
HUUROVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Heusden, ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw drs. W. van Hees, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van _____ hierna te noemen: “**De Gemeente**”;
2. [●], hierna te noemen “**De Huurder**”.

hierna gezamenlijk te noemen “**partijen**”,

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente de zwemaccommodatie Het Run in eigendom heeft, gelegen aan Sportlaan 14, 5151 RK Drunen, kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie L, nummer 6255.
hierna te noemen “**de accommodatie**”;
2. De Gemeente het beheer en de exploitatie van de accommodatie wenst te laten verzorgen door Huurder;
3. Partijen ter zake van de uitoefening van de exploitatie van de accommodatie een separate exploitatie-overeenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend en hiermee een onverbreekelijk geheel vormt;
4. De Gemeente de accommodatie, gelet op het voornoemde, in verhuur wenst te geven aan Huurder;
5. In voorliggende huurovereenkomst de rechten en plichten met betrekking tot de (ver)huur van de accommodatie worden vastgelegd.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

Object De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt: de gebouwen alsmede het afgebakende terrein waarop de accommodatie is gesitueerd (met verdere toe- en aanbehoren) van zwembad Het Run, gelegen aan Sportlaan 14, 5151 RK Drunen, kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie L, nummer 6255. zijnde het gedeelte met een oppervlakte van 41.444 m² BVO zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1** aan deze huurovereenkomst gehechte situatietekening;
hierna te noemen "**het gehuurde**".
Het gehuurde is een "overige onroerende zaak" als bedoeld in artikel 7:230a, eerste lid, BW.

Artikel 2

Huurprijs De Gemeente verhuurt het gehuurde aan de Huurder met ingang van 1 februari 2026 tegen een ~~jaarlijkse~~ huurprijs van **€ 25.000,- per seizoen** (zegge: vijftienduizend euro) exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Prijspeil januari 2026 en jaarlijks per 1 te indexeren aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens, categorie 112000 Accommodaties.

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 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 februari 2026;
- zoals omschreven in artikel 1 betreft het gehuurde onroerende zaken plaatselijk bekend als zwembad Het Run in de gemeente Heusden;
- 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 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 Indien en voor zover door toedoen van Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, zal de huurprijs worden verhoogd met een opslag. Deze opslag dient ter dekking van de door de Gemeente te lijden schade. De schade wordt op eerste vordering van de Gemeente door Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.
- 3.5 Indien door wijzigingen in de Wet op de Omzetbelasting 1968 niet meer kan worden voldaan aan het 90% criterium zal de in artikel 3.4 genoemde te betalen schade als een additionele vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten worden aangemerkt.
- 3.6 Ingeval de Gemeente het gehuurde vervreemdt dient de Gemeente de verplichting tot belaste verhuur tevens aan de nieuwe eigenaar over te dragen. De nieuwe eigenaar is onverkort gebonden aan het in dit artikel bepaalde. Dit is slechts anders indien de nieuwe eigenaar en Huurder op gezamenlijk verzoek van de Belastingdienst toestemming krijgen om de belaste verhuur te beëindigen.

Artikel 4

Aard van het gebruik

- 4.1 De Huurder is gehouden het gehuurde te gebruiken als openbare zwemvoorziening voor recreatieve en sportieve doeleinden. Het is Huurder toegestaan om de accommodatie ook te gebruiken voor aan het gebruik als zwemvoorziening ondergeschikte, daarmee samenhangende activiteiten zoals beschreven in de onlosmakelijk met deze huurovereenkomst verbonden exploitatieovereenkomst.
- 4.2 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) accommodatie van toepassing zijn en de daarvoor benodigde investeringen te verrichten. Bij niet- of niet volledige nakoming van deze verplichtingen is Huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties. Indien de vereiste investeringen naar het oordeel van de Huurder niet redelijk en billijk zijn in verhouding tot de omvang van de opdracht, treden partijen hierover met elkaar in overleg over een voor beide partijen acceptabele oplossing. In afwijking van het vorenstaande geldt bij de bouwkundige en technische aanpassingen aan het gehuurde en de technische installaties het hierna in artikel 16 gestelde.

Artikel 5

Huurtermijn

- 5.1 De huurovereenkomst gaat in op 1 februari 2026 en eindigt op ~~30 september~~31 oktober 2028 met een eenzijdige optionele verlenging voor de Gemeente van tweemaal één jaar, ~~of eenmaal twee jaar~~. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van de corresponderende exploi-

tatieovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden van beide overeenkomsten met elkaar overeenstemmen

- 5.2 De gemeente zal uiterlijk 1 juni 2028 en eventueel (ingeval van verlenging met één jaar) 1 juni 2029 duidelijkheid bieden over het verlengen van de contractperiode.
- 5.3 Na het verstrijken van de huurperiode, als bedoeld in lid 1, wordt deze overeenkomst zonder dat sprake is van een formele noodzaak tot opzegging van rechtswege beëindigd.
- 5.4 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van de huurovereenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 17.
- 5.5 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de daaraan verbonden exploitatieovereenkomst en vice versa. Indien onderhavige overeenkomst wegens gerechtelijke tussenkomst later eindigt, eindigt daarmee ook de daarmee verbonden exploitatieovereenkomst later zodat de beëindigingdatum voor beide overeenkomsten te allen tijde hetzelfde is.

Artikel 6

- Huurbetaling
- 6.1 Betaling van de huursom vindt plaats door verrekening door de Gemeente met de uit hoofde van de Exploitatieovereenkomst door de Gemeente aan de Huurder verschuldigde vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten, één en ander vast te stellen op basis van door Huurder op te stellen factuur (laatste van het seizoen) voor de vergoeding voor beheers- en exploitatiediensten en de door de Gemeente op te stellen factuur voor de huur. Bij de betaling van de laatste factuur wordt het huurbedrag van het exploitatiejaar verrekend.
 - 6.2 Bij de betaling van de huursom mag geen korting of schuldvergelijking worden toegepast, anders dan hiervoor in artikel 6.1 bedoeld.
 - 6.3 Door de Gemeente wordt aan de huurder op basis van de integrale kostprijs een huurprijs van € 25.000,- (exclusief btw, prijspeil januari 2026) in rekening gebracht ten behoeve van openluchtwembad Het Run. Jaarlijks te indexeren aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (prijsindex 2015=100), categorie 112000 Accommodaties.

Artikel 7

- Gehuurde/
aanvaarding
- 7.1 Huurder is uitdrukkelijk bekend met de staat waarin het gehuurde zich bevindt en is daarmee akkoord. De Gemeente stelt de accommodatie bedrijfs gereed ter beschikking aan Huurder en draagt er zorg voor dat het gehuurde voldoet aan de dan vigerende wet- en regelgeving, dan wel draagt zorg voor dispensaties hiervoor.
 - 7.2 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.
 - 7.3 In het kader van het opstarten van de accommodatie is Huurder zelf verantwoordelijk voor het legen, schoonmaken en vullen van het bassin.

Artikel 8

Reclame/
wijzigingen

- 8.1 Het is Huurder niet toegestaan de aard van gebruik van het gehuurde te veranderen.
- 8.2 Het is Huurder en eventuele medegebruikers vanuit esthetische waarden niet toegestaan om, zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente, buiten aan het gehuurde reclameborden of vergelijkbare uitingen aan te brengen.
- 8.3 Het is 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.
- 8.4 Het is Huurder toegestaan om reclameborden aan te brengen in het gehuurde. Het aanbrengen en verwijderen van dergelijke reclame-uitingen door Huurder is voor zijn/haar eigen rekening en risico.
- 8.5 Het is niet toegestaan dat ruimte wordt geboden aan reclame-uitingen die door (delen van) de bevolking als aanstootgevend of kwetsend kunnen worden ervaren.
- 8.6 Van het bepaalde in dit artikel onder artikel 8.1 en 8.2 kan uitsluitend de Gemeente ontheffing verlenen. Deze ontheffing heeft slechts rechtskracht indien zij door de Gemeente schriftelijk wordt verleend en kan slechts op redelijke gronden worden geweigerd. Aan de hiervoor bedoelde ontheffing kan de Gemeente voorwaarden verbinden.

Artikel 9

Onderverhuur

- 9.1 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 gebruik 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 zwembad met bijbehorende horecagelegenheid voor recreatieve en sportieve doeleinden.
- 9.2 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 hij te allen tijde voldoet en kan blijven voldoen aan de bepalingen van de huurovereenkomst.

Artikel 10

Lasten

Met uitzondering van de eigenaarsdeel van de OZB 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 11

- Onderhoud
- 11.1 Voor rekening van de Huurder komt de gehele huurperiode de verantwoordelijkheid voor het onderhoud zoals opgenomen in de demarcatielijst in **bijlage 2**.
 - 11.2 De Huurder en de Gemeente dienen bij de onderhoudswerkzaamheden NEN 2767 niveau 3 aan te houden.
 - 11.3 Als de Huurder een vervangingsinvestering nodig acht, wordt dit voorgelegd aan de Gemeente. Wanneer de Gemeente besluit niet te investeren en dit volgens de Huurder een belemmering van de bedrijfsvoering betekent, dient de Huurder een kosten-batenanalyse op te stellen waarin de belemmering voor de bedrijfsvoering inclusief de financiële consequenties worden onderbouwd. Op basis hiervan treden partijen met elkaar in overleg.
 - 11.4 Wanneer er geen oplossing gevonden wordt in de situatie zoals omschreven in artikel 11.3, wordt een onafhankelijke derde ingeschakeld die bepaalt wat de consequenties van het niet investeren voor de bedrijfsvoering betekent en of de Huurder alles in het werk heeft gesteld om de effecten te minimaliseren.
 - 11.5 Bij storingen aan de zwembadinstallaties dient de Huurder dit aan de Gemeente te melden. De Gemeente zorgt voor opvolging van de melding via een 24-uurs storingsdienst.
 - 11.6 Het zwembad kan één dag per jaar gesloten zijn vanwege storingen voor risico van de Huurder. Bij meer dan één dag per jaar sluiting vanwege storingen levert de Huurder een kosten-batenanalyse aan op basis waarvan de financiële consequenties kunnen worden vastgesteld. Hierover gaan Gemeente en Huurder met elkaar in gesprek.

Artikel 12

- Energiekosten
- 12.1 De kosten van verbruik van gas, elektriciteit en water met betrekking tot het gehuurde zijn voor rekening van de Huurder.
 - 12.2 Huurder dient zelf zorg te dragen voor het afsluiten van de contracten voor gas, elektriciteit en water.

Artikel 13

- Inventaris
- 13.1 De Gemeente is eigenaar van de in de accommodatie aanwezige inventaris.
 - 13.2 De Huurder is verantwoordelijk voor eventuele aanvulling van de inventaris en voor gewenste dan wel noodzakelijke vervanging van de aanwezige inventaris. Alle in de accommodaties aanwezige inventaris is eigendom van de gemeente. De inventaris die gedurende de contractperiode door Huurder wordt aangeschaft komt in eigendom van de gemeente, tenzij hierover door partijen nadere afspraken worden gemaakt.

Artikel 14

- Verzekeringen
- 14.1 Voor het gehuurde is de Gemeente in hoedanigheid van eigenaar verantwoordelijk voor de risico's die verband houden met brand-/stormschade, blikseminslag/inductieschade en ontploffing-/waterschade.

- 14.2 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) 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 Huurder. Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden welke niet onder de dekking van de gevarenverzekering vallen en voor zover die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Gemeente niet verantwoordelijk is.
- 14.3 De Huurder is ook huur verschuldigd wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van de accommodatie door een schade aan een opstal.
- 14.4 De Huurder is verplicht bij schade aan het gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de Gemeente. Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken.
- 14.5 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, dan wel om na te gaan of in of aan het gehuurde enige reparatie, waartoe de Gemeente gehouden is, moet worden verricht. De Huurder is verplicht het uitvoeren van deze reparaties door of namens de Gemeente te gedogen zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van huur te kunnen vorderen.

Artikel 15

- Aansprakelijkheid 15.1 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 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.
- 15.2 Onverminderd het bepaalde in het vorige lid 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 het onderhoud, waartoe Huurder, overeenkomstig artikel 11 gehouden is.
- 15.3 Gemis van huurgenot, voortvloeiende uit enige handeling door of namens de Gemeente in verband met wanprestatie van de Huurder, geeft de Huurder geen recht op compensatie of vermindering van de huurprijs.

Artikel 16

Bijzondere bepalingen

Wenselijke wijzigingen in de accommodatie, welke gerealiseerd dienen te worden ter optimalisering van de exploitatie door 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 cou- rantheid en waarde van de accommodatie en het daarbij behorende terrein zullen hier-

bij in acht worden genomen. Aan de toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.

Artikel 17

- Beëindiging/
ontbinding
- 17.1 Onverminderd alle rechten van partijen is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:
- a. door middel van een deurwaardersexploot overeenkomstig artikel 7:231 BW, indien Huurder ondanks schriftelijke aanmaning tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
 - b. met onmiddellijke ingang door middel van een per aangetekend schrijven gedane verklaring van rechtswege indien de organisatie van Huurder wordt ontbonden/geliquideerd, Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of aan Huurder, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
- 17.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

Artikel 18

- Ontruiming/
oplevering
- 18.1 Huurder is verplicht bij het einde van de huur het gehuurde prompt geheel ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, waarbij Huurder geen recht heeft op vergoeding wegens aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in welke vorm dan ook. Tenzij partijen daar vooraf nadere afspraken over hebben gemaakt.
- 18.2 Huurder zal bij het einde van het gebruik alle bij het gehuurde behorende sleutels inleveren bij de Gemeente, nadat hij de afsluitingen van de nutsaansluitingen en voorts van ramen en buitendeuren heeft doen verrichten.
- 18.3 De accommodatie dient door Huurder te worden opgeleverd in de staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevond, behoudens slijtage als gevolg van normaal gebruik. De Gemeente zal aan het einde van de contractperiode door middel van een schouw van de accommodatie bepalen of de accommodatie in de juiste staat en winterklaar is opgeleverd volgens de verdeling van verantwoordelijkheden beschreven in de demarcatielijst in **bijlage 2**.

Artikel 19

- Naamswijziging
- Huurder dient de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente te verkrijgen voor een (voorgenomen of nieuwe) naamswijziging, overname (waaronder begrepen wijziging in de aandeelhoudersstructuur van Huurder), fusie of juridische splitsing als bedoeld in Boek 2. Indien de Gemeente haar toestemming hiertoe verleent dient de rechtsopvolger in ieder geval dezelfde verplichtingen na te komen als de Huurder inclusief alle garanties.

Artikel 22

- Overige bepalingen
- 20.1 Vanaf de aanvangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de Gemeente aan Huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het adres van Huurder.
 - 20.2 De Gemeente vrijwaart Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
 - 20.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van Huurder of voor schade als gevolg van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor schade en/of gebreken die zijn ontstaan doordat Huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen dan wel een besmetting van het in het gehuurde aanwezige waterleidingsysteem met legionella en/of ander bacteriën.

Artikel 21

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 22

Toepassing recht en forumkeuze

- 22.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 22.2 Partijen wijzen als bevoegd rechter de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost Brabant bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken.

Artikel 23

Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige huurovereenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafereerd 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 accommodatie.
- 2. Demarcatielijst onderhoud.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Heusden:

Getekend te Heusden op _____

.....

Namens Gemeente Heusden:
Mevrouw drs. W. van Hees, burgemeester

.....
Namens Huurder
[●]