

Overeenkomst Sportaccommodaties Gemeente Kerkrade

Huur- en exploitatieovereenkomst voor 8 binnensportaccommodaties. Conceptversie 27-08-2024.

ONDERGETEKENDEN

De **Gemeente Kerkrade**, gevestigd aan Markt 33, (6461 EC), te Kerkrade, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.E.W. Willems, directeur Domein Stad, en door de heer J.W. Seetsen, directeur Domein Burger, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. _____,

hierna te noemen: '**Gemeente**',

EN

@@@ gevestigd te @@@, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ###, omzetbelastingnummer BTW ###, in deze vertegenwoordigd door @@@,

Hierna te noemen: '**Huurder en exploitant**',

Tezamen ook te noemen: 'Partijen'

Overwegende dat Gemeente Kerkrade sport en beweging belangrijk vindt voor haar inwoners en binnensport mogelijk maakt op 8 locaties, samen te noemen "Binnensportaccommodaties Kerkrade":

Accommodatie	Adres	Postcode
Turnhal	Hertogenlaan 108	6463 HN
Gymzaal Hertogenlaan (naast turnhal)	Hertogenlaan 108	6463 HN
Gymzaal Bleijerheide	Bleijerheiderstraat 125c	6462 AH
Gymzaal Singelweg (eigendom Movare)	Singelweg 3	6467 CE
Gymzaal Haanrade	Vincent van Goghplein 3	6464 CH
Gymzaal Leliestraat (eigendom Movare)	Leliestraat 31a	6466 XN
Gymzaal Spoorzoeker	Plein 37	6466 GG
Sporthal Rolduc, incl. bovenzaal	Rolduckerstraat 112	6461 VN

Met deze sportaccommodaties bereiken wij dat ruim 20 sportverenigingen en de leerlingen van 8 basisscholen en één middelbare school jaarlijks sporten. Daarnaast zijn er nog een aantal andere maatschappelijke gebruikers die gebruik maken van de sportaccommodaties. Sportverenigingen maken 7 dagen per week gebruik van deze sportaccommodaties en het onderwijs 5 dagen per week. Een goed beheer en professionele exploitatie zijn daarom belangrijk.

Om de binnensport van de Gemeente Kerkrade goed te organiseren en uitvoering te geven aan het Algemeen Belangbesluit Sport Kerkrade maken de partijen afspraken over de huur en de exploitatie van de Binnen sportlocaties Kerkrade zoals opgenomen in de volgende hoofdstukken 'Hoofdstuk 1 Huur' en 'Hoofdstuk 2 Exploitatie'.

Hoofdstuk 1 Huur

Partijen hanteren voor de afspraken betreffende huur het Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) voor Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW op 30-1-2015 vastgesteld en 17-02-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING TEN AANZIEN VAN DE HUUR:

- Huurder en exploitant zal de exploitatie van “Binnensportaccommodaties Kerkrade” gaan verzorgen, een en ander onder de voorwaarden zoals bepaald in de tussen partijen te sluiten exploitatieovereenkomst (hoofdstuk 2 van deze overeenkomst);
- Partijen ter zake de aanhuur van de bedrijfsruimte (en het kunnen exploiteren daarvan) afspraken hebben gemaakt en deze afspraken in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
- De tussen partijen te sluiten exploitatieovereenkomst werkt direct in op de huurovereenkomst nu met de exploitatieovereenkomst de voorwaarden voor de exploitatie van het gehuurde zijn gegeven en zijn ingevuld.
- De tussen partijen te sluiten huurovereenkomst en exploitatieovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, nu het gebruik van het gehuurde wordt ingevuld middels de exploitatieovereenkomst en beide overeenkomsten qua looptijd tevens aan elkaar verbonden zijn. Een en ander is nader uitgewerkt in artikel 11 van deze huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1 Het gehuurde, bestemming

1.1 Gemeente verhuurt aan Huurder en exploitant en Huurder en exploitant huurt van Gemeente de “Binnensportaccommodaties Kerkrade”;

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 2 bij deze huurovereenkomst toegevoegde en door partijen geparafeerde plattegronden/tekeningen.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 3 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is/wordt – los van de staat van het gehuurde – enkel als casco aan Huurder en exploitant verhuurd en aan Huurder en exploitant ter beschikking gesteld.

Onder de huur als casco wordt verstaan de huur van de tot de bedrijfsruimte behorende funderingen, constructieve bouwvloeren, kolommen, constructieve balkons, buitengevels en bouwmuren, daken, goten nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter komt, riolering en andere afvoerleidingen.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder en exploitant uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de doeleinden (binnen) sportgelegenheid. Het gebruik van het gehuurde voor evenementen is, na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente, en onverminderd de daarvoor noodzakelijke regelgeving en/of vergunningen toegestaan.

1.3 Het is Huurder en exploitant niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

1.4 Huurder en exploitant heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst geen kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. Huurder en exploitant gaat hiermee akkoord en neemt alle risico's over die het niet hebben van een dergelijk label met zich meebrengt. De Gemeente is daarvoor niet aansprakelijk

en Huurder en exploitant vrijwaart Gemeente zover nodig ten aanzien van eventuele aansprakelijkheid op dit punt.

- 1.5 Voor zover de in artikel 1.1. genoemde oppervlakte niet juist is, komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte geen invloed heeft op de overeenkomen huurprijs.

2 Voorwaarden

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-02-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en exploitant en Gemeente hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

- 2.2 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.

3 Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 4 jaar, ingaande op 1 januari 2025, en lopende tot en met 31 december 2028 (artikel 11.2).

- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging daarvan, voortgezet voor een aansluitende periode van twee jaar of – voor zover van toepassing – zoveel eerder als de exploitatieovereenkomst eindigt. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens, behoudens indien de exploitatieovereenkomst tussentijds eindigt – voortgezet voor aansluitende perioden van telkens twee jaar met een maximum van twee verlengingen.

- 3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging Huurder en exploitant aan Gemeente of door Gemeente aan Huurder en exploitant tegen het einde van de lopende huurperiode of voor zover sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 11.2 van rechtswege bij het einde van de exploitatieovereenkomst.

In geval van opzegging van de huurovereenkomst zal een opzegtermijn van 6 maanden in acht worden genomen, een en ander in afwijking van hetgeen in de Algemene Bepalingen is opgenomen.

Voorts geldt in dit verband dat partijen 12 maanden voor het verstrijken voor de afloop van de looptijd van de huurovereenkomst als genoemd in artikel 3.1 in overleg treden over de lopende overeenkomst (en de evaluatie daarvan) om te bezien of verlenging gewenst is na 31 december 2032. Indien wordt verlengd geldt voor de opvolgende huurperiodes eveneens een opzegtermijn van 6 maanden, met een evaluatiemoment 6 maanden voor het verloop van de huurperiode

Gemeente is niet gehouden een dergelijk overleg te voeren.

- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

4 Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis:

Accommodatie	Adres	Huurbedrag
Gymzaal Hertogenlaan (naast turnhal)	Hertogenlaan 108	€ 8.500
Gymzaal Bleijerheide	Bleijerheiderstraat 125c	€ 38.000
Gymzaal Singelweg (eigendom Movare)	Singelweg 3	€ 41.000
Gymzaal Haanrade	Vincent van Goghplein 3	€ 8.000
Gymzaal Leliestraat (eigendom Movare)	Leliestraat 31a	€ 17.000
Gymzaal Spoorzoeker	Plein 37	€ 17.000
Sporthal Rolduc, incl. bovenzaal	Rolduckerstraat 112	€ 81.000
Turnhal	Hertogenlaan 108	€ 23.000

4.2 Partijen komen overeen dat Gemeente wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeenkomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder en exploitant verschuldigd is voor door of vanwege Gemeente te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

Huurder en exploitant verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van rechtsopvolger(s) van Gemeente, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig (meer dan 90%) recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van Huurder en exploitant loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2026 aangepast overeenkomstig de techniek als beschreven in 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen, waarbij indexatie plaatsvindt op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

4.6 De vergoeding die Huurder en exploitant verschuldigd is voor de door of vanwege Gemeente te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 Huurder en exploitant is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

De hiervoor bedoelde vergoedingen zijn niet van toepassing indien het niet langer verhuren met omzetbelasting het gevolg is van het door der Gemeente niet in rekening brengen van een huurprijs die tenminste de integrale kostprijs bedraagt, zoals omschreven in artikel 4.3.

4.8 De betalingsverplichting van de Huurder en exploitant bestaat uit de volgende componenten:

Subtotaal huurprijs	€ 233.500
Subtotaal omzetbelasting	€ 49.035
Totaal inclusief omzetbelasting:	€ 282.535
Zegge: Tweehonderd tweeëntachtigduizend en vijfhonderdenvijfendertig euro.	

De huur wordt eenmaal per 3 maanden in rekening gebracht, waarbij de periodieke huurbedragen een vierde deel van het totale jaarlijkse bedrag bedragen.

- 4.9** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder en exploitant aan Gemeente te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn vanaf aanvang van de overeenkomst in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan en derhalve vóór of op 1 januari, respectievelijk vóór of op 1 april, vóór of op 1 juli en vóór of op 1 oktober.
- 4.10** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
- 4.11** Mogelijke wijkontwikkelingen 'Haanrade' zal gevolgen hebben voor de toekomstige exploitatie van de accommodatie, gelegen Vincent van Goghplein 3. De exploitatie heeft op een nog nader te bepalen datum geen betrekking meer op:
Gymzaal Haanrade, gelegen Vincent van Goghplein 3, hierna te noemen: "Gymzaal Haanrade".
De financiële vertaling hiervan komt tot uiting in de toekomstige exploitatiebijdrage.

5 Kosten van levering van zaken en diensten

- 5.1** Gemeente verzorgt geen "leveringen of diensten". Huurder en exploitant draagt zelf zorg voor elektra, water en gas en eventuele andere gewenste "leveringen en diensten".
- 5.2** Huurder en exploitant zal vanaf de datum van ingang van de huurovereenkomst alle kosten van de nutsvoorzieningen dragen (verbruik, levering en vastrecht van gas, water en elektra), interne en overige soortgelijke kosten dragen, en het gebruikersdeel OZB dragen. De nutsaansluitingen worden op naam van Huurder en exploitant gesteld.

6 Zekerheden

- 6.1** Partijen komen overeen dat het bepaalde in 24.1 algemene bepalingen niet van toepassing is en een bankgarantie/waarborgsom derhalve niet zal worden gesteld.

7 Beheerder

- 7.1** Totdat Gemeente anders meedeelt, treedt als beheerder op Gemeente. Huurder en exploitant en Gemeente hebben de taken en verantwoordelijkheden vastgelegd in een demarcatielijst die als bijlage 5 aan deze overeenkomst is toegevoegd.
- 7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder en exploitant voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

8 Incentives

- 8.1** Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

9 Asbest/Milieu

- 9.1** Gemeente is wel bekend met in het gehuurde aanwezig asbest. De onbekendheid van Gemeente met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Gemeente dat er geen asbest aanwezig is.

- 9.2** Aan Gemeente is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Gemeente met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Gemeente dat er geen verontreiniging aanwezig is.

10 Duurzaamheid/Green lease

Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling door op regelmatige basis de voortgang te bespreken. Partijen onderkennen slechts het belang van duurzaamheid doch nemen op dit moment daartoe geen enkele verplichting ten aanzien daarvan op zich.

11 Bijzondere bepalingen

11.1 Staat van het gehuurde

In aanvulling op artikel 3 algemene bepalingen is Gemeente niet gehouden Huurder en exploitant te vrijwaren ter zake van onbekende erfdienstbaarheden en lasten, staat Gemeente niet in voor onbekende of verborgen gebreken en gebreken die na aanvang van deze overeenkomst zijn ontstaan. Huurder en exploitant kan op grond van hetgeen in dit lid is bepaald geen recht op herstel, geen vermindering van de huurprijs, geen vergoeding en geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.

11.2 Onlosmakelijke verbondenheid huurovereenkomst en exploitatieovereenkomst

Partijen verklaren nadrukkelijk dat Huurder en exploitant het gehuurde huurt van Gemeente overeenkomstig/op basis van de in de exploitatieovereenkomst genomen verplichtingen/voorwaarden. De huurovereenkomst en de exploitatieovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, hetgeen onder meer inhoudt dat deze overeenkomst naast opzegging of anderszins wege beëindiging van rechtswege eindigt op het moment dat de exploitatieovereenkomst om welke reden dan ook eindigt (en andersom geldt dit eveneens voor wat betreft de exploitatieovereenkomst, welke eindigt bij het einde van de huurovereenkomst). Dit laatste in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 van deze huurovereenkomst.

11.3 Vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen

- 11.3.1** De vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen van het gehuurde blijft eigendom van de Gemeente en maakt onderdeel uit van de huur(prijs) van het gehuurde. De Huurder en exploitant dient gedurende de contractduur te zorgen voor onderhoud en tenminste gelijkwaardige vervanging van de losse inrichting en sport-gerelateerde materialen. De Huurder en exploitant zal gedurende de looptijd van de overeenkomst in samenspraak met de Gemeente alle losse inrichting en sport-gerelateerde materialen of roerende zaken aanschaffen c.q. vervangen die nodig worden geacht voor de exploitatie van de binnensportaccommodaties (lees: het nakomen van de tussen partijen overeenkomsten bestemming, artikel 1.2. van de huurovereenkomst).

De geplande vervanging van vaste inrichting is onderdeel van het jaarplan onderhoud dat de Huurder en exploitant en de gemeente elk jaar opstelt en door de gemeente Kerkrade wordt vastgesteld en gefinancierd;

- 11.3.2** Hiertoe dient Huurder en exploitant jaarlijks een geactualiseerde inventarislijst te verstrekken waarop per item de boekwaarde en economische levensduur is vermeld. De inventarislijst is als bijlage 6 toegevoegd aan deze overeenkomst.

- 11.3.3** Het is de Huurder en exploitant toegestaan voor eigen rekening en risico aanvullende inventaris (niet zijnde vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen) aan te schaffen met het doel de gebruiksmogelijkheden en/of de exploitatieresultaten van het gehuurde te verbeteren. Deze aanvullende inventaris (niet zijnde vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen) is en blijft (ook na beëindiging van de overeenkomst) in eigendom, onderhoud en beheer bij de Huurder en exploitant. Bij beëindiging is het risico voor de ontruiming en de

verwijdering van deze aanvullende inventaris uit het gehuurde voor de Huurder en exploitant.

- 11.3.4** Niet-geplande en acuut noodzakelijke vervangingen van vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen worden in overleg met gemeente door de Huurder en exploitant aangeschaft op basis van een gelijkwaardig productniveau. Eventuele financiële afrekening met de gemeente in lijn met de demarcatie vindt achteraf plaats.
- 11.3.5** Indien Huurder en exploitant investeringen en/of uitgaven doet die ten laste komen van de Gemeente zal Huurder en exploitant deze investeringen te allen tijde doen met inachtnaam van de inkoop en aanbestedingsregels van Gemeente.
- 11.3.6** Losse inventaris welk zich bevindt in de het gehuurde en welk in eigendom is van derden (scholen, verenigingen, uitbaters etc.) die gebruik maken van het gehuurde wordt niet aan de Huurder en exploitant in eigendom noch in gebruik overgedragen.

11.4 Overige kosten

- 11.4.1** Voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald draagt Gemeente de kosten welke voortkomen uit de eigenaarsverplichtingen en draagt Huurder en exploitant de kosten welke voortkomen uit de Huurder en exploitantverplichtingen. Gemeente draagt tevens de kosten voor de het eigenaren deel van de Onroerend Zaaks Belasting alsmede de premie van opstalverzekering.
- 11.4.2** Daar waar mogelijk zonnepanelen zijn of worden toegepast geldt volgende verrekening.
De netto-opbrengst door terug levering van elektriciteit aan de energieleverancier door zonnepanelen op het dak van de binnensportaccommodatie(s), komt ten goede aan de gemeente. De in de sporthal aanwezige nutsvoorzieningen (grootverbruik aansluiting/ elektriciteitsmeter) staan op naam van de Huurder en exploitant. Huurder en exploitant en gemeente zullen de opbrengst jaarlijks verrekenen. De Huurder en exploitant zal van de energieleverancier ontvangen verbruiks- en opbrengstgegevens/meetstaven aan de gemeente verstrekken. Op basis van deze gegevens vindt verrekening plaats, waarbij de opbrengst minus het verbruik door de Huurder en exploitant in de binnensportaccommodaties ten goede komt aan de gemeente.
Alle kosten betreffende zonnepanelen zijn voor rekening van de gemeente Kerkrade

11.5 Investerings en wijzigingen aan het gebouw

- 11.5.1** In afwijking van artikel 12 van de algemene bepalingen is het Huurder en exploitant niet dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente toegestaan verbouwingen in en/of aan het gehuurde uit te voeren. Gemeente is gerechtigd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Voor zover verbouwingen (na toestemming) worden uitgevoerd zullen partijen vooraf schriftelijk afspraken maken over een eventuele verrekening en de wijze van verrekenen van de geldende boekwaarde van de investering/verbouwingskosten bij beëindiging/na afloop van onderhavige huurovereenkomst. Hiervoor wordt bij het geven van toestemming een afschrijvingssystematiek overeengekomen. Voor zover geen voorafgaande afspraken worden gemaakt, zal geen vergoeding worden uitgekeerd door Gemeente. Indien de verbouwingen leiden tot een verhoging van de door de Gemeente te betalen verzekeringen zullen deze extra kosten bij de Huurder en exploitant in rekening worden gebracht.

11.6 Onderhoud

- 11.6.1** Partijen zullen het onderhoud uitvoeren in lijn met de bestaande meerjarenonderhoudsplannen van de Gemeente. De Gemeente heeft geen middelen gelabeld voor onderhoud volgens een Meerjarenonderhoudsplannen. In de praktijk wordt steeds bekeken wat er (binnen alle gemeentelijke objecten) nodig is en wat het hardst nodig is, wordt uitgevoerd. Partijen zijn overeengekomen dat de als bijlage 5 bij deze overeenkomst gevoegde demarcatielijst aangeeft welk gedeelte van de in het Meerjarenonderhoudsplan voorkomende werkzaamheden voor rekening van Gemeente respectievelijk Huurder en exploitant komt.

11.6.2 Aan de hand van het Meerjarenonderhoudsplan stelt Gemeente jaarlijks een jaarplan uitvoering onderhoud op.

11.6.3 Partijen kunnen tevens in gezamenlijk overleg overeenkomen af te wijken van het bepaalde in de demarcatielijst. Elke afwijking dient schriftelijk te worden vastgelegd.

11.6.4 De kwaliteit van het geleverde schoonmaakwerk in de binnensportaccommodaties wordt beoordeeld volgens NEN 2075, het kwaliteitsmeetsysteem voor de schoonmaakdienstverlening. Nadere afspraken hieromtrent zijn opgenomen in de aanbesteding.

11.7 Onderhuur en contractuele afspraken

Artikel 6.3 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

11.8 Drugspassage

11.8.1 Het is de Huurder en exploitant verboden op of vanuit het gehuurde softdrugs, harddrugs en middelen als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet te breiden, te laten bereiden, te bewerken, te laten bewerken, te verwerken, te laten verwerken, te verkopen, te laten verkopen, af te leveren, af te leveren, te verstrekken, te laten verstrekken, aanwezig te hebben, aanwezig te laten hebben, te vervaardigen of te laten vervaardigen, in welke getale of hoeveelheden dan ook.

11.8.2 Het is de Huurder en exploitant, verder verboden op het gehuurde hennepplanten of andere planten, die gebruikt kunnen worden voor de bereiding of j de samenstelling van de middelen als bedoeld in artikelen 2 en 3 van de Opiumwet te telen, te kweken of op deze wijze dan ook op of in het gehuurde aanwezig te hebben, in welke getale of hoeveelheden dan ook.

11.8.3 Eveneens is het de Huurder en exploitant niet toegestaan op of vanuit het gehuurde strafbare feiten te plegen. Indien wordt geconstateerd dat de Huurder en exploitant handelt in strijd met een of meer voormelde verboden is dit een reden voor onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst en directe ontruiming van het gehuurde en zal de Gemeente zonder nadere aankondiging in rechte ontbindingen van de huurovereenkomst en/of ontruiming van het gehuurde vorderen.

11.9 Toepasselijk recht en Geschillenregeling

11.9.1 Op alle uit deze overeenkomst voortvloeiende geschillen, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

11.9.2 Partijen wijzen de bevoegde rechter aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de Gemeente gevestigd is bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen de partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken. In geval van samenloop met een bestaand geschil tussen partijen met betrekking tot de tussen partijen gesloten exploitatieovereenkomst en onderhavige huurovereenkomst, is de bevoegde rechter van de in het arrondissement waar de Gemeente gevestigd in eerste instantie en bij uitsluiting bevoegd zijn om van beide geschillen tezamen kennis te nemen.

Hoofdstuk 2 Exploitatie

PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING TEN AANZIEN VAN DE EXPLOITATIE:

1. De gemeente de exploitatie van de Binnensportaccommodaties Kerkrade wenst te laten verzorgen door Huurder en exploitant, zoals blijkt uit het besluit van het College van bestuur van de gemeente Kerkrade d.d. XX;
2. Huurder en exploitant de exploitatie onder de voorwaarden van deze overeenkomst aanbestedingsdocument overneemt als 'overgang (...) van algemeenheid van goederen' als genoemd in artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968 en daarmee zonder fiscale verrekeningen voor de Gemeente;
3. Partijen hun afspraken omtrent de exploitatie van de accommodaties in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

ZIJN OVEREENGESKOMEN

Artikel 1. De exploitatie

- 1.1 De exploitatie heeft betrekking op de Binnensportaccommodaties Kerkrade, die op basis van de bij deze overeenkomst horende huurovereenkomst in verhuur zijn gegeven aan Huurder en exploitant.
- 1.2 Huurder en exploitant exploiteert de accommodaties en bijbehorende inventarissen voor eigen rekening en risico gedurende de duur van de huurovereenkomst met de Gemeente en met in acht name van het gestelde in voorliggende exploitatieovereenkomst. Dit betekent dat alle tekorten die ontstaan als gevolg van afwijkingen tussen werkelijke en begrote kosten volledig voor rekening en risico komen van Huurder en exploitant.
- 1.3 Huurder en exploitant geeft de exploitatie van de accommodaties op slagvaardige en marktgerichte wijze gestalte, rekening houdend met de uitgangspunten zoals vastgelegd in de aanbesteding Binnensport gemeente Kerkrade en de inschrijving die Huurder en exploitant op deze aanbesteding heeft gedaan. Voorts draagt Huurder en exploitant er zorg voor dat er te allen tijde vakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig is tijdens openstellings- c.q. gebruikstijden van de accommodaties.
- 1.4 Huurder en exploitant stelt de accommodaties schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers. Bepalend hierin zijn de kwaliteitseisen als opgenomen in het aanbestedingsdocument. Voorts geldt hetgeen opgenomen in artikel 5 en 6 van deze overeenkomst.
- 1.5 Huurder en exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van de accommodatie aan een derde uit te besteden en/of op te dragen behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 1.6 Door Huurder en exploitant wordt als gesteld in artikel 1 lid 2 gestalte gegeven aan een volledig risicodragende exploitatie. Mede in het kader hiervan heeft Huurder en exploitant bij aanvang van de exploitatie een eigen vermogen van € 100.000,= (zegge honderdduizend euro). Voornoemd risicodragend vermogen dient uitsluitend ter afdekking van eventuele tekorten die aan het einde van het boekjaar op de exploitatierekening resteren. Onttrekkingen aan deze reserve zijn dan ook alleen toegestaan uit hoofde van voornoemd doel en behoeven voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 1.7 De in voorgaand lid 6 genoemde egaliseringsreserve wordt op basis van positieve exploitatieresultaten eerst tot minimaal € 125.000,= (zegge honderdvijftigduizend euro) aangevuld alvorens tot winstuitkering over het meerdere wordt overgegaan.
- 1.8 Winstuitkeringen door Huurder en exploitant, die er toe leiden dat de in lid 6 genoemde egaliseringsreserve lager wordt dan € 125.000,=, of dat dit bedrag niet wordt bereikt, zijn uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 1.9 Na afloop van de contractperiode komt het resterende saldo van het risicodragend vermogen ten gunste van Huurder en exploitant.

Artikel 2. De overeenkomst

- 2.1 De wederzijdse rechten en verplichtingen tussen de Gemeente en Huurder en exploitant worden door middel van deze overeenkomst vastgelegd, de huur en de exploitatieovereenkomst heeft een looptijd van 4 jaar (beginnend 1 januari 2025).
- 2.2 Verlenging van de overeenkomst is in overleg tussen Gemeente en Huurder en exploitant na het verstrijken van de initiële termijn telkenmale mogelijk voor een periode van 2 jaar, met een maximum van 2 verlengingen.
- 2.3 In de overeenkomst zijn wijzigingsbepalingen opgenomen die het mogelijk maken om binnen de juridische kaders optionele uitbreidingen dan wel aanpassingen van de opdracht door te voeren. Deze bepalingen gaan onder meer over autonome prijsstijgingen, wijzigingen in het areaal aan accommodaties, wijziging in (externe) wetgeving dan wel programma-technische wijzigingen, die een directe relatie hebben met de exploitatie van de accommodaties. Tussentijdse ontbinding van de overeenkomst vindt slechts plaats in geval van ernstige tekortkoming in de nakoming van afspraken door één der partijen.
- 2.4 Ontbinding van de overeenkomst vindt plaats wanneer Huurder en exploitant in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of anderszins de vrije beschikking over haar vermogen, dan wel een belangrijk deel daarvan, verliest. Zodra Huurder en exploitant in één van voornoemde situaties dreigt te geraken, dient zij de Gemeente hiervan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
- 2.5 Huurder en exploitant zal alle lopende verplichtingen die van toepassing zijn binnen betrokken accommodaties overnemen tot het moment waarop deze expireren.
- 2.6 Huurder en exploitant verstrekt de Gemeente een continuïteitsgarantie van zes (6) maanden. Dit betekent dat in geval Huurder en exploitant aantoonbaar in het gedrang komt binnen de contractperiode en dit per aangetekend schrijven bij de Gemeente meldt, het concern/de holding behorende bij Huurder en exploitant vanaf dat moment nog zes maanden de continuïteit van de exploitatie van de maatschappelijke accommodaties zal borgen.

Artikel 3. Exploitatiebijdrage c.q. vergoeding

- 3.1 De exploitatiebijdrage is enkel bestemd voor de uitvoering door Huurder en exploitant van de maatschappelijke doelstellingen sport en beweging van de Gemeente. Gemeente vergoedt de kosten voor de uitbating van de maatschappelijke taken in de Binnensportaccommodaties zodat deze locaties beschikbaar zijn en ingericht zijn voor de sportbeoefening van de inwoners. De Gemeente zal deze maatschappelijke doelstelling nader specificeren en onderbouwen in een Algemeen Belang Besluit Sport Kerkrade. De exploitatievergoeding is enkel bestemd voor de maatschappelijke activiteiten in de sportaccommodaties. Huurder en exploitant draagt zelf de kosten voor commerciële uitbating.
- 3.2 Huurder en exploitant is alleen gehouden de exploitatie van de accommodaties te verzorgen indien en voor zover de Gemeente garandeert dat zij gedurende de duur van de Huur- en exploitatieovereenkomst bijdrage aan de exploitatie van Huurder en exploitant zal vergoeden.
- 3.3 Gemeente mag op grond van de Wet Markt en Overheid een exploitatievergoeding geven, als gevolg van de uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven mag deze vergoeding geen verkapte huurkorting zijn en moet Huurder en exploitant minimaal een kostendekkende huur betalen. Op grond van een Algemeen Belang besluit mag de Gemeente alle kosten vergoeden die samenhangen met het uitbaten van de sportaccommodatie in het algemeen belang.
- 3.4 De jaarlijkse exploitatiebijdrage wordt door Huurder en Exploitant onderbouwd middels een administratie waarin de commerciële en maatschappelijke activiteiten separaat opgenomen worden. Huurder en exploitant zal zorgdragen voor een deugdelijke administratie van de commerciële en maatschappelijke uitbating.
- 3.5 De overeengekomen jaarlijkse exploitatiebijdrage c.q. –vergoeding wordt bij vooruitbetaling per kwartaal in gelijke delen betaald.
- 3.6 De hoogte van de exploitatiebijdrage is op basis van prijspeil januari 2025 vastgesteld zoals opgenomen in de aanbieding van Huurder en exploitant d.d. XX en wordt voor het eerst uitgekeerd in januari 2025.
- 3.7 De exploitatiebijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2026. Dit gebeurt overeenkomstig de indexerings Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek van de maand oktober in het voorgaande jaar.

- 3.8 Alle tekorten die ontstaan als gevolg van afwijkingen tussen werkelijke en begrote kosten komen volledig voor rekening en risico van Huurder en exploitant.
- 3.9 De energiekosten en het gebruikersdeel van de OZB komen onverkort en volledig risicodragend voor rekening van Huurder en exploitant.
- 3.10 Indien wordt overgegaan tot verlenging dan kan er naast indexatie tevens een herijking van de exploitatiebijdrage c.q. –vergoeding plaatsvinden, echter alleen op basis van gewijzigd gebruik.
- 3.11 Indien de prijsindex als bedoeld in dit artikel niet meer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, zullen partijen in onderling overleg een nieuwe index kiezen die het beste aansluit op de oorspronkelijke index.
- 3.12 Indien het tarievenbeleid van Gemeente Kerkrade wordt aangepast, zal dit worden verrekend in de vorm van een bijstelling van de exploitatiebijdrage.

Artikel 4. Personeel

- 4.1 Huurder en exploitant is altijd verantwoordelijk voor voldoende en in overeenstemming met de activiteit, gekwalificeerd personeel in te zetten.
- 4.2 De overname van het betrokken personeel dat in dienst is bij de Huurder en exploitant van de voorgaande aanbesteding vindt plaats op basis van de Wet Overgang van Onderneming. De Gemeente is geen partij in deze overname.

Artikel 5. Onderhoud

- 5.1 Het uit te voeren klein en groot onderhoud wordt uitgevoerd op basis van de demarcatielijst zoals deze door de eigenaar, de Gemeente, is opgesteld.
- 5.2 De demarcatie is vastgelegd conform bijlage 5A van de aanbestedingsstukken. Alleen na schriftelijke overeenstemming kunnen partijen de demarcatie gedurende de looptijd van de overeenkomst aanpassen.
- 5.3 Indien binnen de gemeente Kerkrade ten aanzien van het (laten) uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden een aanbestedingsplicht bestaat dan zal deze door de gemeente aan de Huurder en exploitant worden doorgelegd.
- 5.4 De gemeente Kerkrade heeft het uiteindelijke budgethouderschap en draagt daarmee de financiële eindverantwoordelijkheid voor het groot onderhoud.

Artikel 6. Kwaliteitsniveau schoonmaak

- 6.1 De kwaliteit van het geleverde schoonmaakwerk in de binnensportaccommodaties dient te voldoen aan de normen volgens NEN 2075, het kwaliteitsmeetsysteem voor de schoonmaakdienstverlening.
- 6.2 Het geleverde schoonmaakwerk dient te voldoen aan een AQL (Acceptance Quality Limit) van 7%, in de ruimtecategorie “bureaukamers, gymzalen en verkeersruimten”. In de ruimtecategorie “sanitaire ruimten” dient het geleverde werk te voldoen aan een AQL van 5%.

Artikel 7. Huurprijs

- 7.1 Uitgangspunt is een btw-belaste verhuursituatie tussen de Gemeente en Huurder en exploitant, voor zover dat gedurende exploitatie door Huurder en exploitant mogelijk is. Hierbij wordt uitgegaan van een exploitatie als ‘gelegenheid geven tot sportbeoefening en baden’ als genoemd in post b.3 van Tabel I van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 7.2 Indien op enig moment Huurder en exploitant zijn exploitatie zodanig vormgeeft dat niet meer (deels of geheel) door de Gemeente belast met BTW verhuurd kan worden, wordt zulks in overleg tussen partijen in de verhuurprijzen verdisconteerd conform de gebruikelijke bepalingen bij verhuur van onroerende zaken (conform artikel 19.3 Algemene bepalingen standaard ROZ verhuurovereenkomst kantoorruimte).

Artikel 8. Vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen

- 8.1 De totale vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen van de betrokken accommodaties (zijnde basis- en niet basis inventaris) is in eigendom bij de gemeente. Huurder en exploitant draagt als ‘goed huisvader’ zorg voor de inventarissen;
- 8.2 De Gemeente is verantwoordelijk voor de inspectie van/het contract met de keuringsinstantie voor de vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen.
- 8.3 Op basis van de inspectierapporten worden de niet-geplande en acuut noodzakelijke vervanging van vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen in overleg met Gemeente

door Huurder en exploitant aangeschaft op basis van een gelijkwaardig productniveau. Eventuele financiële afrekening met de gemeente in lijn met de demarcatie vindt achteraf plaats;

Verantwoordelijkheidsmatrix	Inspectie	Onderhoud/Vervanging
Vaste inrichting	Gemeente	Gemeente
Losse inrichting	Gemeente	Huurder en exploitant
Sport-gerelateerde materialen	Gemeente	Huurder en exploitant

- 8.4 In bovenstaande tabel staat de verantwoordelijkheid m.b.t. de inspectie en onderhoud/vervanging van de vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen.
- De vaste inrichting betreft zaken die aard- en nagelvast zijn gemonteerd in de locaties zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, klimrekken, touwen, ringen, et cetera;
 - De losse inrichting betreft zaken niet zijn gemonteerd in de locaties, maar los aanwezig zijn zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, brug, bok, lange mat, valmatten et cetera;
 - De sport-gerelateerde materialen betreft bijvoorbeeld ballen, shuttles, hesjes, et cetera.
- 8.5 Aanvullende inventarissen (die niet vallen onder vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen) die door Huurder en exploitant worden aangeschaft zijn in beheer, onderhoud én eigendom bij Huurder en exploitant en maken geen onderdeel uit van het jaarplan onderhoud;
- 8.6 Eventuele investeringen door Huurder en exploitant ten laste van de Gemeente in de Vaste inrichting, die een investeringsbedrag van € 7.500,= exclusief belasting toegevoegde waarde te boven gaan vereisen voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Uiteraard dient achteraf altijd onderbouwde motivatie te kunnen worden verstrekt door Huurder en exploitant. Aanschaf vindt plaats met inachtnaam van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente (<https://www.kerkrade.nl/bestuur-en-organisatie/inkoop-en-aanbestedingen> 3274/);
- 8.7 Huurder en exploitant is verplicht om per accommodatie een actuele inventarislijst bij te houden met alle vaste inrichting, losse inrichting en sport-gerelateerde materialen per locatie en dient deze te kunnen overleggen aan de gemeente Kerkrade.

Artikel 9. Tarieven

- 9.1 Huurder en exploitant is gehouden de gebruikstarieven zoals die gelden op het moment van het overnemen van de exploitatie (en zoals opgenomen in de "Leidraad Europese Aanbesteding Binnensport Gemeente Kerkrade") te hanteren. Bij de tarieven wordt onderscheid gemaakt tussen georganiseerde, ongeorganiseerde, commerciële en incidentele tarieven.
- Toelichting tarieven:
- **Georganiseerd tarief:** het georganiseerde tarief is van toepassing indien er voor een periode van 5 maanden of langer een huurcontract wordt afgesloten en geldt uitsluitend voor een vereniging met statuten en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, statutair gevestigd is in de gemeente Kerkrade en deelneemt aan door landelijk erkende sportbond(en) georganiseerde competities c.q. wedstrijden.
 - **Ongeorganiseerd tarief:** het ongeorganiseerde tarief is van toepassing indien er voor een periode van 5 maanden of langer een huurcontract wordt afgesloten en geldt uitsluitend voor:
 - Een vereniging met statuten die niet statutair gevestigd is in Kerkrade;
 - Een vereniging zonder statuten;
 - Een organisatie zonder winstoogmerk die beweegaanbod aanbiedt in opdracht van gemeente Kerkrade (bijvoorbeeld Impuls en The MoveFactory);
 - Scholen in Kerkrade die extra beweegaanbod willen aanbieden buiten het bewegingsonderwijs (en waarbij de klokuurvergoeding dus niet meer van toepassing is).
 - **Commercieel tarief:** het commerciële tarief is van toepassing op alle overige gebruikers en wordt door de Huurder en exploitant bepaald.
 - **Incidentele tarief:** het incidentele tarief is van toepassing op incidentele huur (dat wil zeggen voor een periode korter dan 5 maanden) door (sport)verenigingen en niet-commerciële organisaties.
- 9.2 Het staat de Huurder en exploitant vrij om de tarieven voor commerciële activiteiten, zoals nu ook het geval is, in de toekomst zelf vast te stellen met inachtneming van de voorwaarde dat deze tarieven marktconform zijn en in lijn liggen met de in de regio geldende tarieven;

- 9.3 De tarieven voor georganiseerd gebruik liggen vast en zijn **niet** indexeerbaar. De tarieven voor ongeorganiseerd, commercieel en incidenteel gebruik kunnen jaarlijks per 1 januari en voor het eerst op 1 januari 2026 worden geïndexeerd overeenkomstig de indexering Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek van de maand oktober in het voorgaande jaar. Mocht dit cijfer op enig moment niet meer door het CBS worden gepubliceerd, dan wordt het eerst bovenliggende cijfer toegepast (in dit geval categorie 09410 Diensten voor recreatie en Sport).
- 9.4 Voor het onderwijs ontvangt de Huurder en exploitant een bijdrage volgens de zogenaamde klokuurvergoeding.

Artikel 10. Horeca

- 10.1 Sporthal Rolduc beschikt over een horecavoorziening. De horecavoorziening in Rolduc is uitbesteed aan een horeca-exploitant. De inventaris in de horecagelegenheid is eigendom van deze horeca-exploitant. Deze constructie wordt niet veranderd door de aanbesteding, maar betekent dat de verhuurconstructie van de horecavoorziening overgaat op de nieuwe Huurder van de sporthal Rolduc. Alle horeca-gerelateerde activiteiten vallen buiten de verantwoordelijkheid van de toekomstige Huurder en exploitant binnensportaccommodaties.

Artikel 11. Aansprakelijkheid en verzekeringen

- 11.1 Een overzicht van de demarcatie verzekeringen is opgenomen als Bijlage 5B van de aanbesteding. Partijen dienen zich adequaat te verzekeren.
- 11.2 Huurder en exploitant vrijwaart de Gemeente ter zake van alle aanspraken van derden in verband met de exploitatie van de accommodatie.

Artikel 12. Openstelling en programmering

- 12.1 Huurder en exploitant is gehouden om de accommodatie voor alle relevante maatschappelijke doelgroepen beschikbaar te houden, waarbij de huidige programmering en openstellingroosters de uitgangspunten vormen. Een maximale openstelling van betrokken accommodatie voor de verschillende doelgroepen is het uitgangspunt, Huurder en exploitant is verplicht deze openstelling te verruimen als meer verenigingen of groepen gebruik willen maken van de accommodaties, mits passend binnen de geldende wet- en regelgeving.
- 12.2 De Exploitant dient op eerste verzoek/afroep van of namens de Gemeente invulling te geven aan, dan wel te voorzien in extra ruimte/uren voor Maatschappelijke activiteiten in haar gebruiksroosters van betreffende accommodaties. In het geval van het beschikbaar stellen van uren/ruimte ontvangt Exploitant hiervoor geen aanvullende vergoeding, de kosten voor het beschikbaar stellen van ruimte/uren worden vastgelegd in de administratie als maatschappelijke activiteit en werken door de exploitatievergoeding.
- 12.3 Huurder en exploitant is zelf verantwoordelijk voor de inroostering en dient hiertoe in overleg te treden met de schoolbesturen, sportverenigingen en overige gebruikers.
- 12.4 In de basis worden sportverenigingen en overige gebruikers jaarlijks aan de hand van het rooster van het voorgaande jaar doorgeplaatst. Indien de Huurder en exploitant voornemens is om roosterwijzigingen door te voeren die voor maatschappelijke doelgroepen ingrijpende gevolgen (kunnen) hebben, verbindt de Huurder en exploitant zich om de beoogde roosterwijziging, uiterlijk 4 maanden voorafgaande aan de ingangsdatum, ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.
- 12.5 Binnen bovengenoemde kaders is Huurder en exploitant in beginsel vrij om overige beschikbare uren naar eigen inzicht in te richten c.q. te verhuren.
- 12.6 Voor vergunnings-plichtige evenementen dient de Huurder en exploitant vooraf toestemming te vragen aan de gemeente. Het organiseren van rommelmarkten is niet toegestaan wegens de kans op beschadigingen aan de sportvloeren.
- 12.7 Bij het honoreren van toekomstige gebruikerswensen dient voorrang te worden toegekend aan onderwijsinstellingen en verenigingen op navolgende wijze:
- Prioriteit 1: Bewegingsonderwijs (wettelijk verplicht).
 - Prioriteit 2: Sportverenigingen uit Kerkrade, daarbinnen seizoensgebruik boven incidenteel gebruik.
 - Prioriteit 3: Activeringsprogramma's in opdracht van/gesubsidieerd door gemeente Kerkrade ten gunste van Kerkraadse inwoners en bewegingsactiviteiten georganiseerd met/door het onderwijs vallende buiten het wettelijke verplichte bewegingsonderwijs.

- Prioriteit 4: Sportverenigingen buiten Kerkrade, daarbinnen seizoensgebruik boven incidenteel gebruik.
 - Prioriteit 5: overig.
- 12.8 Huurder en exploitant verplicht zich tot het structureel gestalte geven aan een gebruikersoverleg dat minimaal tweemaal per jaar plaatsvindt. De verslagen van deze gebruikersoverleggen worden door Huurder en exploitant ter kennisgeving aan de gemeente verstrekt.

Artikel 13. Informatie, verantwoording en verslaglegging

- 13.1 Ieder half jaar vindt overleg plaats tussen Huurder en exploitant en de (accounthouder van de) Gemeente, mede op basis van een door Huurder en exploitant gemaakte managementrapportage. Hierbij vindt verslaglegging en verantwoording plaats door Huurder en exploitant omtrent het verloop van de exploitatie, het gebruik en de programmering.
- 13.2 Uiterlijk in de maand mei na het verstrijken van ieder exploitatiejaar verstrekt Huurder en exploitant aan de Gemeente het uitgewerkte jaarverslag met jaarrekening, met hierin alle voor de Gemeente relevante informatie. Onderdeel van de rapportage is de managementinformatie als genoemd in de "Leidraad Europese Aanbesteding Binnensport Gemeente Kerkrade".
- 13.3 Huurder en exploitant organiseert jaarlijks een onafhankelijk "klanttevredenheidsonderzoek" onder de gebruikers van de binnensportaccommodaties. Huurder en exploitant geeft daarbij aanvullend een beeld hoe zij de uitkomsten van dit onderzoek verwerkt in de exploitatie en programmering van het aankomende seizoen.
- 13.4 Huurder en exploitant hanteert een ordentelijke klachtenprocedure.

Artikel 14. Overige uitgangspunten Exploitatie

- 14.1 Vanaf de aanvangsdatum van de exploitatieovereenkomst worden alle mededelingen van de Gemeente aan Huurder en exploitant in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het adres van Huurder en exploitant.
- 14.2 Huurder en exploitant is verplicht om het Certificaat Sporthallen te behalen voor de betreffende accommodaties.
- 14.3 Huurder en exploitant is gerechtigd sleutelbeheer toe te passen ten aanzien van het onderwijsgebruik van binnensportaccommodaties.
- 14.4 De mogelijkheid bestaat om bij binnensportaccommodaties ook ten aanzien van verenigingsgebruik te werken met sleutelbeheer.
- 14.5 Huurder en exploitant is, behoudens bij onderwijsgebruik, verantwoordelijk voor beschikbare BHV. Indien contractueel schriftelijk overeengekomen kan deze verantwoordelijkheid worden doorgelegd naar de (sport)vereniging.
- 14.6 Alle rechten (en revenuen) ten aanzien van structurele sponsoring komen toe aan Huurder en exploitant. Voor verenigingen bestaat de mogelijkheid tot incidentele sponsoring (tijdens evenementen en toernooien). Hierbij worden aanvullende sponsor- en reclame-uitingen in de accommodaties aangebracht.
- 14.7 Een door Huurder en exploitant nieuw aan te gane contractuele verplichting dient, indien de bijbehorende te sluiten overeenkomst een looptijd kent die qua beëindigingsmoment later ligt dan 31 december 2028, ter goedkeuring aan de Gemeente te worden voorgelegd.
- 14.8 De Gemeente vrijwaart Huurder en exploitant van claims met betrekking tot de exploitatie van de locaties binnen deze overeenkomst, van welke aard en omvang dan ook, welke dateren van voor 1 januari 2025.
- 14.9 Huurder en exploitant verleent bij overdracht van de exploitatie en nadien medewerking om de fiscale positie van de Gemeente te optimaliseren voor zover dit samenhangt met de onderhavige accommodaties en de exploitatie van deze. Dit omvat tevens de medewerking om waar nodig of wenselijk vraagpunten met de Belastingdienst af te stemmen.
- 14.10 Huurder en exploitant verleent te allen tijde volledige medewerking in geval van overdracht aan een toekomstige Huurder en exploitant, dan wel bij inbesteding naar de Gemeente.
- 14.11 In het verlengde hiervan is de Gemeente te allen tijde gerechtigd voor een toekomstige onderhandelings- of aanbestedingsprocedure relevante (bedrijfs)informatie van Huurder en exploitant mee te delen aan derden, maar ook bijvoorbeeld aan entiteiten en/of de personen die onder haar bevoegdheid staan of indien regelgeving het noodzakelijk maakt. Hiervan maakt tenminste onderdeel uit:
- een opgave van bezoekaantallen per kwartaal per accommodatie gespecificeerd per gebruikerscategorie;

- energieverbruikscijfers per jaar;
 - gebruiksroosters;
 - tarieven;
 - personeelsgegevens;
 - managementinformatie.
- 14.12 Partijen treden met elkaar in overleg indien zich zodanige ontwikkelingen voordoen die bij aanvang van de overeenkomst niet te voorzien zijn, buiten de invloedssfeer van partijen ligt en die een significante invloed hebben op de exploitatie van locaties. Voorbeelden zijn:
- Btw sportbesluit/Nadelen van fiscale mutaties;
 - Mutaties in wet- en regelgeving;
 - Indexering op specifieke kostencomponenten;
 - Pandemieën;
- Partijen zullen in dergelijke situaties in gezamenlijk overleg een oplossing zoeken zonder de ambitie te hebben enig gewin ten opzichte van de andere partij te realiseren.
- 14.13 De bijlagen maken onderdeel uit van voorliggende overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst geldt de overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk in rang.

Artikel 15. Toepasselijk recht en forumkeuze

- 15.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 15.2 Partijen wijzen de bevoegde rechter in het arrondissement van rechtbank Maastricht bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen de partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken. In geval van samenloop met een bestaand geschil tussen partijen met betrekking tot de tussen partijen gesloten overeenkomsten, is de kantonrechter in eerste instantie en bij uitsluiting bevoegd zijn om van beide geschillen tezamen kennis te nemen.

Artikel 16. Slotbepalingen

- 16.1 De bijlage(n) behorende bij deze overeenkomst maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen deze overeenkomst en de bijlage(n) geldt het bepaalde in de overeenkomst.

Bijlagen:

1. Algemene Bepalingen
2. Plattegrond/tekening van het gehuurde.
3. Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
4. Foto's van het gehuurde
5. Demarcatielijst
6. inventarisatielijst
7. Energie labels
8. Sleutelafgifte
9. Uittreksel inschrijving Kamer van Koophandel Huurder en exploitant
10. Kopie identiteitsbewijs

ALDUS OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND IN TWEEVOUD:

Kerkrade, d.d.

Kerkrade, d.d.

Gemeente Kerkrade
vertegenwoordigd door:

Huurder en exploitant
vertegenwoordigd door:

.....

J.W. Seetsen

.....

.....

T.E.W. Willems

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder en exploitant[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW', gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening Huurder en exploitant: