder
- 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.
- De beheerder is verplicht de functionaliteit van het gehuurde te bewaken en geen ruimten in de onroerende zaak, waar het gehuurde deel van uitmaakt, te verhuren aan een concurrent van huurder.
- De beheerder is verplicht de huurder periodiek te informeren met betrekking tot gebouwzaken. Het is de verantwoordelijkheid van de beheerder om de huurder zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van activiteiten die in het kader van het gebouwbeheer plaatsvinden.
- Verhuurder is verplicht de gemeenschappelijke ruimten van het schoolgebouw, alsmede de eigenaarszaken met betrekking tot het schoolgebouw te onderhouden en in functionele staat te houden. De afspraken over het onderhoud worden verder vastgelegd om een tussen partijen te sluiten exploitatieovereenkomst.

Artikel 10 Aanpassingen

10.1 Veranderingen gehuurde

Tenzij het ongedaan maken op eenvoudige wijze mogelijk is, is het aanbrengen van veranderingen in, op of aan het gehuurde, zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan.

10.2 Eigen rekening

De kosten van veranderingen in, op of aan het gehuurde komen in beginsel voor rekening van de huurder en dienen bij de beëindiging van de huur op kosten van huurder teruggebracht te worden in de staat waarin het gehuurde in gebruik is genomen, tenzij huurder en verhuurder overeenkomen dat het verbeteringen aan het gehuurde betreffen waarmee verhuurder kan instemmen.

10.3 Wijziging bestemming

Voor het aanbrengen van een wijziging in de bestemming van het gehuurde of van een gedeelte daarvan is schriftelijke toestemming van de verhuurder en de gemeente vereist.

Artikel 11 Toegang

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

Artikel 12 Taakverdeling onderhoud en overige diensten

12.1 Exploitatiekosten

Verhuurder en huurder sluiten een exploitatieovereenkomst waarin het volgende geregeld wordt;

a. het gebruik van water, elektriciteit, telefoon, T.V. en andere leveringen en diensten in het gehuurde;
b. geringe, dagelijkse en preventieve onderhouds- en reparatiewerkzaamheden met betrekking tot het gehuurde, waaronder in elk geval het repareren en vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, kranen, en in het algemeen het onderhoud van alles wat in, op of aan het gehuurde tot de elektriciteits- en waterleidingen behoort alsmede groot onderhoud;
    - het treffen van voorzieningen, gezamenlijk met de overige gebruiker(s), ter voorkoming van bevriezing van leidingen e.d. of ter herstel van beschadigingen ten gevolge van bevriezing;
    - het ontstoppen van rioleringen en van afvoerleidingen van gootstenen en toiletten.
c. het schoonhouden en het normaal onderhoud van de ruimten van het gehuurde.

12.2 Werkzaamheden

De door de huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. De huurder zal daarbij de door de verhuurder of bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen. Indien naar het oordeel van de verhuurder het onderhoud, de reparaties of het schoonhouden, zoals in lid 1 sub a tot en met c van dit artikel bedoeld, niet of niet voldoende wordt gedaan, heeft de verhuurder het recht om de betreffende werkzaamheden voor rekening van de huurder te laten uitvoeren.

Artikel 13 Verplichtingen bij beëindiging

13.1 Bezichtiging

Bij beëindiging van de huurovereenkomst is de huurder verplicht de door de verhuurder aangewezen personen in de gelegenheid te stellen het gehuurde te bezichtigen.

13.2 Eindverslag

Bij die gelegenheid kan een eindverslag worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de overeenkomst door de huurder verricht moeten worden (behoudens hetgeen benoemd in artikel 10.2). Ten aanzien van tijdens de huurtijd door de huurder aangebrachte veranderingen zullen de volgende regels gelden:

a. verhuurder kan eisen dat veranderingen, die op eenvoudige wijze ongedaan gemaakt kunnen worden, ook direct door de huurder ongedaan gemaakt worden;
b. verhuurder kan eisen dat zonder toestemming aangebrachte veranderingen door de huurder ongedaan gemaakt worden;
c. mocht de verhuurder gebruik maken van haar recht om ongedaan making te vorderen (zie a.), dan is de huurder verplicht voor het einde van de huur het gehuurde in de staat terug te brengen, waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond. Weigert de huurder aan deze verplichting te voldoen, is de verhuurder gerechtigd de ongedaan making op kosten van de huurder uit te laten voeren;
d. voor rekening van de huurder aangebrachte veranderingen, aangewende voorwerpen of materialen, dan wel betaalde lonen zullen de verhuurder niet verplichten tot enige vergoeding of schadeloosstelling;

e. onverminderd het in dit lid sub a tot en met d bepaalde, is de huurder gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen ongedaan te maken, mits zij het gehuurde geheel terugbrengt in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond.

13.3 Staat van oplevering
Onverminderd het bepaalde in de leden 2 en 3 van dit artikel, is de huurder bij het einde van de huur verplicht, onder overdracht van de sleutels, het gehuurde geheel ontruimt, schoongemaakt en zich bevindende in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond, aan de verhuurder op te leveren.

13.4 Verzuim
Indien de huurder verzuimt zorg te dragen voor de ontruiming en schoonmaking, is de verhuurder gerechtigd deze werkzaamheden op kosten van de huurder te laten uitvoeren.

Artikel 14 Niet nakoming
14.1 Ontbinding
Indien de voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende verplichtingen door huurder niet of niet volledig worden of door surseance van betaling en/of faillissement kunnen worden nageleefd, is verhuurder door dit enkele feit gerechtigd de overeenkomst van rechtswege, zonder dat daartoe enige sommatie of ingebrekestelling dan wel rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn, als ontbonden te beschouwen en zulks aan de huurder aan te zeggen. De huurder is dan verplicht het gehuurde met ingang van de door de verhuurder te bepalen datum te ontruimen.

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

Artikel 15 Bijzondere bepalingen
15.1 Toegang
De huurder heeft te allen tijde toegang tot het gehuurde. Het sleutelbeheer over de sleutels die toegang geven tot het gehuurde vindt plaats door de verhuurder.

15.2 Onderhoud
Bij door verhuurder uit te voeren onderhoud- en/of herstelwerkzaamheden zal verhuurder tevoren overleggen met huurder over de wijze van uitvoering zodat daarbij met de belangen van huurder rekening wordt gehouden.

15.3 Samenwerkingsovereenkomst
De samenwerkingsovereenkomst (Integraal) Kindcentrum Hoogwoud maakt onderdeel uit van de gezamenlijke afspraken.

Artikel 16 Toepasselijk recht en bevoegde rechter
Op deze overeenkomst en op nadere overeenkomsten tussen partijen die het gevolg zijn van deze overeenkomst, is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 17 Domicilie
De huurder verklaart ter zake van deze overeenkomst en zijn uitvoering domicilie te kiezen in het gehuurde.

Bijlagen:

1. Tekening Kindcentrum De Wereldweide, bouwdeel muziekonderwijs.
2. Berekening huur Stichting Muziek Opmeer.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te Opmeer …… 2025

Gemeente Opmeer

Burgemeester H.M. Wiersema

Stichting SKOWF

De heer L.C. Wijker

Allure

Mevrouw O. Meskers

Stichting Muziek Opmeer

Mevrouw I. Stroet

Ermelo Onroerend Goed B.V.

Mevrouw G. Alberts