HUUROVEREENKOMST

Gemeente Krimpen aan den IJssel

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Krimpen aan den IJssel, bezoekadres Raadhuisplein 2 te Krimpen aan den IJssel (postadres: postbus 200, 2920 AE Krimpen aan den IJssel), ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door **xxx**, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van Krimpen aan den IJssel, nummer **xxx**, 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. De Gemeente een zwembad in eigendom heeft, genaamd zwembad De Lansingh, gelegen aan Van Ostadelaan 4 te Krimpen aan den IJssel, kadastraal bekend gemeente Krimpen aan den IJssel, sectie A, nummer 9039, hierna te noemen "**de Accommodatie**";
2. De gemeente de mogelijkheid onderzoekt om ter vervanging van de Accommodatie een nieuw zwembad te bouwen;
3. Het recreatiebassin van de Accommodatie buiten gebruik is gesteld en gedurende de exploitatieperiode niet meer als recreatiebassin in gebruik genomen wordt;
4. De voorliggende overeenkomst valt onder de werking van artikel 7:230a BW;
5. De Gemeente het beheer en de exploitatie van de Accommodatie wenst te laten verzorgen door Huurder, zoals blijkt uit het besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpen aan den IJssel d.d. **xxx**;
6. Partijen ter zake van 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 zwembad, waarbij het Huurder is toegestaan om het Gehuurde ook te gebruiken voor aan het gebruik als zwembad ondergeschikte activiteiten.

CONCEPT

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:

Zwembad De Lansingh staande en gelegen aan Van Ostadelaan 4 te Krimpen aan den IJssel, kadastraal bekend gemeente Krimpen aan den IJssel, sectie A, nummer 9039, zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1** 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 april 2027 tegen een huurprijs van in totaal **€ 207.632** per jaar (prijspeil 2026) exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge: tweehonderd zevenduizend zeshonderd tweeëndertig 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.

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 zijn ter zake van het Gehuurde overeengekomen dat de Gemeente aan de Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken Huurder en de Gemeente gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de Omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met Omzetbelasting belaste verhuur. Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:
   a. De ingangsdatum van belaste verhuur is 1 april 2027;
   b. Zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde onroerende zaken plaatselijk bekend als zwembad De Lansingh;
   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 3 bedoelde voorwaarde, stelt de Huurder de Gemeente binnen vier weken

CONCEPT

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 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.
7. Indien door wijzigingen in de Wet 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 zwemvoorziening voor recreatieve, educatieve en sportieve doeleinden. Het is huurder toegestaan om de Accommodatie ook te gebruiken voor aan het gebruik als aan de zwemvoorziening ondergeschikte, 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 17.2 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 april 2027, met een optie tot verlenging van **4 (vier) maal 1 (één) jaren**. Deze verlengopties zijn éénzijdig uit te oefenen door de Gemeente. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 april 2027, dan verschuift de einddatum navenant naar achteren in de tijd zodat de duur

CONCEPT

van deze overeenkomst te allen tijde wordt gesteld op **5 (vijf) jaren** na de ingangsdatum.
2. Na het verstrijken van de periode (inclusief de verlengopties), als bedoeld in lid 1, wordt deze overeenkomst zonder dat sprake is van een formele noodzaak tot opzegging van rechtswege beëindigd.
3. Indien de Gemeente gebruik wenst te maken van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde verlengingsoptie(s), stelt de Gemeente de Huurder daarvan telkenmale uiterlijk **12 (twaalf) maanden** voor het verstrijken van de dan geldende looptijd van deze overeenkomst schriftelijk in kennis.
4. Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als vermeld in artikel 18.
5. Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de exploitatieovereenkomst. De beëindigingdatum is derhalve voor beide overeenkomsten 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 Krimpen aan den IJssel, 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 herziet 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, cao-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 ‘elektriciteit, gas, brandstoffen’, categorie 045000 (2025 = 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, categorie 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

CONCEPT

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 opnamerapport (opgenomen als **bijlage 2** 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 onder andere vanuit esthetische waarden 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

CONCEPT

gedogen, behoudens die gevallen waarin het gebruik door derden logischerwijs voortvloeit uit de gebruiksdoelstellingen van het Gehuurde, namelijk als maatschappelijke voorziening voor recreatieve, 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 groot onderhoud en het onderhoud van het omliggende terrein (lees: het verhuurdersonderhoud). De Huurder is (financieel) verantwoordelijk voor het dagelijks -en schoonmaakonderhoud, het periodiek preventief onderhoud (inclusief onderhoudscontracten) en correctief onderhoud (lees: het huurdersonderhoud). Een demarcatielijst waarin onderscheid is gemaakt tussen verantwoordelijkheden die tot het verhuurders- en huurdersonderhoud behoren is bijgevoegd als **bijlage 3**.
2. Bij de uitvoering van het verhuurdersonderhoud wordt rekening gehouden met de resterende levensduur van de accommodatie. Als vervanging technisch noodzakelijk, maar niet proportioneel is, treden partijen in overleg over de gevolgen.
3. Ten aanzien van de uitvoering van het onderhoud gelden daarnaast het volgende:
    a. het verhuurdersonderhoud geen betrekking heeft op het gebouwdeel waarin het recreatiebad was gevestigd, tenzij dit noodzakelijk is voor de continuïteit van de activiteiten in de overige gebouwdelen;
    b. indien Huurder het gebouwdeel waarin het recreatiebad was gevestigd herbestemt, komen alle daarmee samenhangende onderhoudskosten voor zijn rekening. Dit geldt ook voor de toename van de bouwkundige en installatietechnische onderhoudskosten van het bestaande gebouwdeel als gevolg van de herbestemming;
    c. het topdek van de beweegbare bodem in het instructiebad gedurende de exploitatieperiode niet wordt vervangen. Huurder voert intensief dagelijks onderhoud uit teneinde de levensduur van het topdek zo veel mogelijk te verlengen.
    d. de Gemeente voert vóór de aanvang van de overeenkomst of gedurende het eerste contractjaar lichte herstelwerkzaamheden uit, overeenkomstig de demarcatielijst.
    e. de Gemeente voert vóór de aanvang van de overeenkomst of gedurende het eerste contractjaar herstelwerkzaamheden ten aanzien van de problematiek onder de badomloop van het instructie- en wedstrijdbad uit, overeenkomstig de demarcatielijst.
4. De Gemeente draagt de coördinatie van de uitvoering van het verhuurdersonderhoud op aan de Huurder waarmee de Huurder opdrachtgever voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud wordt.
5. Voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud stelt de Huurder na consultering van de Gemeente een jaarplan met het jaarbudget op. Dit gebeurt in ieder geval jaarlijks vóór 30 september tijdens een jaarlijks

CONCEPT

onderhoudsoverleg met de gemeente. Beide Partijen zullen voorafgaand aan dit overleg in gezamenlijkheid een inspectie uitvoeren in 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 plaats met betrekking tot de uitvoering van het verhuurdersonderhoud.

6. Uitvoering van het onderhoud zoals in lid 4 bedoeld, dient plaats te vinden binnen de door de Gemeente beschikbare financiële kaders zoals vastgelegd in het jaarplan. De Gemeente kan niet worden gehouden aan het vergoeden van meerkosten tenzij hierover vooraf (schriftelijke) overeenstemming is bereikt tussen Gemeente en Huurder.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Indien onderhoudswerkzaamheden ertoe leiden dat de Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet of slechts gedeeltelijk kan uitvoeren, geeft dit de Huurder niet zonder meer recht op schadeloosstelling. Partijen spannen zich in om de onderhoudswerkzaamheden zodanig te plannen en te coördineren dat winstderving zoveel mogelijk wordt voorkomen of beperkt. Indien desondanks sprake is van aantoonbare winstderving, treden Partijen daarover in overleg. Een eventuele tegemoetkoming of compensatie wordt alsdan door Partijen afzonderlijk beoordeeld en vereist schriftelijke overeenstemming tussen Partijen. De Huurder zal goed onderbouwd aan moeten tonen dat er sprake is van winstderving.

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.
2. De Huurder is verplicht gebruik te maken van groene stroom.
3. De Accommodatie is voorzien van zonnepanelen. De Huurder kan gedurende de contractperiode gebruik maken van de opgewekte energie. Het gebruik van de zonnepanelen is opgenomen in de huurprijs. De gemeente garandeert geen minimale opbrengst.

Artikel 14 – inventaris

1. De in het Gehuurde aanwezige inventaris maakt deel uit van het Gehuurde. Een overzicht van de bij aanvang van de huurperiode aanwezige inventaris is opgenomen in **bijlage 4** van deze overeenkomst.
2. De Huurder is verantwoordelijk voor gewenste dan wel noodzakelijke vervanging van alle in **bijlage 4** vermelde inventaris, alsmede de daaraan verbonden kosten. Vervangende inventaris dient van gelijkwaardige kwaliteit te zijn, ter beoordeling van de gemeente. Indien de te vervangen inventaris direct

CONCEPT

met het Gehuurde is verbonden en vervanging door gelijkwaardige inventaris niet proportioneel is, treden Partijen in overleg over de wijze van vervanging.

3. De Gemeente is en blijft eigenaar van alle in **bijlage 4** vermelde inventaris. Het eigendom van inventaris wijzigt 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, telefoons en promotiemateriaal is eigendom van de Huurder, die ook verantwoordelijk is voor de eventuele vervanging ervan.

Artikel 15 – verzekeringen, schade en toegang

1. Voor het Gehuurde is door de Gemeente in de hoedanigheid van eigenaar een opstalverzekering inclusief branddekking afgesloten.
2. Voor de in het Gehuurde aanwezige inventaris is door de Gemeente een inboedel-/inventarisverzekering afgesloten. De Huurder voorziet de Gemeente jaarlijks van een actueel overzicht van de in het Gehuurde aanwezige inventaris. Indien sprake is van vervanging van de in artikel 14 vermelde inventaris ten gevolge van een situatie waarvoor de inboedel-/inventarisverzekering dekking biedt, hoeft de Huurder de kosten voor de vervanging alleen te dragen voor dat deel waarvoor de verzekering geen dekking biedt.
3. Schade als gevolg van vernieling, vandalisme en/of onoordeelkundig gebruik, evenals glasschade en graffiti c.a. aan het Gehuurde, alsmede letsel toegebracht aan (personeel van) de Huurder en aan derden (bezoekers e.d.), die niet onder de dekking van de in lid 3 vermelde verzekering valt en waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is, komt ten laste van de Huurder. Hierbij geldt een maximum van € 2,5 miljoen (zegge: tweeëneenhalf miljoen euro) per gebeurtenis en een maximum van € 5 miljoen (zeggen: vijf miljoen euro) per kalenderjaar. De Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken, voor zover die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Gemeente niet verantwoordelijk is.
4. De Huurder is verplicht de overige noodzakelijke verzekeringen af te sluiten, waaronder in elk geval een glasverzekering en een verzekering voor de inventaris die in eigendom is van de Huurder, die voor de exploitatie van het Gehuurde van belang zijn. De Huurder dient binnen twee maanden na ingangsdatum van deze overeenkomst een kopie van deze verzekeringen ter beschikking te stellen aan de Gemeente, of een kopie van een verzekeringscertificaat te overleggen waaruit blijkt dat de Huurder afdoende is verzekerd en tot welke bedragen de Huurder is verzekerd.
5. 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.
6. De Huurder is verplicht bij schade aan het Gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de gebouwbeheerder van de Gemeente. De Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken.
7. De Huurder is verantwoordelijk voor het doen van aangifte bij de politie ingeval van vandalisme of diefstal, alsmede de verdere afhandeling van eventuele schades ten gevolge van vandalisme of diefstal. De Gemeente ontvangt van de Huurder een exemplaar van het proces-verbaal en het schaderapport. Wanneer de schade valt onder de gemeentelijke schadeverzekeringen, zal de Gemeente de kosten afhandelen.
8. De Huurder is verplicht de door de Gemeente aan te wijzen personen op of in het Gehuurde toe te laten, onder meer opdat deze zich ervan kunnen overtuigen of de Huurder zijn verplichtingen, bij de wet

CONCEPT

en/of bij deze overeenkomst opgelegd, behoorlijk is nagekomen.

9. Het is aan de Gemeente niet bekend of er in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van de Gemeente met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van de Gemeente dat er geen asbest aanwezig is.

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 een bedrag van € 2,5 miljoen (zegge: tweeëneenhalf miljoen euro) per gebeurtenis en een maximum van € 5 miljoen (zeggen: vijf miljoen euro) per kalenderjaar. De in dit lid opgenomen beperking van de aansprakelijkheid geldt eveneens voor de in lid 2 bedoelde situaties, behoudens voor zover de schade het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de Huurder.
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. De schriftelijke goedkeuring vermeldt tevens of de investering bij een voortijdige beëindiging als bedoeld in artikel 18.3 in aanmerking komt voor vergoeding overeenkomstig artikel 18.5 en welk investeringsbedrag daarbij maximaal als grondslag geldt.
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. Hierbij wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met het voor rekening van de Huurder komende onderhoud.
3. Huurder is ermee bekend dat gedurende de huurperiode mogelijk een nieuw zwembad op het perceel van de Accommodatie wordt gerealiseerd. De Gemeente informeert Huurder over relevante ontwikkelingen. Indien het nieuwe zwembad op het perceel van zwembad De Lansingh wordt gerealiseerd, staat Huurder toe dat de Gemeente de daarvoor benodigde werkzaamheden in of aan het Gehuurde laat uitvoeren. Deze werkzaamheden leiden niet tot aanpassing van de huursom. Indien aantoonbaar sprake is van een nadelig effect op het exploitatieresultaat van zwembad De Lansingh, treden Partijen

CONCEPT

in overleg over de gevolgen daarvan. Voor zover de realisatie van het nieuwe zwembad de activiteiten van Huurder niet aantoonbaar nadelig beïnvloedt, is de Gemeente niet gehouden tot enige vorm van schadevergoeding.

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.
3. met onmiddellijke ingang bij sluiting van de Accommodatie en ingebruikname van het nieuwe zwembad. Ter vervanging van deze overeenkomst wordt voor de resterende huurperiode een nieuwe huurovereenkomst voor het nieuwe zwembad afgesloten.
4. Indien deze overeenkomst wordt beëindigd als gevolg van lid 3, zal de huurperiode van het nieuwe zwembad:
   a. maximaal 24 maanden bedragen én;
   b. niet later eindigen dan 31 maart 2036 (zijnde de einddatum van de 4e verlengingsoptie).
5. Indien deze overeenkomst op grond van artikel 18.3 eindigt binnen de in artikel 5.1 bedoelde initiële huurperiode van vijf jaar, vergoedt de Gemeente aan de Huurder de resterende boekwaarde van de investeringen die:
   a. voorafgaand aan het aangaan van de investeringsverplichting schriftelijk door de Gemeente zijn goedgekeurd;
   b. door of voor rekening van de Huurder in het Gehuurde of ten behoeve van de exploitatie van de Accommodatie zijn gerealiseerd; en
   c. op de datum van beëindiging nog niet volledig zijn afgeschreven.
   Voor de berekening van de resterende boekwaarde wordt uitgegaan van een lineaire afschrijvingstermijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de desbetreffende investering aantoonbaar in gebruik is genomen. De vergoeding is gelijk aan de oorspronkelijke, door de Gemeente goedgekeurde investeringskosten, verminderd met het naar tijdsgelang afgeschreven gedeelte. De vergoeding wordt uitsluitend toegekend voor zover de investeringskosten door de Huurder zijn gedragen en niet reeds anderszins door de Gemeente of een derde zijn vergoed.
   De Huurder verstrekt de Gemeente een deugdelijke onderbouwing van de oorspronkelijke investeringskosten, de datum van ingebruikname en de berekende resterende boekwaarde.

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

CONCEPT

recht heeft op vergoeding wegens aan het Gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in welke vorm dan ook. Het voorgaande laat het recht van de Huurder op vergoeding van de resterende boekwaarde overeenkomstig artikel 18.5 onverlet.

2. Kort voor het einde van de huurperiode voeren de Gemeente en de Huurder gezamenlijk een opname uit ter controle van het bepaalde in lid 1. Indien het Gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, niet verkeert in de in artikel 8, lid 2 bedoelde staat van onderhoud, zorgt de Huurder ervoor dat dit vóór het einde van de huurperiode alsnog het geval is. Dit geldt niet voor zover de staat van onderhoud voortvloeit uit afspraken die Partijen gedurende de contractperiode hebben gemaakt.
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 CV-installatie.

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.

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 waterleidingsysteem met legionella en/of andere bacteriën.

Artikel 23 – vernietigbaarheid overeenkomst

1. Indien een deel van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de

CONCEPT

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 Rotterdam 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. Situatietekeningen;
    2. Opnamerapport;
    3. Demarcatielijst;
    4. Overzicht inventaris bij aanvang huurperiode.

CONCEPT

Aldus in tweevoud opgemaakt te Krimpen aan den IJssel:

Gemeente Krimpen aan den IJssel:

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

xxx

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**