

huurkwesties voetbalverenigingen

Veel voetbalclubs huren velden en/of gebouwen van hun gemeente. De onderlinge afspraken tussen deze twee partijen liggen dan vast in een huurcontract. Maar wat zijn nu precies de rechten en plichten die uit zo'n contract voortvloeien? Deze wegwijzer legt uit welke rechtspositie u heeft en welke weg ARAG samen met u kan bewandelen.

Wettelijke bescherming

Bij de meeste huurcontracten kunt u als huurder rekenen op de nodige wettelijke bescherming. Maar die bescherming gaat niet in alle gevallen even ver! Daarom is het belangrijk om eerst eens goed te kijken wat u nu precies van de gemeente huurt. In het huurrecht maakt de wetgever grofweg onderscheid tussen woonruimte, winkelbedrijfsruimte, overige bedrijfsruimte en onbebouwd onroerend goed. Een veld of sportcomplex valt uiteraard niet onder woonruimte of winkelbedrijfsruimte. Dus resteren overige bedrijfsruimte en onbebouwd onroerend goed.

U huurt alleen de velden

Huurt u alleen de velden, zonder bebouwing? Dan huurt u 'onbebouwd onroerend goed'. In dat geval biedt de wet u als huurder geen enkele extra bescherming. In het huurcontract staat wat uw rechten en plichten zijn. U krijgt geen opzeggingsbescherming of ontruimingsbescherming als het huurcontract wordt opgezegd. Ook krijgt u geen vergoeding en heeft u geen recht op een andere locatie.

U huurt ook bebouwing

Huurt u ook bebouwing (denk aan de medehuur van kleedkamers, materiaalhoek, kantine, lichtmasten e.d.), dan huurt u volgens de wet 'overige bedrijfsruimte'. U krijgt dan in elk geval 'ontruimingsbescherming'. Dat wil zeggen: als de gemeente de huurovereenkomst opzegt, mag u officieel nog twee maanden ná de opzegdatum blijven zitten tot aan de datum van ontruiming. In die tijd mag u bovendien aan de rechter vragen om de ontruimingsbescherming te verlengen tot een heel jaar. En dat verzoek mag u daarna nog twee keer herhalen. Zo kunt u de ontruiming dus maximaal drie jaar uitstellen. De gemeente hoeft een opzegging niet te motiveren, terwijl u als huurder wel afhankelijk bent van diezelfde gemeente. Daarmee is de gemeente dus vaak in het voordeel, want u kunt niet zomaar ergens anders heen. Ook al omdat u geen recht hebt op een verhuis- en herinrichtingsvergoeding of een andere locatie.

Uw huurcontract wordt opgezegd: wat nu?

Of u nu alleen velden of ook bebouwing huurt, bij opzegging eindigt het huurcontract automatisch. De gemeente zal u dan waarschijnlijk een nieuw huurcontract voorleggen. Het is verstandig om daarbij minimaal op het volgende te letten:

ROZ-model

Veel gemeenten gebruiken voor het huurcontract het ROZ-model. Dit model is ongunstig voor huurders. Daarnaast veranderen gemeenten het vaak ook nog extra in hun voordeel. U hoeft als huurder niet met dit model in te stemmen: een ander contract is ook goed en over voorwaarden kunt u altijd onderhandelen!

De duur van het huurcontract

Sluit bij voorkeur een huurcontract af met een lange vaste looptijd. In die tijd kan de gemeente het contract namelijk niet opzeggen. Bij een huurcontract voor onbepaalde tijd kan dat wél, met inachtneming van de afgesproken opzegtermijn!

Ruime opzegtermijn

Kies altijd voor een ruime opzegtermijn van minimaal een jaar en leg dit vast in het huurcontract.

Dan weet u lang van tevoren waar u aan toe bent. Dit heeft twee voordelen:

- bij opzegging hebt u meer tijd om uw juridische positie te bepalen en in actie te komen;
- u krijgt meer ruimte om te onderhandelen over een nieuw huurcontract.

Mag u aan anderen onderverhuren?

Meestal verbiedt het huurcontract onderhuur zonder schriftelijke toestemming vooraf. En wat u huurt mag u doorgaans alleen gebruiken voor het beoefenen van de voetbalsport. Toch wilt u de velden misschien wel onderverhuren aan een ander als u ze zelf niet gebruikt, bijvoorbeeld voor recreatieve doeleinden. Of misschien is uw clubhuis wel geschikt voor kinderopvang of huiswerkbegeleiding. In al dit soort gevallen kunt u het beste vooraf alvast toestemming vragen en dit ook in het huurcontract vastleggen.

De mogelijkheid om de huurprijs te wijzigen

Uw huurcontract bevat waarschijnlijk een indexeringsclausule. Daarmee kan de gemeente de huurprijs automatisch aanpassen aan de inflatie. Bovendien staat in de meeste huurcontracten dat de huurprijs wordt vastgesteld via een tarievenbesluit, waar u als huurder aan vastzit. De gemeente bepaalt dus de huurprijs en u moet daar al op voorhand mee akkoord gaan. Zo kan de gemeente eenzijdig de huurprijs fors verhogen zonder dat u er als huurder iets aan kunt doen. Maak daarom bezwaar tegen een dergelijke clausule of spreek in elk geval een maximaal percentage af voor de jaarlijkse huurverhoging.

Opdraaien voor sloopkosten

Hebt u de bebouwing niet gehuurd maar zelf geplaatst, dan kan de gemeente u verplichten om alles op eigen kosten te verwijderen als het huurcontract eindigt of als u naar een andere locatie gaat. Probeer dat te vermijden, want zoiets kan flink in de papieren lopen. Draag desnoods de bebouwing aan het eind van het huurcontract 'gratis' over aan de gemeente. Hebt u zelf voorzieningen aangebracht aan de bebouwing van de gemeente, maak dan vooraf afspraken met de gemeente over een redelijke vergoeding.

Verhuisvergoeding

Als u van de gemeente naar een andere locatie moet, kan dit veel geld kosten. Vaak heeft de gemeente hiervoor wel een regeling, maar die wil nog wel eens veranderen als er andere gemeente-bestuurders komen. Leg dus al in het huurcontract uw afspraken over een verhuis- en herinrichtingsvergoeding vast.

Hulp bij zoeken naar andere locatie

Zoals gezegd hoeft de gemeente u bij opzegging geen andere locatie aan te bieden. Dan kúnt u dus zonder velden komen te zitten of een locatie krijgen die niet bij uw vereniging past. Leg daarom in het huurcontract vast dat de gemeente zich bij opzegging moet inspannen om naar een andere geschikte locatie te zoeken voor uw voetbalclub.

Boeteclausules en rente

De meeste huurcontracten (zeker in de algemene voorwaarden) bevatten boete- en renteclausules voor het geval de voetbalclub zijn verplichtingen niet kan nakomen. Probeer zulke clausules te beperken of laat ze uit het contract schrappen.

Aansprakelijkheid

Soms kunnen zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde tot schade leiden. De gemeente sluit die aansprakelijkheid in het huurcontract bijna altijd uit via de algemene voorwaarden en kan daarin heel ver gaan. Probeer zo'n uitsluiting te laten vervallen of in elk geval te beperken.

Fairplay

Volgens de wet moet een gemeente zich bij het aangaan van een huurcontract houden aan bepaalde maatschappelijke normen. Zo is willekeur verboden en fairplay een must. Wil een gemeente bijvoorbeeld de huurprijzen van uw velden en bebouwing verhogen, dan moet zij hiervoor een goede reden geven en uw belangen als voetbalclub voor ogen houden.

Tot slot

ARAG hoopt u met deze wegwijzer een helder beeld te geven van de kansen, mogelijkheden en risico's bij het huren van velden en bebouwing. Wij kunnen u hierover adviseren en u ondersteunen bij uw onderhandelingen met de gemeente. Samen met ons bepaalt u wat daarbij de meest effectieve benadering is. Als u nog vragen heeft, dan helpen wij u graag verder. Bel (033) 434 23 42 of ga naar [ARAG.nl/huur](https://www.arag.nl/huur) voor onze juridische oplossingen bij huurkwesties.