

## HUUROVEREENKOMST Binnensportaccommodaties Venray

### DE ONDERGETEKENDEN,

1. **Gemeente Venray**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te (5801 MB) Venray aan Raadhuisstraat 1 (postadres: Postbus 500, 5800 AM Venray), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door Sophie van der Pas, teammanager RO voor deze overeenkomst op grond van artikel 171 Gemeentewet handelend voor en namens het college van burgemeester en wethouders, daartoe gemachtigd op grond van het Bevoegdhedenbesluit Gemeente Venray zoals vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders op 9 december 2025, hierna te noemen: “**(de) Gemeente**”;

en

2. [**Naam**], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te [**plaats**] en kantoorhoudend te [(**postcode**)] [**plaats**], aan de [**adres**] (Postbus [**.....**]), KvK-nummer: [**nummer**], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar [**bestuurder/gevolmachtigde**] [**de heer/mevrouw**] [**naam**], hierna te noemen: “**de Huurder**”;

hierna gezamenlijk te noemen “**Partijen**”;

### IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. de Gemeente eigenaar is van:
  - I. Sporthal De Wetteling I en II (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder de inventaris) gelegen aan de Zuidsingel 2, 5802 EG te Venray, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie L, nummer: 5640;
  - II. Sporthal De Weert (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder de inventaris) gelegen aan de Kruidenlaan 103, 5803 BE te Venray, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie T, blad 9, nummer 4959;
  - III. Gymzaal Coninxhof (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder de inventaris) gelegen aan de Goudsmitstraat 11, 5801 RE te Venray, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie L, blad 7, nummer 2623;
  - IV. Gymzaal Ysselsteyn (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder de inventaris) gelegen aan de Pater Tulpstraat 3, 5813 CD Ysselsteyn, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M, blad 9, nummer 108;
  - V. Gymzaal Oostrum (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder de inventaris) gelegen aan de Watermolenstraat 9, 5807 BJ Oostrum, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie S, blad 8, nummer 1312.
- B. de Gemeente met Stichting Wonen Limburg een overeenkomst heeft gesloten, ten behoeve van de huur en exploitatie van de gymzalen Brukske I en II gelegen aan de Kiosk 9, 5802 NP te Venray;
- C. de gemeente met Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray en Regio Venray een overeenkomst heeft gesloten ten behoeve van de huur en exploitatie van gymzaal KC Kwispeldans gelegen aan de Sint Antoniusstraat 121, 5801 AR te Venray;
- D. de gemeente met Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray en Regio Venray een overeenkomst heeft gesloten, ten behoeve van de huur en exploitatie van gymzaal JKC Talententuin gelegen aan de Tinnegijeterstraat 6, 5801 RK te Venray, (hierna te noemen: “**de Accommodaties**”);

- E. De Gemeente de exploitatie en het beheer van de Accommodaties naar aanleiding van een openbare Europese aanbesteding uit handen heeft gegeven aan de Huurder;
- F. De afspraken tussen Partijen over de exploitatie en het beheer zijn vastgelegd in een separate exploitatieovereenkomst die gelijktijdig met deze huurovereenkomst is ondertekend en daarmee onlosmakelijk is verbonden;
- G. De Gemeente de Accommodaties, gelet op het gestelde in voorgaande lid, in verhuur wenst te geven aan Huurder;
- H. Partijen hun afspraken over de verhuur en huur van de Accommodaties als volgt schriftelijk wensen vast te leggen in deze huurovereenkomst, valt onder de werking van artikel 7:230a BW, hierna te noemen: **"deze Huurovereenkomst"**.

## **VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

### **1. Definities**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accommodatie/Gehuurde</b>   | De Accommodaties zoals benoemd in considerans A t/m D.                                                                                                                                                                                              |
| <b>Bedrijfsplan</b>            | Het als <u>Bijlage 3</u> aan de Exploitatieovereenkomst bijgevoegde bedrijfsplan (inclusief bijbehorende exploitatiebegroting) d.d. [datum].                                                                                                        |
| <b>Vergoeding</b>              | De jaarlijks door de Gemeente aan de Huurder (in zijn hoedanigheid van Exploitant) te betalen vergoeding voor de exploitatie en het beheer van de Accommodaties, zoals bedoeld in artikel <del>4.1</del> <u>5.1</u> van de Exploitatieovereenkomst. |
| <b>Exploitatieovereenkomst</b> | De gelijktijdig met de Huurovereenkomst gesloten Exploitatieovereenkomst tussen Partijen ten behoeve van de exploitatie en het beheer van de Accommodaties.                                                                                         |
| <b>Huurprijs</b>               | De jaarlijks door de Huurder te betalen huurprijs zoals genoemd in artikel 3 van deze Overeenkomst.                                                                                                                                                 |
| <b>Ingangsdatum</b>            | De datum waarop deze Overeenkomst in werking treedt, zoals genoemd in artikel 6.1.                                                                                                                                                                  |
| <b>MJOP</b>                    | Meerjaren Onderhoudsplan.                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Nota van Inlichtingen</b>   | Het document waarin de vragen en opmerkingen van potentiële inschrijvers verzameld en beantwoord worden om duidelijkheid te verschaffen over de eisen, voorwaarden en specificaties van de aanbesteding.                                            |
| <b>Overeenkomst</b>            | Deze Huurovereenkomst tussen Partijen ten behoeve van de huur en verhuur van het Gehuurde.                                                                                                                                                          |
| <b>Partijen</b>                | De Gemeente en de Huurder samen.                                                                                                                                                                                                                    |

### **2. Het Gehuurde**

- 2.1 De Gemeente verhuurt aan de Huurder, gelijk de Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt, de Accommodaties met inbegrip van de in artikel 14 vermelde bijbehorende inventaris. Het betreft de onderstaande Accommodaties:
- a. Sporthal De Wetteling I en II (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder de inventaris) gelegen aan de Zuidsingel 2, 5802 EG te Venray, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie: L, nummer: 5640, met een oppervlak van circa 7.700 m<sup>2</sup>;
  - b. Sporthal De Weert (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder de inventaris) gelegen aan de Kruidenlaan 103, 5803 BE te Venray, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie T, blad 9, nummer 4959, met een oppervlak van circa 1.650 m<sup>2</sup>;
  - c. Gymzaal Coninxhof (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder de inventaris) gelegen aan de Goudsmitstraat 11, 5801 RE te Venray, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie L, blad 7, nummer 2623, met een oppervlak van circa 480 m<sup>2</sup>;
  - d. Gymzaal Ysselsteyn (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder de inventaris) gelegen aan de Pater Tulpstraat 3, 5813 CD Ysselsteyn, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M, blad 9, nummer 108, met een oppervlak van circa 640 m<sup>2</sup>;

- e. Gymzaal Oostrum (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder de inventaris) gelegen aan de Watermolenstraat 9, 5807 BJ Oostrum, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie S, blad 8, nummer 1312, met een oppervlak van circa 540 m<sup>2</sup>.
- f. Gymzalen Brukske I en II gelegen aan de Kiosk 9, 5802 NP te Venray met een oppervlak van circa 952 m<sup>2</sup>;
- g. Gymzaal KC Kwispeldans gelegen aan de Sint Antoniusstraat 121, 5801 AR te Venray, met een oppervlak van circa 308 m<sup>2</sup>;
- h. Gymzaal JKC Talententuin gelegen aan de Tinnegijeterstraat 6, 5801 RK te Venray, met een oppervlak van circa 288 m<sup>2</sup>,

Zoals schetsmatig weergegeven in Bijlage 1 van deze Overeenkomst opgenomen plattegronden, hierna te noemen '**het Gehuurde**'.

### 3. Huurprijs

- 3.1 De Gemeente verhuurt het Gehuurde aan de Huurder met ingang van **1 januari 2027**, dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen, tegen een huurprijs (prijspeil 2026) van:
- a. € **[bedrag]** (zegge: **xxx** euro, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) voor Sporthal De Wetteling I en II;
  - b. € **[bedrag]** (zegge: **xxx** euro, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) voor Sporthal De Weert;
  - c. € **[bedrag]** (zegge: **xxx** euro, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) voor Gymzaal Coninxhof;
  - d. € **[bedrag]** (zegge: **xxx** euro, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) voor Gymzaal Ysselsteyn;
  - e. € **[bedrag]** (zegge: **xxx** euro, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) voor Gymzaal Oostrum;
  - f. € **[bedrag]** (zegge: **xxx** euro, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) voor Gymzalen Brukske I en II;
  - g. € **[bedrag]** (zegge: **xxx** euro, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) voor Gymzaal KC Kwispeldans;
  - h. € **[bedrag]** (zegge: **xxx** euro, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) voor Gymzaal JKC Talententuin (vanaf 1 augustus 2027),
- per jaar, hierna te noemen: "**de Huurprijs**".
- Als basis voor de huurprijs geldt minimaal de integrale kostprijs, zoals bedoeld in artikel 11, lid 4, letter b van de Wet Omzetbelasting 1968.
- 3.2 De Huurprijs als genoemd in lid 1 van dit artikel kan als gevolg van een wijziging in de eigendomssituatie van een Accommodatie wijzigen met in achtneming van artikel 19 van deze Overeenkomst.
- 3.3 De Huurprijs als bedoeld in lid 1 van dit artikel voor gymzaal JKC Talententuin wordt in een later stadium door de Gemeente bepaald. Na vaststelling van de Huurprijs en de ingebruikname maakt gymzaal JKC Talententuin (naar rato) onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- 3.4 Na toevoeging van gymzaal JKC Talententuin wordt de kostenverhouding voor de huuraanpassing als omschreven in artikel 8 van deze Overeenkomst opnieuw bepaald op basis van de verhouding in het jaar van de door de Huurder opgestelde meerjaren exploitatiebegroting, waarin de toevoeging van het Gehuurde voor het eerst van kracht is.

### 4. Omzetbelasting

- 4.1 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.
- 4.2 Partijen komen overeen dat de Gemeente omzetbelasting over de Huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken Partijen 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:

- a. de Ingangsdatum van belaste verhuur is gelijk aan Ingangsdatum, dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen;
- b. zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde de binnensportaccommodaties:
  - i. Sporthal De Wetteling I en II te Venray;
  - ii. Sporthal De Weert te Venray;
  - iii. Gymzaal Coninxhof te Venray;
  - iv. Gymzaal Ysselsteyn te Ysselsteyn;
  - v. Gymzaal Oostrum te Oostrum;
  - vi. Gymzalen Brukske I en II te Venray;
  - vii. Gymzaal KC Kwispeldans te Venray;
  - viii. Gymzaal JKC Talententuin te Venray (vanaf 1 augustus 2027).
- c. het boekjaar van de Huurder loopt steeds van 1 januari tot en met 31 december;
- d. 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;
- e. de Gemeente verklaart deze Huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de omzetbelasting 1968.

- 4.3 De Huurder zal het Gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 5 van deze Overeenkomst. Nieuwe activiteiten mogen uitsluitend gestart worden indien daarmee blijvend kan worden voldaan aan de voorwaarde dat het Gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste verhuur wordt gebruikt (het 90% criterium).
- 4.4 Ingeval niet meer wordt voldaan aan de in lid 3 genoemde voorwaarde, stelt de Huurder de Gemeente binnen **4 weken** na afloop van het desbetreffende boekjaar schriftelijk in kennis. Ook zendt de Huurder binnen dezelfde termijn een afschrift hiervan aan de belastinginspecteur.
- 4.5 Indien de mogelijkheid tot belaste verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, dan komen Partijen reeds nu voor alsdan overeen dat de Huurprijs in dat geval (ook met terugwerkende kracht) verhoogd wordt 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 opslag wordt op eerste vordering van de Gemeente door de Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.
- 4.6 Indien en voor zover door toedoen van de Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, wordt de Huurprijs verhoogd met een opslag. Dat geschiedt vanaf het moment waarop de Belastingdienst heeft geoordeeld dat niet aan het 90% criterium wordt voldaan. Deze opslag dient ter dekking van de door de Gemeente te leiden schade, tussen Partijen bindend vast te stellen 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.
- 4.7 Indien door wijzigingen in de Wet op de omzetbelasting 1968 voor de exploitatie van het Gehuurde niet meer kan worden voldaan aan het 90% criterium, dan zullen de hieruit voortvloeiende gestegen kosten van de exploitatie als een additionele vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten in rekening worden gebracht aan de Gemeente. De Huurder dient het nadeel financieel aan te tonen met een valide onderbouwing van de additionele kosten.

## **5. Aard van het gebruik van het Gehuurde**

- 5.1 Huurder is conform artikel 8.9 van de Exploitatieovereenkomst gehouden het Gehuurde in beginsel te gebruiken als publieke voorziening voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden. Verder heeft de Huurder binnen de kaders genoemd in artikel 8 van de Exploitatieovereenkomst de vrijheid om het in gebruik geven en verhuren van het Gehuurde zelf te bepalen, bijvoorbeeld voor commerciële evenementen en activiteiten, voor zover deze evenementen en activiteiten niet strijdig zijn met het bepaalde in deze Overeenkomst en de Exploitatieovereenkomst, het toepasselijke omgevingsplan, de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en overige wet- en regelgeving. Deze evenementen en activiteiten mogen niet bovenmatige overlast en/of (geluids)hinder veroorzaken voor de directe omgeving en

omwonenden.

- 5.2 Huurder conformeert zich voor het gebruik van de gymzalen Brukske I en II aan de gemaakte afspraken, zoals de Gemeente met Stichting Wonen Limburg zijn overeengekomen in de Huurovereenkomst MFC Brukske welke als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst is toegevoegd.
- 5.3 Huurder conformeert zich voor het gebruik van gymzaal KC Kwispeldans aan de gemaakte afspraken, zoals de Gemeente en Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray en Regio Venray zijn overeengekomen in de Overeenkomst en het Addendum, welke als Bijlage 3 aan deze Overeenkomst is toegevoegd.
- 5.4 Huurder conformeert zich voor het gebruik van gymzaal JKC Talententuin aan de gemaakte afspraken, zoals de Gemeente en Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray en Regio Venray zijn overeengekomen in de Overeenkomst, welke als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst is toegevoegd.
- 5.5 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.
- 5.6 De Huurder moet voldoen aan alle huidige en toekomstige wettelijke bepalingen en verplichtingen, rijksregelgeving, provinciale en gemeentelijke verordeningen en eisen die op de bedrijfsvoering in het Gehuurde 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 19 van deze Overeenkomst gestelde.
- 5.7 Huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het verkrijgen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen ten behoeve van het gebruik van het Gehuurde. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van Huurder. Het niet verkrijgen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen komt geheel voor rekening en risico van Huurder.
- 5.8 De aard van het gebruik van een Accommodatie kan gedurende de looptijd van deze Overeenkomst wijzigen indien zich een wijziging in de eigendomssituatie van een Accommodatie mocht voordoen.

## **6. Duur, verlenging en opzegging**

- 6.1 Deze Overeenkomst wordt met ingang van 1 januari 2027 (hierna: "**de Ingangsdatum**") aangegaan voor de duur van **6 jaar**, dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen.
- 6.2 De Gemeente heeft een exclusieve en eenmalige optie om deze Overeenkomst direct na afloop van de in lid 1 genoemde periode te verlengen met een aanvullende periode van 6 jaar.
- 6.3 Indien Partijen de Ingangsdatum verplaatsen naar een datum na de Ingangsdatum, dan verschuift de einddatum van deze Overeenkomst navenant naar achteren in de tijd, zodat de initiële duur van deze Overeenkomst te allen tijde 6 jaar is.
- 6.4 Een wijziging van de Ingangsdatum van deze Overeenkomst betekent ook dat de Ingangsdatum van de Exploitatieovereenkomst overeenkomstig wijzigt, zodat de ingangsdata, de daaraan verbonden looptijden en de einddata van beide overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.
- 6.5 Na afloop van de huurtermijn (inclusief eventuele verlenging) genoemd in lid 1, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege, zonder dat opzegging of waarschuwing vereist is.
- 6.6 Indien de Gemeente gebruik wenst te maken van de in lid 2 genoemde verlengoptie, stelt zij de Huurder daarvan uiterlijk **12 maanden** voor het verstrijken van de initiële huur- en exploitatieperiode schriftelijk in kennis. Verlenging vindt plaats onder gelijkblijvende voorwaarden. Eventuele niet-wezenlijke wijzigingen van de voorwaarden zijn pas geldig nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide Partijen zijn ondertekend.
- 6.7 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze Overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel ~~20~~ **21** van deze Overeenkomst.
- 6.8 De Huurder is ermee bekend en stemt ermee in, dat wanneer deze Overeenkomst om welke reden dan ook eindigt, daarmee de daaraan onlosmakelijk verbonden Huurovereenkomst

Exploitatieovereenkomst ook op hetzelfde moment eindigt en vice versa.

- 6.9 Uitzondering op de in lid 1 genoemde Ingangsdatum is gymzaal JKC Talententuin. Per 1 augustus 2027 wordt gymzaal JKC Talententuin aan deze Overeenkomst toegevoegd. De looptijd van deze Accommodatie is vanaf het moment van toevoeging gehouden aan de einddatum van deze Overeenkomst als bedoeld in lid 1 van dit artikel en maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst.

## **7. Betaling van de Huurprijs**

- 7.1 De Huurprijs dient door de Huurder in 4 gelijke termijnen in de eerste week van elk kwartaal te worden voldaan op bankrekeningnummer NL 20 BNGH 0285 0283 83 ten name van de gemeente Venray. Dit betekent dat de Huurprijs steeds in de eerste week van januari, april, juni en oktober door de Gemeente moet zijn ontvangen. Indien het Gehuurde tijdens een kwartaal in exploitatie wordt genomen en daarmee opengesteld wordt voor publiek, is de Huurder de Huurprijs naar rato van de resterende termijn van het desbetreffende kwartaal verschuldigd.
- 7.2 De Huurder heeft bij de betaling van de Huurprijs geen recht op korting, opschorting, verrekening en/of schuldvergelijking.
- 7.3 Telkens indien een uit hoofde van deze Overeenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet op de vervaldag is voldaan, verbeurt de Huurder aan de Gemeente van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,- per maand, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.

## **8. Huurprijsaanpassing**

- 8.1 De Gemeente herzielt de Huurprijs jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2028, aan de hand van de volgende samengestelde indexering:
- de kosten personeel hebben een aandeel van [...] % in de Huurprijs en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
  - alle overige kosten (exclusief huur) hebben een aandeel van [...] % in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2025 = 100).
- 8.2 De kostenverhouding wordt voor de gehele contractduur bepaald op basis van jaar 1 van de door de Huurder opgestelde meerjaren exploitatiebegroting.
- 8.3 De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli voorafgaand aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is met dien verstande dat de vergoeding nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag. Indien één van de indexen mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.
- 8.4 Indien in een jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt 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.
- 8.5 Indien conform artikel 6, lid 11 van de tussen Partijen gesloten Exploitatieovereenkomst sprake is van voldoende rust op de energiemarkt en de gas- en elektriciteitskosten risicodragend onderdeel van de in artikel 5 van de tussen Partijen gesloten Exploitatieovereenkomst vermelde Vergoeding worden, komen lid 1 en lid 2 van dit artikel te vervallen. In plaats daarvan komt de tekst uit lid 6 en 7 van dit artikel.
- 8.6 Jaarlijks per 1 januari wordt de in artikel 3 vermelde Huurprijs per Accommodatie geïndexeerd op basis van de volgende samengestelde indexering:
- de kosten personeel hebben een aandeel van [...] % in de Huurprijs en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
  - de kosten van energie hebben een aandeel van [...] % in de Huurprijs en worden

- geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, code 045000 (2015 = 100);
- c. alle overige kosten (exclusief huur) hebben een aandeel van [...] % in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2025 = 100).
- 8.7 De kostenverhouding tussen de in lid 6 vermelde kosten wordt bepaald op basis van de verhouding in het jaar van de door Huurder opgestelde meerjaren exploitatiebegroting, waarin lid 6 van dit artikel voor het eerst van kracht is.
- ~~8.8 De wijze van indexatie van de huurprijs, zoals benoemd in lid 6 van dit artikel is vanaf Ingangsdatum van deze Overeenkomst direct van toepassing op gymzaal KC Kwispeldans en vanaf 1 augustus 2027 op gymzaal JKC Talententuin.~~

## **9. Staat van het Gehuurde**

- 9.1 De Gemeente stelt het Gehuurde bedrijfsgereed 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.
- 9.2 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.
- 9.3 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW, is van belang wat de Huurder bij aanvang van deze Overeenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het Gehuurde.
- 9.4 Het Gehuurde wordt bij aanvang van de huur door de Gemeente opgeleverd en door de Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij Partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van deze Overeenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat de Huurder het Gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
- 9.5 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het Gehuurde waarin de Huurder het Gehuurde op de Ingangsdatum aanvaardt, wordt door Partijen vastgelegd in een als Bijlage 5 aan deze Overeenkomst toe te voegen en door of namens Partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van deze Overeenkomst.
- 9.6 De Huurder zal het Gehuurde gedurende de gehele duur van deze Overeenkomst daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend conform de in deze Overeenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van de Huurder, ten aanzien van het gebruik van het Gehuurde en ten aanzien van alles wat in of aan het Gehuurde aanwezig is) in acht nemen.
- 9.7 Per 1 augustus 2027 zal gymzaal JKC Talententuin door de Gemeente aan de Huurder worden overgedragen en conform de afspraken uit de overeenkomsten in gebruik kunnen worden genomen. De Gemeente informeert de Huurder tijdig over de stand van zaken omtrent de oplevering en ingebruikname van deze Accommodatie.

## **10. Reclame en wijzigingen**

- 10.1 Het is de Huurder niet toegestaan het Gehuurde van bestemming te veranderen.
- 10.2 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. De Gemeente zal een dergelijke vergunning- en/of ontheffingsaanvraag niet op onredelijke gronden weigeren.
- 10.3 Het is de Huurder en andere gebruikers vanuit esthetische waarden niet toegestaan om buiten aan en rondom het Gehuurde lichtreclame, reclameborden en vergelijkbare aanduidingen, alsmede overige door de Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen, aan te brengen.
- 10.4 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 dan wel, indien niet vergunning plichtig, de Gemeente hier haar voorafgaand schriftelijke toestemming voor heeft gegeven.

- 10.5 Het is de Huurder en andere gebruikers toegestaan in het Gehuurde reclame-uitingen aan te brengen dan wel ruimte te bieden aan reclame-uitingen, tenzij die door (delen van) de bevolking als aanstootgevend kunnen worden ervaren of strijdig zijn met het algemeen belang, de openbare orde, of de goede zeden.
- 10.6 Het is de Huurder niet toegestaan de naam van het Gehuurde te wijzigen.
- 10.7 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 (maatschappelijke) organisaties die het Gehuurde gebruiken, kunnen tijdens wedstrijden reclame-uitingen aanbrengen, mits dit niet tot schade aan het Gehuurde leidt.
- 10.8 Huurder dient belangeloos haar medewerking te verlenen aan het vergroten van de naamsbekendheid van de verenigingen en andere (maatschappelijke) organisaties die van het Gehuurde gebruik maken, zolang dit binnen het Gehuurde plaatsvindt.

## **11. Onderverhuur**

- 11.1 Het is de Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente verboden het Gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, behoudens die gevallen waarin de verhuur aan of het gebruik door derden logischerwijs voortvloeit uit de gebruiksdoelstellingen van het Gehuurde genoemd in artikel 5.1 van deze Overeenkomst, te weten een publieke voorziening voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden.
- 11.2 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 en gebruiker zodanige voorwaarden te stellen dat hij te allen tijde voldoet en kan blijven voldoen aan de bepalingen van deze Overeenkomst.
- 11.3 Indien de in Bijlage 6 van deze Overeenkomst opgenomen onderhuurovereenkomst bij aanvang van deze Overeenkomst nog loopt, dient de Huurder die te respecteren. De Huurder dient in overleg met de desbetreffende onderhuurders de onderhuurovereenkomst te actualiseren en na actualisatie met de Gemeente te delen.
- 11.4 De Huurder mag in de onderverhuurovereenkomsten en gebruiksovereenkomsten niet ten nadele van deze Overeenkomst afwijken.
- 11.5 Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van de Huurder uit deze Overeenkomst. Voorts blijft (de contactpersoon van) de Huurder te allen tijde het enige aanspreekpunt voor de Gemeente.

## **12. Lasten en belastingen**

- 12.1 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 **14 dagen** na eerste verzoek daartoe door de Gemeente.
- 12.2 In afwijking op artikel 12.1 geldt dat de lasten en belastingen voor de gymzalen Brukske I en II conform de Huurovereenkomst MFC Brukske (zie Bijlage 2) aan de Huurder in rekening worden gebracht.
- 12.3 In afwijking op artikel 12.1 geldt dat er geen gebruikerslasten en belastingen voor gymzaal KC Kwispeldans aan de Huurder in rekening worden gebracht.
- 12.4 In afwijking op artikel 12.1 geldt dat er geen gebruikerslasten en belastingen voor gymzaal JKC Talententuin aan de Huurder in rekening worden gebracht.
- 12.5 De wijze van lasten en belastingen voor de Huurder kan gedurende de looptijd van deze Overeenkomst wijzigen indien zich een wijziging in de eigendomssituatie van een Accommodatie mocht voordoen.

### 13. Onderhoud

- 13.1 Als eigenaar van het Gehuurde is de Gemeente financieel verantwoordelijk voor het onderhoud aan de buitenzijde/de schil van het Gehuurde. Daarnaast neemt de Gemeente het planmatig- en investeringsonderhoud (verhuurdersonderhoud) voor haar rekening. Het contractonderhoud, het dagelijks en schoonmaakonderhoud (huurdersonderhoud) is voor rekening van de Huurder.
- 13.2 De Gemeente draagt de coördinatie en opdrachtverstrekking van het verhuurdersonderhoud op aan de Huurder waarmee de Huurder opdrachtgever voor het verhuurdersonderhoud wordt.
- 13.3 Het verhuurdersonderhoud is vastgelegd in het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) dat de basis vormt voor de uitvoering hiervan en vijfjaarlijks wordt geactualiseerd. De Gemeente is verantwoordelijk voor de actualisering en bekostiging van het MJOP, welke als Bijlage 7 aan deze Overeenkomst is toegevoegd.
- 13.4 Voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud stelt de Gemeente na consultering van de Huurder een onderhoudsjaarplan met het jaarbudget op. Dit gebeurt tijdens een overleg dat jaarlijks plaatsvindt. Partijen zullen voorafgaand aan dit overleg samen een inspectie uitvoeren in het Gehuurde om het onderhoudsjaarplan te kunnen vaststellen. Naast dit jaarlijks overleg vindt nog minimaal **eenmaal per jaar** een overleg plaats met betrekking tot de uitvoering van het verhuurdersonderhoud.
- 13.5 Uitvoering van het onderhoud zoals hiervoor bedoeld, dient plaats te vinden binnen de door de Gemeente beschikbare financiële kaders zoals vastgelegd in het onderhoudsjaarplan. De Gemeente kan niet worden gehouden aan het vergoeden van meerkosten, tenzij Partijen hierover vooraf schriftelijk afwijkende afspraken hebben gemaakt.
- 13.6 De Huurder conformeert zich bij de coördinatie en opdrachtverstrekking van het verhuurdersonderhoud aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente. De Huurder legt op basis van het inkoop- en aanbestedingsbeleid een beargumenteerde keuze voor aan de Gemeente.
- 13.7 De Huurder legt conform het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente het benodigde aantal offertes ter accordering voor aan de Gemeente. Na besluitvorming door de Gemeente verstrekt de Huurder namens de Gemeente de opdracht voor het uitvoeren van de (onderhouds)werkzaamheden en verzorgt de coördinatie ervan.
- 13.8 De Huurder mag voor de coördinatie van het verhuurdersonderhoud jaarlijks achteraf een factuur bij de Gemeente indienen. De hoogte van deze factuur bedraagt 10% van de betaalde facturen (exclusief omzetbelasting) van het uitgevoerde verhuurdersonderhoud.
- 13.9 De Huurder dient voor de in het vorige lid genoemde werkzaamheden inzake de coördinatie van het verhuurdersonderhoud een factuur in bij de Gemeente. Deze factuur mag door de Huurder pas worden ingediend nadat er een toetsing en accordering door de Gemeente op de uitgevoerde werkzaamheden en ingediende facturen heeft plaatsgevonden.
- 13.10 Indien in opdracht van de Gemeente geplande en voorziene onderhoudswerkzaamheden ertoe mochten leiden dat de Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet kan uitvoeren, is de Huurder voor de periode dat er geen gebruik van het Gehuurde kan worden gemaakt geen huur verschuldigd aan de Gemeente.
- 13.11 Indien het uitgevoerde verhuurdersonderhoud tot een energiebesparing zal leiden, wordt voorafgaand aan het uit te voeren onderhoud door een onafhankelijke partij een terugverdientijd vastgesteld, waarvoor geldt dat zowel de Gemeente als de Huurder het eens zijn over de toegepaste methodiek door de onafhankelijke partij. Deze terugverdientijd is gebaseerd op het beoogde lagere energieverbruik vermenigvuldigd met het op dat moment voor de Huurder van toepassing zijnde leveringstarief. Uit deze terugverdientijd volgt een veronderstelde jaarlijkse besparing op de energiekosten. De Gemeente is verantwoordelijk voor de inschakeling en bekostiging van de onafhankelijke partij, die de terugverdientijd zal vaststellen.
- 13.12 Een jaar nadat het in lid 11 van dit artikel bedoelde energiebesparende verhuurdersonderhoud is uitgevoerd, wordt vastgesteld wat de daadwerkelijke jaarlijkse besparing op het energieverbruik is geweest. De besparing wordt vermenigvuldigd met het eerder vastgestelde leveringstarief waardoor de daadwerkelijke jaarlijkse besparing op de energiekosten is vastgesteld. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de reeds verstrekte Vergoeding over de afgelopen 12 maanden en wordt eveneens in mindering gebracht op de toekomstige Vergoeding.

- 13.13 In afwijking op artikel 13.1 t/m 13.12 zijn de verantwoordelijkheden op het gebied van het onderhoud voor de gymzalen Brukske I en II in de Huurovereenkomst MFC Brukske vastgelegd (zie [Bijlage 2](#)). Tevens wordt bij de Huurder middels (additionele) servicekosten onder andere de schoonmaakkosten van de algemene ruimtes en de kosten van enkele servicecontracten, zoals liftonderhoud etc. in rekening gebracht.
- 13.14 In afwijking op artikel 13.1 t/m 13.12 heeft de Huurder geen onderhoudsverantwoordelijkheden voor gymzaal KC Kwispeldans.
- 13.15 In afwijking op artikel 13.1 t/m 13.12 heeft de Huurder geen onderhoudsverantwoordelijkheden voor gymzaal JKC Talententuin.
- 13.16 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst kunnen de onderhoudsverantwoordelijkheden voor zowel de Gemeente als de Huurder wijzigen. Een wijziging in de onderhoudsverantwoordelijkheden kan zich echter alleen voordoen wanneer gedurende de looptijd van deze Overeenkomst een wijziging in de eigendomssituatie van een Accommodatie mocht voordoen.

#### **14. Energiekosten**

- 14.1 De kosten voor het verbruik van energie (gas, elektriciteit en water) zijn voor rekening en risico van de Huurder. Het staat de Huurder vrij bij de inkoop zelf de keuze te maken voor de leveranciers. De Huurder is verantwoordelijk voor de inkoop van 100% groene stroom. Met uitzondering van datgene wat hierover in artikel 6 van de tussen Partijen gesloten Exploitatieovereenkomst wordt vermeld.
- 14.2 De Huurder is verplicht om tot een qua gebruik van energie en water optimale en efficiënte situatie te komen. De Huurder dient zo zuinig mogelijk met het gebruik van energie en water om te gaan.
- 14.3 Ten aanzien van energiebesparing is de Huurder verplicht uitvoering te geven aan de uitgangspunten van de Omgevingswet.
- 14.4 Aanvullend op artikel 14.1 worden de energiekosten van de algemene ruimtes van MFC Brukske bij de Huurder middels servicekosten in rekening gebracht, zoals omschreven is in de Huurovereenkomst MFC Brukske (zie [Bijlage 2](#)).
- 14.5 In afwijking op artikel 14.1 worden de energiekosten voor gymzaal KC Kwispeldans middels servicekosten bij de Huurder door de Gemeente per kwartaal in rekening gebracht.
- 14.6 In afwijking op artikel 14.1 worden de energiekosten voor gymzaal JKC Talententuin middels servicekosten bij de Huurder in rekening gebracht. De energiekosten worden middels een maandelijks voorschot bij de Huurder door de Gemeente per kwartaal in rekening gebracht.
- 14.7 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst kan de (financiële) verantwoordelijkheid voor het dragen van de energiekosten van een Accommodatie wijzigen. Dit kan zich echter alleen voordoen wanneer de eigendomssituatie van een Accommodatie gedurende de looptijd van deze Overeenkomst mocht wijzigen.

#### **15. Inventaris**

- 15.1 De Gemeente is eigenaar van de bij aanvang van deze Overeenkomst in het Gehuurde aanwezige inventaris. De inventaris maakt onderdeel uit van het Gehuurde.
- 15.2 De Huurder heeft de verplichting om in jaar 1 van deze Overeenkomst per Accommodatie een actuele inventarislijst van de aanwezige inventaris op te stellen. De actuele inventarislijst dient met de Gemeente te worden gedeeld en na vaststelling door beide Partijen maken deze inventarislijsten onderdeel uit van deze Overeenkomst, welke als [Bijlage 8](#) aan deze Overeenkomst zal worden toegevoegd.
- 15.3 De Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud, de benodigde keuringen dan wel noodzakelijke vervangingen van de aanwezige inventaris. Zowel het onderhoud als de benodigde keuringen als de vervanging is voor rekening en risico van de Huurder. De nieuw aan te schaffen inventaris dient minimaal een gelijkwaardige kwaliteit te hebben als de te vervangen inventaris, dit ter beoordeling van de Gemeente. De Gemeente blijft eigenaar van de inventaris (inclusief de voor rekening van de Huurder nieuwe inventaris).
- 15.4 [In afwijking op lid 3 van dit artikel is de Gemeente verantwoordelijk voor de noodzakelijke](#)

vervangingen van de vaste sportinrichting in het Gehuurde.

- 15.5 Bedrijfsspecifieke inventaris, zoals ICT, computers, telefoons en promotiemateriaal is en blijft eigendom van de Huurder.
- 15.6 Overige losse inventaris die niet aanwezig is, maar door de Huurder noodzakelijk wordt geacht, dient de Huurder voor eigen rekening zelf aan te schaffen. Deze door de Huurder voor eigen rekening zelf aangeschafte inventaris blijft zijn eigendom. Dit betekent dat de Huurder verantwoordelijk en aansprakelijk is voor het onderhoud, de keuring en de noodzakelijke vervanging van deze inventaris. Partijen kunnen in overleg afwijkende afspraken maken.
- 15.7 Huurder voorziet de Gemeente jaarlijks van een actueel overzicht van de in het Gehuurde aanwezige inventaris die eigendom is van de Gemeente.
- 15.8 Artikel 15.1 t/m 15.6 zijn niet van toepassing op de aanwezige inventaris in gymzaal KC Kwispeldans. De verantwoordelijkheden omtrent de aanwezige inventaris liggen volledig bij de Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray en Regio Venray.
- 15.9 Artikel 15.1 t/m 15.6 zijn niet van toepassing op de aanwezige inventaris in gymzaal JKC Talententuin. De verantwoordelijkheden omtrent de aanwezige inventaris liggen volledig bij de Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray en Regio Venray.
- 15.10 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst kunnen de verantwoordelijkheden omtrent de inventaris van een Accommodatie wijzigen. Dit kan zich echter alleen voordoen wanneer de eigendomssituatie van een Accommodatie gedurende de looptijd van deze Overeenkomst mocht wijzigen.

**16. Schade**

- 16.1 De Huurder zal de Gemeente onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. De Huurder geeft de Gemeente daarbij een, gelet op de aard van het gebrek, redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van de Gemeente komend gebrek. De Huurder zal de Gemeente deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
- 16.2 De Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het Gehuurde.
- 16.3 Indien de (dreigende) schade niet aan de Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn, zal de Gemeente deze kosten op eerste verzoek van de Huurder aan de Huurder vergoeden.

**17. Aansprakelijkheid**

- 17.1 De Huurder is tegenover de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij de Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
- 17.2 De Huurder vrijwaart de Gemeente tegen boetes die Gemeente worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van de Huurder.
- 17.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en de Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 BW.
- 17.4 Het gestelde in lid 3 van dit artikel is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
  - In geval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van de Gemeente;
  - indien de Gemeente een gebrek bij het aangaan van deze Overeenkomst kende en met de Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
  - indien het gehuurde op de ingangsdatum niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 5 door aan Gemeente toe te rekenen omstandigheden;
  - indien de Gemeente een gebrek bij het aangaan van deze Overeenkomst behoorde te kennen en de Huurder daarvan door middel van zijn onderzoeksplicht niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
  - indien de Gemeente de door de Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn om een

aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van de Gemeente komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

## **18. Verzekeringen**

- 18.1 Als eigenaar van het Gehuurde heeft de Gemeente een opstal- en brandverzekering afgesloten.
- 18.2 Voor schade, bijvoorbeeld veroorzaakt door vernieling, vandalisme, onoordeelkundig gebruik, glasschade, graffiti, etc. aan het Gehuurde, alsmede letsel toegebracht aan (personeel van) de Huurder en aan derden (bezoekers e.d.), die niet onder de dekking van de in lid 1 van dit artikel genoemde verzekering valt dan wel waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is, is de Huurder aansprakelijk. De Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden die niet onder de dekking van de in lid 1 van dit artikel genoemde verzekering vallen dan wel waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is.
- 18.3 De Huurder is verplicht om naast alle noodzakelijke verzekeringen, die voor de exploitatie van het Gehuurde van belang zijn, een inventarisverzekering af te sluiten voor de gehele looptijd van deze Overeenkomst. De Huurder zal binnen **2 maanden** na de Ingangsdatum, en daarna jaarlijks, een kopie van de polis van deze verzekeringen en een bewijs van betaling van de premie overleggen aan de Gemeente.
- 18.4 De Huurder is geen huur verschuldigd wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van het Gehuurde door een schade die niet door toedoen van de Huurder is ontstaan. Indien en voor zover het Gehuurde bij schade naar alle redelijkheid nog gedeeltelijk gebruikt kan worden door de Huurder, treden Partijen in overleg, waarbij als uitgangspunt geldt dat de Huurder een huurprijs verschuldigd is naar rato van de bruikbaarheid van het Gehuurde.
- 18.5 De Huurder is verplicht steeds aangifte te doen van aangifte bij de politie 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.
- 18.6 In afwijking op artikel 18.1 t/m 18.3 worden de kosten voor de benodigde verzekeringen voor gymzalen Brukske I en II aan de Huurder in rekening gebracht op basis van de Huurovereenkomst MFC Brukske (zie [Bijlage 2](#)).
- 18.7 In afwijking op artikel 18.1 t/m 18.3 behoeft de Huurder geen verzekeringen af te sluiten voor het beheer en de exploitatie van gymzaal KC Kwispeldans, behoudens de verzekeringen die de Huurder noodzakelijk acht voor de exploitatie van deze Accommodatie.
- 18.8 In afwijking op artikel 18.1 t/m 18.3 behoeft de Huurder geen verzekeringen af te sluiten voor het beheer en de exploitatie van gymzaal JKC Talententuin, behoudens de verzekeringen die de Huurder noodzakelijk acht voor de exploitatie van deze Accommodatie.
- 18.9 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst kunnen de verantwoordelijkheden omtrent het afsluiten van de benodigde verzekeringen voor een Accommodatie wijzigen. Dit kan zich echter alleen voordoen wanneer de eigendomssituatie van een Accommodatie gedurende de looptijd van deze Overeenkomst mocht wijzigen.

## **19. Wijziging eigendomssituatie Accommodatie**

- 19.1 Mocht gedurende de looptijd van deze Overeenkomst de eigendomssituatie van een Accommodatie wijzigen, dan kunnen er zich ook wijzigingen voordoen in de (financiële) verantwoordelijkheden van zowel de Gemeente als de Exploitant voor de Accommodatie.
- 19.2 Indien een wijziging zoals omschreven in lid 1 van dit artikel zich gedurende de looptijd van deze Overeenkomst mocht voordoen, wijzigt vanaf het moment van wijziging voor de Exploitant tevens de jaarlijkse huurprijs voor de resterende looptijd van deze Overeenkomst.
- 19.3 Indien een wijziging zoals omschreven in lid 1 van dit artikel zich gedurende de looptijd van deze Overeenkomst voordoet, draagt de Gemeente er zorg voor dat de Exploitant **minimaal 1 jaar** voorafgaand over de wijziging wordt geïnformeerd.
- 19.4 De intentie van beide Partijen is om de Accommodatie waarop de wijziging in eigendomssituatie zich gaat voordoen voor de resterende contractperiode onderdeel uit te laten blijven maken van deze Overeenkomst.

- 19.5 Mocht gedurende de looptijd een wijziging als bedoeld in lid 1 van dit artikel voordoen en tevens leidt tot een wijziging van de jaarlijkse huurprijs, wordt de kostenverhouding voor de samengestelde indexering opnieuw bepaald op basis van de verhouding in het jaar van de door de Exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting, zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze Overeenkomst, waarin de wijziging voor het eerst van kracht is.

## **20. Bijzondere bepalingen**

- 20.1 Wijzigingen in of aan het Gehuurde die noodzakelijk zijn ter optimalisering van de exploitatie door de Huurder mogen eerst na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente door worden uitgevoerd. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden door de Gemeente worden geweigerd. Bij de beoordeling van het verzoek van de Huurder zal de Gemeente de courantheid en waarde van het Gehuurde en het daarbij behorende terrein in acht nemen. Aan de toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.
- 20.2 Bouwkundige en technische wijzigingen en/of aanpassingen in of aan het Gehuurde en daarbij behorende vaste en losse inventaris die noodzakelijk zijn ten gevolge van gewijzigde (overheids) regelgeving op het gebied van milieu, hygiëne, arbeidsomstandigheden en veiligheid zijn voor rekening van de Gemeente, indien het uitblijven van deze wijzigingen en/of 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 en/of aanpassing. Hierbij wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met het voor rekening van de Huurder komende onderhoud.
- 20.3 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 nakomt.

## **21. Ontbinding**

- 21.1 Elke Partij heeft het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden wanneer de andere Partij een verplichting uit deze Overeenkomst niet nakomt en die niet-nakoming van zodanig ernstige aard is dat handhaving van deze Overeenkomst in redelijkheid niet van andere Partij kan worden gevergd en de verzakende Partij zelfs na verplichte aangetekende schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij met een redelijke termijn om alsnog na te komen in gebreke blijft. Ontbinding moet geschieden door middel van een deurwaardersexploot.
- 21.2 De Partij die deze Overeenkomst door ontbinding op grond van lid 1 heeft beëindigd, heeft recht op vergoeding van de schade die door een dergelijke beëindiging van de Overeenkomst ontstaat.
- 21.3 Voorts is de Gemeente gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden per deurwaardersexploot en zonder rechterlijke tussenkomst, indien:
- a. beslag wordt gelegd op een, naar het oordeel van de Gemeente, belangrijk gedeelte van de activa van de Huurder en het beslag niet is opgeheven binnen 14 dagen nadat het is gelegd;
  - b. zich één of meerdere omstandigheden voordoen die de Gemeente goede grond geven te vrezen dat de Huurder tekort zal schieten in de nakoming van een verplichting uit deze Overeenkomst;
  - c. de Huurder of de onderneming van de Huurder geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd, ontbonden, geliquideerd, gestaakt of naar een ander land wordt verplaatst, dan wel een besluit daartoe wordt genomen;
  - d. de Huurder ophoudt haar statutaire doel na te streven of blijkt geeft van het voornemen daartoe;
  - e. blijkt dat de Huurder bij de uitoefening van zijn bedrijf in strijd handelt met een wettelijk voorschrift;
  - f. het faillissement van de Huurder door derden of hemzelf wordt aangevraagd, de Huurder failliet wordt verklaard, de Huurder surseance van betaling aanvraagt of hem dit wordt verleend;
  - g. bij een wijziging van de statuten, reglementen of directie van de Huurder, die naar het

- oordeel van de Gemeente haar belangen schaadt, zodat de Gemeente deze Overeenkomst niet zou zijn aangegaan, althans niet onder huidige voorwaarden, als de wijziging zich vóór het aangaan van deze Overeenkomst had voorgedaan;
- h. bij fusie, splitsing of overname van de Huurder, voor zover hierdoor de belangen van de Gemeente naar haar oordeel worden geschaad, zodat de Gemeente deze Overeenkomst niet zou zijn aangegaan, althans niet onder huidige voorwaarden, als de fusie, splitsing of overname zich vóór het aangaan van deze Overeenkomst had voorgedaan;
- 21.4 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst door de Gemeente op grond van lid 2, is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

## **22. Ontruiming en oplevering bij het einde van deze Overeenkomst**

- 22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal de Huurder het Gehuurde bij het einde van deze Overeenkomst aan de Gemeente opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.
- 22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het Gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door de Huurder bij aanvang van deze Overeenkomst te zijn opgeleverd in een goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient de Huurder het Gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van deze Overeenkomst aan de Gemeente op te leveren. Het gestelde in de laatste zin van artikel 7:224 lid 2 BW is niet van toepassing.
- 22.3 De Huurder dient in aanvulling op lid 2 het Gehuurde aan het einde van deze Overeenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan de Gemeente op te leveren.
- 22.4 De Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het Gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij de Gemeente op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is de Gemeente geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
- 22.5 Indien de Huurder het gebruik van het Gehuurde voor het einde van deze Overeenkomst heeft beëindigd, is de Gemeente gerechtigd, zich op kosten van de Huurder toegang tot het Gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.
- 22.6 Alle zaken waarvan de Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het Gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het Gehuurde, kunnen door de Gemeente, naar Gemeentes inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van de Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.
- 22.7 Tijdig voor het einde van deze Overeenkomst of het gebruik, dient het Gehuurde door Partijen samen te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door Partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het Gehuurde worden vastgelegd. Ook wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden voor de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van de Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van de Huurder moeten worden uitgevoerd en de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit moet gebeuren.
- 22.8 Indien de Huurder of de Gemeente, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de Partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige Partij uit te voeren en het rapport bindend voor Partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.
- 22.9 De Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde, of nader tussen Partijen overeengekomen, termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren of te doen uitvoeren. Indien de Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is de Gemeente gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op de Huurder te verhalen onverminderd de

aanspraak van de Gemeente op vergoeding van de verdere schade en kosten.

- 22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van deze Overeenkomst, is de Huurder aan de Gemeente een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd de aanspraak van de Gemeente op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.
- 22.11 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.

### **23. Naamswijziging en nieuwe rechtsvorm**

- 23.1 De Huurder stelt de Gemeente onmiddellijk schriftelijk op de hoogte van een (voorgenomen) naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing als bedoeld in Boek 2 BW.

### **24. Indeplaatsstelling**

- 24.1 Het is Huurder niet toegestaan zijn rechten en plichten voortvloeiende uit deze Overeenkomst, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente aan derden over te dragen.
- 24.2 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 huur door een andere Huurder.

### **25. Overige bepalingen**

- 25.1 Vanaf de Ingangsdatum worden alle mededelingen van de Gemeente aan de Huurder in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst gericht aan het postadres van de Huurder zoals genoemd in de aanhef, dan wel aan het volgende e-mailadres: [\[e-mailadres\]](#).
- 25.2 De Gemeente vrijwaart de Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, die dateren van voor de ingangsdatum van deze Overeenkomst. Dit geldt niet indien de Exploitant op de dag voorafgaande aan de Ingangsdatum van deze Overeenkomst ook de exploitant van de Accommodaties was.
- 25.3 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 waterleidingsysteem met legionella en/of ander bacteriën.
- 25.4 De Gemeente behoudt – hetgeen door de Huurder wordt erkend – bij de nakoming van wat in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming is en de Gemeente niet verplicht is tot vergoeding van schade, kosten en rente aan de Huurder, indien de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst.

### **26. Toepasselijk recht en geschillen**

- 26.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing.
- 26.2 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 één der Partijen ontbreekt, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank Limburg.

### **27. Bijlagen**

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst of worden dat na ondertekening. Alle bijlagen (ook die later bijgevoegd worden) worden door beide Partijen per pagina geparafeerd. [Bij strijdigheid tussen de bijlagen en deze Overeenkomst prevaleert de hoogst gerangschikte.](#)

- Bijlage 1 Tekening/plattegrond van het Gehuurde
- Bijlage 2 Huurovereenkomst MFC Brukske Gemeente Venray en Stichting Wonen Limburg d.d. oktober 2013
- Bijlage 3 Overeenkomst en Addendum aangaande gymzaal KC Kwispeldans - Gemeente Venray en Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray en Regio Venray d.d. oktober 2023 en januari 2026
- Bijlage 4 Overeenkomst aangaande gymzaal JKC Talententuin - Gemeente Venray en Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray en Regio Venray (wordt later toegevoegd)
- Bijlage 5 Proces-verbaal van Oplevering
- Bijlage 6 Onderhuurovereenkomst Boksclub Venray en Quinn Gym
- Bijlage 7 Meerjarenonderhoudsplan, inclusief onderhoudsdemarcatielijst
- Bijlage 8 Inventarislijst (wordt later toegevoegd)

**Aldus in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en op de laatste pagina ondertekend.**

**Gemeente Venray:**

**[naam Huurder]:**

Namens deze:

[Naam]

[Functie]

Datum: .....

Plaats: .....

Namens deze:

[Naam]

[Functie]

Datum: .....

Plaats: .....

**BIJLAGE 1: TEKENING/PLATTEGROND VAN HET GEHUURDE**

CONCEPT

**BIJLAGE 2: HUUROVEREENKOMST MFC BRUKSKE**

CONCEPT

**BIJLAGE 3: OVEREENKOMST EN ADDENDUM GYMZAAL KC KWISPELDANS – GEMEENTE EN  
STICHTING PRIMAIR ONDERWIJS VENRAY EN REGIO VENRAY**

CONCEPT

**BIJLAGE 4: OVEREENKOMST GYMZAAL JKC TALENTENTUIN – GEMEENTE EN STICHTING  
PRIMAIR ONDERWIJS VENRAY EN REGIO VENRAY**

CONCEPT

**BIJLAGE 5: PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING**

CONCEPT

**BIJLAGE 6: ONDERHUUROVEREENKOMST**

CONCEPT

**BIJLAGE 7: MEERJARENONDERHOUDSPLAN, INCLUSIEF ONDERHOUDSDEMARCATIELIJST**

CONCEPT

**BIJLAGE 8: INVENTARISLIJST** (wordt later toegevoegd)

CONCEPT