

## Modelovereenkomst verhuur schoolgebouwen

De ondergetekenden:

- A. het bestuur van de stichting .....  
hierna te noemen de verhuurder,  
en  
B. het bestuur van de stichting/vereniging .....  
hierna te noemen de huurder,

verklaren het volgende overeen te komen

### Algemeen

1. Partijen verhuren respectievelijk huren op grond van artikel 108 WPO de volgende ruimte(n):  
....., ter grootte van ....  
....., ter grootte van ....
  - a. conform een bij deze overeenkomst gevoegd overzicht.<sup>1</sup> De ruimte maakt deel uit van het onder de verhuurder ressorterende schoolgebouw ....., gelegen te ....., aan de ....., nummer ... De huur heeft tevens betrekking op .... (terrein).
2. Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, gemeentelijke verordeningen en gebruiken, huurders en verhuurders verplichten, voorzover daarvan bij deze overeenkomst niet wordt afgeweken. De bepalingen van de Huurwet zijn op deze overeenkomst niet van toepassing.
3. De verhuurder stelt de huurder onverwijld schriftelijk in kennis van eigendomsoverdracht van het onder punt 1 genoemde schoolgebouw.

### Huurperiode

4. Deze overeenkomst geldt voor een periode van 1 jaar, ingaande op ..... en derhalve eindigende op ..... Een en ander behoudens het bepaalde in artikel 108 lid 2 WPO.
5. Na afloop van de onder 4 bedoelde periode wordt de overeenkomst telkens met 1 jaar verlengd, tenzij één of beide partijen deze bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzegt. De opzegtermijn is tenminste 3 maanden voor het verstrijken van de huurtermijn. Een en ander behoudens het bepaalde in artikel 108 lid 2 WPO.<sup>2</sup>

### Prijsbepaling

6. De huurprijs bedraagt .... per jaar (BTW wordt niet in rekening gebracht), bij vooruitbetaling te voldoen in maandelijkse termijnen van ... (zegge: ..... euro) voor het eerst op de datum van ingang van de huur.  
In de huurprijs is begrepen de levering van de hierna te noemen diensten:
  - a. verwarming
  - b. elektra
  - c. water
  - d. schoonmaak
  - e. onderhoudDe huurder betaalt de huurprijs door overboeking op een door verhuurder aan te geven bank- of girorekening.
7. De huurder kan met betrekking tot de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geen beroep doen op korting, aftrek, of verrekening met een vordering die huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, onverminderd het bepaalde in artikel 299 BW.

---

<sup>1</sup> Op een plattegrond kan aangegeven worden welke bouwdelen worden bedoeld.

<sup>2</sup> Hiermee wordt invulling gegeven aan de wettelijke bepaling dat de noodzakelijke toestemming voor verhuur niet meer dan een jaar bedraagt.

8. Indien de huurder een verschuldigde huurtermijn niet of niet geheel op de aangegeven vervalddag betaalt, dan is hij aan de verhuurder over het niet betaalde bedrag de wettelijke rente verschuldigd met ingang van de vervalddag van de huurtermijn tot de dag van de algehele betaling.
9. jaarlijks per 1 januari wordt de huurprijs herzien overeenkomstig de wijziging van het consumentenprijsindexcijfer, zoals door het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd. De huurprijs daalt niet onder de aanvangsprijs genoemd in punt 6.
10. Indien het CBS overgaat tot wijziging van de wijze waarop het in punt 9 genoemde prijsindexcijfer wordt vastgesteld, of dit cijfer niet meer publiceert, dan zoeken partijen in overleg zo goed mogelijk aansluiting bij de laatstelijk voor de herziening in aanmerking genomen reeks, of worden andere, soortgelijke maatstaven gehanteerd.

#### **Bestemming en gebruik**

11. De verhuurder levert het gehuurde in goede staat en zonder gebreken die het huurgenot belemmeren aan de huurder.
12. De verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken aan het gehuurde en/of de daartoe behorende installaties, behalve voor zover de gebreken het gevolg zijn van nalatigheid van de verhuurder met betrekking tot het voor zijn rekening komend onderhoud.
13. De huurder mag het gehuurde uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder door derden laten gebruiken of aan derden in onderhuur afstaan.
14. De huurder mag het gehuurde uitsluitend gebruiken voor zover dit in overeenstemming is met de statutaire doelstellingen van de stichting/vereniging.<sup>3</sup> De huurder mag het gehuurde uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder een andere bestemming te geven.
15. De huurder mag uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder wijzigingen aanbrengen in de technische installatie van het gehuurde, dan wel in, op, aan of rond het gehuurde uitbreidingen en/of verbouwingen of andere wijzigingen aanbrengen. Instemming van de verhuurder met uitbreidingen en/of verbouwingen moet voorts blijken uit het mede ondertekenen van bouwtekeningen, voordat de werkzaamheden beginnen.
16. De huurder ontplooit in, op, aan, of rond het gehuurde geen activiteiten die schade kunnen veroorzaken.
17. Aanwijzingen van een overheidsinstantie inzake het treffen van voorzieningen in of aan het gehuurde, voert de verhuurder voor eigen rekening uit, tenzij de voorzieningen moeten worden getroffen ten behoeve van door de huurder gedane investeringen. De verhuurder mag, onverminderd het voorgaande, de lasten daarvan met onmiddellijke ingang in de huurprijs verrekenen, op basis van de resterende huurtermijnen.
18. De verhuurder kan van de huurder vorderen dat hij de door hem aangebrachte voorzieningen aan het einde van de huurperiode verwijdert en het gehuurde in de oorspronkelijke staat

---

<sup>3</sup> De huur moet zich verdragen met de wettelijke beperking dat de bestemming niet gericht mag zijn op woon- of bedrijfsruimte.

brengt. Als de huurder in gebreke blijft mag de verhuurder daartoe voor rekening van de huurder overgaan.

19. De huurder zorgt ervoor dat medehuurders en andere gebruikers van het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geen overlast ondervinden van de huur.
20. De huurder houdt brandkranen, brandslanghaspels en vluchtwegen vrij. Bij een calamiteit laat de huurder iedere aanwezige gebruik maken van de vluchtwegen, voorzover deze in het gehuurde zijn gelegen. De huurder mag bij een calamiteit gebruik maken van alle vluchtwegen in het schoolgebouw.

#### **Schade en aansprakelijkheid**

21. De huurder neemt alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen ter voorkoming van schade aan het gehuurde. De huurder stelt de verhuurder onverwijld in kennis indien schade is ontstaan of dreigt te ontstaan aan het schoolgebouw.
22. De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan personen of goederen van de huurder of van derden, tenzij de schade het gevolg is van toerekenbare tekortkoming van de verhuurder en deze ook na schriftelijke ingebrekestelling nalatig is. De verhuurder heeft daarbij een redelijke termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
23. De huurder sluit een verzekering tegen glasbreuk, diefstal en schade aan derden door toedoen van of onder verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder verschaft de verhuurder op aanvraag een afschrift van de verzekeringspolissen.
24. In geval van belemmering of verhindering van de levering van water, gas, elektriciteit en eventuele andere energie is de verhuurder uitsluitend schadeplichtig indien er sprake is van verwijtbaar handelen of nalaten van verhuurder.

#### **Onderhoud<sup>4</sup>**

25. Tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in artikel 7:217 Burgerlijk Wetboek, dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder zijn aangebracht, zijn voor rekening van de verhuurder:
  - a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels (uitgezonderd ruiten);
  - b. onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, traptreden, leidingen, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen en dergelijke, onverminderd het in artikel 26 onder e. gestelde;
  - c. herstel en vernieuwing van erfafscheidingen en terreinverhardingen;
  - d. herstel en vernieuwing van installaties zoals de centrale verwarming-, ventilatie- en elektrische installatie;
  - e. buitenschilderwerk.
26. Voor rekening van de huurder zijn voor zover van toepassing het volgende onderhoud, herstel en vernieuwingen:
  - a. inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 25, alsmede het uitwendig onderhoud, indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als gering en dagelijks onderhoud in de zin van artikel 7:217 Burgerlijk Wetboek, een en ander onverminderd het hierna bepaalde;

---

<sup>4</sup> De verdeling van onderhoudstaken hangt samen met de afspraken. Een hogere huurprijs brengt bijvoorbeeld lagere verplichtingen voor de huurder met zich mee.

- b. vernieuwing van lampen, van gebroken ruiten, glasdeuren en glaswanden;
- c. onderhoud, herstel en vernieuwing in gelijksoortige uitvoering van hang- en sluitwerk, kranen, schakelaars, stopcontacten, verlichting, zonwering, vloerbedekking, stoffering, ruiten;
- d. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die niet door of vanwege verhuurder zijn aangebracht;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing, die noodzakelijk zijn door toedoen of nalaten van huurder, zijn personeel, van degenen voor wie hij aansprakelijk is en van degenen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten;
- f. schilder-, wit-, saus- en behangwerk binnenshuis.

#### **Verzuim**

27. Verzuim van een partij om zijn verplichting ingevolge de wet, een gemeentelijke verordening, gebruiken en/of deze overeenkomst na te komen geeft de andere partij het recht de huurovereenkomst tussentijds zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te beëindigen. De kosten die een partij maakt in verband met een toerekenbare tekortkoming van de andere partij, komen voor rekening van de partij die door de rechter in het ongelijk is gesteld.

#### **Beëindiging van de huur**

28. Bij het einde van de huurovereenkomst stelt de huurder het gehuurde tijdig, leeg en bezemschoon ter beschikking van de verhuurder, en draagt de sleutels daarbij over aan de verhuurder.
29. Bij het einde van de huurovereenkomst inspecteren partijen gezamenlijk het gehuurde. Partijen leggen schriftelijk vast hoe de noodzakelijke reparaties en het achterstallig onderhoud door de huurder worden verricht, voor zover dit voor zijn rekening komt.
30. Zaken die de huurder na beëindiging van de huur in het gehuurde achterlaat, worden geacht door hem om niet aan de verhuurder te zijn afgestaan. De verhuurder kan deze zaken voor rekening van de huurder laten verwijderen.

#### **Slotbepaling**

31. In alle gevallen waarin deze overeenkomst of de wet niet voorziet, beslist de verhuurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Namens de verhuurder:

Namens de huurder:

### Model huishoudelijk reglement verhuur schoolgebouwen

1. De huurder maakt uitsluitend gebruik van meubilair en overige aanwezige inventaris voor zover de verhuurder dit toestaat en met inachtneming van de daarbij door de verhuurder gestelde nadere voorwaarden.<sup>5</sup>
2. De huurder mag tijdens zijn activiteiten gebruik maken van de gangen die toegang verschaffen tot de betrokken ruimten, en tevens van toiletten en kantine. Uitsluitend in noodgevallen mag de huurder andere ruimten betreden.
3. De huurder mag de door de verhuurder aangewezen kopieerapparaten gebruiken. De verhuurder brengt het aantal door de huurder gemaakte kopieën per kwartaal bij hem in rekening. De nota is behoudens tegenbewijs bindend voor partijen.
4. De huurder mag na toestemming van de verhuurder extra beschikbare ruimten gebruiken. De duur en omvang van het gebruik en de kosten worden schriftelijk vastgelegd.
5. De huurder mag het gehuurde, met inachtneming van punt 6 en 7, het hele jaar op de overeengekomen tijdstippen gebruiken.
6. Indien de huurder gebruik maakt van het gehuurde op dag(delen) waarop de verhuurder het gebouw niet gebruikt, is de huurder verantwoordelijk voor de zorg voor de beveiliging, het sleutelbeheer en alle overige handelingen die voortvloeien uit het algehele beheer van het pand. Hieronder valt in ieder geval de verantwoordelijkheid voor het op correcte wijze:
  - openen en afsluiten van het gebouw
  - in- en uitschakelen van verwarming en verlichting
  - in- en uitschakelen van de beveiligingsinstallatieDe verhuurder meldt vooraf schriftelijk op welke dagen de huurder het gebouw niet mag gebruiken.
7. Voor gebruik van het gehuurde gedurende de weekeinden en op nationale en christelijke feestdagen maken partijen nadere afspraken.
8. Gedurende ..... avonden per jaar mag de huurder, na voorafgaande toestemming van de verhuurder, het gehuurde gebruiken in verband met bestuursvergaderingen.
9. De huurder voert aanwijzingen van de verhuurder met betrekking tot het gehuurde onvoorwaardelijk uit.
10. De huurder is niet bevoegd andere personen dan noodzakelijk voor het uitvoeren van zijn doelstelling, tot het gebouw toe te laten.
11. In geval van schade en calamiteiten neemt de huurder onverwijld contact op met de contactpersoon van de verhuurder: .....<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Het gehuurde kan leeg opgeleverd worden. Een en ander is afhankelijk van het risico op beschadiging en van de aard van het medegebruik.

<sup>6</sup> Bijvoorbeeld een directeur of conciërge.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Namens verhuurder:

Namens huurder: