

---

# HUUROVEREENKOMST

---



## ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Moerdijk, bezoekadres Pastoor van Kessellaan 15 te Zevenbergen (postadres: postbus 4, 4761 BJ Zevenbergen), ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer A.J. Moerkerke, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van Moerdijk [datum besluit de Overeenkomst aan te gaan], hierna te noemen: **“de Gemeente”**;
2. De besloten vennootschap **xxx**, voor de uitvoering van deze Overeenkomst kantoorhoudende te **xxx** aan **xxx**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **xxx**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **xxx** in zijn hoedanigheid van **xxx** van **xxx**, hierna te noemen: **“Huurder”**.

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

## IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. Gemeente eigenaar is van multifunctionele Accommodatie (MFA) De Niervaert, gelegen aan Molenvliet 7 te Klundert, kadastraal bekend gemeente Moerdijk, sectie B, nummers 1233 en 2161, hierna te noemen **“de Accommodatie”** of **“het Gehuurde”**;
2. Gemeente ter vervanging van de Accommodatie op het in lid 1 vermelde perceel een nieuwe multifunctionele Accommodatie laat realiseren, hierna te noemen **“de nieuwe Accommodatie”**;
3. De nieuwe Accommodatie gefaseerd in gebruik genomen zal worden in overeenstemming met de planning zoals opgenomen in **bijlage 1**;
4. De voorliggende Overeenkomst (hierna te noemen **“de Overeenkomst”**) valt onder de werking van artikel 7:230a BW;
5. De Gemeente het beheer en de exploitatie van de Accommodatie en de nieuwe Accommodatie volledig risicodragend wenst te laten verzorgen door Huurder, zoals blijkt uit het besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk d.d. **xxx**;
6. Partijen ter zake de uitoefening van de exploitatie van de Accommodatie een separate exploitatieovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze Overeenkomst zal worden ondertekend en hiermee een onverbrekelijk geheel vormt;
7. De Gemeente de Accommodatie, gelet op het gestelde in voorgaande lid, in verhuur wensen te geven aan Huurder;
8. In voorliggende huurovereenkomst de rechten en plichten met betrekking tot de (ver)huur worden vastgelegd;
9. De Accommodatie dient te worden gebruikt als maatschappelijke voorziening, waarbij het Huurder is toegestaan om het Gehuurde ook te gebruiken voor aan het gebruik als maatschappelijk ondergeschikte activiteiten.
10. Gemeente eveneens eigenaar is van Sporthal De Bosselaar en Openluchtwembad De Bosselaar, hierna te noemen **“de overige Accommodaties”**;
11. Partijen ter zake de overige Accommodaties eveneens een huurovereenkomst en

exploitatieovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze Overeenkomst zal worden ondertekend en eveneens een onverbrekelijk geheel vormen met deze Overeenkomst.

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

### Artikel 1 – objecten

De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt: het gebouw met inbegrip van de in artikel 14 vermelde bijbehorende inventaris en het afgebakende terrein waarop de Accommodatie is gesitueerd (met verdere toe- en aanbehoren). Het betreft:

De Accommodatie, dan wel de nieuwe Accommodatie, gelegen aan Molenvliet 7 te Klundert, kadastraal bekend gemeente Moerdijk, sectie B, nummers 1233 en 2161, zoals schetsmatig weergegeven op de als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte situatietekening.

Hierna te noemen "**het Gehuurde**".

### Artikel 2 – huurprijs

1. De Gemeente verhuurt het Gehuurde aan de Huurder met ingang van 1 januari 2027 tegen een huurprijs van in totaal € **xxx** per jaar (prijsspeil 2026) exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge: **xxx** euro). Als basis voor de huurprijs geldt minimaal de integrale kostprijs, zoals bedoeld in artikel 11, lid 4, letter b van de Wet Omzetbelasting 1968.
2. Door de gefaseerde ingebruikname van de nieuwe Accommodatie kunnen de integrale kostprijs en daarmee de huurprijs wijzigen. Wijzigt de huurprijs, dan wijzigt de in artikel 4, lid 2, van de exploitatieovereenkomst opgenomen vergoeding met hetzelfde bedrag.

### Artikel 3 – omzetbelasting

1. Alle in deze Overeenkomst vermelde bedragen 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.
2. Partijen opteren ingevolge artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 voor een met btw belaste huur. Hierbij maken Huurder en de Gemeente gebruik van de mogelijkheid om 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 1 januari 2027;
  - b. Zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde onroerende zaken plaatselijk bekend als MFA De Niervaert dan wel de nieuwe Accommodatie ter vervanging van MFA De Niervaert;
  - c. Het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari van ieder kalenderjaar;
  - d. 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.
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).
4. Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het Gehuurde zodanig wordt gebruikt, dat niet meer

wordt voldaan aan de in lid 2 bedoelde voorwaarde, stelt de Huurder de Gemeente binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar daarvan in kennis door middel van een door hem ondertekende verklaring. Tevens zendt de Huurder binnen dezelfde termijn een afschrift hiervan aan haar belastinginspecteur.

5. Indien de mogelijkheid tot belaste verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, komen Partijen reeds nu overeen dat de huurprijs in dat geval (eveneens met terugwerkende kracht) verhoogd zal worden met een opslag. Deze opslag dient ter dekking van de door de Gemeente te lijden 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.
6. Indien en voor zover door toedoen van de Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, zal de huurprijs worden 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 lijden 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.
7. Indien door wijzigingen in de Wet op de omzetbelasting 1968 voor de exploitatie van de Accommodatie 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.

#### Artikel 4 – aard van gebruik

1. De Huurder is gehouden het Gehuurde te gebruiken als openbare voorziening voor recreatieve, culturele, educatieve en sportieve doeleinden. Het is Huurder toegestaan om de Accommodatie ook te gebruiken voor het gebruik als maatschappelijke voorziening, daarmee samenhangende activiteiten zoals beschreven in de onlosmakelijk met deze huurovereenkomst verbonden exploitatieovereenkomst.
2. De bedrijfsvoering in de Accommodatie dient voorts plaats te vinden binnen de van toepassing zijnde regelgeving terzake, alsmede de geldende vergunnings- en bestemmingsvoorwaarden en de gesloten exploitatieovereenkomst.
3. 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. In afwijking van het vorenstaande geldt bij de bouwkundige en technische aanpassingen aan het Gehuurde en de technische installaties het hierna in artikel 17 gestelde.
4. Huurder is verantwoordelijk voor en draagt zorg voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen. 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 de Huurder.

#### Artikel 5 – huurtermijn

1. De huur en verhuur wordt aangegaan voor een periode van **5 (vijf) jaren**, ingaande op 1 januari 2027, zonder optie tot verlenging. Mocht de ingangsdatum van deze Overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 januari 2027, dan verschuift de einddatum navenant naar achteren in de tijd zodat de duur van deze Overeenkomst te allen tijde wordt gesteld op **5 (vijf) jaren** na de ingangsdatum. Indien de ingangsdatum van de Overeenkomst wijzigt, zal ook de ingangsdatum van de exploitatieovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijd en einddata van beide Overeenkomsten

met elkaar overeenstemmen.

2. Na het verstrijken van de periode, als bedoeld in lid 1, wordt deze Overeenkomst zonder dat sprake is van een formele noodzaak tot opzegging van rechtswege beëindigd.
3. Tussentijdse beëindiging of ontbinding van deze Overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als vermeld in artikel 18.
4. Indien om welke reden dan ook deze Overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de exploitatieovereenkomst. De beëindigingsdatum is derhalve voor beide Overeenkomsten te allen tijde dezelfde.
5. Indien om welke reden dan ook deze Overeenkomst eindigt, eindigen gelijktijdig daarmee ook de Overeenkomsten met betrekking tot de overige Accommodaties. De beëindigingsdatum van de Overeenkomsten is derhalve voor alle Accommodaties te allen tijde dezelfde.

#### Artikel 6 – huurbetaling

1. De huurprijs zal jaarlijks door de Huurder in vier gelijke termijnen worden voldaan op rekening **xxx**, ten name van de gemeente Moerdijk, met dien verstande dat de verschuldigde huurprijs in de eerste week van het betreffende kwartaal door de Gemeente ontvangen dient te zijn. 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.
2. Bij de betaling van de huurprijs mag geen korting, opschorting, verrekening en/of schuldvergelijking worden toegepast.
3. Bij niet tijdige betaling van een huurtermijn op de vervaldag verbeurt de Huurder, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van 1% per maand of gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 150,-, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.

#### Artikel 7 – huurprijsaanpassing

1. De Gemeente herzielt de huurprijs jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2027 aan de hand van de volgende samengestelde indexering:
  - a. de kosten van personeel hebben een aandeel van **xxx**% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
  - b. de kosten van energie hebben een aandeel van **xxx**% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index- Energie, code 045000 (2015 = 100);
  - c. alle overige kosten (exclusief de huurprijs) hebben een aandeel van **xxx**% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2025 = 100).
2. De kostenverhouding wordt voor de gehele contractduur bepaald op basis van jaar 1 van de door de Huurder opgestelde meerjaren exploitatiebegroting.
3. De indexering wordt bepaald op basis van de maand september, voorafgaande 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.
4. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

#### Artikel 8 – Gehuurde/aanvaarding

1. De Gemeente stelt het Gehuurde gebruiksklaar ter beschikking aan de Huurder en draagt er zorg voor dat het Gehuurde voldoet aan de dan vigerende wet- en regelgeving, dan wel draagt zorg voor dispensaties hiervoor.
2. Op basis van het namens de Gemeente opgestelde en door Partijen te ondertekenen opnamerapporten (opgenomen als **bijlage 3** van deze Overeenkomst), aanvaardt de Huurder het Gehuurde door het in gebruik nemen daarvan in de staat van onderhoud, zoals deze van toepassing is op de datum van ingebruikname.
3. Het in lid 2 vermelde opnamerapport wordt opgesteld op basis van de door de Gemeente en de Huurder gezamenlijk uit te voeren opname.

#### Artikel 9 – reclame/wijzigingen

1. Het is de Huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente het overeengekomen gebruik van het Gehuurde te veranderen. De Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen, die voor mogelijke (bouwkundige en installatietechnische) aanpassingen van het Gehuurde benodigd zijn.
2. Het is de Huurder en eventuele medegebruikers niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente reclameborden of vergelijkbare uitingen buiten aan het Gehuurde aan te brengen. De Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen, die voor mogelijke reclameborden of vergelijkbare uitingen benodigd zijn.
3. Van het bepaalde in dit artikel onder lid 1 en 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.
4. Het is de Huurder niet toegestaan de naam van het Gehuurde te wijzigen, of ruimte te bieden aan reclame-uitingen 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.
5. Het is de Huurder toegestaan haar eigen identiteit naar buiten toe te uiten via bijvoorbeeld vlaggen, raambestickering en dergelijke, mits hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend en toestemming van de Gemeente is verkregen.
6. Het is de Huurder toegestaan om reclameborden aan te brengen in het Gehuurde. Het aanbrengen en verwijderen van dergelijke reclame-uitingen door de Huurder geschiedt voor eigen rekening en risico. Verenigingen en andere gebruikers die het Gehuurde gebruiken, kunnen tijdens wedstrijden reclame-uitingen aanbrengen, mits dit niet tot schade aan het Gehuurde leidt.

#### Artikel 10 – onderverhuur

1. Het is de 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 maatschappelijke voorziening voor recreatieve, culturele, sportieve en educatieve doeleinden.
2. Aan de in lid 1 bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Aan die toestemming zal in ieder geval de voorwaarde worden verbonden, dat de Huurder verplicht is aan de onderhuurder zodanige voorwaarden te stellen, dat de Huurder te allen tijde voldoet en kan blijven voldoen aan de bepalingen van deze Overeenkomst.

## Artikel 11 – lasten en belastingen

1. Met uitzondering van de eigenaarslasten, zijnde het eigenaarsdeel van de OZB en de waterschapslasten, zijn alle lasten en belastingen, die voor of vanwege het gebruik van het Gehuurde zijn of worden opgelegd, voor rekening van de Huurder. Dit geldt uitsluitend indien de betreffende lasten en belastingen betrekking hebben op de in artikel 5 vermelde huurtermijn. 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 dertig dagen na een daartoe door de Gemeente gedaan verzoek.

## Artikel 12 – onderhoud

1. De gemeente is als gebouweigenaar financieel verantwoordelijk voor het verhuurdersonderhoud. De exploitant is financieel verantwoordelijk voor het huurdersonderhoud. De onderhoudsverdeling (demarcatielijst) tussen Gemeente en Huurder van de Accommodatie is opgenomen als **bijlage 4**.
2. Voor de Accommodatie is geen Meerjaren Onderhoudsplan (hierna “MJOP”) opgesteld en zal binnen de huurtermijn ook niet meer worden opgesteld. De demarcatielijst is leidend bij de uitvoering van het onderhoud. Het onderhoud wordt risico-gestuurd uitgevoerd conform de NEN 2767-methodiek. De minimale conditiescore bedraagt 3, zoals beschreven in het Beheerplan Vastgoed van gemeente Moerdijk. Indien Huurder op enig onderdeel een lagere conditiescore acceptabel acht of wil toepassen, dient dit vooraf schriftelijk te worden voorgelegd aan en goedgekeurd door de gemeente. De gemeente beoordeelt per geval of een afwijkende conditiescore aanvaardbaar is.
3. Voor de nieuwe Accommodatie is nog geen MJOP beschikbaar. Een MJOP wordt voorafgaand aan ingebruikname opgesteld. In het MJOP is onderscheid gemaakt tussen onderhoudsverantwoordelijkheden die tot het verhuurders- en huurdersonderhoud behoren, conform de verdeling in de demarcatielijst. Uitzondering is het onderhoud van onderdelen waarvoor bij oplevering van de Accommodatie garanties van toepassing zijn en onderhoudscontracten die voorafgaand aan de ingebruikname van de nieuwe Accommodaties door de Gemeente zijn afgesloten. Dit onderhoud behoort bij de nieuwe Accommodatie tot het verhuurdersonderhoud. Indien dit een verschuiving betekent in de onderhoudsverdeling zoals opgenomen in de demarcatielijst, gaan Partijen in gesprek over de financiële gevolgen. Het MJOP heeft goedkeuring van zowel de Gemeente als de Huurder.
4. Het in het MJOP vastgelegde verhuurdersonderhoud vormt de basis voor de uitvoering van dit onderhoud en wordt driejaarlijks geactualiseerd. De Gemeente is verantwoordelijk voor de actualisering en bekostiging van het MJOP. Ook bepaald Gemeente door welke partij het MJOP wordt opgesteld.
5. De Gemeente draagt de coördinatie van de uitvoering van het verhuurdersonderhoud over aan de Huurder waarmee de Huurder opdrachtgever voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud wordt.
6. Voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud stelt de Huurder na consultering van de Gemeente een onderhoudsjaarplan met het bijbehorende jaarbudget op. Dit gebeurt in ieder geval jaarlijks vóór 1 september tijdens een jaarlijks onderhoudsoverleg met de Gemeente. Beide Partijen zullen voorafgaand aan dit overleg in gezamenlijkheid een inspectie uitvoeren aan de Accommodatie om het onderhoudsjaarplan te kunnen vaststellen. Keuzes ten aanzien van het verhuurdersonderhoud worden gemaakt met het in acht nemen van de resterende levensduur van de Accommodatie. Naast dit jaarlijks overleg vindt nog minimaal 1x per jaar een overleg tussen Gemeente en Huurder plaats met betrekking tot de uitvoering van het onderhoud van de Accommodatie.
7. Uitvoering van het verhuurdersonderhoud zoals in lid 4 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, zonder dat hierover door de Huurder vooraf (schriftelijke) overeenstemming is bereikt met de Gemeente.
8. De Huurder conformeert zich bij de coördinatie van het verhuurdersonderhoud aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente. De Huurder maakt een beargumenteerde keuze, die aan de

Gemeente ter accordering zal worden voorgelegd.

9. De Huurder verstrekt na accordering namens de Gemeente de opdracht voor de benodigde werkzaamheden. De Gemeente voldoet aan de uitvoerende (onderhouds)partij aan de hand van het beschikbare budget van het onderhoudsjaarplan de facturen voor het verhuurdersonderhoud.
10. Voor de coördinatiewerkzaamheden betreffende het verhuurdersonderhoud dient de Huurder jaarlijks achteraf een factuur in bij de Gemeente. De hoogte van deze factuur bedraagt 10% van de betaalde facturen (excl. btw) van het uitgevoerde verhuurdersonderhoud. Deze factuur mag door de Huurder pas worden ingediend nadat er een toetsing en accordering door de Gemeente op de uitgevoerde werkzaamheden en de ingediende facturen heeft plaatsgevonden.
11. Indien de uitvoerende partij de werkzaamheden niet conform de vastgelegde afspraken heeft uitgevoerd, dient de Huurder de uitvoerende partij op te dragen de werkzaamheden binnen een termijn van 6 weken alsnog volgens de vastgelegde afspraken te laten uitvoeren en/of herstellen. De Huurder mag geen aanvullende factuur indienen over de coördinatie van deze mogelijke herstelwerkzaamheden. De vergoeding aan de Huurder voor de coördinatie wijzigt door het herstel dus niet.
12. De Gemeente kan per kalenderjaar besluiten de coördinatie voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud niet meer bij de Huurder te beleggen. Zij dient dit besluit uiterlijk 1 juli in het jaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarop de wijziging betrekking heeft aan de Huurder schriftelijk kenbaar te maken.
13. Indien onderhoudswerkzaamheden ertoe leiden dat de Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet kan uitvoeren heeft de Huurder geen recht op schadeloosstelling.

#### Artikel 13 – energiekosten c.a.

1. De aansluitings- en verbruikskosten van verwarming en verbruik van energie en water met betrekking tot het Gehuurde zijn de verantwoordelijkheid van de Huurder, met uitzondering van datgene wat hierover in artikel 4 lid 3 en lid 4 van de exploitatieovereenkomst wordt vermeld.
2. De Huurder is verplicht om voor de inkoop van energie gebruik te maken van 100% groene stroom.

#### Artikel 14 – inventaris

1. De in de Accommodatie aanwezige inventaris maakt deel uit van het Gehuurde. Een overzicht van de bij aanvang van de huurperiode aanwezige inventaris is opgenomen in **bijlage 5** van deze Overeenkomst.
2. De Huurder is verantwoordelijk voor gewenste dan wel noodzakelijke vervanging van alle in **bijlage 5** vermelde inventaris, alsmede de daaraan verbonden kosten, behoudens de vervanging en keuring van sportinventaris ten behoeve van het bewegingsonderwijs. De vervangen inventaris dient een gelijkwaardige kwaliteit te hebben, dit ter beoordeling van de Gemeente.
3. De Gemeente is en blijft eigenaar van alle in **bijlage 5** vermelde inventaris. Het eigendom van de inventaris wijzigt ook niet indien inventaris in de loop van de huurperiode wordt vervangen.
4. De vaste of losse inventaris die niet aanwezig is maar door de Huurder noodzakelijk wordt geacht, dient door de Huurder zelf te worden aangeschaft, tenzij hierover tussen de Gemeente en de Huurder andere afspraken zijn gemaakt. De Huurder blijft na afloop van de contractperiode eigenaar van deze, door hemzelf aangeschafte, inventaris tenzij de Gemeente en de Huurder hierover andere afspraken met elkaar hebben gemaakt.
5. Bedrijfsspecifieke inventaris (zoals ICT, computers, mobiele telefoons en promotiemateriaal) is eigendom van de Huurder, die ook verantwoordelijk is voor de eventuele vervanging ervan.
6. De nieuwe Accommodatie beschikt nog niet over een inventarislijst. Gemeente levert de nieuwe Accommodatie inclusief de benodigde inventaris op, behoudens de bedrijfsspecifieke inventaris.

#### Artikel 15 – verzekeringen, schade en toegang

1. Als eigenaar van het Gehuurde heeft de Gemeente een opstal- en brandverzekering afgesloten, inclusief verzekering voor de in **bijlage 5** opgenomen inventaris en de aanwezige sportinventaris.
2. Voor schade, bijvoorbeeld veroorzaakt door vernieling, vandalisme, onoordeelkundig gebruik, glas-schade, 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. Hierbij geldt een maximum van € 2.500.000 (zegge: twee en een half miljoen euro) per gebeurtenis en een maximum van € 5.000.000 (zeggen: vijf miljoen euro) per kalenderjaar voor de Accommodatie en overige Accommodaties gezamenlijk. 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.
3. De Huurder is verplicht om alle noodzakelijke verzekeringen, die voor de exploitatie van het Gehuurde van belang zijn af te sluiten voor de gehele looptijd van deze Overeenkomst. De Huurder dient binnen 2 maanden na de Ingangsdatum van deze Overeenkomst een kopie van de polis van deze verzekeringen en een bewijs van betaling van de premie ter beschikking te stellen aan de Gemeente. In plaats daarvan mag de Huurder ook een verzekeringscertificaat aan de Verhuurder ter beschikking stellen, waaruit blijkt dat de Huurder afdoende is verzekerd.
4. De Huurder is geen huur verschuldigd, wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van het Gehuurde door een schade aan de opstal, die niet door toedoen van de Huurder is ontstaan.
5. De Huurder is verplicht bij schade aan het Gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de gebouwbeheerder van de Gemeente. De Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken.
6. De Huurder is verantwoordelijk voor het doen van aangifte bij de politie ingeval van vandalisme of diefstal, alsmede de verdere afhandeling van eventuele schades ten gevolge van vandalisme of diefstal. De Gemeente ontvangt van de Huurder een exemplaar van het proces-verbaal en het schaderapport. Wanneer de schade valt onder de gemeentelijke schadeverzekeringen, zal de Gemeente de kosten afhandelen.
7. 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 ervan kunnen overtuigen of de Huurder zijn verplichtingen, bij de wet en/of bij deze Overeenkomst opgelegd, behoorlijk is nagekomen.

#### Artikel 16 – aansprakelijkheid

1. De benadeelde partij is, onverminderd alle vorderingen die de wet haar toekent, gerechtigd op kosten van de wederpartij de tekortkomingen of de strijdige handeling ongedaan te maken in het geval van:
  - a. een toerekenbare tekortkoming van een der Partijen en mits er sprake is van verzuim of;
  - b. het in strijd handelen met enig wettelijk voorschrift en mits er een redelijke termijn is gegeven de strijdige handeling ongedaan te maken.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 geldt dit recht voor de Gemeente eveneens voor alle herstellingen, die het gevolg zijn van ondeskundig gebruik, grove nalatigheid, slordigheid, onreinheid, ruw gebruik of onrechtmatigheid van de Huurder, alsmede voor reparaties die het gevolg zijn van verzuim van onderhoud of reparaties, waartoe de Huurder overeenkomstig artikel 12 gehouden is.
3. Indien sprake is van een in lid 1 vermelde situatie, geldt dat de Huurder aansprakelijk is tot de bedragen zoals opgenomen in artikel 15 lid 2 van deze Overeenkomst. Deze beperking van de aansprakelijkheid geldt niet voor situaties als vermeld in lid 2.
4. Gemis van huurgenot in verband met wanprestatie van de Huurder, geeft de Huurder generlei recht op compensatie of vermindering van de huurprijs.

#### Artikel 17 – bijzondere bepalingen

1. Noodzakelijke wijzigingen in het Gehuurde, welke gerealiseerd dienen te worden ter optimalisering van de exploitatie door de Huurder, dienen te worden uitgevoerd in overleg met en eerst na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente. Deze goedkeuring zal niet op onredelijke gronden door de Gemeente mogen worden onthouden. De courantheid en waarde van het Gehuurde en het daarbij behorende terrein zullen hierbij in acht worden genomen. Aan de goedkeuring kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.
2. Noodzakelijke bouwkundige en technische wijzigingen/aanpassingen in of aan het Gehuurde en daarbij behorende inventaris ten gevolge van gewijzigde (overheids)regelgeving op het gebied van milieu, hygiëne, arbeidsomstandigheden en veiligheid komen voor rekening van de Gemeente, mits het uitblijven van deze wijzigingen/aanpassingen leidt tot ongeldigheid van de gebruiksvergunning. Indien een dergelijke situatie zich aandient, overlegt de Gemeente met de Huurder over een zo doelmatig mogelijke wijziging/aanpassing. Partijen gaan in overleg over de gevolgen voor het voor rekening van de Huurder komende onderhoud.
3. In geval van calamiteiten of rampen, is het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Moerdijk te allen tijde gerechtigd het Gehuurde te vorderen ten behoeve van crisisopvang. Bij een dergelijke vordering, wordt Huurder vergoed in zijn inkomstenderving door de gemeente Moerdijk.
4. In geval van een pandemie is het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Moerdijk te allen tijde gerechtigd het Gehuurde te vorderen, zonder dat de Gemeente enige vorm van vergoeding is verschuldigd aan Huurder.

#### Artikel 18 – beëindiging/ontbinding

1. Onverminderd alle rechten van Partijen is de Gemeente gerechtigd deze Overeenkomst te ontbinden:
  - a. door middel van een deurwaardersexploot en na gerechtelijke tussenkomst overeenkomstig artikel 7:231 BW, indien de Huurder ondanks schriftelijke ingebrekestelling en verloop van de daarin gestelde termijn tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst;
  - b. met onmiddellijke ingang door middel van een schriftelijke bij aangetekend schrijven gedane verklaring zonder rechterlijke tussenkomst, indien de organisatie van de Huurder wordt ontbonden, de Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of aan de Huurder, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
2. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst zoals bedoeld in lid 1 is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

#### Artikel 19 – ontruiming/oplevering

1. De Huurder is verplicht bij het einde van de huurperiode het Gehuurde, met de eventueel met toestemming van de Gemeente door de Huurder of in opdracht van de Gemeente aangebrachte voorzieningen, in de in artikel 8, lid 2 vermelde staat van onderhoud, uitgezonderd normale slijtage en veroudering, prompt geheel ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, waarbij de Huurder geen recht heeft op vergoeding wegens aan het Gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in welke vorm dan ook.
2. Ter controle van het in lid 1 vermelde voeren de Gemeente en de Huurder kort voor het einde van de huurperiode gezamenlijk een opname uit. Indien het Gehuurde niet in de in artikel 8, lid 2 vermelde staat van onderhoud, uitgezonderd normale slijtage en veroudering, verkeert, is de Huurder verplicht om ervoor zorg te dragen dat dit voor het einde van de huurperiode wel het geval is.
3. Op basis van de in lid 2 vermelde opname wordt namens de Gemeente een opnamerapport opgesteld, dat door Partijen dient te worden ondertekend.

4. De Huurder zal bij het einde van de huurperiode alle bij het Gehuurde behorende sleutels inleveren bij de Gemeente.
5. 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 installaties.

#### Artikel 20 – naamswijziging en rechtsvorm

1. De Huurder stelt de Gemeente onmiddellijk schriftelijk op de hoogte van een (voorgenomen) naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing van de (onderneming van) de Huurder, als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In geval van een overname zoals bedoeld in lid 1, is instemming van de Gemeente vereist.

#### Artikel 21 – indeplaatsstelling

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

#### Artikel 22 – overige bepalingen

1. Vanaf de aanvangsdatum van de huurperiode worden alle mededelingen van de Gemeente aan de Huurder in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst gericht aan het postadres van de Huurder.
2. De Gemeente vrijwaart de Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze Overeenkomst.
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 (met uitzondering van derden die in opdracht van de Gemeente werken) 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 waterleidingsstelsel met legionella en/of andere bacteriën.
4. De Gemeente is gerechtigd te controleren of Huurder de afspraken uit deze Overeenkomst en de onlosmakelijk verbonden exploitatieovereenkomst nakomt. De Gemeente en alle door haar aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het Gehuurde periodiek, op een in overleg met Huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht hieraan haar medewerking te verlenen door op eerste verzoek van de Gemeente aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen zeven kalenderdagen na diens verzoek – de Gemeente het Gehuurde kan betreden en inspecteren en door de Gemeente op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het Gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien Huurder zich, na door de Gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt Huurder aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat het recht van de Gemeente op nakoming, ontbinding en vergoeding van schade voor zover deze de verbeurde boete te boven gaat onverlet.
5. Voor zover op overtreding van een verplichting uit deze Overeenkomst of de daarmee onlosmakelijk verbonden huurovereenkomst geen specifieke boete is gesteld, verbeurt Exploitant, na behoorlijke ingebrekestelling door de Gemeente en indien nakoming binnen de daarbij gestelde redelijke termijn uitblijft, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete waarvan de hoogte afhangt van de zwaarte van de overtreding.
  - a. Bij lichte administratieve overtredingen een bedrag van € 250,- per overtreding en € 100,- per kalenderdag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 1.000,-

b. Bij belangrijke exploitatieverplichtingen (bijvoorbeeld openingstijden, beschikbaar houden van sportaccommodaties, onderhoudsverplichtingen, exploitatie conform exploitatieplan) een bedrag van € 1.000,- per overtreding en € 250,- per kalenderdag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 10.000, -.

c. Bij zware verplichtingen (bijvoorbeeld ongeoorloofde sluiting, staking exploitatie, verboden onderverhuur, niet voldoen aan veiligheidsvoorschriften) een bedrag van € 5.000,- per overtreding en € 500,- per kalenderdag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000, -.

Voor hetzelfde feitencomplex kan slechts eenmaal een boete worden verbeurd, ook indien dat feitencomplex een tekortkoming oplevert onder zowel deze exploitatieovereenkomst als de huurovereenkomst. De boete laat het recht van de Gemeente op nakoming, ontbinding en vergoeding van schade voor zover deze de verbeurde boete te boven gaat onverlet.

#### Artikel 23 – vernietigbaarheid Overeenkomst

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

#### Artikel 24 – toepassing recht en forumkeuze

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen wijzen als bevoegd rechter de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-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 25 – bijlagen

1. De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd, voor zover dat nog niet is geschied. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en deze Overeenkomst prevaleert de Overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte.
  1. Planning in gebruik name nieuwe Accommodatie
  2. Situatieschets
  3. Opnamerapport
  4. Demarcatielijst onderhoud
  5. Inventarislijst

Aldus in tweevoud opgemaakt te xxx:

Gemeente Moerdijk:

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

**xxx**

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

CONCEPT