
HUUROVEREENKOMST, concept juli 2023

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Westland, zetelende te Naaldwijk, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx, daartoe aangewezen door de burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van het college d.d. xxx, hierna te noemen '**de Gemeente**';
2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te xxx en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te xxx, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer xxx, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen en zelfstandig bevoegde xxx, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd bij volmacht door xxx in zijn hoedanigheid van xxx, hierna te noemen '**de Huurder**'.

hierna gezamenlijk te noemen '**partijen**',

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente een zwembad, een multifunctioneel centrum, een sportcentrum en twee sporthallen c.a. in eigendom heeft, namelijk:
 - Zwembad De Hoge Bomen, gelegen aan Hoogwerf 9, 2671 MJ Naaldwijk, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie C, nummer 3386,
 - Multifunctioneel centrum Maesemunde, gelegen aan Koningin Julianaweg 158, 2691 GH 's-Gravenzande, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie K, nummer 2617 en 7622,
 - Sportcentrum Vreeloo, gelegen aan Veilingweg 16, 2678 LN De Lier, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie A, nummer 4567 en 6930,
 - Sporthal De Westlandhal, gelegen aan Spinel 4, 2691 TM 's-Gravenzande, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie K, nummer 3849,
 - Sporthal De Pijl, gelegen aan Bachlaan 1, 2671 TJ Naaldwijk, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie D, nummer 8051,hierna te noemen '**de accommodaties**';
2. De voorliggende overeenkomst valt onder de werking van artikel 7:230a BW;
3. De Gemeente het beheer en de exploitatie van de accommodaties wenst te laten verzorgen door de Huurder;
4. Partijen ter zake van de uitoefening van de exploitatie van de accommodaties een separate exploitatieovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend;
5. De Gemeente de accommodaties, gelet op het gestelde in voorgaande lid, in verhuur wenst te geven aan de Huurder;
6. In voorliggende overeenkomst de rechten en plichten met betrekking tot de (ver)huur worden vastgelegd;
7. De accommodaties dienen te worden gebruikt als voorzieningen met een maatschappelijk karakter, waarbij het de Huurder is toegestaan om het gehuurde ook te gebruiken voor aan het maatschappelijk gebruik ondergeschikte activiteiten.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

- Objecten De Gemeente verhuurt aan de Huurder, gelijk de Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt de gebouwen met inbegrip van de gebouw gebonden inrichting en de afgebakende terreinen waarop de volgende accommodaties zijn gesitueerd (met verdere toe- en aanbehoren):
- Zwembad De Hoge Bomen, gelegen aan Hoogwerf 9, 2671 MJ Naaldwijk, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie C, nummer 3386, zijnde het gedeelte met een oppervlak van xxx m² zoals schetsmatig weergegeven op de als **bijlage 1a** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
 - Multifunctioneel centrum Maesemunde, gelegen aan Koningin Julianaweg 158, 2691 GH 's-Gravenzande, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie K, nummer 2617 en 7622, zijnde het gedeelte met een oppervlak van 3.760 m² zoals schetsmatig weergegeven op de als **bijlage 1b** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
 - Sportcentrum Vreeloo, gelegen aan Veilingweg 16, 2678 LN De Lier, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie A, nummer 4567 en 6930, zijnde het gedeelte met een oppervlak van 5.400 m² zoals schetsmatig weergegeven op de als **bijlage 1c** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
 - Sporthal De Westlandhal, gelegen aan Spinel 4, 2691 TM 's-Gravenzande, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie K, nummer 3849, zijnde het gedeelte met een oppervlak van 3.050 m² zoals schetsmatig weergegeven op de als **bijlage 1d** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
 - Sporthal De Pijl, gelegen aan Bachlaan 1, 2671 TJ Naaldwijk, kadastraal bekend gemeente Westland, sectie D, nummer 8051, zijnde het gedeelte met een oppervlak van 2.256 m² zoals schetsmatig weergegeven op de als **bijlage 1e** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
- Hierna te noemen '**het gehuurde**'.

Artikel 2

- Huurprijs De Gemeente verhuurt het gehuurde aan de Huurder met ingang van 1 januari 2024 dan wel zoveel later als partijen overeenkomen tegen een huurprijs van in totaal **€ 1.582.709** per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge: één miljoen vijfhonderdtweeëntachtigduizend zevenhonderdnegen euro). De Gemeente verklaart dat deze huurprijs tenminste de integrale kostprijs bedraagt, zoals op grond van de Wet Markt en Overheid bepaald. Het prijspeil van de huurprijs is 1 januari 2023. De totale huursom is opgebouwd uit de volgende huurprijzen per accommodatie:
- € 262.737 voor zwembad De Hoge Bomen (zegge: tweehonderdtweeënzestigduizend zevenhonderdzevenendertig euro).
 - € 355.750 voor multifunctioneel centrum Maesemunde (zegge: driehonderdvijfenvijftigduizend zevenhonderdvijftig euro).
 - € 380.223 voor sportcentrum Vreeloo (zegge: driehonderdtachtigduizend tweehonderddrieëntwintig euro).
 - € 335.695 voor sporthal De Westlandhal (zegge: driehonderdvijfendertigduizend zeshonderdvijfennegentig euro).

- € 248.304 voor sporthal De Pijl (zegge: tweehonderdachtenveertigduizend driehonderdvier euro).

Artikel 3

- Omzetbelasting
- 3.1 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Gemeente in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en indien van toepassing de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 3.2 Partijen zijn ter zake van het gehuurde overeengekomen dat de Gemeente aan de Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken de Huurder en de Gemeente gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:
- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 januari 2023 dan wel zoveel later als door partijen overeengekomen;
 - zoals omschreven in artikel 1 betreft het gehuurde onroerende zaken plaatselijk bekend als zwembad De Hoge Bomen, multifunctioneel centrum Maesemunde, sportcentrum Vreeloo, sporthal De Westlandhal en sporthal De Pijl;
 - het boekjaar van de Huurder vangt aan op 1 januari van ieder kalenderjaar;
 - de Huurder verklaart dat voor het gebruik van het gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
 - de Gemeente verklaart deze huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 3.3 De Huurder zal het gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 4 van deze overeenkomst. Nieuwe activiteiten zullen alleen dan worden ontwikkeld als voldaan kan blijven worden aan de voorwaarde dat het gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste verhuur wordt gebruikt (het 90% criterium).
- 3.4 In geval niet meer wordt voldaan aan de in het derde lid bedoeld voorwaarde stelt de Huurder de Gemeente binnen 4 (vier) weken na afloop van het desbetreffende boekjaar daarvan in kennis door middel van een door hem ondertekende verklaring. Tevens zendt de Huurder binnen dezelfde termijn een afschrift hiervan aan haar belastinginspecteur.
- 3.5 Indien en voor zover door toedoen van de Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, dan zal de huurprijs worden verhoogd met een opslag. Deze opslag dient ter dekking van de door de Gemeente te leiden schade en wordt bindend vastgesteld door de accountant van de gemeente. De schade wordt op eerste vordering van de Gemeente door de Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.

- 3.6 Indien door wijzigingen in de Wet op de omzetbelasting 1968 niet meer kan worden voldaan aan het 90% criterium, dan zal de in artikel 3.5 genoemde en te betalen schade als een additionele vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten worden aangemerkt.

Artikel 4

Aard van het gebruik

- 4.1 De Huurder is gehouden het gehuurde te gebruiken als openbare voorzieningen voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden. Het is Huurder toegestaan om de accommodaties ook te gebruiken voor aan het gebruik als maatschappelijke voorziening ondergeschikte, daarmee samenhangende activiteiten.
- 4.2 De bedrijfsvoering in het gehuurde dient voorts plaats te vinden binnen de van toepassing zijnde regelgeving terzake, alsmede de geldende vergunnings- en bestemmingsvoorwaarden en de tussen partijen gesloten exploitatieovereenkomst.
- 4.3 De Huurder dient te voldoen aan alle huidige en toekomstige wettelijke bepalingen en verplichtingen, rijksregelgeving, provinciale en gemeentelijke verordeningen en eisen die op de bedrijfsvoering in de accommodaties van toepassing zijn en de daarvoor benodigde investeringen te verrichten. Bij niet- of niet volledige nakoming van deze verplichtingen is de Huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties. In afwijking van het vorenstaande geldt bij de bouwkundige en technische aanpassingen aan het gehuurde en de technische installaties het hierna in artikel 17 gestelde.
- 4.4 De Huurder is verantwoordelijk en draagt zorg voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen van wegen het gebruik van het Gehuurde. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van de Huurder. Het niet verkrijgen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen komt geheel voor rekening en risico van de Huurder.

Artikel 5

Huurtermijn en opzegging

- 5.1 De huur en verhuur wordt aangegaan voor een periode van **5 (vijf) jaren**, ingaande op 1 januari 2024, met een optie tot verlenging van **5 (vijf) jaren**. Deze verlengoptie is éézijdig uit te oefenen door de Gemeente. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 januari 2024, dan verschuift de einddatum navenant naar achteren in de tijd zodat de duur van deze overeenkomst te allen tijde wordt gesteld op 5 (vijf) jaren na de ingangsdatum. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van exploitatieovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.
- 5.2 Na het verstrijken van de huurperiode, als bedoeld in artikel 5.1, wordt deze overeenkomst zonder dat sprake is van een formele noodzaak tot opzegging van rechtswege beëindigd.
- 5.3 Indien de Gemeente gebruik wenst te maken van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde verlengoptie, stelt de Gemeente de Huurder daarvan uiterlijk 12

(twaalf) maanden voor het verstrijken van de dan geldende looptijd van deze overeenkomst schriftelijk in kennis. Verlenging vindt plaats onder gelijkblijvende voorwaarden.

- 5.4 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van de huurovereenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 18.
- 5.5 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de exploitatieovereenkomst. De beëindigingsdatum is derhalve voor beide overeenkomsten te allen tijden hetzelfde.
- 5.6 Partijen zullen elkaar niet op grond van meerdere overeenkomsten aansprakelijk stellen voor schade op grond van dezelfde gebeurtenis.

Artikel 6

- | | |
|-------------|---|
| Hurbetaling | <ul style="list-style-type: none">6.1 De huursom zal door de Huurder in vier termijnen worden voldaan op rekening xxx, ten name van de gemeente Westland, met dien verstande, dat de verschuldigde huursom in de eerste week van het betreffende kwartaal door de Gemeente ontvangen dient te zijn. Indien de accommodaties tijdens een kwartaal in exploitatie wordt genomen en daarmee opengesteld wordt voor publiek, is de Huurder de huursom naar rato van de resterende termijn van het desbetreffende kwartaal verschuldigd.6.2 Bij de betaling van de huursom mag geen korting, opschorting, verrekening en/of schuldvergelijking worden toegepast.6.3 Bij niet tijdige betaling van een huurtermijn op de vervaldag verbeurt de Huurder, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van 1% per maand of gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 150,- onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten. |
|-------------|---|

Artikel 7

- | | |
|----------------------|--|
| Huurprijs-aanpassing | <ul style="list-style-type: none">7.1 De Gemeente herzielt de huurprijs jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2024 aan de hand van de volgende samengestelde indexering:<ul style="list-style-type: none">- de kosten personeel hebben een aandeel van xxx% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven (2010 = 100);- de kosten energie hebben een aandeel van xxx% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, code 045000 (2015 = 100);- alle overige kosten hebben een aandeel van xxx% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100).<p>De kostenverhouding wordt voor de gehele contractduur bepaald op basis van jaar 1 van de door de Huurder opgestelde meerjaren exploitatiebegroting.</p>7.2 De huur wordt geïndexeerd met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand september voorafgaand aan de datum van de huurprijsaanpassing en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand september van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde |
|----------------------|--|

jaar. Indien één van de indexen mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

- 7.3 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 8

- | | |
|--------------------------|---|
| Gehuurde/
Aanvaarding | 8.1 De Gemeente stelt de accommodaties gebruiksklaar ter beschikking aan de Huurder en draagt er zorg voor dat het gehuurde voldoet aan de dan vigerende wet- en regelgeving, dan wel draagt zorg voor dispensaties hiervoor. |
| | 8.2 De Huurder aanvaardt het gehuurde door het in gebruik nemen daarvan in de staat van onderhoud, zoals deze van toepassing is op de datum van ingebruikname. |

Artikel 9

- | | |
|-------------------------|--|
| Reclame/
wijzigingen | 9.1 Het is Huurder niet toegestaan het Gehuurde van bestemming te veranderen. De Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen, die voor mogelijke (bouwkundige en installatietechnische) aanpassingen van het gehuurde benodigd zijn. |
| | 9.2 Het is de Huurder en eventuele medegebruikers vanuit esthetische waarden niet toegestaan om buiten aan het gehuurde reclameborden of vergelijkbare uitingen aan te brengen. |
| | 9.3 Het is de Huurder niet toegestaan de naam van de accommodaties te wijzigen, of ruimte te bieden aan reclame-uitingen die door (delen van) de bevolking als aanstootgeven kunnen worden ervaren, of strijdig zijn met het algemeen belang, de openbare orde, of de goede zeden. |
| | 9.4 Het is de Huurder toegestaan haar eigen identiteit naar buiten toe te uiten via bijvoorbeeld vlaggen, raambestickering en dergelijke, mits hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend en/of toestemming van de Gemeente is verkregen. |
| | 9.5 Het is de Huurder toegestaan om reclameborden aan te brengen in het gehuurde. Het aanbrengen en verwijderen van dergelijke reclame-uitingen door de Huurder is voor zijn/haar eigen rekening en risico. Verenigingen en andere gebruikers die de accommodaties gebruiken, kunnen tijdens wedstrijden reclame-uitingen aanbrengen, mits dit niet tot schade aan het Gehuurde leidt. |

Artikel 10

- | | |
|--------------|---|
| Onderverhuur | 10.1 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, te verhuren of op enig andere wijze, onder welke benaming dan ook, aan derden in ge- |
|--------------|---|

bruik of medegebruik te geven c.q. een dergelijk (mede)gebruik te gedogen, behoudens die gevallen waarin het gebruik door derden logischerwijs voortvloeit uit de gebruiksdoelstellingen van het gehuurde, namelijk als maatschappelijke voorziening met bijbehorende horecagelegenheid voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden.

- 10.2 Aan de hiervoor bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Aan die toestemming zal in ieder geval de voorwaarde verbonden worden dat de Huurder verplicht is aan onderhuurder zodanige voorwaarden te stellen dat Huurder te allen tijde voldoet en kan blijven voldoen aan de bepalingen van deze overeenkomst.
- 10.3 In afwijking op lid 1 dient de Huurder de volgende bestaande overeenkomsten voor onderverhuur te respecteren:
- De overeenkomst voor de huur van de horecavoorziening in sporthal De Westlandhal.
 - De overeenkomst voor de huur van het kinderdagverblijf in multifunctioneel centrum Maesemunde.

Artikel 11

Lasten en Belastingen

Met uitzondering van de eigenaarslasten, zijnde het eigenaarsdeel van de OZB en de waterschapslasten, zijn alle lasten, die voor of vanwege het gebruik van het gehuurde zijn of worden opgelegd, voor rekening van de Huurder. Indien de Gemeente wegens het gehuurde mocht worden aangeslagen in enige belasting, hoe ook genaamd, is de Huurder verplicht deze gebruiksbelasting aan de Gemeente te vergoeden. De betaling moet geschieden binnen veertien dagen na een daartoe door de Gemeente gedaan verzoek.

Artikel 12

Onderhoud

- 12.1 Voor rekening en risico van de Huurder komen de gehele huurperiode de kosten van alle onderhoudswerkzaamheden, zijnde planmatig onderhoud, preventief onderhoud en klachtenonderhoud, inclusief vervangingsinvesteringen aan accommodaties, installaties en vaste inventaris. Het onderhoud van omliggende terreinen, parkeerterreinen en fietsenstallingen wordt door de gemeente uitgevoerd.
- 12.2 De Huurder is verplicht er zorg voor te dragen dat alle bouw- en installatiedelen van de accommodaties gedurende de gehele huurperiode minimaal voldoen aan conditiescore 3 volgens NEN 2767.
- 12.3 Indien bouw- en installatiedelen bij aanvang van deze huurovereenkomst niet voldoen aan conditiescore 3, dan krijgt de Huurder maximaal twee jaar de gelegenheid dit voor eigen rekening en risico te herstellen.
- 12.4 De Huurder dient jaarlijks op basis van het in **bijlage 2** bij deze huurovereenkomst opgenomen invulformulier aspecten/prioriteiten matrixen en de meerjaren onderhoudsplanning tot genoegen van Gemeente aan te tonen te voldoen aan de onder artikel 12.2 genoemde conditiescore.
- 12.5 De Gemeente is gerechtigd om naar aanleiding van een rapportage of op enig ander moment middels een inspectie van de accommodaties te toetsen of

daadwerkelijk aan de conditiescores wordt voldaan. Daarvoor wijst de gemeente een ter zake kundig bureau aan. De kosten van de inspectie komen voor rekening van de Gemeente.

- 12.6 De bij de toetsing, zoals genoemd in artikel 12.5, geconstateerde afwijkingen van de onder artikel 12.2 genoemde conditiescore dienen op kosten van de Huurder binnen een maximale termijn van drie maanden na de verschijningsdatum van de rapportage zoals genoemd in artikel 12.4 aantoonbaar te worden hersteld of op kortere termijn indien dit vanuit veiligheidsoogpunt noodzakelijk is of op langere termijn indien de Gemeente hiervoor toestemming geeft. De Huurder heeft een revisieverplichting en dient aan de Gemeente schriftelijk verslag uit te brengen over de uitvoering van de maatregelen.
- 12.7 Indien de Huurder niet instemt met de resultaten van de inspectie, zoals genoemd in artikel 12.5, dan wordt in onderling overleg tussen Gemeente en Huurder een onafhankelijke partij aangewezen die een second opinion uitvoert. De second opinion heeft een bindend karakter. De kosten van de second opinion zijn voor rekening van de Huurder.
- 12.8 De Gemeente is gerechtigd drie maanden na constatering van de gebreken voor rekening van de Gemeente een aanvullende inspectie uit te laten voeren. Als het resultaat van deze inspectie wederom is dat de exploitant toerekenbaar tekortschiet bij de uitvoering van het onderhoud, dan geeft dit de Gemeente het recht op kosten van de exploitant aanvullende onderhoudswerkzaamheden uit te laten voeren ten einde de accommodaties weer in de vereiste conditie te brengen. Ten behoeve van coördinatie door de gemeente worden de kosten vermeerderd met 10%.
- 12.9 Een half jaar voor einddatum van deze overeenkomst zal een laatste inspectie plaats vinden. Indien uit deze inspectie blijkt dat elementen van de accommodatie niet voldoen aan de onder artikel 12.2 genoemde conditiescore, dan is de Huurder verplicht om de betreffende onderdelen voor het einde van deze overeenkomst terug te brengen naar de vastgestelde conditiescores. Als dit niet gebeurt, dan zal de gemeente voor rekening van de Huurder de elementen terugbrengen op de onder artikel 12.2 genoemde conditiescore. Tijdens de laatste inspectieronde wordt ook vastgesteld op welke wijze de accommodaties aan het einde van de contractperiode dienen te worden opgeleverd aan de gemeente.
- 12.10 Voor de kosten planmatig en preventief onderhoud, zoals in artikel 12.1 benoemd, factureert Huurder aan de Gemeente jaarlijks een bedrag van € xxx (zegge: xxx euro), vermeerderd met BTW. Facturering vindt per kwartaal plaats op rekening ten name van xxx, met dien verstande dat de verschuldigde vergoeding in de eerste week van het betreffende kwartaal door de Exploitant ontvangen dient te zijn. De kosten planmatig en preventief onderhoud worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100). De vaststelling van de index vindt plaats, zoals beschreven in artikel 7.

.Artikel 13

Energiekosten De aansluitings- en verbruikskosten van verwarming en verbruik van energie en water met betrekking tot het Gehuurde zijn en komen voor volledig voor rekening en risico van de Huurder.

Artikel 14

- Inventaris
- 14.1 De Gemeente is eigenaar van de in de accommodaties aanwezige inventaris. De inventaris maakt onderdeel uit van het gehuurde. Een overzicht van de bij aanvang van de huurperiode aanwezige inventaris is opgenomen in **bijlage 3** van deze overeenkomst.
- 14.2 De Huurder is verantwoordelijk voor eventuele aanvulling van de inventaris en voor gewenste dan wel noodzakelijke vervanging van de aanwezige inventaris, inclusief de benodigde materialen voor het bewegingsonderwijs. De vervangen inventaris dient een gelijkwaardige kwaliteit te hebben, dit te beoordeling van de Gemeente.
- 14.3 Bedrijfsspecifieke inventaris, zoals kassasystemen, ict, computers, telefoons en promotiemateriaal is eigendom van de Huurder. Alle overige in het gehuurde aanwezige inventaris is eigendom van de gemeente, tenzij hierover door partijen andere afspraken worden gemaakt.
- 14.4 In afwijking op lid 1 is in het gehuurde ook inventaris aanwezig, die eigendom is van derden. Deze inventaris is niet in **bijlage 3** opgenomen en valt buiten de werking van deze overeenkomst.

Artikel 15

- 15.1 Voor het gehuurde is door de Gemeente in hoedanigheid van eigenaar een opstal c.q. uitgebreide gevarenverzekering (brand-/stormschade, blikseminslag/inductieschade en ontploffing-/waterschade) afgesloten met een eigen risico van € 2.500,- per gebeurtenis. Braakschade bij een gedekt evenement op de brandverzekering van de Gemeente is niet voor rekening van de Huurder. Expliciet voor de locaties Maesmunde, Vreelo en de Westlandhal geldt dat een machinebreukverzekering is afgesloten.
- 15.2 De in lid 1 vermelde machinebreukverzekering biedt dekking voor materiele (gevolg-)schade aan de installaties veroorzaakt door handelen of nalaten door medewerkers van de Huurder, mits geen sprake is van opzet, bewuste roekeloosheid, opzettelijke nalatigheid, goedvinden, experimenteren, opzettelijke overbelasting of beproeving die abnormale situaties met zich meebrengen. Bedrijfschade wordt meeverzekerd met een uitkeringstermijn van 13 weken en een wachttijd van 2 werkdagen.

De technische ruimte waarin de verzekerde installaties staan, moet voorzien zijn van:

- dubbel uitgevoerde waterdetectie, met doormelding van alarmsignalen; en
- dubbel uitgevoerde pompelpompen om lekwater af te voeren.

Zowel de waterdetectie als de pompelpompen moeten minimaal één keer per maand op hun juiste werking gecontroleerd worden. Dit kan gebeuren tijdens het normale onderhoud.

Huurder dient bovenstaande verplichtingen na te komen. Indien niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, dan is een eventuele schade die het gevolg is van het niet functioneren van de waterdetectie, de doormelding en/of een (de) dompelpomp(en), niet gedekt. Om voor de dekking in aanmerking te komen is het dus van belang dat Huurder aan bovenstaande voorwaarden voldoet.

- 15.3 Voor de in het gehuurde aanwezige inventaris is door de Gemeente een inboedel/inventarisverzekering afgesloten. De Huurder voorziet de Gemeente jaarlijks van een actueel overzicht van de in de het gehuurde aanwezige inventaris.
- 15.4 Schade als gevolg van vernieling, vandalisme en/of onoordeelkundig gebruik evenals glasschade en graffiti c.a. aan het gehuurde alsmede letsel toegebracht aan (personeel van) de Huurder en aan derden (bezoekers e.d.), die niet onder de aansprakelijkheid van deze verzekering vallen en waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is, komt ten laste van de Huurder. Hierbij geldt een maximum van € 2.500.000 (zegge: tweeëneenhalf miljoen euro) per gebeurtenis en een maximum van € 5.000.000 (zegge: vijf miljoen euro) per kalenderjaar. De Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle afspraken, voor zover die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Gemeente niet verantwoordelijk is.
- 15.5 De Huurder is geen huur verschuldigd wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van de accommodaties door een schade aan het opstal, die niet door toedoen van de Huurder is ontstaan.
- 15.6 De Huurder is verplicht bij schade aan het gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de gebouwbeheerder van de Gemeente. De Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken.
- 15.7 De Huurder is verantwoordelijk voor het doen van aangifte bij de politie ingeval van vandalisme of diefstal, alsmede de verdere afhandeling van eventuele schades ten gevolge van vandalisme of diefstal. De Gemeente ontvangt van de Huurder een exemplaar van het proces-verbaal en het schaderapport. Wanneer de schade valt onder de gemeentelijke schadeverzekeringen, zal de Gemeente de kosten afhandelen.
- 15.8 De Huurder is verplicht de door de Gemeente aan te wijzen personen op of in het gehuurde toe te laten, onder meer opdat deze zich kunnen overtuigen of de Huurder zijn verplichtingen, bij de wet of bij deze overeenkomst opgelegd, behoorlijk is nagekomen.

Artikel 16

- Aansprakelijkheid
- 16.1 De benadeelde partij is, onverminderd alle vorderingen die de wet haar toekent, gerechtigd op kosten van de wederpartij de tekortkomingen of de strijdige handeling ongedaan te maken in het geval van:
 - a. een toerekenbare tekortkoming van een der partijen en mits er sprake is van verzuim of
 - b. het in strijd handelen met enig wettelijk voorschrift en mits er een redelijke termijn is gegeven de strijdige handeling ongedaan te maken.
 - 16.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 geldt dit recht voor de Gemeente eveneens voor alle herstellingen, die het gevolg zijn van ondeskundig gebruik, grove nalatigheid, slordigheid, onreinheid, ruw gebruik of onrechtmatigheid van de Huurder, alsmede voor reparaties die het gevolg zijn van verzuim van onderhoud of

reparaties, waartoe de Huurder, overeenkomstig artikel 12 gehouden is.

- 16.3 Gemis van huurgenot in verband met wanprestatie van de Huurder, geeft de Huurder generlei recht op compensatie of vermindering van de huurprijs.

Artikel 17

Bijzondere
bepalingen

- 17.1 Noodzakelijke wijzigingen in de accommodaties, welke gerealiseerd dienen te worden ter optimalisering van de exploitatie door de Huurder, dienen in overleg met en eerst na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente te worden uitgevoerd. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden door de Gemeente mogen worden onthouden. De courantheid en waarde van de accommodaties en het daarbij behorende terrein zullen hierbij in acht worden genomen. Aan de toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.
- 17.2 Noodzakelijke bouwkundige en technische wijzigingen/aanpassingen in of aan de accommodaties en daarbij behorende vaste en losse inventaris ten gevolge van gewijzigde (overheids) regelgeving op het gebied van milieu, hygiëne, arbeidsomstandigheden en veiligheid komen voor rekening van de Gemeente, mits het uitblijven van deze wijzigingen/aanpassingen leidt tot ongeldigheid van de gebruiksvergunning. Indien een dergelijke situatie zich aandient overlegt de Gemeente met de Huurder over een zo doelmatig mogelijke wijziging/aanpassing. Hierbij wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met het voor rekening van de Huurder komende onderhoud.

Artikel 18

Beëindiging

- 18.1 Onverminderd alle rechten van partijen is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:
- Door middel van een deurwaardersexploit en na gerechtelijke tussenkomst overeenkomstig artikel 7:231 BW, indien de Huurder ondanks schriftelijke aanmaning tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst;
 - Met onmiddellijke ingang door middel van een aangetekend schrijven gedane verklaring zonder rechterlijke tussenkomst, indien de organisatie van de Huurder wordt ontbonden, de Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of aan de Huurder, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
- 18.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst zoals bedoeld in lid 1 is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

Artikel 19

Ontruiming/
oplevering

- 19.1 De Huurder is verplicht bij het einde van de huurperiode het gehuurde, met de eventueel met toestemming of in opdracht van de Gemeente door de Huurder aangebrachte voorzieningen, in de in artikel 12.2 genoemde staat van onderhoud, prompt geheel ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, waarbij de Huurder geen recht heeft op vergoeding wegens aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in

welke vorm dan ook. Deze verplichting geldt niet voor delen van het gehuurde die door Huurder in onderverhuur zijn gegeven.

19.2 De Huurder zal bij het einde van het gebruik alle bij het gehuurde behorende sleutels inleveren bij de Gemeente.

19.3 Bij vriezend weer zal de Huurder, voorafgaande aan de afsluiting, tijdig met de Gemeente overleg plegen omtrent de te nemen maatregelen tot het vorstvrij houden van de waterleidingen en CV-installatie.

Artikel 20

Naamswijziging of nieuwe rechtsvorm	De Huurder stelt de Gemeente onmiddellijk schriftelijk op de hoogte van een (voorgenomen) naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
---	---

Artikel 21

Indeplaatsstelling	21.1	Het is de Huurder niet toegestaan zijn rechten en plichten voortvloeiende uit deze overeenkomst zonder vooraf schriftelijke toestemming van de Gemeente aan derden over te dragen.
	21.2	De goedkeuring van de Gemeente wordt geacht aanwezig te zijn indien de Huurder op grond van de exploitatieovereenkomst verplicht is om medewerking te verlenen aan de overname van de onderneming door een andere Huurder.

Artikel 22

Overige bepalingen	22.1	Vanaf de aanvangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de Gemeente aan de Huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het postadres van de Huurder.
	22.2	De Gemeente vrijwaart de Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst en voor zover deze vrijwaring aansluit bij de wettelijke kaders van het Burgerlijk Wetboek.
	22.3	De Gemeente is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van de Huurder, of voor schade als gevolg van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat de Huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen dan wel een besmetting van het in het gehuurde aanwezige waterleidingssysteem met legionella en/of andere bacteriën.
	23.4	Als partijen in overmachtssituaties, zoals bedoeld in artikel 6:75 BW, en waaruit volgt dat de Gemeente en/of de Huurder langer dan één maand niet-toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, dan treden zij met elkaar in overleg. Dit met als doel te komen tot een voor beide partijen naar de geldende opvattingen in het maatschappelijk verkeer in redelijkheid en billijkheid aanvaardbare oplossing. Als één van de partijen als gevolg van de overmachtssituatie een beroep kan doen op een (overheids)compensatie, dan zal deze partij zich inspannen om deze compensatie te verkrijgen om daarmee de schade die de andere partij loopt te beperken. Deze afspraken worden door par-

tijen schriftelijk vastgelegd en getekend dan wel expliciet door partijen akkoord bevonden.

Artikel 23

Vernietigbaarheid Overeenkomst Indien een deel van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 24

Toepassing recht en forumkeuze 24.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
24.2 In het geval het onmogelijk blijkt een geschil tussen partijen op te lossen met behulp van mediation, dan wel de bereidheid tot het vragen van mediation bij een der partijen ontbreekt, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement te Den Haag.

Artikel 25

Bijlagen De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige huurovereenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van de overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte.

1. Situatietekeningen.
2. Invulformulier prioriteitenmatrix.
3. Overzicht inventaris bij aanvang huurperiode.

Aldus in tweevoud opgemaakt te xxx:

De gemeente xxx

xxx

Plaats en datum: xxx

Plaats en datum: xxx

Handtekening:

Handtekening:

xxx

xxx

BIJLAGE 1: SITUATIEKENINGEN

BIJLAGE 2: INVULFORMULIER ASPECTEN EN PRIORITEITEN MATRIXEN

BIJLAGE 3: OVERZICHT INVENTARIS BIJ AANVANG HUURPERIODE