TILS 1379

b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-29278
Naam opsteller voorstel	: Jack Westenberg en Peter Verheijen (0495-575447)	Zaaknummer: 29268
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Huur nieuwe turnaccommodatie.

Voorstel

1. In te stemmen met de huurovereenkomst tussen HQ en de gemeente;
2. Kennis te nemen van het gebruiksrooster voor de nieuwe turnaccommodatie;
3. In te stemmen met de taakverdeling in schoonmaak van de nieuwe turnaccommodatie;
4. Af te wijken van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid en opdracht te verstrekken aan Janssen Fritsen voor het inrichten van de nieuwe turnaccommodatie.

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 29-03-2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het rapport "Haalbaarheidsstudie Turnaccommodatie" en zijn er middelen beschikbaar gesteld voor de jaarlijkse huurlasten, alsook voor de inrichting van de turnaccommodatie. De afgelopen maanden hebben de gemeente en HQ, alsook gemeente en verenigingen het proces verder uitgewerkt.

Beoogd effect/doel

Duurzame afspraken over huur, gebruik en beheer van de voormalige sporthal op het HQ terrein met als doel langdurig huisvesten van de turnverenigingen in Weert. Daarnaast het realiseren van een inrichting passend bij het gebruik.

Argumenten

1. Huurovereenkomst HQ-gemeente

Langdurig gebruik van de hal is gegarandeerd

In bijlage 1 is de concept huurovereenkomst opgenomen tussen HQ en de gemeente. Om een betere garantie te bieden aan de verenigingen dat zij voor lange termijn gehuisvest blijven, is de huurperiode op 10 jaar gesteld in plaats van 5 jaar. Ook voor de investeringen is dit meer verantwoord. Bij een eventuele verhuizing kan immers geen garantie gegeven worden dat de volledige inrichting past in een nieuwe locatie.

Weert,
09 januari 2018

De directeur,

S		B	W EVE	W PS	W GG	W MvdH
	akkoord					
	bespreken					

10-01-2018

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

☐ A-stuk
☐ B-stuk
☐ C-stuk

Beslissing d.d.: 16.1.18

Nummer: 10

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

2. Gelegenheid geven tot sportbeoefening
Verenigingen worden door de gemeente ingeroosterd
In de verhuur van de turnaccommodatie door de gemeente aan de turnverenigingen wordt gekozen voor het gelegenheid geven tot sportbeoefening. Onder deze constructie is de verhuur bestemd voor sportbeoefening, hetgeen valt onder een gunstiger fiscaal regime.

Binnen de constructie van gelegenheid geven tot sportbeoefening is de gemeente verantwoordelijk voor de inroostering. Deze accommodatie is echter specifiek ingericht om te kunnen turnen. Met de verenigingen is daarom afgesproken dat zij gezamenlijk een gebruiksrooster aan de gemeente voorleggen. In bijlage 2 is dit gebruiksrooster toegevoegd.

3. Afspraken schoonmaak
Verenigingen zijn met een voorstel gekomen
Ten tijde van de raadsvergadering d.d. 29-03-2017 was er nog geen overeenstemming tussen de verenigingen en de gemeente over de taakverdeling in de schoonmaak van de nieuwe turnaccommodatie. Het college heeft toegezegd hierover in overleg te treden met de verenigingen en de gemeenteraad te informeren over de afspraken.

Met de turnverenigingen is besproken welke rolverdeling voor beide partijen acceptabel is. De verenigingen zijn met het voorstel gekomen waarin zij zorgen voor de schoonmaak van de ruimtes op de eerste verdieping, de kleedkamers en toiletten binnen deze ruimtes, douches, de bergruimtes en de springkuil. De gemeente zorgt voor de schoonmaak van de turnhal.

De kosten voor schoonmaak van de turnhal zijn op dit moment nog niet bekend. Deze zijn sterk afhankelijk van de inrichting van de hal. Op basis van ramingen worden deze geschat op ca. € 10.000,-- tot € 15.000,-- exclusief BTW per jaar. In de begroting 2018 is al € 12.100,-- opgenomen als dekking voor de schoonmaakkosten.

4. Afwijken aanbestedingsbeleid
De offerte past binnen het beschikbaar gestelde budget
In bijlage 3 (niet openbaar) is een offerte opgenomen van Janssen-Fritsen voor de inrichting van de turnaccommodatie. Op basis van deze offerte kan de inrichting worden gerealiseerd voor
€ 198.120,-- exclusief BTW. Dit bedrag past binnen de ramingen die tijdens de haalbaarheidsstudie zijn opgesteld en de middelen die door de Raad destijds zijn toegewezen (dekking vanuit Vervangingsinvestering Sport).

Op basis van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid zouden voor een dergelijk investeringsbedrag 3 offertes opgevraagd moeten worden. Janssen Fritsen verzorgt al jaren het onderhoud en vervanging van alle sportinrichting binnen de gemeente Weert. De nieuwe inrichting wordt ondergebracht binnen deze afspraken. Omdat het een uitbreiding van de bestaande opdracht aan Janssen Fritsen betreft, wordt geadviseerd af te wijken van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid en op basis van de offerte opdracht te geven aan Janssen Fritsen.

Kanttekeningen en risico's
Op basis van de huidige voorstellen kan de nieuwe turnaccommodatie op tijd worden ingericht voor het nieuwe sportseizoen 2018/2019. Er dient rekening te worden gehouden met het realiseren van de springkuil (door HQ), alsook de levertijd voor de inrichting (13 weken na opdrachtverstrekking).

Jan van Weert maakt op dit moment gebruik van de gymzaal bij de Sint Martinusschool. De huurovereenkomst op deze locatie loopt aan het einde van het huidige sportseizoen af.

Om die reden is het van belang dat de nieuwe turnaccommodatie op tijd in gebruik wordt genomen.

Financiële, personele en juridische gevolgen
De financiële gevolgen zijn reeds als volgt in de begroting 2017-2020 opgenomen:

	Lasten	**Baten**
Huurkosten (incl. energie) (8500638)	€ 62.000,--	
Huurinkomsten verenigingen (8500638)		€ 26.913,--
Schoonmaak sporthal (8500638)	€ 12.100	
DEKKING: Stelpost exploitatie vastgoed (8500902)	*-/- € 47.187,--*	
Inrichtingskosten sporthal (P53018126)	€ 200.000,--	
DEKKING: Reserve sport (R2152)	*-/- € 200.000,--*	

Uitvoering/evaluatie
Na besluitvorming door uw college wordt samen met HQ, de verenigingen en Janssen Fritsen het proces verder vorm gegeven.

Communicatie/participatie
De beide verenigingen hebben plaatsgenomen in een werkgroep. Binnen deze werkgroep worden alle adviezen voorbereid en afspraken over gebruik en beheer uitgewerkt.

Het college heeft tijdens de raadsvergadering van 29-03-2017 toegezegd dat zij de gemeenteraad zal informeren over de afspraken die zijn gemaakt over schoonmaak van de nieuwe turnaccommodatie. Daarom wordt voorgesteld om dit advies op de TILS lijst te plaatsen.

Overleg gevoerd met

Intern:
L. Hotterbeekx, team Vastgoed
E. Salman, afdeling Financiën
S. Belghali, afdeling Financiën
H. Creemers, afdeling Ruimte & Economie
O. Hermus, afdeling Ruimte & Economie
A. Vossen, CBP

Bovengenoemde collega's zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van het advies en zijn hiermee akkoord.

Extern:
G. Bakker, Tensor Turnen
F. Driessen, Tensor Turnen
K. Boeijen, Jan van Weert
M. Hendrikx, Jan van Weert
A. Poell, HQ
M. Neefs, HQ
M. Kirkels, Hermans Bedrijfsmakelaars
M. Deckers, Janssen Fritsen

Bijlagen
Openbaar
1. Huurovereenkomst HQ – Gemeente Weert
2. Gebruiksrooster turnaccommodatie

Niet Openbaar
3. Offerte inrichting Janssen Fritsen

BYLAGE I

HUUROVEREENKOMST

GEBOUW 29,
VAN HORNE KAZERNE,
KAZERNELAAN 101 TE WEERT

VERHUURDER: HQ Weert C.V.

HUURDER : Gemeente Weert

HERMANS
BEDRIJFSMAKELAARS

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

De Commanditaire Vennootschap HQ Weert C.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 65477227, gevestigd aan Graafschap Hornelaan 163, 6001 AC te Weert, in deze vertegenwoordigd door haar beherend vennoot Stichting HQ Weert, ingeschreven in het Kamer van Koophandel onder nummer 65430964, gevestigd aan Graafschap Hornelaan 163, 6001 AC te Weert, in deze vertegenwoordigd door de besloten vennootschap HQ Management B.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 856107967, gevestigd aan Graafschap Hornelaan 163, 6001 AC te Weert, op haar beurt vertegenwoordigd door haar bestuurders,

1. **A. Poell Beheer B.V., gevestigd aan de Graafschap Hornelaan 163, 6001 AC Weert, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 13039005 op haar beurt de heer Anton Jacob Hubert Poell**
2. **De besloten vennootschap Hageco B.V., in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Roger Henri Maria de Rouw, zich legitimerende met een Nederlands Rijbewijs nummer 4492207901, uitgegeven in Weert op 29 december 2011, geldig tot 29 december 2021 en de heer Michael Eduardus Leonardus Neefs, geboren te Roermond op 28 maart 1964, zich legitimerende met een Nederlands Rijbewijs nummer 4166584301, uitgegeven op 10 juli 2008 geldig tot 10 juli 2018,** hierna te noemen 'Verhuurder',

EN

Gemeente Weert en als zodanig ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet de publieksrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE WEERT, haar adres hebbende te Wilhelminasingel 101, 6001 GS te Weert, postadres: Postbus 950, 6000 AZ te Weert, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.J.W. Westenberg, geboren te Maastricht op 12 november 1970, zich legitimerend met een Nederlands Paspoort, nummer NN3HP8D64, ter uitvoering van het mandaatbesluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weert de dato 11 oktober 2016, hierna te noemen 'huurder',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- **Partijen reeds diverse malen overleg hebben gevoerd over de invulling van deze huurovereenkomst;**
- **Huurder en Verhuurder willen de gemaakte afspraken vastleggen in deze huurovereenkomst;**
- **Partijen het object tezamen, doch zonder tussenkomst van Hermans Bedrijfsmakelaars B.V. hebben bezichtigd;**
- **Verhuurder aan Hermans Bedrijfsmakelaars B.V. verzocht heeft om deze huurovereenkomst op te stellen.**

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Artikel 1 Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'): **gebouw 29, met uitzondering van ruimte 2.14 en 2.05, op het terrein van de voormalige 'Van Horne Kazerne', Kazernelaan 101, 6006 SP te Weert.**

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.

Tot het gehuurde behoort geen gebouw gebonden buitenterrein, doch wel het medegebruik van de toegangsweg.

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, met uitsluiting van artikel 10.4 van de Algemene Bepalingen.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **sportruimte en aanverwante verenigingslokalen ten behoeve van sportactiviteiten van nader door huurder aan te wijzen verenigingen en/of personen. Partijen komen overeen dat het huurder is toegestaan om het gehuurde onder te verhuren aan andere sportverenigingen, doch passend binnen de maatschappelijke bestemming.**

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 **onbekend. Indien huurder voornemens is voorzieningen c.q. een inrichting aan te brengen in het gehuurde waarvan hij verwacht of redelijkerwijs behoort te verwachten dat deze, in verband met de vloerbelasting, een nadelige invloed op de vloeren en/of constructie van het gehuurde kan hebben dient huurder vooraf schriftelijk overleg te plegen met en toestemming te verkrijgen van verhuurder. Huurder is aansprakelijk voor alle schade welke voortvloeit uit het overbelasten van de vloeren.**

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **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.

Artikel 2 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 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

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.

Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **01 januari 2018, of zoveel eerder de zogenaamde springkuilen gereed zijn** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van 10 jaar en loopt tot en met 31 december 2027 wanneer de ingangsdatum van de huurovereenkomst verschuift, wordt ook de einddatum naar evenredigheid verplaatst.**

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 5 jaar.**
Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **aansluitende perioden van 5 jaar.**

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.**

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Artikel 4 Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De ~~kale~~ aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis: € 62.000,- exclusief BTW inclusief gebruik en verbruik van nutsvoorzieningen.

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 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.~~
~~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 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari** voor het eerst met ingang van **01 januari 2019 (doch 12 maanden na ingangsdatum huurovereenkomst** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 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 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergeven in artikel 4.8.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van **1 maand** bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs inclusief gebruik en verbruik nutsvoorzieningen;	€ 5.166,67
- de over de huurprijs en nutsvoorzieningen verschuldigde omzetbelasting	€ 1.085,00
~~- BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW van de stichtingskosten van het gehuurde~~	
totaal	**€ 6.251,67**

zegge: **zesduizendtweehonderdeenenvijftig euro en zevenenzestig eurocent**

4.9 De eerste betaling van Huurder heeft betrekking op de periode van **01 januari 2018 tot en met 31 januari 2018** en is het over deze periode verschuldigde bedrag **€ 6.251,67.** Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **uiterlijk 01 januari 2018, op rekeningnummer NL54RABO0188933743 ten name van HQ Weert C.V.**

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 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 **op rekeningnummer NL54RABO0188933743 ten name van HQ Weert C.V., onder vermelding van huur gebouw 29.**

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Artikel 5 Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
Huurder dient alle benodigde facilitaire diensten via FSW B.V. te leiden, behoudens schoonmaak eigen en algemene ruimten van het gehuurde, alsmede ook de glasbewassing aan de binnen- en buitenzijde. Levering van nutsvoorzieningen, te weten gas, water, elektra en riolering worden door de verhuurder verzorgd.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Artikel 6 Zekerheden

~~6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:~~

~~**een bankgarantie/waarborgsom stellen ter grootte van een bedrag van € 0,00 (zegge: 0 euro).**~~

~~6.2 Over de waarborgsom of bankgarantie wordt **geen** rente vergoed.~~

Artikel 7 Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **Verhuurder**.

7.2 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.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Artikel 8 Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen **geen** andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld, te weten: **niet van toepassing**.

Artikel 9 Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder is niet bekend of 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. **Het gehuurde gebouw 29 is gebouwd in 1998. Volgens het gezamenlijk rapport van TNO/RIVM van 10 augustus 2010 bevinden " naar schatting 30-40% van alle industriële gebouwen van voor 1994" nog asbesthoudende materialen. Er is door verhuurder geen asbestinventarisatie aan huurder overhandigd.**

9.2 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. **Huurder is bekend met het toenmalig gebruik van het terrein waarvan het gehuurde (als militair oefenterrein) onderdeel uitmaakt en het daaraan verbonden risico van niet ontplofte munitie en gelekte brandstof.**
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.

Artikel 10 Duurzaamheid/Green lease

~~10 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.~~

Artikel 11 Bijzondere bepalingen

11.1 Aanwezige voorzieningen

Huurder en Verhuurder komen overeen dat de overige in het gehuurde aanwezige voorzieningen (elektra-installatie, brandmeldinstallatie (wordt gekeurd opgeleverd), verwarmingsinstallatie) door verhuurder om niet ter beschikking worden gesteld. Verhuurder draagt zorg voor een gekeurde elektra-installatie, conform NEN1010 alsmede brandmeldinstallatie bij ingangsdatum huurovereenkomst.

Huurder dient alle opdrachten ten aanzien van onderhoud, reparatie en herstelwerkzaamheden aan de in het gehuurde aanwezige voorzieningen, welke tot het gehuurde behoren en eventuele aanpassingen en verbouwingen te allen tijde uitsluitend via verhuurder te laten verlopen. Verhuurder zal deze opdrachten verstrekken aan derden.

11.2 Gebruik/verbouwingen/aanpassingen

Huurder is gerechtigd om aan het gehuurde aanpassingen en verbouwingen uit te voeren op voorwaarde dat Huurder vooraf Verhuurder schriftelijk verzoekt om toestemming van de voorgenomen werkzaamheden. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Eventueel door Huurder in het gehuurde aan te brengen aanpassingen aan scheidingswanden inclusief geluidsisolatie, wandafwerking, vloerafwerking, plafondafwerking, eventuele extra bekabeling, elektrische installatie, warmwaterapparatuur, alarminstallatie, zonneschermen, airco/koeling behoren derhalve niet tot het gehuurde.

Het onderhoud, de mogelijke reparatie en eventuele vernieuwing/vervanging van de in de eerste alinea van artikel 11.2 bedoelde zaken, alsmede de door Huurder gerealiseerde aanpassingen en aangebrachte voorzieningen in/aan het gehuurde komen voor rekening van Huurder. Bij beëindiging van de huurovereenkomst en de daarmee gepaard gaande ontruiming van het gehuurde zullen meerbedoelde zaken op kosten van Huurder worden verwijderd. Deze verwijdering kan alsdan slechts achterwege blijven, indien Huurder deze zaken met instemming van Verhuurder kan overdoen aan een eventueel opvolgende huurder.

De verwijdering van meerbedoelde zaken kan eveneens achterwege blijven, indien Verhuurder heeft ingestemd dat ze worden achtergelaten in het gehuurde.

In dat geval zijn partijen elkaar generlei vergoeding verschuldigd, omdat het verwijderen van zaken die niet tot het gehuurde behoren en het vervolgens terug te brengen in de oorspronkelijke staat voor Huurder een dusdanig onevenredig groot nadeel zal opleveren en het achterlaten van dergelijke zaken voor Verhuurder niet zal leiden tot een onrechtvaardige verrijking.

11.3 Termijn herstel werkzaamheden

Indien Huurder van Verhuurder verlangt dat deze een gebrek herstelt dan dient huurder dit verlangen schriftelijk kenbaar te maken en Verhuurder altijd een redelijke termijn, passend bij de aard en ernst van het gebrek te gunnen om een aanvang te maken met uitvoering van die werkzaamheden. Deze termijn vangt aan op het moment dat Verhuurder het schriftelijke verzoek van Huurder tot het verhelpen van het gebrek heeft ontvangen.

Verhuurder heeft een inspanningsverplichting om eventuele derving van het huurgenot tot een minimum te beperken.

11.4 Schade

Het is Huurder niet toegestaan in geval van verwijdering van zaken het gehuurde te beschadigen. Mocht dergelijke schade dreigen dan dient Huurder Verhuurder daarover terstond schriftelijk te informeren en is Verhuurder bevoegd, doch niet verplicht, van Huurder te verlangen dat deze de zaken niet verwijdert. In dat geval is Verhuurder nimmer aan Huurder enige vergoeding voor de betreffende zaken verschuldigd.

11.5 Aanvulling algemene bepalingen

In aanvulling op het gestelde in de algemene bepalingen komen partijen overeen dat Huurder te allen tijde ervoor verantwoordelijk en aansprakelijk is dat bij de uitvoering van wijzigingen, veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de wijzigingen, veranderingen en toevoegingen te allen tijde voor Huurder rekening zijn, indien en voor zover deze wijzigingen door huurder zijn aangebracht.

11.6 Veranderingen

Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor gebreken aan door Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen en/of door Huurder van zijn voorganger overgenomen zaken.

11.7 Wijzigingen, veranderingen en toevoegingen

Al hetgeen in deze overeenkomst en de algemene bepalingen is bepaald terzake van wijzigingen, veranderingen en toevoegingen aan/van het gehuurde en zaken die zich in het gehuurde bevinden geldt ook voor wijzigingen, veranderingen, toevoegingen en zaken die Huurder van zijn voorganger heeft overgenomen respectievelijk door zijn voorganger zijn doorgevoerd.

11.8 Artikel 7:204 lid 2 BW

Huurder zal bij iedere aanspraak die verband houdt met een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW moeten aantonen dat het betreffende gebrek niet aan hem is toe te rekenen.

11.9 Keuringen

Partijen komen overeen dat (verplichte) keuringen, onderhoud en/of andere op last van de overheid en/of nutsbedrijven te nemen maatregelen die betrekking hebben op (het gebruik van) de in het gehuurde aanwezige waterinstallatie(s), een en ander in de ruimste zin des woords, voor rekening van Huurder komen. Dat geldt ook indien de Verhuurder degene is die van overheidswege tot het nemen van dergelijke maatregelen wordt aangesproken.

Onder de in de eerste volzin bedoelde maatregelen worden tevens begrepen periodieke risicoanalyses en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in het Drinkwaterbesluit ISSO 55.1 en 55.2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van besmetting, ontstaan door in het waterleidingsysteem van het gehuurde aanwezige legionella- en/of andere bacteriën.

Partijen zijn overeengekomen dat verhuurder het gehuurde legionella vrij zal opleveren middels een keuring en certificaat. De opvolgende, periodieke keuringen komen voor rekening van huurder.

11.10 Tekeningsbevoegdheid

Huurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degene die namens hem alle met deze overeenkomst samenhangende stukken, ondertekent respectievelijk zal ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maakt respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is. Met de hiervoor genoemde samenhangende stukken en afspraken worden onder meer doch niet uitsluitend bedoeld de beschrijving van het gehuurde als bedoeld in 1.1 van deze overeenkomst, de opleveringsrapporten van art. 10 van de algemene bepalingen en alle afspraken met betrekking tot de oplevering van het gehuurde.

In het verlengde van het voorgaande zal Huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat Verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens Huurder optreedt.

11.11 Opiumwet

Huurder is ermee bekend dat op grond van de Opiumwet het telen van hennep en/of het exploiteren van een hennepkwekerij strafbaar is. Het is Huurder uitdrukkelijk verboden om in het gehuurde en in bij het gehuurde behorende onroerende aanhorigheden hennep en/of aanverwante plantjes/producten te telen/kweken en/of om hennepkwekerijen te (doen of laten) exploiteren en/of om hennep of aanverwante producten op te slaan, in welke omvang en mate dan ook.

Evenzeer is het Huurder verboden in het gehuurde te handelen in (overige) verdovende middelen, waaronder zowel harddrugs als softdrugs worden verstaan. Huurder erkent en aanvaardt dit verbod, hetgeen betekent dat in geval van overtreding van dit verbod de huur door Verhuurder onmiddellijk kan worden beëindigd.

11.12 Toegang bedrijfsruimte door Verhuurder

Verhuurder behoudt zich het recht voor tenminste één maal per maand tijdens kantooruren het gehuurde te bezoeken.

11.13 Toegangssloten

Het is Huurder niet toegestaan de toegangssloten tot het gehuurde te wijzigen zonder Verhuurder hier van vooraf in kennis te stellen.

11.14 Gebruik infrastructuur

Partijen zijn overeengekomen dat huurder gebruik mag maken van het aanwezige wegennetwerk op het terrein om te komen en te gaan van de openbare weg naar het gehuurde.
Partijen zijn overeengekomen dat het toegangshek om te komen van en te gaan naar het gehuurde open is van 7.00 – 23.00 uur. Buiten deze tijden zal er een toegangscode worden verstrekt.

11.15 Gebruik parkeerplaats

Het is huurder toegestaan om bij evenementen buiten het reguliere gebruik mede gebruik te maken van het grote parkeerterrein aan de Nelissenhofweg. Voor reguliere activiteiten toegang via Ambachtenhof zodra beschikbaar.

11.16 Toegang eerste verdieping

De gebruiker(s) van het gehuurde dienen de medehuurder(s) in gebouw 29 toegang te verschaffen tot de aan de medehuurders verhuurde ruimten gelegen op de eerste verdieping. Wanneer er vanuit de gebruikers/verenigingen bezwaren ontstaan over de toegang tot de open ruimte op de eerste verdieping (bar/clubruimte), zal huurder voor zijn rekening en risico een afscheiding (laten) maken en met de medehuurders afspraken maken over de toegang van de algemene ruimten. Deze te maken afspraken zullen niet lijden tot een beperking van de toegang door de medehuurders.

11.17 Exoneratiebepalingen

Huurder zal geen gebruik mogen maken van het sportterrein, de stormbaan en/of de klimtoren gelegen op het terrein van Verhuurder. Huurder zal er op toezien en er voor verantwoordelijk zijn dat dat ook zijn bezoekers en/of medewerkers hier geen gebruik van zullen maken. Indien Huurder en Verhuurder in afwijking van het bovenstaande overeenkomen dat Huurder wel van het sportterrein en/of de stormbaan en/of de klimtoren gebruik mag maken gelden de volgende bepalingen;

a. Huurder verbindt zich jegens de Verhuurder dat het sportterrein, de stormbaan en de klimtoren uitsluitend door hem zullen worden gebruikt voor zijn cliënten en/of enige derde(n) die zich met zijn toestemming hierop (mag/mogen) begeven. De Huurder staat ervoor in dat het betreden en het gebruik hiervan uitsluitend zal geschieden onder voortdurende begeleiding en toezicht van de Huurder c.q. door Huurder in te zetten gekwalificeerde leidinggevende en/of toezichthoudende medewerkers.

b. Huurder ziet erop toe dat geen van zijn cliënten en/of enige derde die zich met zijn toestemming hierop mag begeven het sportterrein, de stormbaan en de klimtoren zal gebruiken zonder zijn toestemming en/of zonder zijn toezicht en begeleiding.

c. De Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor enige schade, ongeacht aard, oorzaak, omvang en grondslag, die voortvloeit uit en/of samenhangt met het betreden van en/of gebruik van de buitenterreinen door Huurder en/of haar cliënten. In ieder geval is de aansprakelijkheid voor eventuele schade te allen tijde beperkt tot maximaal het bedrag dat de aansprakelijkheidsassuradeur van de Verhuurder uitkeert.

d. Huurder verbindt zich met haar cliënten overeen te komen dat het betreden en het gebruik van de buitenterreinen alleen overeenkomstig de bestemming en onder haar toezicht en begeleiding mag plaatsvinden. Voorts zal zij met haar cliënten schriftelijk overeenkomen dat het gebruik, zonder toestemming, toezicht of begeleiding of in strijd met de bestemming, voor eigen risico is.

e. Huurder verbindt zich erop toe te zien dat de zich op de buitenterreinen bevindende opstallen en werken, waaronder ook begrepen stormbaansamenstellende werken en/of de atletiekbaan c.a. zich in goede staat bevinden voordat zij (en/of haar cliënten daarvan gebruik (laat) maken/maakt en/of die betreden. Zij zal die opstallen en werken voor betreding en/of ingebruikneming bij voortduring controleren en in geval van enig gebrek daarvan onmiddellijk kennis geven aan de Verhuurder en het betreden en/of het gebruiken staken totdat het gebrek is hersteld.

f. De Huurder vrijwaart de Verhuurder voor alle aanspraken van cliënten ter zake (letsel)schade en/of enige andere schade aan personen en/of goederen die voortvloeien uit en/of samenhangen met het betreden en/of gebruiken van het sportterrein, de stormbaan en klimtoren ongeacht aard, omvang, oorzaak en grondslag van een dergelijke vordering.

g. De Huurder verbindt zich om zich (en zijn cliënten) adequaat te verzekeren voor alle schade aan personen en/of goederen die voortvloeien uit en/of samenhangen met het betreden en/of gebruik van het sportterrein, de stormbaan en klimtoren. Op eerste verzoek van de Verhuurder is Huurder gehouden de polisvoorwaarden te overleggen alsmede bewijzen van betaling van de premie.

h. De Huurder verbindt zich om met zijn cliënten en/of derden die het sportterrein, de stormbaan of de klimtoren gebruiken, schriftelijk vast te leggen dat het gebruik hiervan geschiedt op eigen risico.

i. Bij niet en/of niet deugdelijke nakoming door Huurder en/of de Patiënten van de verbintenissen uit deze overeenkomst is de Verhuurder bevoegd het gebruik van het sportterrein, de stormbaan en de klimtoren geheel of gedeeltelijk met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder tot enige vergoeding van schade en/of kosten, ongeacht aard, omvang en grondslag, gehouden te zijn.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**

plaats datum

De heer A.J.H. Poell, namens verhuurder

_____

(handtekening de heer A. Poell)

De heer R. de Rouw, namens verhuurder

_____

(handtekening de heer R. de Rouw)

De heer M.E.L. Neefs, namens verhuurder

_____

(handtekening de heer M.E.L. Neefs)

plaats datum

De heer J.J.W. Westenberg, namens huurder

_____

(handtekening de heer J.J.W. Westenberg)

Bijlagen: *)

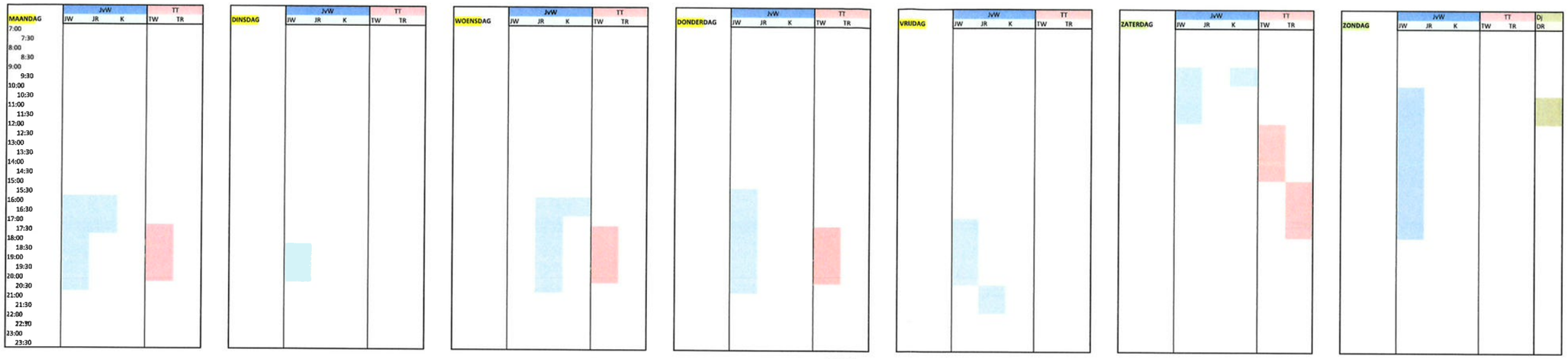
[ ] plattegrond/tekening van het gehuurde (nog toe te voegen);
[ ] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering);
[x] algemene bepalingen;
[x] kopie paspoort rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder;
[x] mandaatbesluit d.d. 11 oktober 2016;
[x] kopie uittreksel Kamer van Koophandel Verhuurder;
[x] kopie paspoort rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder;
[ ] Concerngarantie;

Afzonderlijke handtekening van Huurder 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 Huurder:
Gemeente Weert

De heer J.J.W. Westenberg

BIJLAGE II



va 1.3-2018

t.m. 1-3-2018

JW	Turnen dames
JR	Turnen Recreatief
K	Kleutergym
TW	Tensor wedstrijd
TR	Tensor recreanten
DR	Djavana recreatief