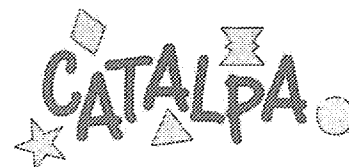


Gemeente Lansingerland  
Inkomende Post d.d. 05/11/2010



110.52228



Gemeente Lansingerland  
T.a.v. mevrouw M. van der Horst  
Postbus 1  
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Catalpa NV  
Postbus 586  
7550 AN Hengelo

www.catalpa.nl  
KvK 06087336  
Bankrek. 88.93.06.930  
Btw nr. NL8017.64.028.801

Behandeld door:  
M. van Veen  
Secretaresse Huisvesting  
T 074 - 240 55 71  
F 074 - 258 83 96  
E m.vanveen@catalpa.nl

Hengelo, 4 november 2010

Ons kenmerk : HV-JWJ2010110

Uw kenmerk : U10.54934

Onderwerp : retour getekende huurovereenkomst

Geachte mevrouw Van der Horst,

Bijgevoegd ontvangt u in tweevoud de door Catalpa getekende huurovereenkomst retour inzake bso Bikkels te Bergschenhoek.

Graag ontvangen wij één getekend exemplaar retour ter attentie van ondergetekende.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Catalpa NV

~~M. van Veen~~  
Secretaresse Huisvesting en Business Development

Bijlage: 2

## Wijziging huurovereenkomst accommodatie Stampioenreef 3 te Bergschenhoek

### De ondergetekenden:

De gemeente Lansingerland, krachtens artikel 171 van de gemeentewet en het Mandaatbesluit directie en afdelingshoofden vertegenwoordigd door Linda Warmerdam, hoofd van de afdeling Economische Zaken & Welzijn, hierna te noemen 'Verhuurder',

En

Catalpa Kinderopvang B.V. in dezen vertegenwoordigd door mevrouw M.M.M. Spaninks, financieel directeur, gevestigd Demmersweg 76, 7556 BN, Hengelo, hierna te noemen 'Huurder',

### In overweging nemende,

- A) dat de huurovereenkomst met betrekking tot de BSO ruimte aan de Stampioenreef 3 te Bergschenhoek, afgesloten in maart 2001, per 1 oktober 2010 gewijzigd wordt vanwege het aanbrengen van een buitenzonwering en een klepraam in het trappenhuis van het gebouw;
- B) dat het college van Burgemeester en Wethouders op 5 mei 2009 toestemming heeft verleend voor het plaatsen van de buitenzonwering en het klepraam;
- C) De gemeente een krediet beschikbaar stelt en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten door middel van een huurverhoging bij de huurder in rekening brengt;
- D) De huurverhoging los staat van de uiteindelijke resultaten van de aanpassingen;
- E) De overige artikelen van de huurovereenkomst niet wijzigen.

### Gelet op,

De volgende artikelen van de Algemene huurvoorwaarden gemeentelijke accommodaties, gemeente Bergschenhoek:

- F) Artikel 1, lid 2: Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen;
- G) Artikel 4 : De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels;
- H) Artikel 10, lid 5: In de gevallen genoemd in het tweede lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd;
- I) Artikel 11, lid 1: Huurder zal zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geen veranderingen aan het gehuurde of de bijbehorende voorzieningen aanbrengen. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:
  - a. aan-, bij- of verbouwen;
  - b. het aanbrengen van buitenzonwering;
  - c. het plaatsen van buitenantennes, schotelantennes, zendmasten, e.d;
  - d. het treffen van isolatievoorzieningen;
  - e. keukeninrichting.

Komen de volgende wijziging overeen,

Wijziging van Artikel IV van de huurovereenkomst betreffende accommodatie Stampioenreef 3

- 1) De door huurder aan verhuurder verschuldigde huurprijs zal worden verhoogd met € 610.- per jaar, ingaande op 1 oktober 2010;
- 2) De huurverhoging zal jaarlijks worden aangepast met een door de raad vast te stellen percentage;
- 3) De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

**Verhuurder:**  
Gemeente Lansingerland

Linda Warmerdam,  
Hoofd Afdeling Economische Zaken & Welzijn

Ondertekend te.....(plaats),  
Op.....(datum)

**Huurder:**  
Catalpa Kinderopvang B.V.

Mevrouw M.M.M. Spaninks,  
Financieel directeur

Ondertekend te.....(plaats),  
op.....1-11-2010.....(datum)





GEMEENTE BERGSCHENHOEK

INGEKOMEN

- 2 MAART 2001

NR.

## HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden, mr E.L.V. Chevalier-Beltman, burgemeester van de gemeente Bergschenhoek, als zodanig die gemeente vertegenwoordigende, hierna te noemen: verhuurder

en

Stichting Catalpa, gevestigd te Hengelo, volgens haar statuten ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur, hierna te noemen: huurder

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

- I. Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt, de accommodatie aan de Stampioenreed 3 te Bergschenhoek, hierna te noemen: **het gehuurde**.
- II. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als buitenschoolse opvang.
- III. De huurovereenkomst wordt met ingang van 1 januari 2000 aangegaan voor onbepaalde tijd.
- IV. De door huurder aan de verhuurder verschuldigde huurprijs bedraagt **f 27.930,00**  
(zegge: zevenentwintigduizend negenhonderd en dertig gulden)  
per kwartaal, welk bedrag voor het einde van ieder kwartaal moet worden voldaan.
- V. De huurprijs wordt jaarlijks - voor de eerste maal op 1 januari 2001 - aangepast met een door de raad vast te stellen percentage.
- VI. Alle buitengerechtelijke kosten die de ene partij maakt ingeval de andere partij te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst, zijn voor rekening van die andere partij.
- VII. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de bijgevoegde Algemene Huurvoorwaarden voor gemeentelijke accommodaties. Huurder verklaart deze bij ondertekening te hebben ontvangen.

Aldus in 2-voud opgemaakt en ondertekend  
te Bergschenhoek op

De huurder,

De verhuurder,

## Berekening huur accommodatie BSO/PZW Oosteindsche Acker

Huurvergoeding Catalpa 109.000,00  
(op basis van beschikbaar stellen krediet, 9 februari 1998)

Definitieve huurvergoeding (na aanbesteding) en gebaseerd op kapitaallasten 1e jaar:

<b>Huurvergoeding Catalpa</b>	Investeringsom	1.160.000,00 (zie raadsvoorstel 9 febr.)
	Aanpassing inv.	<u>38.000,00</u>
		<u>1.198.000,00</u>

Afschrijving:	29.950,00	
Rente (7%) van boekwaarde	<u>81.763,50</u>	(gecorrigeerd met halfjr. afschrijving)
	<u>111.713,50</u>	= 27.928,38 per kwartaal

<b>Peuterspeelzaalwerk</b>	Investeringsom	1.193.000,00
	Aanpassing inv.	<u>38.000,00</u>
		<u>1.231.000,00</u>

Afschrijving 1e jaar:	30.775,00	
Rente (7%)	<u>84.015,75</u>	(gecorrigeerd met halfjr. afschrijving)
	<u>114.790,75</u>	= 28.697,69 per kwartaal



---

# GEMEENTE BERGSCHENHOEK

---

## ALGEMENE HUURVOORWAARDEN GEMEENTELIJKE ACCOMMODATIES

### Artikel 1

#### Wijziging van de huurovereenkomst

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

### TERBESCHIKKINGSTELLING VAN AANVAARDING

#### Artikel 2

#### Goede staat

1. De verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.

#### Opnamestaat

2. Voor of bij de aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een opnamestaat vastleggen:
  - de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen;
  - de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen.
3. Zowel de huurder als de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat.

#### Artikel 3

#### Aanvaarding

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 2 bedoelde opnamestaat.

### HUURPRIJS

#### Artikel 4

#### Wijziging huurprijs

De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels.

## VERPLICHTINGEN VERHUURDER

### Artikel 5

- Rustig genot** 1. Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
- Onderhoud** 2. Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de algemene huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.
- Ernstige gebreken** 3. Verhuurder zal alle gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur.
- Gevolgschade** 4. verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

## VERPLICHTINGEN HUURDER

### Artikel 6

- Betaling** Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen voor het einde van ieder kwartaal voldoen door storting/ overschrijving op:

rekeningnummer: 28.50.00.993

bij de: Bank Nederlandse Gemeenten

te: 's-Gravenhage

ten name van: gemeente Bergschenhoek

### Artikel 7

- Gebruik** 1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken.
- Overlast** 2. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt.
- Onderverhuur** 3. Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden.

## **Artikel 8**

### **Schade aan het gehuurde**

Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade - behalve brandschade - wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt - echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel - geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

## **Artikel 9**

### **Controle**

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.

### **Gedoogplicht dringende reparaties**

2. Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld gedogen.
3. Huurder zal personen die door de verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
5. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan veertien dagen gaan duren.

## **Artikel 10**

### **Verandering gehuurde door ver-**

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorziening veranderen.
2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
3. Voorts is het huurder niet toegestaan te boren in de vloeren.

### **Toestemming**

4. In afwijking van het eerste lid verklaart huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:
  - a. Werkzaamheden nodig van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt veranderd moet worden door verhuurder.

Verhuurder zal huurder van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurder daarover overleg voeren.

- b. Werkzaamheden die verhuurder wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, **mits**:
- verhuurder tijdig huurder heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder daarover heeft overlegd, **en**
  - het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden;
  - onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.

### Huurverhoging

5. In de gevallen genoemd in het tweede lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

## HURDERZELFWERKZAAMHEID

### Artikel 11

### Toestemming

1. Huurder zal zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geen veranderingen aan het gehuurde of de bijbehorende voorzieningen aanbrengen. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:
- aan-, bij-, of verbouwen;
  - het aanbrengen van buitenzonwering;
  - het plaatsen van buitenantennes, schotelantennes, zendmasten, e.d.;
  - het treffen van isolatievoorzieningen;
  - keukeninrichting.
2. De verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts weigeren, indien de voorgenomen verandering:
- de belangen van de verhuurder, waaronder begrepen de door verhuurder te behartigen belangen van toekomstige huurders schaadt;
  - in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
  - onrechtmatig is jegens derden.
3. Verhuurder zal zijn beslissing schriftelijk en ingeval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.

## **Voorwaarden**

4. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur en dergelijke.
5. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

## **Vergoeding**

6. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.

## **Onderhoud**

7. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij beide partijen anders zijn overeengekomen.

## **BEEINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

### **Artikel 12**

#### **Door huurder**

1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging op elk moment van een maand beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

#### **Door verhuurder**

2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen.

#### **Opzeggingsgrond**

Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

#### **Toestemming huurder**

3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

#### **Uitspraak kantonrechter**

#### **Wederzijds goedvinden**

4. Huurder en verhuurder kunnen ten allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum.

## **OPLEVERING**

### **Artikel 13**

#### **Goede staat**

1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Huurdersonderhoud</b>          | 2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien blijkt dat:   |
| <b>Schade</b>                     | - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 8 aansprakelijk is heeft hersteld;  |
| <b>Veranderingen</b>              | - veranderingen als bedoeld in artikel 11 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het vijfde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist;                              |
|                                   | - door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.   |
| <b>Afgifte sleutels</b>           | 3. Huurder zal de sleutels van de buitendeur(en) op de dag waarop hij het gehuurde ontruimt aan verhuurder afgeven.  |
| <b>Achterlaten roerende zaken</b> | 4. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen. |

## **INSPECTIE**

### **Artikel 14**

- |   |   |
|---|---|
| <b>Gezamenlijke inspectie</b>                 | 1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel. |
| <b>Kostenopgave</b>                           | 2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.  |
| <b>Herstel door huurder redelijke termijn</b> | 3. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door de verhuurder te bepalen redelijke termijn in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.   |
| <b>Herstel door verhuurder</b>                | 4. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.  |

## **INSPRAAK EN OVERLEG**

### **Artikel 15**

1. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn.
2. Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.