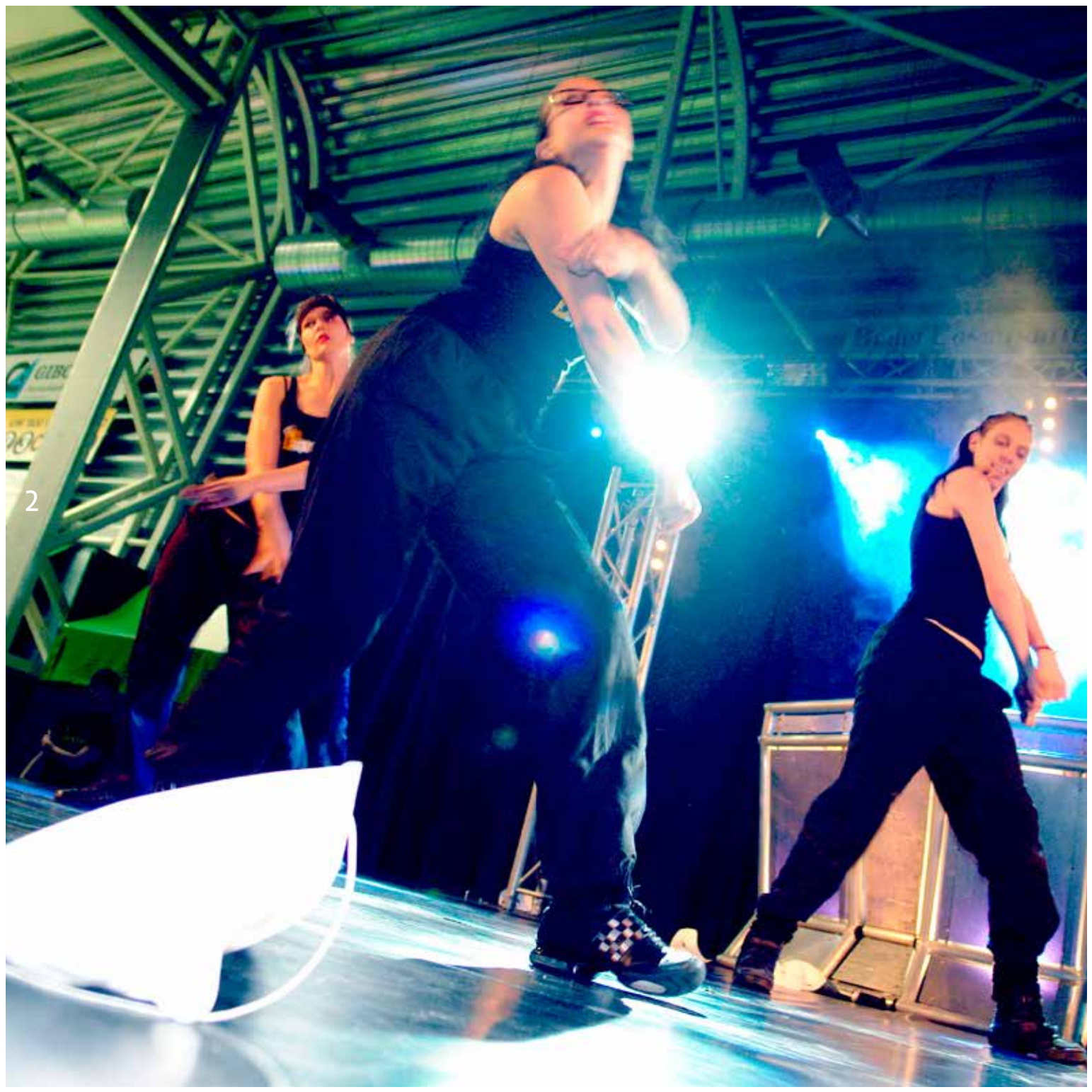




Herziene  
uitgave  
2015

# Protocol Verhuur sport- accommodaties

Modellen voor (ver)huur gemeentelijke sportaccommodaties



## Verhuur gemeentelijke sportaccommodaties

Gemeentelijke sportaccommodaties worden doorgaans verhuurd aan (lokale) sportverenigingen en scholen voor de organisatie van sportieve activiteiten. Het gaat daarbij niet alleen om zwembaden en gymnastieklokalen, maar ook om sporthallen, sportvelden en ijsbanen. Sportaccommodaties worden daarnaast verhuurd aan bedrijven, instellingen en particulieren die deze niet alleen voor sportieve, maar ook voor andere sociale, culturele of commerciële doeleinden gebruiken, zoals concerten, examens, bijeenkomsten, beurzen en vlooiemarkten.

Als de gemeente haar sportaccommodatie(s) tegen een vergoeding ter beschikking stelt aan gebruikers, dan ontstaat er een huurverhouding als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek (Boek 7, artikel 201 e.v.). Het is verstandig om de afspraken schriftelijk vast te leggen. Helemaal omdat sportaccommodaties juridisch worden geduid als 'een gebouwde onroerende zaak, niet zijnde woonruimte of bedrijfsruimte'. Dat wil zeggen dat de betreffende wettelijke regeling met name van regeland recht is, waardoor er (veel) ruimte is voor eigen afspraken. Het is vooral belangrijk om de wederzijdse verantwoordelijkheden met betrekking tot de zorg voor de veiligheid van de gebruikers en de uitoefening van toezicht op een behoorlijk en veilig gebruik van de sportaccommodaties goed af te bakenen en vast te leg-



gen. Vereniging Sport en Gemeenten heeft hiervoor twee praktische modellen laten ontwikkelen. Aan de hand van het model 'Huuvereenkomst sportaccommodatie' kunnen de essentiële onderdelen van de huurverhouding worden vastgelegd. Als bijlage bij het huurovereenkomstmodel zijn er twee aanvullende documenten ontwikkeld: een aanvraagformulier en een bevestigingsformulier.

Daarnaast zijn de algemeen geldende bepalingen en de meer gedetailleerde (gebruiks)voorschriften en bedingen opgenomen in het model 'Algemene Voorwaarden voor de huur van gemeentelijke sportaccommodaties'.

Deze modellen kunnen worden gebruikt om de al bestaande modellen te verbeteren en kunnen dienen als inspiratiebron voor gemeenten die overeenkomsten en/of *Algemene Voorwaarden* willen opstellen of herzien.

De modellen hebben betrekking op de meest voorkomende (binnen)sportaccommodaties, namelijk zwembaden, sporthallen, sportzalen en gymnastieklokalen. Andere (buiten)sportaccommodaties, zoals sportvelden, ijsbanen, atletiekbanen en dergelijke zijn in de modellen bewust buiten beschouwing gelaten. Op de inrichting en het gebruik van die sportaccommodaties is vaak bijzondere aanvullende regelgeving van de diverse sportbonden, zoals de KNVB, van toepassing. Dat gaat het bestek van dit protocol te buiten.



Aanvullend op het protocol en bijbehorende modellen heeft Vereniging Sport en Gemeenten een handreiking laten ontwikkelen. Deze handreiking biedt u een overzicht van de belangrijkste risico's en aandachtspunten in het kader van het sluiten van huurovereenkomsten met betrekking tot sportaccommodaties, waarbij de focus ligt op het contracteren en aansprakelijkheidsrisico's voor de gemeente.

## Model 'Huurovereenkomst sportaccommodatie'

### *Incidentele/kortdurende verhuur*

Bij het model 'Huurovereenkomst sportaccommodatie' zijn ter aanvulling een aanvraagformulier en een bevestigingsformulier ontwikkeld. Dit systeem van aanvraag- en bevestigingsformulieren is een eenvoudige manier om de gewenste essentiële elementen van een huurovereenkomst uit te wisselen en vervolgens een huurovereenkomst tot stand te brengen. Dit is bedoeld voor incidentele/kortdurende verhuur. Essentieel daarbij is de handtekening van de huurder onder het bevestigingsformulier en de overhandiging van de *Algemene Voorwaarden*.

Uiteraard kan dit systeem van totstandkoming van de huurovereenkomst ook langs elektronische weg (via de gemeentelijke website) worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de daaraan gestelde eisen.

### *Structurele/langdurige verhuur*

Bij structurele en langdurige verhuur wordt een meer uitvoerig overleg tussen de gemeente en de huurder/gebruiker verondersteld. In die gevallen ligt het aangaan van een schriftelijke huurovereenkomst meer voor de hand.





Het model ‘*Huurovereenkomst sportaccommodatie*’ bevat de belangrijkste onderwerpen van de huurverhouding en biedt ruimte voor het opnemen van specifieke afspraken. Bij de vaststelling van de huurperiode past nog een opmerking. Indien een bepaalde duur wordt afgesproken, dan eindigt de huurovereenkomst van rechtswege definitief na het verstrijken van deze periode.

**Let op:** bij verhuur voor zowel bepaalde tijd als voor onbepaalde tijd dient de gemeente als verhuurder zich te realiseren dat bij een opzegging door de gemeente de huurder nog ontruimingsbescherming heeft. Die ontruimingsbescherming komt er op neer dat de huurder binnen een periode van twee maanden na de datum waartegen de ontruiming is aangezegd, de sector kanton van de rechtbank kan verzoeken de ontruimingstermijn te verlengen. Deze verlengingstermijn bedraagt maximaal drie keer een jaar. Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek kijkt de rechter of door de ontruiming de belangen van de huurder ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van het gebruik door de huurder.

In alle gevallen is het van groot belang om de omvang van het gehuurde (in- of exclusief kleedruimten, sport- en speltoestellen etc.) duidelijk vast te leggen. Het is raadzaam om een plattegrond van het gehuurde als bijlage bij de huurovereenkomst op te nemen, waarop aangegeven/getekend is welke ruimten precies tot het gehuurde behoren. Voor zover sporten speltoestellen en -materialen worden verhuurd is het wenselijk om een inventarislijst toe te voegen aan de huurovereenkomst en in de huurovereenkomst ook naar die inventarislijst te verwijzen.

## Model 'Algemene Voorwaarden'

Zowel het bevestigingsformulier als het model 'Huurovereenkomst sportaccommodatie' voorziet in de toepasselijkheid van de *Algemene Voorwaarden* voor de huur van gemeentelijke sportaccommodaties. In deze *Algemene Voorwaarden* zijn tal van voorschriften, waaronder gebruiks- en veiligheidsvoorschriften, gedetailleerd uitgewerkt. Door de voorschriften in de *Algemene Voorwaarden* op te nemen kunnen deze tussentijds eenvoudig worden gewijzigd als de omstandigheden of gewijzigde wettelijke bepalingen daartoe aanleiding geven. Met het oog daarop is het van belang in de huurovereenkomst op te nemen dat de gemeente zich het recht voorbehoudt de *Algemene Voorwaarden* te wijzigen.

6



De *Algemene Voorwaarden* bevatten eerst een algemeen deel dat betrekking heeft op alle mogelijke typen sportaccommodaties en vervolgens specifieke delen die voorschriften bevatten die zijn afgestemd op de bijzondere aard en het gebruik van de verschillende typen sportaccommodaties. Het gaat daarbij niet alleen om normering van overheidswege, maar ook specifieke niet-bindende normen van sportbonden en belangenorganisaties, zoals NOC\*NSF en ISA Sport.

**Let op:** In de *Algemene Voorwaarden* is ervan uitgegaan dat de huurder belast is met het toezicht op de naleving van gebruiks- en veiligheidsvoorschriften. Afwijking van dit uitgangspunt is uiteraard mogelijk, maar vergt een aanpassing van de huurovereenkomst.

Daarnaast is een aparte paragraaf opgenomen voor de verhuur van sport- en speeltoestellen en sportmaterialen. Ook is voorzien in een regeling van de zogenaamde sleutelverhuur, waarbij de sportaccommodatie ter beschikking wordt gesteld zonder dat een gemeentelijke beheerder aanwezig is.

Hieronder zal kort worden ingegaan op de meest essentiële elementen van de *Algemene Voorwaarden*.

### GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN EN HUIS- EN GEDRAGSREGELS

Het verdient aanbeveling om in *Algemene Voorwaarden*, naast algemene gebruiksregels, ook specifieke huis- en gedragsregels op te nemen. Met die regels wordt een prettig verblijf in de accommodatie en de veiligheid van de gebruikers beoogd, maar wordt ook getracht het behoud van de sportaccommodatie te waarborgen.

De in het model 'Algemene Voorwaarden' opgenomen lijst met verbodsbepalingen berust uiteraard op keuzes. Naar eigen inzicht kunnen bepaalde voorschriften worden toegevoegd of weggelaten.

Het is van belang om niet alleen de huurder, maar ook de personen die de sportaccommodatie bezoeken of deelnemen aan (sport)activiteiten te wijzen op een aantal basisregels. Die basisregels kunnen worden opgenomen in een aparte, overzichtelijke, voor de huurder en de bezoekers van de sportaccommodatie bestemde brochure, op de achterzijde van een entreebewijs of op een poster die in of nabij de sportaccommodatie goed zichtbaar is.

Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de door het VSG Legal Network (Marxman Advocaten) opgestelde huis- en gedragsregels die als bijlage aan de *Algemene Voorwaarden* kunnen worden gehecht. Het voordeel van een separate set huis- en gedragsregels is dat deze op de locatie kunnen worden toegespitst, zonder dat men inhoudelijk de *Algemene Voorwaarden* behoeft te wijzigen.

#### **VEILIGHEID: NORMERING**

Met betrekking tot de constructie van en de veiligheid in sportaccommodaties gelden diverse normen. Een aantal normen heeft geen wettelijke status. Daarbij kan worden gedacht aan de sporttechnische normen van sportbonden en sportkoepel NOC\*NSF die gelden voor wedstrijdaccommodaties en de normen van het Instituut voor Sportaccommodaties, ISA Sport. Laatstgenoemde normen hebben betrekking op de constructie van sportvloeren, de gebruikte belijning en dergelijke.

In voorkomende gevallen zijn aanvullende, niet-bindende kwaliteitsnormen geformuleerd die het wettelijk kader als ondergrens hebben en daar bovenop een aantal extra kwaliteitseisen stellen. Een voorbeeld daarvan is het 'Keurmerk Veilig & Schoon' voor zwembaden. Dit keurmerk, dat wordt beheerd door de Stichting Zwembadkeur, is een door de branche ingestelde regeling die extra normen bevat die de kwaliteit, veiligheid en hygiëne in zwembaden waarborgen.

Als een sportaccommodatie wordt verhuurd voor de organisatie van schoolzwemactiviteiten, dan kunnen partijen bovendien het in samenwerking met VSG ontwikkelde protocol 'Veiligheid Schoolzwemmen' van toepassing verklaren. In dat protocol zijn heldere afspraken opgenomen over de gezamenlijke verantwoordelijkheid van het zwembad en de school voor de veiligheid en deugdelijkheid van de zwemles.

---

De gemeente behoudt  
zich het recht voor de  
*Algemene Voorwaarden*  
tussentijds te wijzigen

---

Voor al deze regelingen geldt dat het aan de verhuurder, en in voorkomende gevallen mede aan de huurder, is overgelaten of deze aan die aanvullende, niet-verplichte normen wenst te voldoen. Dat zal afhankelijk zijn van het beoogde gebruik van de sportaccommodatie.

Uiteraard zal een sportaccommodatie zonder meer moeten voldoen aan alle geldende wettelijke voorschriften. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het (gewijzigde) Bouwbesluit, dat onder meer minimale voorschriften op het terrein van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid bevat en de plaatselijke voorschriften van de brandweer en dergelijke.

8 Voor zwembaden geldt bovendien de Wet Hygiëne en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (WHVBZ) en het Besluit Hygiëne en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (BHVBZ), welke zal worden vervangen door de nieuwe Zwemwaterwet (onderdeel van de Omgevingswet). De WHVBZ en BHVBZ (en de nieuwe wetten regelgeving) stellen niet alleen eisen aan de algemene hygiëne en de kwaliteit van het zwemwater, maar ook aan de veiligheid. Het gaat daarbij om normen met betrekking tot de aanduiding van de diepte van het zwemwater en normen met betrekking tot het toezicht op de veiligheid en de gezondheid van de bezoekers.

Op sport- en speeltoestellen is het Warenwetbesluit Attractie- en Speeltoestellen van toepassing dat onder meer een aantal voorschriften bevat met betrekking tot de kwaliteit, inspectie en onderhoud van sport- en speeltoestellen. De verhuurder is verplicht sport- en speeltoestellen permanent in veilige staat te houden door deze

deugdelijk te onderhouden. Ook dit besluit wordt vervangen door een nieuw Warenwetbesluit, waarin onder andere voor een aantal complexere toestellen een herhaaldelijke keuring wordt geïntroduceerd.

Het besluit schrijft niet getalsmatig voor hoe vaak inspectie en onderhoud dient plaats te vinden. Conform de niet bindende Europese norm NEN 1069-2 dient een en ander minimaal één maal per jaar plaats te vinden. Indien de gemeente wenst een bepaald kwaliteitsniveau te handhaven, kan er voor gekozen worden dit expliciet in de overeenkomst op te nemen.

**Let op:** als er voor wordt gekozen aan niet-bindende normen te voldoen en die normen expliciet in de overeenkomst te benoemen, dient men zich wel te realiseren dat een en ander bij ongevallen kan leiden tot een verzwaaring van de aansprakelijkheid als blijkt dat niet aan die zelfopgelegde normen is voldaan.

#### **VEILIGHEID: CALAMITEITEN- EN ONTRUIMINGSPLAN EN CALAMITEITENLOGBOEK**

Om bij calamiteiten adequaat te handelen is een goed en actueel calamiteitenplan van belang. In zo'n calamiteitenplan dienen maatregelen te zijn vastgelegd voor calamiteiten en onvoorziene gebeurtenissen, zoals brand, verdrinking en ongevallen. Daarnaast dient een ontruimingsplan te worden opgesteld, waarin de te nemen maatregelen bij ontruiming helder worden omschreven.

Voor zowel het calamiteitenplan als het ontruimingsplan geldt dat het formuleren daarvan primair de verantwoor-



---

## Het formuleren van een calamiteitenplan en een ontruimingsplan is de verantwoordelijkheid van de gemeente

---

delijkheid van de gemeente is, tenzij deze plannen niet toereikend zijn voor de door de huurder te organiseren activiteiten. Dat kan het geval zijn als de sportaccommodatie wordt verhuurd voor niet-reguliere sportactiviteiten, zoals grote evenementen waarbij het aantal deelnemers c.q. bezoekers afwijkt van de aantallen die normaliter gebruikelijk zijn. Het is belangrijk om de huurder in dat geval te verplichten de gemeente ruim vóór aanvang van het gebruik van de betreffende plannen te voorzien, zodat de gemeente kan toetsen of de huurder aan zijn verplichtingen heeft voldaan.

De wederzijdse taken worden zowel in deze plannen als in de *Algemene Voorwaarden* afgebakend.

Een goede ongevallenregistratie of een calamiteitenlogboek, waarin ongevallen of calamiteiten door de huurder dienen te worden geregistreerd, is bovendien een belangrijk hulpmiddel om te controleren of de sportaccommodatie in een zodanige staat verkeert dat de gezondheid en veiligheid van de gebruikers geen gevaar lopen.

### TOEZICHT

Voor sportaccommodaties geldt dat aan partijen veel vrijheid is gelaten wie verantwoordelijk is voor het toezicht op de naleving van de gebruiks- en veiligheidsvoorschriften.

**Let op:** een uitzondering geldt echter voor zwembaden. Artikel 25 BHVBZ (Besluit Hygiëne en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden) schrijft namelijk voor dat de houder van het zwembad altijd moet zorgen voor 'voldoende toezicht'.

Uit de toelichting op artikel 25 BHVBZ wordt duidelijk wat onder voldoende toezicht kan worden verstaan. Er moet doeltreffend EHBO kunnen worden verleend, wat betekent dat iemand moet beschikken over bijvoorbeeld een



EHBO-diploma, een reanimatiediploma en reddend moet kunnen zwemmen. Een toezichthouder moet verstand hebben van het nood- en ontruimingsplan en dient een ongevalregistratie bij te houden. De toezichthouder dient te beschikken over een BHV-certificaat (bedrijfs-hulpverlener). Bij dit toezicht zal rekening moeten worden gehouden met de gebruikers, al dan niet ervaren zwemmers.

Voor zwembaden geldt dat de gemeente altijd eindverantwoordelijk blijft voor het toezicht, ook indien sprake is van sleutelverhuur. De gemeente mag delegeren, mits gewaarborgd is dat aan alle vereisten wordt voldaan. Dit betekent concreet dat de gemeente vooraf zal moeten toetsen of het toezicht in het zwembad wel voldoende gewaarborgd is en of de door de huurder aan te wijzen toezichthouder wel aan alle kwalificaties voldoet. Hiervoor kan een oplossing worden gevonden door de huurder te verplichten de gemeente geruime tijd vóór aanvang van het gebruik in het bezit te stellen van diploma's en certificaten en dergelijke waaruit blijkt dat de toezichthouder aan alle vereisten voldoet.

Verder is het van belang in de *Algemene Voorwaarden* op te nemen dat de gebruikers niet eerder toegang hebben tot de sportaccommodatie voordat de toezichthouder zich heeft gemeld bij de beheerder, dan wel - in het geval van sleutelverhuur - aanwezig is.

Het verdient aanbeveling een apart toezichtplan op te stellen waarin bijvoorbeeld risicoplekken en de plaatsen van waaruit toezicht wordt gehouden worden beschreven.

## VERGUNNINGEN

Het is van belang om in de *Algemene Voorwaarden* rekening te houden met een gebruik dat afwijkt van de reguliere sportactiviteiten en waarvoor een vergunning is vereist. In de paragraaf vergunningen van de *Algemene Voorwaarden* zijn hiervoor specifieke voorschriften opgenomen. Het is bijvoorbeeld van belang om te bedingen dat de huurder in dat geval zelf verantwoordelijk is voor de aanvraag van de benodigde vergunningen en dat eventuele negatieve gevolgen van het niet aanvragen van deze vergunningen niet op de verhuurder kunnen worden afgewenteld.

**DE DOOR HET VSG LEGAL NETWORK (MARXMAN ADVOCATEN) ONTWIKKELDE HUUROVEREENKOMST EN DE ALGEMENE VOORWAARDEN ZIJN UITERAARD SLECHTS MODELLEN, DIE EEN AANTAL ELEMENTEN BEVATTEN DIE Zouden KUNNEN WORDEN OPGENOMEN, AFHANKELIJK VAN DE AFSPRAKEN TUSSEN PARTIJEN EN DE SITUATIE TER PLAATSE.**

**OMDAT IEDERE SITUATIE ANDERS IS, DIENT ER VOOR TE WORDEN GEWAAKT HET MODEL ÉÉN OP ÉÉN OVERTE NEMEN. UITEINDELIJK BLIJFT HET OPSTELLEN VAN CONTRACTEN EN ALGEMENE VOORWAARDEN MAATWERK. HET VSG LEGAL NETWORK IS U DAARBIJ GRAAG VAN DIENST. ALLE DOCUMENTEN VAN HET PROTOCOL VERHUUR SPORTACCOMMODATIES ZIJN TE VINDEN OP [WWW.SPORTENGEMEENTEN.NL](http://WWW.SPORTENGEMEENTEN.NL).**



**Vereniging**  
**Sport en Gemeenten**



*Nassaulaan 12  
2514 JS Den Haag  
Postbus 16268  
2500 BG Den Haag  
Telefoon 070 373 80 55  
[info@sportengemeenten.nl](mailto:info@sportengemeenten.nl)  
[www.sportengemeenten.nl](http://www.sportengemeenten.nl)*