

Handreiking behorend bij Protocol Verhuur Sportaccommodaties

Aandachtspunten en risico's in het kader van verhuur van
gemeentelijke sportaccommodaties



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Model 'Hurovereenkomst Sportaccommodatie'	4
1.1 Introductie	4
1.2 Aandachtspunten contracteren	4
1.3 Aandachtspunten aansprakelijkheid	9
1.4 Praktische aandachtspunten	11
2. Modellen 'Aanvraag' en 'Bevestiging'	12
2.1 Introductie	12
2.2 Aandachtspunten contracteren	13
2.3 Diverse aandachtspunten	13
3. Model 'Algemene Voorwaarden'	14
3.1 Introductie	14
3.2 Juridische aandachtspunten bij hanteren algemene voorwaarden	14
3.3 Praktische aandachtspunten bij hanteren algemene voorwaarden	16
4. Model 'Huisregels'	17
4.1 Introductie	17
4.2 Praktische toelichting	17
5. Slotsom	18

Inleiding

Vereniging Sport en Gemeenten (hierna: VSG) heeft Marxman Advocaten opdracht gegeven voor de ontwikkeling van deze handreiking in aanvulling op het eerder ontwikkelde geüpdatete Protocol Verhuur Sportaccommodaties en de daarbij behorende modellen.

Deze handreiking biedt een aanvulling c.q. verdieping ten aanzien van voornoemd Protocol en de bijbehorende modellen. Dat wil zeggen, een overzicht van de belangrijkste risico's en aandachtspunten in het kader van het sluiten van huurovereenkomsten met betrekking tot sportaccommodaties.

In deze handreiking wordt naar aanleiding van het model 'Huurovereenkomst sportaccommodatie', het model 'Aanvraagformulier' en 'Bevestigingsformulier', het model 'Algemene Voorwaarden' en het model 'Huis- en gedragsregels' ingegaan op de verschillende risico's en aandachtspunten, waarbij de focus ligt op het contracteren en aansprakelijkheidsrisico's voor de gemeente. Daarnaast wordt een handreiking gegeven voor wat betreft de praktische kant van hanteren van de modellen.

Vereniging Sport en Gemeenten
Marxman Advocaten B.V.

1. Model 'Huurovereenkomst Sportaccommodatie'

1.1 Introductie

Als gemeenten sportaccommodaties ter beschikking stellen aan gebruikers tegen een vergoeding die hoger ligt dan alleen de kosten, is er vrijwel altijd sprake van een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:201 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Is hier aan voldaan, dan zijn de bepalingen in Boek 7, titel 4 van het BW van toepassing. Dit is relevant, aangezien deze bepalingen de huurder een grote mate van bescherming bieden.

1.2 Aandachtspunten contracteren

1.2.1 Totstandkoming van de overeenkomst: vorm en ondertekening

Een overeenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding. Het aangaan van een huurovereenkomst is niet gebonden aan een bepaalde vorm, deze kan schriftelijk, elektronisch of mondeling worden overeengekomen.

Het is aan te bevelen om de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen door middel van het model 'Huurovereenkomst Sportaccommodatie', om discussies (en bewijsproblemen) met betrekking tot het bestaan en de inhoud van de huurovereenkomst te voorkomen. Doordat de huurder een handgeschreven handtekening op de huurovereenkomst zet, kan hiermee het bestaan van de huurovereenkomst en de specifieke daarin vastgelegde afspraken worden bewezen. Ook kan bijvoorbeeld een door een partij ondertekende verklaring dat zij de algemene voorwaarden heeft ontvangen van de andere partij, in beginsel voor waar worden aangenomen.

Daarbij is het van belang om te verifiëren of de persoon die namens de huurder de huurovereenkomst aangaat, bevoegd is om dit te doen c.q. te ondertekenen. Dit kan eenvoudig worden geverifieerd door raadpleging van het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Indien bijvoorbeeld sprake is van een volmacht, kan deze ook worden geverifieerd door in het handelsregister te controleren of degene die de volmacht heeft verstrekt bevoegd is om de huurder te vertegenwoordigen. Daarnaast is het verstandig om een kopie van het identificatiebewijs van de persoon die ondertekent bij de overeenkomst te voegen.

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst elektronisch te sluiten. De wet stelt een aantal specifieke eisen waaraan moet worden voldaan, wil een elektronische handtekening dezelfde (rechts)gevolgen hebben als een handgeschreven handtekening. Het voert buiten het bestek van deze handreiking om deze volledig te bespreken.

1.2.2 Kwalificatie: wat voor soort bedrijfsruimte wordt verhuurd?

Het is van belang om vast te stellen welk huurregime van toepassing is, te weten het regime voor 290-bedrijfsruimte of 230a-bedrijfsruimte. Bij 290-bedrijfsruimte ('middenstandsbedrijfsruimte' of 'winkelruimte') gelden er strenge bepalingen die de huurder in grote mate beschermen bij het eindigen van de huurovereenkomst. Voor gebouwde onroerende zaken, niet zijnde woonruimte of bedrijfsruimte (ook wel: 230a-bedrijfsruimte) geldt dat de betreffende wettelijke regeling met name van regeland recht is, waardoor er veel ruimte is voor afwijkende afspraken tussen partijen in de huurovereenkomst.

De toepasselijkheid van een huurregime voor bedrijfsruimte is afhankelijk van hetgeen partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, bij aanvang van de huur omtrent het gebruik van het gehuurde voor ogen heeft gestaan.

Om vast te stellen of er sprake is van 230a-bedrijfsruimte, dient eerst te worden bezien of de te verhuren onroerende zaak niet kan worden aangemerkt als 290-bedrijfsruimte.

Voor kwalificatie als 290-bedrijfsruimte gelden drie criteria. Het moet gaan om: (1) gebouwd onroerend goed of een gedeelte daarvan, (2) voorzien van een voor het publiek toegankelijk lokaal voor de rechtstreekse levering van goederen en/of diensten, (3) bestemd voor één van de in de wet specifiek genoemde bestemmingen. Als niet aan alle drie de vereisten is voldaan, is er geen sprake van 290-bedrijfsruimte en is sprake van 230a-bedrijfsruimte.

In de jurisprudentie is uitgemaakt dat sporthallen en zwembaden in beginsel worden aangemerkt als 230a-bedrijfsruimte. Wel is daarbij steeds van belang dat de accommodatie in overwegende mate wordt gebruikt voor een ander doel dan voor de uitoefening van een bedrijf in de zin van art. 7:290 BW. Als bijvoorbeeld ook niet-leden gebruik kunnen maken van de kantine buiten de openingstijden van de accommodatie, dan kan sprake zijn van 290-bedrijfsruimte – met toepassing van het bijbehorende (de huurder beschermend) huurregime als gevolg – of van een gemengde huurovereenkomst 290-bedrijfsruimte/230a-bedrijfsruimte. In geval van een gemengde huurovereenkomst moet

aan de hand van in de rechtspraak ontwikkelde criteria worden gezien of de huurovereenkomsten kunnen worden gesplitst, waardoor er twee huurregimes naast elkaar kunnen bestaan. Als de huurovereenkomst niet gesplitst kan worden, dan zal het 290-regime van toepassing zijn, tenzij het gehuurde in overwegende mate anders dan 290-bedrijfsruimte wordt gebruikt.

In het hiernavolgende wordt ervan uitgegaan dat de sporthal en/of het zwembad als 230a-bedrijfsruimte kan worden aangemerkt.

1.2.3 Einde van de overeenkomst

Algemeen

Er zijn verschillende manieren waarop een huurovereenkomst kan eindigen. De meeste huurovereenkomsten eindigen van rechtswege of door middel van opzegging. Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan, eindigt door het verstrijken van de overeengekomen bepaalde tijd. Een opzegging is hiertoe niet vereist. Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd eindigt door opzegging. Opzegging dient in dat geval te geschieden tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag op een termijn van tenminste een maand.

Omdat hier sprake is van regulerend recht voor 230a-bedrijfsruimte, kunnen partijen in de huurovereenkomst – zowel voor bepaalde als voor onbepaalde tijd – andere afspraken maken. Zo kan worden bepaald dat toch een opzegging vereist is en kan een opzegtermijn worden overeengekomen.

Daarnaast dient de gemeente rekening te houden met mogelijke stilzwijgende voortzetting. Indien de huurder na het aflopen van de huurovereenkomst, met goedvinden van de verhuurder, het gebruik van de sportaccommodatie voortzet, wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd. Dit geldt ongeacht de tijd waarvoor de huurovereenkomst was aangegaan.

Ontruimingsbescherming

Bij huur van 230a-bedrijfsruimte geldt in alle gevallen (zowel als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd afloopt als dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt beëindigd) ontruimingsbescherming voor de huurder, aangezien hiervan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Ontruimingsbescherming houdt in dat de huurder van rechtswege twee maanden ontruimingsbescherming geniet, te rekenen vanaf de datum

waartegen de *ontruiming is aangezegd*. Deze aanzegging tot ontruiming moet door de gemeente worden gedaan en mag niet vallen vóór het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt. Wordt de aanzegging tot ontruiming achterwege gelaten, dan gaat de termijn van twee maanden ontruimingsbescherming niet lopen. De huurder kan daardoor langer gebruik maken van het gehuurde.

De huurder kan binnen het bereik van twee maanden na de datum waartegen de ontruiming is aangezegd een verzoek indienen bij de rechtbank voor verlenging van de ontruimingsbescherming tot een jaar. Dit verzoek kan vervolgens nog twee maal worden ingediend, waardoor de ontruimingsbescherming in totaal drie jaar kan duren. Indiening van een verlengingsverzoek door de huurder schorst de ontruimingsverplichting totdat de rechter op het verzoek heeft beslist. De gemeente mag dus niet ontruimen als een verlengingsverzoek is ingediend.

De huurder heeft in drie gevallen geen recht op ontruimingsbescherming, indien hij (1) zelf de huur heeft opgezegd, (2) uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft ingestemd, of (3) veroordeeld is tot ontruiming wegens niet nakoming van zijn verplichtingen.

1.2.4 Verplichtingen huurder/verhuurder

Een van de essentiële kenmerken van een huurovereenkomst is het gebruik van de zaak, de sportaccommodatie in dit geval. De gemeente is op basis daarvan verplicht om de sportaccommodatie aan de huurder ter beschikking te stellen en hem rustig huurgenot te verschaffen.

Hier staat tegenover dat de huurder zich als een goed huurder dient te gedragen. Dit brengt onder meer mee dat de huurder de sportaccommodatie slechts mag gebruiken met de in de huurovereenkomst overeengekomen bestemming. Ook is de huurder verplicht het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst op te leveren. Daarnaast mag de huurder geen overlast veroorzaken.

Een andere belangrijke verplichting van de huurder is het tijdig betalen van de huurprijs. Indien de huurder hieraan gedurende drie maanden niet voldoet, wordt in de jurisprudentie aangenomen dat dit voldoende grond geeft voor een ontruimingsactie via de rechter op grond van een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst. Hiervoor kan een procedure in kort geding aanhangig worden gemaakt.

Onderhuur of ingebruikgeving van het gehuurde door de huurder is toegestaan, tenzij anders is overeengekomen of tenzij de huurder had moeten aannemen dat de verhuurder hier bezwaar tegen heeft. Het verdient derhalve aanbeveling om in de huurovereenkomst onder 'bijzondere bepalingen' expliciet een verbod tot onderhuur op te nemen, althans aan deze bevoegdheid voorwaarden te verbinden, zoals voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

Daarnaast is het de huurder zonder toestemming van de verhuurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Voor andere wijzigingen is voorafgaande toestemming nodig of kan een machtiging via de rechter worden verzocht als de gemeente ten onrechte haar toestemming weigert. Het is dus niet mogelijk om (ten nadele van de huurder) een bepaling op te nemen dat voor *alle* wijzigingen toestemming van de verhuurder vereist is. Bij het einde van de huur moet de huurder het gehuurde in de oorspronkelijke staat terugbrengen, met uitzondering van veranderingen en toevoegingen waarvoor toestemming is gegeven. Het risico bestaat dat de huurder voor 'achtergelaten wijzigingen' de verhuurder uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking aanspreekt tot een vergoeding.

Om deze reden, en aangezien dit regelend recht betreft (waar partijen van af mogen wijken), verdient het aanbeveling om in de huurovereenkomst bijvoorbeeld op te nemen dat wijzigingen door de huurder bij het einde van de huur ongedaan moeten worden gemaakt (tenzij anders wordt besloten) en dat het achterlaten van wijzigingen niet kan leiden tot een actie uit ongerechtvaardigde verrijking. Ook kan worden overeengekomen dat de huurder zekerheid moet stellen voor de kosten van ongedaanmaking, tenzij de kosten niet noemenswaardig zijn.

Behoudens onderhoud, reparatie of renovatie is het de gemeente overigens niet toegestaan om tijdens de huurovereenkomst wijzigingen aan te brengen aan het gehuurde. Daarmee zou de verhuurder het huurgenot van de huurder verstoren.

1.3 Aandachtspunten aansprakelijkheid

1.3.1 Gebreken

Indien er gebreken worden ontdekt of ontstaan aan het gehuurde is de vraag wie hiervoor verantwoordelijk dan wel aansprakelijk is. De gemeente dient op verzoek van de huurder de gebreken te herstellen, tenzij dit onmogelijk blijkt of als dit uitgaven vereist die

redelijkerwijs naar omstandigheden niet van de verhuurder zijn te verlangen. Deze herstelverplichting geldt niet voor kleine herstellingen, waarvoor de huurder aansprakelijk is of als het gebrek is ontstaan door de huurder.

De huurder kan in geval van een gebrek naast de verhuurder aanspreken tot herstel, huurprijsvermindering, schadevergoeding en mogelijk zelfs ontbinding afdwingen. Ook kan de huurder onder omstandigheden zijn huurbetalingsverplichting opschorten.

Voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of behoorde te kennen kan van de gebrekenregeling niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Wel is het mogelijk om gebreken zo te definiëren dat bepaalde 'gebreken' niet als gebrek worden aangemerkt in de zin van de wet. Van het recht van de huurder tot huurprijsvermindering als gevolg van een gebrek kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken voor gebreken waarvan de verhuurder bij aanvang van de huur wetenschap had of had moeten hebben. Hetzelfde geldt voor het recht op schadevergoeding als gevolg van een gebrek. Wel kunnen de gevolgen van de gebreken worden beperkt door te bepalen dat de huurder geen aanspraak kan maken op huurprijsvermindering bij gebreken die zijn ontstaan na het sluiten van de huurovereenkomst. Ook kan in de huurovereenkomst worden opgenomen dat de verhuurder niet aansprakelijk is voor gevolgschade naar aanleiding van gebreken die zijn ontstaan na het sluiten van de huurovereenkomst.

1.3.2. Zorgplicht en risicoaansprakelijkheid

Vraag die regelmatig opkomt, is wie verantwoordelijk is voor toezicht bij verhuur van sportaccommodaties en handhaving van veiligheidsvoorschriften. Een exploitant van een sportaccommodatie kan aansprakelijk worden gehouden voor schade, bijvoorbeeld voor letselschade van bezoekers. Per geval moet worden bezien of de verhuurder ook kan worden aangemerkt als exploitant.

Op de exploitant rust een zorgplicht in het kader van de veiligheid. Een exploitant mag niet een situatie laten (voort)bestaan die gevaarlijk kan zijn voor een onoplettende of onvoorzichtige persoon: hij moet bepaalde veiligheidsmaatregelen treffen. Anders kan hij op grond van onrechtmatige daad aansprakelijk worden gehouden voor de schade.

Als de exploitant/eigenaar van een sportaccommodatie zelf evenementen organiseert, rust op hem ook een verzwaarde zorgplicht. Afhankelijk van de aard van de activiteiten kan een

exploitant zelfs verplicht zijn om er voor te zorgen dat begeleiders voldoende opgeleid zijn.

Naast de hiervoor beschreven zorgplicht geeft de wet specifieke regels omtrent risicoaansprakelijkheid voor opstallen, zoals sportaccommodaties. De bezitter van een gebouw – eigenaar of verhuurder zal doorgaans aangemerkt worden als bezitter – dat niet voldoet aan de eisen die men daar naar omstandigheden aan mag stellen, en daardoor gevaar oplevert voor personen of zaken, wordt volgens de wet vermoed aansprakelijk te zijn voor schade.

In beginsel kan namelijk alleen de bezitter, niet ook de houder (zoals een huurder), worden aangesproken voor gebrekkige opstallen. Dit kan slechts anders zijn als een sportaccommodatie wordt gebruikt in de uitoefening van een bedrijf. Dan is degene die het bedrijf uitoefent aansprakelijk, tenzij het ontstaan van de schade niet met de uitoefening van het bedrijf in verband staat. Per geval zal dus moeten worden bezien of hiervan sprake is.

1.3.3 Toezicht

Wie als toezichthouder wordt aangemerkt, hangt af van de vraag wie de juridische of feitelijke zeggenschap heeft over de sportaccommodatie en wie over de mogelijkheden beschikt om veiligheidsmaatregelen te nemen en te bevorderen. Dit betekent dat het afhankelijk is van de omstandigheden van het geval of de eigenaar, de verhuurder en/of de huurder als toezichthouder kan worden aangemerkt. De toezichthouder zal ervoor moeten zorgen dat de sportaccommodatie voldoende veilig is voor bezoekers.

Voor zwembaden ligt dat anders. Het Besluit Hygiëne en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (BHVBZ, te vervangen door de 'Zwemwaterwet') schrijft in artikel 25 voor dat de houder van het zwembad altijd moet zorgen voor voldoende toezicht. De gemeente is daarom in beginsel eindverantwoordelijk voor het toezicht bij zwembaden, tenzij een andere partij als houder kan worden aangemerkt. Daarnaast is het onder omstandigheden de gemeente toegestaan om taken te delegeren. Maatwerk is in deze dus van belang.

1.3.4 Bedrijfshulpverlening

Tot slot is het van belang om te bezien op welke partij er wettelijk gezien BHV-verplichtingen rusten. Bedrijfshulpverlening is een wettelijke verplichting op grond van de Arbeidsomstandighedenwet (hierna: 'Arbowet'). Op de werkgever rusten de verplichtingen in het kader van bedrijfshulpverlening. Om te kunnen bepalen of een huurder (ook) verplicht is bedrijfshulpverlening te organiseren is het van belang om vast te stellen of de huurder werkgever is in de zin van de Arbowet. Dat is het geval als er gezag wordt uitgeoefend, bijvoorbeeld een bestuur dat taken verdeelt en mensen daarvoor aanwijst, instructeurs/trainers in dienst heeft, etc. Het antwoord op deze vraag moet aan de hand van de feiten per huurder beantwoord worden. Is hier sprake van, dan is de BHV-regelgeving van toepassing en dient de huurder aan zijn BHV-zorgverplichting te voldoen.

1.4 Praktische aandachtspunten

In het model 'Huurovereenkomst sportaccommodatie' zijn de belangrijkste onderwerpen opgenomen voor het aangaan van een huurverhouding met betrekking tot een sportaccommodatie. Uiteraard is iedere sportaccommodatie anders, waardoor maatwerk geboden is. Hier volgt nog een korte weergave van de belangrijkste praktische aandachtspunten.

De gemeente dient vóór het sluiten van de huur duidelijk vast te stellen hoe zij de huurverhouding wil vormgeven en welke specifieke bepalingen zij in de huurovereenkomst wenst op te nemen. In het model is hiervoor ruimte gelaten. Lees ook goed het model 'Algemene Voorwaarden' door, aangezien daar ook reeds een groot aantal onderwerpen in is geregeld.

Het verdient aanbeveling om in de huurovereenkomst een duidelijke bestemming op te nemen, ter voorkoming van discussies over de kwalificatie. Zorg er daarbij voor dat het doel 'gebruik als sportaccommodatie' altijd de overwegende hand heeft boven het mogelijk (gedeeltelijke) doel 'gebruik als middenstandsbedrijfsruimte' zoals een kantine of bar.

Let er goed op dat de huurovereenkomst door beide partijen is ondertekend en bewaar het originele exemplaar in het archief. Indien de gemeente de huurovereenkomst wenst te sluiten via de elektronische weg, dient ter voorkoming van bewijsperikelen te worden voldaan aan de eisen omtrent elektronisch contacteren.

Om discussie over de staat van het gehuurde zo veel mogelijk te voorkomen is het van belang – naast duidelijke afspraken omtrent het onderhoudsniveau – dat de gemeente en de huurder, voordat de huurder feitelijk het pand betreft, samen de staat en kwaliteit van het gehuurde opmaken en dit vastleggen in een proces-verbaal. Bij voorkeur worden hierbij foto's gemaakt en worden deze samen met het proces verbaal aangehecht aan de huurovereenkomst. In het verlengde hiervan verdient het aanbeveling om een plattegrond van het gehuurde als bijlage bij de huurovereenkomst te voegen, waarop duidelijk is aangegeven welke ruimte(n) precies wordt/worden verhuurd.

Indien de gemeente de huurovereenkomst wenst op te zeggen, bekijk dan altijd of in de huurovereenkomst specifieke opzeggingsvoorschriften zijn overeengekomen. Afwijking van de wet is immers mogelijk, waardoor per huurovereenkomst andere formaliteiten kunnen gelden. Altijd dient (bij voorkeur in dezelfde brief) de ontruiming te worden aangezegd tegen een tijdstip dat niet ligt voor het einde van de huur.

Tot slot bevelen wij aan dat de gemeente zich bij het sluiten van meer gecompliceerde huurovereenkomsten goed laat adviseren alvorens zij de huurovereenkomst aangaat. Zo geldt naast de voornoemde algemene bepalingen omtrent contracteren per sportaccommodatie dikwijls specifieke regelgeving die in acht moet worden genomen, zoals artikel 25 waarin is voorgeschreven dat de houder van een zwembad altijd moet zorgen voor 'voldoende toezicht'. Een goed advies kan voorkomen dat de gemeente in strijd met deze aanvullende regelgeving contracteert.

Voor de beëindiging van de huur geldt dat ook goed moet worden gezien of voldaan is aan alle wettelijke en/of contractuele vereisten. Bij een mogelijke ontruimingsprocedure is procesbijstand in veel gevallen onontbeerlijk, aangezien toewijzing van het verzoek van de huurder resulteert in (mogelijk) langdurige ontruimingsbescherming van de huurder.

2. Modellen 'Aanvraagformulier' en 'Bevestigingsformulier'

2.1 Introductie

Zoals aangegeven in het 'Protocol verhuur sportaccommodaties' zijn bij het model 'Huurovereenkomst sportaccommodatie' ter aanvulling een aanvraagformulier en bevestigingsformulier ontwikkeld. Hiermee wordt een eenvoudige manier van contracteren mogelijk gemaakt, waarbij de gemeente overzichtelijk en kort de overeenstemming over de

essentialia van de huurovereenkomst kan weergeven. Het is met name bedoeld voor incidentele/kortdurende verhuur, waarbij weinig overleg tussen verhuurder en huurder over de inhoud van de overeenkomst plaatsvindt en een huurovereenkomst zoals eerder bedoeld niet proportioneel is.

2.2 Aandachtspunten contracteren

Het systeem van Aanvraag- en Bevestigingsformulieren is een eenvoudige manier om de belangrijkste elementen van een huurovereenkomst uit te wisselen maar dient enkel te worden gebruikt bij incidentele/kortdurende verhuur (gezien de beperkte vastlegging van afspraken). Van belang is dat de huurder een handtekening zet op het Bevestigingsformulier. Op dit formulier zal de verhuurder reageren op de gewenste huurovereenkomst, zoals ingevuld door de huurder op het Aanvraagformulier. Door de handtekening van de huurder kan er geen misverstand ontstaan over wat het aanbod van de verhuurder is en de aanvaarding daarvan door de huurder. Aanbeveling verdient altijd nog het sluiten van een huurovereenkomst middels het model 'Huurovereenkomst sportaccommodatie', hierin kunnen afspraken meer gedetailleerd worden vastgelegd.

Ook bij het gebruik van het Aanvraag- en Bevestigingsformulier dienen, net als wanneer de overeenkomst in plaats daarvan wordt gehanteerd, de algemene voorwaarden ter hand te worden gesteld om de toepasselijkheid daarvan veilig te stellen.

Hetzelfde geldt voor de totstandkoming van de overeenkomst langs elektronische weg. Dat kan ook bij gebruik van de formulieren, mits wordt voldaan aan alle daaraan gestelde eisen.

2.3 Diverse aandachtspunten

Voor algemene aandachtspunten inzake contracteren, aandachtspunten ter zake aansprakelijkheid en praktische aandachtspunten, welke in dit kader evenzeer gelden als wanneer het model voor de overeenkomst wordt gebruikt, wordt verwezen naar hoofdstuk 1 van deze handreiking. Hoewel bij deze vorm van contracteren niet alle praktische aandachtspunten gewenst kunnen zijn, verdient het aanbeveling om deze waar mogelijk toch te hanteren.

3. Model 'Algemene Voorwaarden'

3.1 Introductie

Bij het hanteren van algemene voorwaarden zijn de rechten en verplichtingen over en weer dus vastgelegd in twee verschillende documenten, te weten de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden. In de huurovereenkomst worden vaak de kernverplichtingen omschreven, terwijl in de algemene voorwaarden meer algemene verplichtingen zijn opgenomen. Hierbij kan worden gedacht aan aansprakelijkheidskwesties en afspraken over wijzigingen aan het gehuurde.

Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste aandachtspunten bij het hanteren van het model Algemene Voorwaarden. Ook worden de praktische punten voor het gebruik van deze voorwaarden besproken.

3.2 Juridische aandachtspunten bij hanteren algemene voorwaarden

3.2.1 Toepasselijkheid

Algemene voorwaarden zijn van toepassing als er sprake is van aanbod en aanvaarding. Volgens de wet moet de wederpartij 'door ondertekening van een geschrift of op andere wijze' de algemene voorwaarden hebben aanvaard. In de praktijk is het gebruikelijk dat in de overeenkomst wordt opgenomen dat algemene voorwaarden van toepassing zijn, zie ook artikel 2 van het model 'Hurovereenkomst Sportaccommodatie.'

3.2.2 Terhandstelling

Voor de toepasselijkheid van de algemene voorwaarden is het daarnaast noodzakelijk dat de huurder een redelijke mogelijkheid moet hebben gehad om van de inhoud van de algemene voorwaarden kennis te nemen. Er geldt dus een informatieplicht. Daaraan wordt voldaan als de algemene voorwaarden vóór of bij het sluiten van de overeenkomst aan de huurder ter hand zijn gesteld (overhandigd of toegezonden). Is dit echt niet mogelijk, dan kunnen de algemene voorwaarden worden gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel of de griffie van de rechtbank. Naar deze vindplaats moet dan worden verwezen, waarbij moet worden aangegeven dat de algemene voorwaarden op verzoek kosteloos zullen worden toegezonden.

Voorzichtigheid is echter geboden bij het hanteren van de laatstgenoemde manier van ter hand stellen. Bij huurovereenkomsten zal het niet vaak onmogelijk zijn om de algemene voorwaarden vooraf ter hand te stellen of toe te zenden, zodat dit de aangewezen weg is om aan de informatieplicht te voldoen.

Het is ook mogelijk om de algemene voorwaarden via de elektronisch weg ter hand te stellen als de huurovereenkomst ook langs elektronische weg gesloten is. Is dat niet het geval, dan is elektronische terhandstelling zoals hiervoor omschreven slechts mogelijk met uitdrukkelijke instemming van de huurder. De gemeente dient de algemene voorwaarden dan voor of bij het sluiten van de overeenkomst aan de huurder langs elektronische weg ter beschikking te stellen op een zondanige wijze dat deze door de huurder kunnen worden opgeslagen en voor hem toegankelijk zijn ten behoeve van latere kennisneming. Als dit niet mogelijk is, kan de gemeente voor de totstandkoming van de overeenkomst aan de huurder bekend maken waar van de voorwaarden langs elektronische weg kennis kan worden genomen, maar de gemeente moet dan ook aanbieden de voorwaarden kosteloos toe te zenden (en dat daadwerkelijk doen na een verzoek daartoe).

3.2.3 Geldigheid

Indien de algemene voorwaarden van toepassing zijn en aan de wederpartij ter hand zijn gesteld, kan het voorkomen dat (bepaalde bepalingen van) de algemene voorwaarden niet geldig zijn. Dit is het geval als er een onredelijk bezwarende bepaling voorkomt in de algemene voorwaarden. Wat precies onredelijk is, is afhankelijk van de specifieke situatie en wordt bijvoorbeeld bepaald door de 'soort' partij waarmee de overeenkomst wordt gesloten. Zo zijn er voor overeenkomsten gesloten met consumenten, in de wet verschillende bepalingen opgesomd waaruit volgt welke bepalingen in algemene voorwaarden worden vermoed onredelijk bezwarend te zijn (de zogenaamde 'zwarte en grijze lijst'). De huurder kan dergelijke bepalingen vernietigen, waardoor deze met terugwerkende kracht niet geldig zijn. Het is dus raadzaam om uw algemene voorwaarden te controleren aan de hand van deze specifieke wettelijke regelingen, indien wordt gecontracteerd met een consument.

Belangrijk om te vermelden is dat een huurder die kwalificeert als 'grote wederpartij' – bijvoorbeeld een huurder met 50 of meer werknemers – de algemene voorwaarden niet kan vernietigen op grond van het feit dat deze onredelijk bezwarend zijn.

Bekijk bij het sluiten van de huurovereenkomst dus altijd of huurder optreedt namens een bedrijf en hoe groot het bedrijf van de huurder is.

3.2.4 Tussentijds wijzigen

Als er in de algemene voorwaarden een wijzigingsbeding is opgenomen, wat aangeeft dat (bepalingen in de) algemene voorwaarden tussentijds eenzijdig gewijzigd mogen worden, dan kan de gemeente haar algemene voorwaarden wijzigen. Dit kan handig zijn, zeker als er sprake is van langlopende huurovereenkomsten. Daarom is in het model 'Algemene Voorwaarden een wijzigingsbeding opgenomen in artikel 1.3.

Bij een wijzigingsbeding moet rekening worden gehouden met twee regels. In de eerste plaats geldt er een informatieplicht voor de gemeente: de gemeente moet de huurder in kennis stellen van de wijziging. Omdat niet verwacht mag worden dat de huurder de hele algemene voorwaarden gaat doornemen om te kijken wat er gewijzigd is, verdient het aanbeveling om in het wijzigingsbericht aan te geven op welk punt de algemene voorwaarden veranderen en vanaf welke datum de wijziging ingaat. Ten tweede mag de wijziging niet onredelijk bezwarend zijn. Als aan deze vereisten niet wordt voldaan, kan de wijziging vernietigbaar zijn. Zorg er dus voor dat de wederpartij goed wordt geïnformeerd en dat de wijziging redelijk is.

3.3 Praktische aandachtspunten bij hanteren algemene voorwaarden

Hierna volgen een aantal praktische aandachtspunten die gelden bij het hanteren van algemene voorwaarden.

Bij het sluiten van een huurovereenkomst kunnen beide partijen algemene voorwaarden hebben. Om er zeker van te zijn dat de algemene voorwaarden van de gemeente van toepassing zijn, is het aan te bevelen om uitdrukkelijk uw algemene voorwaarden van toepassing te verklaren en de algemene voorwaarden van de huurder uitdrukkelijk van de hand te wijzen. Een discussie omtrent toepasselijkheid van algemene voorwaarden kan daarmee worden voorkomen.

Om achteraf niet voor verrassingen komen te staan, is het van belang dat kan worden bewezen dat aan alle wettelijke vereisten zoals hierboven besproken is voldaan. Dit dient al bij aanvang van de huurovereenkomst te worden gecontroleerd. Een aanbeveling is om de wederpartij bijvoorbeeld te laten tekenen voor ontvangst en kennisneming van de inhoud

van de algemene voorwaarden. Zekerheidshalve kan de huurder ook gevraagd worden de pagina's van de algemene voorwaarden te paraferen.

In de algemene voorwaarden zijn vaak bepalingen opgenomen aangaande de aansprakelijkheid, bijvoorbeeld in artikel 5 van de model 'Algemene Voorwaarden.' Controleer of de verzekering die u heeft afgesloten aansluit op de bepaling(en) uit de algemene voorwaarden en of de verzekering u in alle gevallen dekking blijft verlenen. Bijvoorbeeld als wordt afgezien van het gebruik van algemene voorwaarden.

4. Model 'Huisregels'

4.1 Introductie

Naast het model 'Algemene Voorwaarden' is er ook een model 'Huis- en gedragsregels' ontwikkeld. Hierin zijn niet zo zeer de juridische, maar meer de sociaal wenselijke regels opgenomen waaraan de huurder alsook bezoekers van de sportaccommodatie volgens de verhuurder moeten voldoen.

4.2 Praktische toelichting

De algemene voorwaarden bevatten vooral bepalingen over de relatie tussen de huurder en de verhuurder, hoewel deze ook wel degelijk voor derden namens de huurder zijn bedoeld. Zoals aangegeven in het 'Protocol verhuur sportaccommodaties' is het van belang om niet alleen (via) de huurder maar ook de personen die een sportaccommodatie bezoeken of deelnemen aan (sport)activiteiten rechtstreeks te wijzen op regels. Dit kan door middel van het model 'Huis- en gedragsregels.' Deze regels kunnen worden opgenomen in een aparte, overzichtelijke bijlage die aan de huurovereenkomst kan worden gehecht en vervolgens zichtbaar kan worden opgehangen in het gehuurde. Bij het van toepassing verklaren van de algemene voorwaarden moet dan duidelijk worden aangegeven dat de Huis- en gedragsregels *naast* de algemene voorwaarden ook van toepassing zijn. Dit voorkomt twijfel over de vraag welke voorwaarden precies van toepassing zijn. Als er twijfel ontstaat, kan dit er namelijk toe leiden dat geen van de voorwaarden van toepassing zijn.

Voor de huurder is ook van belang deze regels te communiceren, omdat hij aansprakelijk is voor gedragingen van derden die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken en zich daarop bevinden.

Het voordeel van het gebruiken van een aparte bijlage 'Huis- en gedragsregels' die aan de algemene voorwaarden wordt gehecht is dat deze op de te verhuren locatie kunnen worden toegespitst, zonder dat men direct de algemene voorwaarden hoeft te wijzigen. Natuurlijk kunnen deze regels nog meer worden toegeschreven op een specifieke accommodatie.

5. Slotsom

De door VSG en Marxman Advocaten ontwikkelde handreiking beoogt slechts een handreiking te bieden aan verhurende gemeenten. Het doel van deze handreiking is uitsluitend om te attenderen op bepaalde aspecten die mogelijk van belang kunnen zijn bij het sluiten van huurovereenkomsten met betrekking tot sportaccommodaties. Verhurende gemeenten dienen zelf een oordeel te vormen over de te sluiten huurovereenkomst. Vanwege de constante rechtsontwikkeling dient de inhoud van deze handreiking steeds bij het sluiten van een huurovereenkomst te worden geverifieerd.

Omdat iedere huurverhouding anders is en ook iedere sportaccommodatie anders is, kan worden gesteld dat het sluiten van een huurovereenkomst aankomt op maatwerk. Marxman Advocaten is u daarbij graag van dienst.