HUUROVEREENKOMST ZWEMBAD DE BONGERD GEMEENTE WAGENINGEN

Datum:

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Wageningen**, zetelende te Wageningen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx, hierna te noemen **'de Gemeente'**;

2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te xxx en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te xxx aan xxx, Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer xxx, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx in zijn hoedanigheid van xxx van xxx, hierna te noemen **'de Huurder'**.

hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen'**,

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente eigenaar is van zwembad de Bongerd aan de Bornsesteeg 4, 6708 PE Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B, nummer 10392, hierna te noemen **'Gehuurde'**;
2. De voorliggende overeenkomst valt onder de werking van artikel 7:230a BW;
3. De Gemeente het beheer en de exploitatie van het Gehuurde risicodragend wenst te laten verzorgen door Huurder;
4. Partijen ter zake van de uitoefening van de exploitatie van het Gehuurde een separate concessieovereenkomst zijn overeengekomen;
5. De Gemeente het Gehuurde, gelet op het gestelde in voorgaande lid, in verhuur wenst te geven aan Huurder;
6. In voorliggende huurovereenkomst de rechten en plichten met betrekking tot de (ver)huur worden vastgelegd;
7. Het Gehuurde dient te worden gebruikt als voorziening met een maatschappelijk karakter, waarbij het Huurder is toegestaan om het Gehuurde, nader omgeschreven in artikel 1, ook te gebruiken voor aan het maatschappelijk gebruik ondergeschikte activiteiten.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

gemeente Wageningen

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder zwembad de Bongerd, bestaande uit één wedstrijd-bad, en diverse kleinere baden, een glijbaantoren, manager ruimte, een personeelsruimte, twee vergaderkamers, een zonnestudio, horecaruimten, archief- en administratieruimte, diverse douche- en toiletruimten,
gelegen aan de Bornsesteeg 4, 6708 PE Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie B, nummer 10392 **ter grootte van in totaal circa 2357 m²** (v.v.o.)
Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.
De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 2** aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als en ter exploitatie van het zwembad, c.q. ten behoeve van het gelegenheid geven om zwemsport of daaraan verwante of mede gepaard gaande (recreatie- en horeca)activiteiten uit te oefenen, alsmede voor het organiseren en houden van culturele en/of maatschappelijke activiteiten.
1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.
1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [**wel / niet***] een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de “ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 11/2025, (hierna te noemen “algemene bepalingen”). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.
2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 1 februari 2027 (hierna ‘ingangsdatum’) en is aangegaan voor **een periode van 2 jaar en loopt tot en met 31 december 2028**. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van concessieovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.
3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een aansluitende periode van 1 jaar, derhalve tot en met 31 december 2029.**
Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **een aansluitende periode van 1 jaar, derhalve tot en met 31 december 2030.** De beëindigingsdatum is derhalve voor beide overeenkomsten te allen tijde hetzelfde. Na 31 december 2030 eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege en vindt geen verdere verlenging plaats.
3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van 12 maanden.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de concessieovereenkomst. De beëindigingsdatum is derhalve voor beide overeenkomsten te allen tijde hetzelfde.

Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op **jaarbasis € 310.463,01** (zegge: driehonderdtienduizend vierhonderddrieënzestig euro en één eurocent).
4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
~~Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.~~
4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.
Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang na ommekomst van 12 maanden aangepast met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst.

4.5.2 Een conform artikel 4.5.1 onder b) overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van:
de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens **de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2025=100)** gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
4.5.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
4.5.4 Artikel 17 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.[1]

~~**4.7** De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, wordt bepaald overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te~~

[1] Zie voor een toelichting op de individuele nutsvoorziening en voor de beoordeling of er al dan niet omzetbelasting is verschuldigd over de vergoeding de bij de overeenkomst behorende handleiding artikel 2.10 in samenhang met de algemene bepalingen artikel 18.
*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

~~verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt.~~[2]
4.8 Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.6 en 4.7 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen.
4.9 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 21.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergeven in artikel 4.8.
4.10. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van een kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ 25.871,92
totaal	**€ 25.871,92**

zegge: vijfentwintigduizend achthonderdeenenzeventig euro en tweeënnegentig eurocent

4.11 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 februari 2027 tot en met 28 februari 2027 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 25.871,92**
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op NTB
4.12 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.10 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
4.13 Tenzij nadrukkelijk anders bepaald, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Nutsvoorzieningen
5.1. Door of vanwege huurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen verzorgd:
Huurder draagt zorg voor de levering en betaling van de nutsvoorzieningen die nodig zijn voor het gebruik en de exploitatie van de accommodatie.
5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van nutsvoorzieningen naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

~~**Servicekosten**~~
~~**6.1**. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende prestaties waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht, verzorgd:~~
~~[- -]~~
~~**6.2** Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 6.1 genoemde levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen~~.

Zekerheden
~~**7.1** Huurder zal voor de ingangsdatum:~~
~~[**een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van***] een bedrag van € …… (zegge:……).~~
~~**7.2** Over de waarborgsom wordt [**wel / geen***] rente vergoed.~~

Beheerder
8.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **Gemeente Wageningen**, afdeling beheer en onderhoud, bereikbaar per e-mail via gebouwbeheer@wageningen.nl en telefonisch via het algemene nummer 0317 492 911.
8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.
8.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

[2] Zie voor de beoordeling of er al dan niet omzetbelasting is verschuldigd over de vergoeding de bij de overeenkomst behorende handleiding artikel 2.11 in samenhang met de algemene bepalingen artikel 19.
*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Incentives
9 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

Asbest/Milieu
10.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.
10.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease
11 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Beheer en onderhoud
12.1 Beheer en onderhoud vindt plaats zoals vastgesteld in **het beheer- en onderhoudsplan behorend bij de concessieovereenkomst en de in de demarcatielijst (Bijlage 3)** opgenomen verdeling van de Onderhoudsplicht.

Bijzondere bepalingen
13.1 De op het gehuurde van toepassing zijnde kaders en gebruikstarieven die zijn vermeld in de **Herijking sportbeleid 2026 (bijlage 8) en de Tarievennota 2019 (bijlage 9).**
13.2 Huurder zal zich, in goed overleg met verhuurders van andere in Wageningen gelegen sportaccommodaties, tot het uiterste inspannen om in Wageningen woonachtige sporters c.q. in Wageningen gevestigde sportverenigingen de mogelijkheid te bieden, zulks al dan niet door het sluiten van onderhuurovereenkomsten, medegebruik van de sporthal te maken.
13.3 Huurder zal geen overeenkomsten met derden aangaan een aanzien van het gebruik van het gehuurde met een looptijd die langer is dan de looptijd van deze overeenkomst.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevod

plaats	datum	plaats	datum
Gemeente Wageningen		(naam Huurder)	
……		…..……	
(handtekening Verhuurder)		(handtekening Huurder)	

Bijlagen: *)

[ ] plattegrond/tekening van het gehuurde.
[ ] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
[ ] meting volgens…..
[ ] energielabel.
[ ] algemene bepalingen.
[ ] milieuonderzoek.
[ ] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
[ ] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
[ ] kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder***].
[ ] kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder***].

Afzonderlijke handtekening[**en***] van Huurder[**s***] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ‘ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW’ als genoemd in artikel 2.1

Handtekening[**en***] Huurder[**s***]:

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.