

BRUIKLEENOVEREENKOMST

Carry van Bruggenhove 2 te Zoetermeer

Partijen:

**GEMEENTE ZOETERMEER
en
Ibs Yunus Emre**

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Zoetermeer**, statutair gevestigd te Zoetermeer en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te (2711 EC) Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27376002, te dezen krachtens het Mandaatbesluit van 20 december 2022 en/of het Ondermandaatbesluit van 22 december 2022 verleende mandaat rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling en Vastgoed,
hierna te noemen: 'Gemeente';

en

1. de **ibs Yunus Emre**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende aan het Mandelaplein 2 te (2572 HT) Den Haag, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41157026, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] directeur bestuurder,
hierna te noemen: 'Gebruiker'.

"Gemeente" en de "Gebruiker" hierna tezamen te noemen: "Partijen".

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- A. Gemeente is eigenaar van het gebouw en schoolplein aan de Carry van Bruggenhove 2 te (2717 XV) Zoetermeer, kadastraal bekend Gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 3384 gedeeltelijk, ter grootte van circa 1.321 m² (hierna te noemen: het '**Gebouw**'). Het Gebouw is nader aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst en daarvan deel uitmakende, door partijen gearafeerde tekening (**bijlage 1**);
- B. Gemeente wenst met Gebruiker een Overeenkomst te sluiten om het Gebouw tijdelijk in gebruik te geven aan Gebruiker op grond van artikel 103 lid 2 Wet op het Primair Onderwijs (hierna: '**WPO**');
- C. Tussen Partijen vindt een doorberekening van kosten plaats op grond van de WPO, deze wordt door Gemeente bij Gebruiker op basis van vierkante meters in rekening gebracht;
- D. Op basis van het voorgaande zijn partijen overeengekomen een Overeenkomst met betrekking tot het Gebouw aan te gaan onder de hierna vermelde voorwaarden (hierna: de '**Overeenkomst**');
- E. Op deze Overeenkomst zijn de WPO en de op het moment van ondertekening geldende Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de Gemeente Zoetermeer van toepassing.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Het Gebouw, bestemming

- 1.1** Gemeente stelt aan Gebruiker ter beschikking, die in gebruik aanvaardt: het Gebouw. Het Gebouw is nader aangegeven op de als bijlage 1 bij deze Overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door Partijen geparafeerde tekening.
- 1.2** Het Gebouw zal door of vanwege Gebruiker uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van onderwijs, een en ander zoals bedoeld in (de considerans van) deze Overeenkomst en overeenkomstig de WPO is toegestaan.
- 1.3** Gebruiker zal het Gebouw als een goed Gebruiker en overeenkomstig haar bestemming gebruiken. Vorenstaande betekent onder meer dat Gebruiker eventuele bestaande beperkte rechten van derden zal respecteren en van overheidswege geldende eisen in acht zal nemen. Tevens zal Gebruiker aanwijzingen van Gemeente in acht nemen ten aanzien van (het gebruik van) installaties en voorzieningen die zich in het Gebouw bevinden.
- 1.4** Het is Gebruiker niet toegestaan handelingen te verrichten of na te laten als gevolg waarvan het Gebouw en/of de omgeving daarvan wordt of kan worden beschadigd dan wel wordt of kan worden verontreinigd met stoffen die schadelijk zijn voor het milieu en/of volksgezondheid.
- 1.5** Het is Gebruiker niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente een andere bestemming aan het Gebouw te geven dan omschreven in artikel 1.2.

Duur, verlenging en opzegging van de Overeenkomst

- 2.1** De Overeenkomst wordt voor onbepaalde tijd aangegaan en blijft van kracht zolang niet een beëindigingsgrond op grond van deze Overeenkomst of de WPO van toepassing is, in het bijzonder artikel 151 lid 1 WPO. Op het moment van ondertekening van de Overeenkomst voldoet Gebruiker niet aan de in artikel 76 WPO bepaalde stichtingsnorm, indien Gebruiker tijdens de looptijd van de Overeenkomst voldoet aan de stichtingsnorm heeft Gebruiker recht op 'permanente' huisvesting en zal de Overeenkomst worden beëindigd, zodra deze vervangende 'permanente' huisvesting gevonden is.
- 2.2** Partijen zijn elk bevoegd de Overeenkomst tussentijds op te zeggen, zulks met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 3 (drie) kalendermaanden.
- 2.3** Opzegging van de Overeenkomst dient te geschieden per aangetekend schrijven.

Staat van het Gebouw

- 3.1** Gebruiker heeft het Gebouw reeds in gebruik en is bekend met de staat van het Gebouw en heeft deze aanvaard bij aanvang van de feitelijke ingebruikname.
- 3.2** Gemeente heeft voor het Gebouw een meerjarenonderhoudsplan (hierna: MJOP) opgesteld (**bijlage 2**). Jaarlijks schouwen Partijen het Gebouw en op basis daarvan wordt de MJOP voor de 1e kalenderdag van de maand september van elk jaar geactualiseerd.
- 3.3** Gemeente draagt zorg voor de uitvoering van het onderhoud aan het Gebouw. Op grond van artikel 106 WPO worden deze kosten doorberekend aan Gebruiker via de in artikel 6 van deze Overeenkomst genoemde prijs per vierkante meter.
- 3.4** Gemeente draagt zorg voor de keuringen van de installaties, brandblusmateriaal en de kosten hiervan, m.u.v. gebruikersfouten zie artikel 12.5.

- 3.5 Bij constatering van noodzakelijk onderhoud dient Gebruiker een melding te doen in het daarvoor betreffende online portaal.
- 3.6 In afwijking van artikel 3.3 en 3.5 draagt Gebruiker zelf zorg voor de uitvoering van de kleine herstellingen, zoals opgenomen in de bijgevoegde lijst bij de Overeenkomst (**bijlage 3**).
- 3.7 Het is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Gemeente veranderingen aan het Gebouw aan te brengen. Gemeente heeft het recht om aan de toestemming voorwaarden te verbinden. Bedoelde veranderingen en/of inrichting in en om het Gebouw komen voor rekening van Gebruiker.

Casco

- 4.1 Gebruiker maakt gebruik van een casco Gebouw, tenzij elders in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders door Partijen is overeengekomen. Onder casco wordt verstaan de tot het Gebouw behorende constructieve bouwvloeren, kolommen, constructieve plafonds, buitengevels en bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, deuren, beglazing en/of ruiten doch niet de pui, de nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd) meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt, het (basis) sprinklernet, trappen, riolering en andere afvoerleidingen.

Medegebruik en verhuur van de Onderwijsruimte(n) in het Gebouw

- 5.1 Onderwijsruimte(n) die niet in gebruik zijn voor onderwijs vanwege de leerling capaciteit kunnen conform artikel 107 WPO door Gemeente in gebruik of verhuur uit worden gegeven. Op grond van artikel 107 lid 2 WPO dient voorafgaand hieraan overleg plaats te vinden tussen Partijen. Medegebruik van Onderwijsruimte(n) kan plaatsvinden ten behoeve van uit de openbare kas bekostigd onderwijs, dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden op grond van artikel 107 WPO.
- 5.2 Voor zover artikel 107 WPO geen toepassing vindt kan Gebruiker een gedeelte van het Gebouw in gebruik geven of verhuren ten behoeve van uit de openbare kas bekostigd onderwijs dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Bij het in gebruik geven of verhuren aan een derde is vooraf toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer (hierna: het '**college**') noodzakelijk. Elke ingebruikgeving, dan wel verhuur zonder deze toestemming is nietig.
- 5.3 Gebruiker laat een huurder of medegebruiker van het Gebouw – die daartoe met Gemeente een overeenkomst heeft gesloten - gebruikmaken van de tot de Onderwijsruimte behorende entree, op voorwaarde dat voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst, tussen medegebruiker of huurder en Gebruiker afspraken over de wijze van samenwerking ten behoeve van een goede uitvoering van de dagelijkse bezigheden zijn gemaakt.
- 5.4 Indien de onderwijsruimte(n) benodigd zijn voor onderwijs vanwege groeiende leerling capaciteit, zal Gemeente in overleg gaan om de overeenkomsten met de eventuele huurders, dan wel medegebruikers indien noodzakelijk beëindigen.

Doorberekening van kosten

- 6.1 Gebruiker betaalt op grond van haar verantwoordelijkheden uit de WPO aan Gemeente een bedrag per vierkante meter. Dit bedrag wordt per 1 januari 2024 vastgesteld op een bedrag van [REDACTED] dit resulteert in een totaal bedrag van [REDACTED]
- 6.2 Het in artikel 6.1 genoemde bedrag wordt door Gemeente jaarlijks verhoogd per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2025, middels de bekostiging voor materiële instandhouding lokalen onderwijs (hierna: MI-index). De huurprijs wordt niet gewijzigd

indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft in dat geval ongewijzigd, totdat er sprake is van een hogere MI-index.

- 6.3** Gemeente betaalt de kosten voor het water- en energieverbruik, inclusief het vastrecht van de aansluitingen van het gehele gebouw, deze kosten worden doorberekend aan Gebruiker in het in artikel 6.1 opgenomen bedrag.
- 6.4** Publiekrechtelijke heffingen waaronder zuiveringslasten, waterschapslasten, rioolrecht en verontreinigingsheffing komen ten laste van Gemeente en worden voor wat betreft de Onderwijsruimte(n) doorberekend aan Gebruiker via het in artikel 6.1 opgenomen bedrag.
- 6.5** Wanneer Gemeente boven Bouwbesluitniveau investeert in het Gebouw met duurzaamheidsmaatregelen, waardoor het Gebouw een energieneutraal gebouw is, zullen Partijen over een bijdrage in de kosten ervan door Gebruiker nog nadere afspraken maken.
- 6.6** Gebruiker voorziet zelf in en draagt zelf de kosten voor de schoonmaak van het Gebouw.
- 6.7** Alle overige kosten die Gebruiker in verband met het gebruik van het Gebouw maakt, zijn voor eigen rekening.

Bestemming, gebruik en kosten van het schoolplein

- 7.1** Het schoolplein (**bijlage 4**) is buiten schooltijden openbaar terrein. Op het moment van het ondertekenen van deze Overeenkomst wordt onder de schooltijden verstaan: op doordeweekse dagen vanaf 8.30 's morgens tot 15.15 uur 's middags. Een eventuele wijziging van deze schooltijden dient door Gebruiker bij Gemeente terstond te worden gemeld. Tijdens de schooltijden ligt het exclusieve gebruik van het schoolplein bij Gebruiker. Gebruiker zal dit door middel van een bord bij de toegang duidelijk maken. Na schooltijd is het schoolplein openbaar toegankelijk.
- 7.2** Gemeente onderhoudt het schoolplein. Kosten hiervan zullen naar rato van gebruik, met oog op artikel 7.1 van deze Overeenkomst, via het in artikel 6.1 opgenomen bedrag worden doorberekend aan Gebruiker.
- 7.3** Gemeente draagt zorg voor keuringen aan de speeltoestellen op het schoolplein. De kosten hiervan zijn voor rekening van Gemeente.
- 7.4** Indien gewenst kan Gebruiker kiezen om de inrichting van het schoolplein aan te passen. Dit gaat in samenspraak met Gemeente. Aanpassingen zullen door Gebruiker bekostigd worden.
- 7.5** Indien Gebruiker gebreken constateert, dient Gebruiker dit te melden via het online portaal van Gemeente.

Waarborgsom

- 8.1** Gebruiker is geen waarborgsom verschuldigd.

Verplichtingen Gebruiker

- 9.1** Gebruiker zal zorgdragen voor het voortdurend schoon en netjes houden van het Gebouw. Gebruiker zal het Gebouw gebruiken overeenkomstig zijn verantwoordelijkheden in de WPO. Bij niet dan wel niet behoorlijke nakoming van deze verplichting zullen hieruit voortvloeiende werkzaamheden in opdracht van Gemeente, doch op kosten van Gebruiker, aan derden worden uitbesteed.
- 9.2** Gebruiker dient ervoor te zorgen dat omwonenden en/of derden geen overlast of hinder ondervinden die wordt veroorzaakt door hemzelf of derden die zich met zijn toestemming in het Gebouw bevinden.

- 9.3** Gebruiker zal Gemeente of partijen in opdracht van Gemeente, na aankondiging, in de gelegenheid stellen om het Gebouw te betreden. Het betreden van het Gebouw kan onder meer (doch niet uitsluitend) nodig zijn voor Gemeente om controles uit te voeren, meterstanden op te nemen en het bezichtigen van het Gebouw.
- 9.4** Indien Gemeente het nodig oordeelt in, op of aan het Gebouw onderhouds-, herstel-, vernieuwings-, renovatie- of andere werkzaamheden te verrichten of indien deze werkzaamheden nodig zijn in verband met milieueisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal Gebruiker de werkzaamheden en maatregelen en het eventuele daaruit voortvloeiende ongerief gedogen zonder daarvoor enige schadevergoeding te kunnen vorderen.

Schade en aansprakelijkheid

- 10.1** Wanneer in, op of aan het Gebouw schade is ontstaan of dreigt te ontstaan dient Gebruiker Gemeente daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen. Indien er schade dreigt of er ontstane schade zich dreigt uit te breiden, is Gebruiker verplicht om terstond passende maatregelen te nemen ter voorkoming of beperking van verdere schade in, op of aan het Gebouw. Tevens dient Gemeente daarvan schriftelijk, of in geval van onmiddellijk gevaar mondeling (en met schriftelijke bevestiging achteraf), in kennis te worden gesteld.
- 10.2** Gemeente is niet aansprakelijk voor schade aan de personen of aan de zaken van Gebruiker en/of derden dan wel zaken die zich in het Gebouw bevinden voortvloeiend uit het gebruik van het Gebouw of enig daaraan klevend gebrek, tenzij Gemeente ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten. Gebruiker vrijwaart Gemeente voor eventuele claims van derden dienaangaande behoudens grove schuld of ernstige nalatigheid aan de zijde van Gemeente.
- 10.3** Gebruiker is aansprakelijk voor schade die aan het Gebouw ontstaat door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of de wet. Alle schade aan het Gebouw gedurende de duur van de Overeenkomst, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het Gebouw, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Gebruiker is op dezelfde wijze als hiervoor bedoeld aansprakelijk voor schade veroorzaakt door derden die zich met zijn goederen in het Gebouw bevinden.
- 10.4** Gemeente draagt zorg voor een inboedelverzekering m.b.t. het zogenaamde eerste onderwijsleerpakket en meubilair dat is bekostigd door Gemeente. Voor vervanging dient Gebruiker zelf te sparen, tenzij door brandschade deze eerste inrichting voor vervanging in aanmerking komt. Voor aanvullende zaken dient Gebruiker een deugdelijke inboedelverzekering af te sluiten gedurende de looptijd van deze Overeenkomst en ter zake deugdelijk verzekerd te blijven.
- 10.5** Gebruiker draagt zorg voor een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor schade aan het Gebouw toegebracht door personeel en bezoekers welke met toestemming van Gebruiker in het Gebouw aanwezig zijn, uitgezonderd derden die vanwege een bruikleen- en/of huurovereenkomst met Gemeente in het Gebouw aanwezig zijn. Voor deze derden dient Gemeente zich te verzekeren.
- 10.6** Gebruiker draagt zorg voor een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor schade aan personen of schade aan de zaken van Gebruiker en/of derden dan wel zaken die zich in het Gebouw bevinden voortvloeiend uit het gebruik van het Gebouw of enig daaraan klevend gebrek, tenzij Gemeente ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.
- 10.7** Gemeente draagt zorg voor een glasverzekering aan de buitenzijde van het Gebouw en een brand- en stormschadeverzekering voor het Gebouw.

Camerabewaking

~~11.1 Gebruiker staat toe dat Gemeente ten behoeve van veiligheid en ter voorkoming van schade camera's installeert bij het Gebouw.~~

~~11.2 Gemeente draagt zorg voor het onderhoud en de kosten van de camera's.~~

~~11.3 Gebruiker handelt naar het Cameraprotocol, dit protocol wordt in ieder geval elke twee jaar herzien door Gemeente. De herziene versie zal aan Gebruiker verstrekt worden (**bijlage 5**).~~

Veiligheid

12.1 Gebruiker dient een BHV-plan op te stellen, zich hieraan te houden en is verantwoordelijk voor de periodieke evaluatie van dit plan.

12.2 De verantwoordelijkheid voor een vluchtplan en brandoefeningen ligt bij Gebruiker.

12.3 Partijen spannen zich ten volle in om aan alle eisen van het Besluit bouwwerken en leefomgeving te voldoen, met name hoofdstuk 6 van dit besluit waarin de regels voor brandveiligheid en brandpreventie zijn opgenomen.

12.4 Gebruiker houdt brandkranen, brandslanghaspels en vluchtwegen vrij. Bij een calamiteit laat Gebruiker iedere aanwezige gebruik maken van de vluchtwegen, voor zover deze in de in gebruik gegeven Onderwijsruimte(n) zijn gelegen. Gebruiker mag bij een calamiteit gebruikmaken van alle vluchtwegen in het Gebouw.

12.5 Bij niet zorgvuldig handelen, met als gevolg een onterechte melding via een installatie, worden de kosten als gevolg hiervan doorbelast aan Gebruiker.

Einde gebruik

13.1 Bij het einde van deze Overeenkomst dient Gebruiker, onder afgifte van alle sleutels, het Gebouw geheel ontruimd en schoon aan Gemeente op te leveren in goed onderhouden staat, behoudens normale slijtage.

13.2 Indien Gebruiker bij het einde van de Overeenkomst niet heeft voldaan aan haar verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en/of ongedaanmaking van eventueel door hem aangebrachte veranderingen, zoals bedoeld in artikel 3.7, is Gemeente gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van de Gebruiker uit te voeren.

13.3 Indien Gebruiker voornemens is het Gebouw, of een gedeelte daarvan, blijvend niet meer voor de school te gaan gebruiken, dan doet Gebruiker, hiervan terstond schriftelijke mededeling aan Gemeente met kennisgeving van de datum dat het gebruik zal stoppen.

13.4 Gemeente behoudt zich het recht voor om op grond van artikel 107 WPO lokalen te vorderen indien deze (tijdelijk) niet meer noodzakelijk zijn voor Gebruiker. Gemeente baseert zich hierbij op de leerlingenaantallen van Gebruiker.

13.5 Indien Gebruiker niet voldoet aan haar betalingsverplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, behoudt Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst te beëindigen

13.6 Indien Gebruiker het Gebouw niet in overeenstemming met de in artikel 1.2 opgenomen bestemming gebruikt, behoudt Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst te beëindigen.

Handelen of nalaten Gebruiker in strijd met de wet- en regelgeving

14.1 Ieder handelen of nalaten van Gebruiker in strijd met geldende wet- en regelgeving, levert een toerekenbare tekortkoming van Gebruiker jegens Gemeente op.



Asbest

15.1 Aan Gemeente en Gebruiker is niet bekend dat in het Gebouw asbest is verwerkt. De onbekendheid van Gemeente met aanwezigheid van asbest in het Gebouw houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Gemeente ten aanzien hiervan.

Beheerder

16.1 Totdat Gemeente aan Gebruiker anders mededeelt, treedt als beheerder op:

Onderwerp	Gemeente Zoetermeer
Contractuele zaken m.b.t. de huurovereenkomst	Assetmanager afdeling Vastgoed
Meldingen, storingen en verzoeken t.b.v. het gehuurde	[Redacted]
Noodgevallen en spoedmeldingen	[Redacted]

16.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Gebruiker zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende de Overeenkomst, slechts met de beheerder te verstaan. In het geval er een andere beheerder is dan Gemeente zelf, dient de opzegging tevens aan Gemeente te worden gezonden.

Totstandkomingsvereiste

17.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand indien namens het College wordt besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst en de Overeenkomst door beide Partijen ondertekend is. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van deze Overeenkomst. Indien de Overeenkomst niet tot stand komt, kan Gemeente niet gehouden worden tot het vergoeden van enige schadevergoeding of compensatie van welke aard of onder welke naam ook.

Slotbepalingen

18.1 De verplichtingen die voor Gebruiker uit deze Overeenkomst voortvloeien zijn ondeelbaar.

18.2 Gebruiker is niet gerechtigd om de rechten en plichten die uit deze Overeenkomst voortvloeien geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een andere partij.

18.3 Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst als niet rechtsgeldig aan te merken zijn, dan zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepaling(en) een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

18.4 Op deze Overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.

18.5 Alle geschillen zullen uitsluitend ter beslechting worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Den Haag.

Aldus overeengekomen en ondertekend te

Gemeente Zoetermeer

IBS Yunus Emre

Naam:

Functie:

Datum:

Naam:

Functie:

Datum:

Bijlagen:

De bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst. Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van, dan wel in strijd zijn met, hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze Overeenkomst.

Bijlage 1: Geparafeerde tekening Gebouw

Bijlage 2: Meerjarenonderhoudsplan

Bijlage 3: Lijst met kleine herstellingen door Gebruiker

Bijlage 4: Tekening schoolplein

Bijlage 5: Cameraprotocol