

# Algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst parkeergelegenheid

d.d. 1 februari 2024, gedeponereerd op 29 januari 2024 bij de griffie van rechtbank Midden-Nederand onder nummer 15/2024

## Artikel 1 Definities en toepassingsbereik

- 1.1. In deze Algemene Huurvoorwaarden wordt verstaan onder:
- het gehuurde: de gehuurde parkeergelegenheid zoals omschreven in de huurovereenkomst;
  - de gemeenschappelijke ruimten: ruimten zoals trappenhuizen, toegangswegen en verkeersruimten voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen.
- 1.2. Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.3. Huurder kan zich enkel beroepen op toestemming van verhuurder tot afwijking van de bepalingen van de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden, indien verhuurder die toestemming schriftelijk heeft verleend.
- 1.4. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden (ver)nietig(baar) is, laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 1.5. Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze Algemene Huurvoorwaarden.

## Artikel 2 Meer dan één huurder

- 2.1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben gezamenlijk één recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit de huurovereenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden en de wet voortvloeien.
- 2.3. De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor het hierboven bedoelde huurrecht. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft/blijven de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

- 2.4.** Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door alle in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder vooraf uitdrukkelijk en schriftelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders, met gelijktijdige instemming van de achterblijvende huurder(s). De opleveringsverplichting gaat alsdan volledig over op de achterblijvende huurder(s).
- 2.5.** Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

### **Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding**

- 3.1.** Verhuurder zal het gehuurde op (de eerste werkdag na) de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen.
- 3.2.** Indien verhuurder het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen is verhuurder niet aansprakelijk voor eventuele schade die huurder daardoor lijdt, behalve als er sprake is van opzet of grove schuld van verhuurder. Verhuurder is huurder in beginsel dus geen schadevergoeding of andere vorm van compensatie verschuldigd in verband met een uitgestelde terbeschikkingstelling. Verhuurder zal maatregelen treffen om (verdere) vertraging tot een minimum te beperken.
- 3.3.** Indien verhuurder het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, vangt de huurovereenkomst eerst aan op de datum waarop het gehuurde aan huurder ter beschikking wordt gesteld, tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder kenbaar maakt dat hij de huurovereenkomst niet gestand wenst te doen.
- 3.4.** Op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ontvangt de huurder een handzender, sleutel, keycard of een ander toegangsmiddel. Bij vermissing kan de huurder ter vervanging een nieuw toegangsmiddel bij verhuurder aanschaffen tegen betaling van de kostprijs, met een minimum van € 100,-, en onder overlegging van een proces-verbaal van de politie waaruit de vermissing of diefstal blijkt.
- 3.5.** Het gehuurde wordt geacht in goede staat (schoon, heel en veilig) te zijn opgeleverd, tenzij bij de aanvang van de huurovereenkomst een beschrijving van het gehuurde is opgemaakt en daaruit iets anders blijkt, of huurder binnen 14 dagen na het ingaan van de huurovereenkomst schriftelijk melding maakt van gebreken.

### **Artikel 4 Servicekosten**

- 4.1.** Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het voorgaande kalenderjaar in rekening gebrachte verrekenbare servicekosten.
- 4.2.** Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor verrekenbare servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend/afgerekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

- 4.3.** Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de servicekosten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag.
- 4.4.** Indien de levering van een bepaalde zaak of dienst niet is overeengekomen, draagt huurder daar desgewenst en voor zover mogelijk voor eigen rekening en risico zorg voor. Huurder sluit in dat geval op eigen naam en voor eigen rekening en risico overeenkomsten daarvoor.

## **Artikel 5 Wijziging huurprijs**

- 5.1.** De huurprijs wordt voor het eerst per 1 juli volgend op de huuringangsdatum en vervolgens jaarlijks per 1 juli in ieder geval (gelet op het bepaalde onder 5.5) verhoogd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer voor de maand januari van de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand januari voorafgaand aan de wijzigingsdatum, gedeeld door het indexcijfer van de maand januari van het jaar daarvoor.

Bijvoorbeeld:

Nieuwe huurprijs = Oude huurprijs x  $\frac{\text{Consumentenprijsindex alle huishoudens jan. (huidig jaar)}}{\text{Consumentenprijsindex alle huishoudens jan. (huidig jaar-1)}}$

- 5.2.** De huurprijs wordt ook gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende.
- 5.3.** De geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
- 5.4.** Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
- 5.5.** Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs als bedoeld in dit artikel heeft verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal 3% om aansluiting te kunnen vinden bij huurprijsontwikkelingen in de markt voor wat betreft parkeergelegenheden.
- 5.6.** In afwijking van het onder lid 1 bepaalde volgt de verhuurder de huurrechtelijke regels aangaande de indexering van de woongelegenheid, mits de gehuurde parkeerplek onlosmakelijk is verbonden met de verhuur van de sociale huurwoning.

## **Artikel 6 Belastingen**

- 6.1.** Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- de onroerende zaakbelasting en de waterschaps- of polderlasten;
  - de milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringskosten afvalwater;
  - de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;

d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies. Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde. Voor zover in de aanslag of heffing niet is aangegeven in hoeverre een bepaalde belasting of heffing betrekking heeft op het feitelijk gebruik van het gehuurde, is zulks ter beoordeling van verhuurder

- 6.2.** Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## **Artikel 7      Gebruik gehuurde**

- 7.1.** Huurder gebruikt en onderhoudt het gehuurde zoals het een goed huurder betaamt en gedraagt zich ook in alle andere opzichten als een goed huurder. Verhuurder acht in dat kader de naleving van de voorschriften welke hierna in dit artikel worden genoemd in het bijzonder van belang. Partijen komen overeen dat overtreding van elk van deze voorschriften een ernstige tekortkoming oplevert die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.
- 7.2.** Huurder dient het gehuurde gedurende de gehele duur van deze huurovereenkomst daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken overeenkomstig de in artikel 2 van de huurovereenkomst bedoelde bestemming, hetgeen onder andere betekent dat huurder in of in de directe omgeving van het gehuurde geen bedrijfsmatige activiteiten mag ontplooien en voorts geen reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden mag verrichten en geen voertuigen mag plaatsen anders dan op plaatsen die daarvoor bestemd zijn.
- 7.3.** Gedurende de huurtijd gebruikt huurder het gehuurde steeds feitelijk en daadwerkelijk en gebruikt huurder het gehuurde uitsluitend voor zichzelf en zijn eventuele directe gezinsleden. Het is huurder niet toegestaan (een gedeelte van) het gehuurde (onder) te verhuren of aan derden in gebruik te geven.
- 7.4.** Huurder zal bestaande zakelijke rechten, beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en van overheidswege of door brandweer of nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van (het gebruik van) het gehuurde en de directe omgeving daarvan in acht nemen.
- 7.5.** Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en, indien van toepassing, van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt of het terrein waarop het gehuurde is gelegen, eventuele huisregels daar uitdrukkelijk onder begrepen.
- 7.6.** Huurder zal geen voertuigen of zaken plaatsen op een andere dan de in de huurovereenkomst omschreven parkeergelegenheid, ook niet als de eigen parkeergelegenheid om welke reden dan ook niet beschikbaar is. Indien huurder in strijd handelt met deze bepaling is verhuurder gerechtigd iedere maatregel te nemen en stemt huurder ermee in dat verhuurder iedere maatregel neemt die zij geraden acht om de onrechtmatige situatie ongedaan te maken, waaronder het verwijderen van het voertuig of de zaken of het vastzetten van het voertuig of de zaken middels bijvoorbeeld een wielklem. De hiervoor door verhuurder te maken kosten worden door huurder vergoed. Huurder heeft geen recht op vergoeding van enige schade die huurder als gevolg van de in deze bepaling bedoelde maatregelen lijdt.

- 7.7.** Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde terstond aan verhuurder te melden.
- 7.8.** Huurder gedraagt zich als goed huurder richting medewerkers van verhuurder en door verhuurder ingeschakelde derden. Verbaal geweld, agressiviteit, bedreiging, fysiek geweld of ander wangedrag van huurder leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 7.9.** Het is huurder niet toegestaan om in dan wel in de directe omgeving van het gehuurde hennep te (doen) kweken of te verhandelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Tevens is het huurder verboden hennep of soortgelijke gewassen in of in de directe omgeving van het gehuurde voorhanden te hebben, dan wel op te slaan of te houden voor een ander. Het is huurder eveneens verboden om in dan wel in de directe omgeving van het gehuurde qat, softdrugs, harddrugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren en/of te gebruiken, te laten gebruiken en/of aanwezig te hebben. Huurder erkent dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden leidt tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarstelling en overlast voor de omgeving (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.). Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt. Huurder is gehouden tot afdracht van de winst aan verhuurder die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod, onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.
- 7.10.** Het is huurder niet toegestaan:
- a. het gehuurde te gebruiken voor de stalling van een caravan, camper, kampeermiddel of aanhanger;
  - b. in en/of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
  - c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat daardoor bodem en/of andere milieuverontreiniging kan optreden en/of schade aan het gehuurde kan ontstaan zoals door het lekken van olie;
  - d. in en/of in de directe omgeving van het gehuurde te roken of open vuur te gebruiken;
  - e. op, aan of in het gehuurde reclame aan te brengen;
  - f. in het algemeen aan, op of in het gehuurde en al wat daartoe behoort iets te veranderen, te verwijderen of aan te brengen;
  - g. in en/of in de directe omgeving van het gehuurde overlast of hinder te veroorzaken. Huurder staat in voor gedragingen van derden die door hem worden toegelaten;
  - h. indien in het gehuurde elektriciteit aanwezig is, elektriciteit te gebruiken voor andere doeleinden dan verlichtingsdoeleinden, tenzij het gaat om een speciaal daarvoor ingericht elektrisch laadpunt dat gebruikt wordt overeenkomstig het bepaalde in 2.3 van de huurovereenkomst;
  - i. het gehuurde, eventuele gemeenschappelijke ruimten, het terrein en toegangswegen te gebruiken voor verkoop, opslag, fabricage-, montage- of repartiewerkzaamheden;
  - j. auto's of andere voertuigen op het bij het gehuurde behorende terrein of toegangswegen te stallen, anders dan op het parkeervak zelf;
  - k. afval en/of andere zaken en goederen te plaatsen in het gehuurde;
  - l. het dak van het gehuurde te betreden of te gebruiken;
  - m. in het gehuurde dieren te houden.

## Artikel 8 Onderhoud

- 8.1. Verhuurder is verplicht binnen redelijke termijn gebreken aan het gehuurde te verhelpen die door huurder schriftelijk worden gemeld, tenzij het verhelpen bestaat uit een kleine herstelling als bedoeld in artikel 7:217 Burgerlijk Wetboek, huurder voor het ontstaan van het gebrek jegens verhuurder aansprakelijk is, het verhelpen van het gebrek onmogelijk is of het verhelpen van het gebrek uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen.
- 8.2. Huurder is verplicht de kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 Burgerlijk Wetboek voor eigen rekening uit te voeren.
- 8.3. Huurder dient samen met eventuele andere gebruikers de gemeenschappelijke ruimten te onderhouden, waaronder in elk geval wordt begrepen het schoonhouden en het (waar het gemeenschappelijke buitenruimten betreft) vrijhouden van onkruid en overhangend groen. Indien huurder en verhuurder overeenkomen dat verhuurder het onderhoud aan gemeenschappelijke ruimten uitvoert, berekent verhuurder de kosten verbonden aan dat onderhoud door via de servicekosten.
- 8.4. Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde en/of het gebouw waarin of het terrein waarop het gehuurde is gelegen (tijdelijk) moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

## Artikel 9 Uitvoering werkzaamheden, toegang en controle

- 9.1. Huurder moet er rekening mee houden dat er tijdens de looptijd van de huurovereenkomst werkzaamheden uitgevoerd zullen worden aan het gehuurde en aan aangrenzende of omliggende objecten en percelen. Huurder kan geen aanspraak maken op huurprijsvermindering, schadevergoeding of vervangende parkeergelegenheid wegens de uitvoering van deze werkzaamheden.
- 9.2. Huurder zal alle werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende objecten of aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan en dulden die naar het oordeel van verhuurder niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld en daaraan de benodigde medewerking verlenen.
- 9.3. Huurder kan jegens verhuurder geen aanspraak maken op vergoeding van eventuele schade die huurder lijdt doordat huurder in verband met de (voorgenomen) uitvoering van werkzaamheden in het gehuurde aanwezig is, bijvoorbeeld in de vorm van gemiste inkomsten of opgenomen vrije dagen. Huurder kan ook geen aanspraak maken op schadevergoeding als huurder in verband met de (voorgenomen) uitvoering van werkzaamheden vaker of langer in het gehuurde aanwezig moet zijn dan strikt noodzakelijk, behoudens voor zover dit is te wijten aan opzet of bewuste roekeloosheid van (de bedrijfsleiding van) verhuurder.
- 9.4. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde en voor taxaties.

- 9.5.** Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde of (een deel van) het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt of het terrein waarop het gehuurde is gelegen, en de laatste drie maanden voor het einde van deze huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde (of het gebouw of complex van gebouwen of terrein) gedogen.
- 9.6.** Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst nakomt. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip - gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek - verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.

## **Artikel 10 Veranderingen en toevoegingen, elektrisch laden**

- 10.1.** Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde aan te (laten) brengen en/of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen, tenzij het gaat om veranderingen die bij het einde van deze huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kunnen worden verwijderd of ongedaan gemaakt en waarvoor geen toestemming van derden, zoals een eventuele vereniging van eigenaars, vereist is.
- 10.2.** Al het onderhoud en herstel (inclusief vervanging indien noodzakelijk) van veranderingen en toevoegingen komt voor rekening van huurder.
- 10.3.** Huurder is aansprakelijk voor eventuele schade die wordt veroorzaakt door de verandering of toevoeging. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door de verandering of toevoeging.
- 10.4.** Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op veranderingen of toevoegingen die door een voorgaand huurder zijn aangebracht en in overleg met verhuurder door huurder zijn overgenomen.
- 10.5.** Huurder verklaart op voorhand alle werkzaamheden te dulden die naar het oordeel van verhuurder noodzakelijk zijn om het gehuurde en/of het gebouw waarin of het terrein waarop het gehuurde is gelegen van één of meer elektrische laadpunten te voorzien dan wel om het gehuurde geschikt te maken zodanig dat huurder het gehuurde desgewenst van een elektrisch laadpunt kan (laten) voorzien. Huurder verklaart zich tevens op voorhand akkoord tot betaling van een redelijke, alsdan nader overeen te komen, huurverhoging in verband met de hiervoor bedoelde werkzaamheden indien en voor zover hij gebruik wenst te maken van het elektrische laadpunt/de elektrische laadpunten.
- 10.6.** Indien verhuurder het gehuurde van een elektrisch laadpunt voorziet of laat voorzien, dan maakt het laadpunt deel uit van het gehuurde. Het bepaalde in de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden is dan van toepassing. Indien verhuurder geen gebruik maakt van de in 4.3 bedoelde bevoegdheid om de levering van zaken en diensten en/of de daarvoor verschuldigde vergoeding te wijzigen nadat hij het gehuurde van een elektrisch laadpunt heeft voorzien, dan geldt het bepaalde in 4.4.



- 10.7.** Indien huurder het gehuurde van een elektrisch laadpunt voorziet of laat voorzien, dan maakt het elektrische laadpunt geen deel uit van het gehuurde. Huurder dient er dan voor te zorgen dat het elektrisch laadpunt vóór het einde van deze huurovereenkomst is of wordt verwijderd. Het bepaalde in 13.3 t/m 13.5 is dan van toepassing alsmede het bepaalde in 10.1.
- 10.8.** Verhuurder is niet verplicht het gehuurde of het gebouw waarin of het terrein waarop het gehuurde is gelegen van één of meer elektrische laadpunten te voorzien dan wel om het gehuurde geschikt te maken zodanig dat huurder het gehuurde van een elektrisch laadpunt kan (laten) voorzien.

## **Artikel 11      Schade en aansprakelijkheid**

- 11.1.** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot van huurder als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of had behoren te kennen. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot van huurder als gevolg van in 8 en/of 9 bedoelde werkzaamheden. Verhuurder is ook niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van bezetting van de parkeergelegenheid van huurder door een derde.
- 11.2.** Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan de binnen- en buitenzijde van het gehuurde ontstaat door een toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de wet of de huurovereenkomst. Alle schade aan de binnen- en buitenzijde, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 11.3.** Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden. Indien door een gedraging van zo'n derde schade ontstaat aan het gehuurde, is huurder aansprakelijk voor die schade. Indien een gedraging van zo'n derde een tekortkoming zou opleveren die ontbinding rechtvaardigt als deze door huurder was verricht, rechtvaardigt de gedraging ontbinding van de huurovereenkomst.
- 11.4.** Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd of schade die op verhuurder wordt verhaald vanwege gedragingen of nalatigheden van huurder.
- 11.5.** Huurder is gehouden tot het afsluiten en instandhouden van een adequate aansprakelijkheidsverzekering en inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

## **Artikel 12      Beëindiging huurovereenkomst**

- 12.1.** De huurovereenkomst kan door huurder en verhuurder zonder grond of op welke grond dan ook worden opgezegd tegen iedere werkdag. Een opzegging tegen een zaterdag, zondag of erkende feestdag geldt als opzegging tegen de eerstvolgende werkdag.
- 12.2.** De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Huurder kan eveneens opzeggen per brief, e-mail of op een andere door verhuurder te bepalen wijze. In dat geval eindigt de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden na een bevestiging door verhuurder.
- 12.3.** De opzegtermijn voor huurder bedraagt één maand. De opzegtermijn voor de verhuurder bedraagt eveneens één maand.



- 12.4.** Huurder is vrij om de huurovereenkomst met inachtneming van voorgaande voorschriften op te zeggen als gevolg van de huurverhogingsaanzegging
- 12.5.** Huurder is verplicht indien verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden (voor het eindigen van de huurovereenkomst) gelegenheid te geven tot bezichtiging.

### **Artikel 13      Einde huurovereenkomst of gebruik**

- 13.1.** Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dient huurder het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder op te leveren in de staat die is vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering dat als bijlage aan deze huurovereenkomst is gehecht, behoudens normale slijtage en veroudering.
- 13.2.** Indien bij aanvang van deze huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering is opgemaakt, dient huurder het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik in goede staat aan verhuurder op te leveren.
- 13.3.** De in 13.1 en 13.2 bedoelde oplevering dient voorts plaats te vinden geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels en andere toegangsmiddelen aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in of in de directe omgeving van het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd.
- 13.4.** Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd zich op kosten van huurder de toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.
- 13.5.** Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder er door huurder en de opvolgend huurder schriftelijk van op de hoogte is gesteld dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen.
- 13.6.** Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in/bij het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om de betreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

- 13.7.** Indien het gehuurde een garage betreft, dient deze tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken werkzaamheden nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zullen geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers van partijen. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.
- 13.8.** Indien huurder van een garage, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.
- 13.9.** Indien het gehuurde een garage betreft, is huurder gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde termijn ten genoegen van verhuurder uit te (laten) voeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling, geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.
- 13.10.** Over de tijd die met het uitvoeren van de in 13.9 bedoelde werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

## **Artikel 14** Appartementenrecht en VVE

- 14.1.** Verhuurder is gerechtigd om haar gebouwen of complexen te splitsen in appartementenrechten.
- 14.2.** Indien het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementenrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten, reglementen en besluiten van de VVE voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw eigendom is of wordt van een coöperatie. Huurder vrijwaart verhuurder voor boetes die worden opgelegd en schade die op verhuurder wordt verhaald wegens gedragingen van huurder die in strijd zijn met de bepalingen uit voormelde aktes of reglementen.
- 14.3.** Indien het gehuurde een appartementenrecht betreft en de huurder op grond van bij of krachtens de wet geldende regels, de akte van splitsing, het splitsingsreglement en/of het huishoudelijk reglement bevoegd is als gebruiker van dat appartementenrecht wijzigingen aan het gehuurde aan te brengen, waaronder maar niet beperkt tot het plaatsen van elektrische laadpunten, dan blijft deze huurovereenkomst, waaronder het bepaalde in artikel 10.1, onverminderd van toepassing.

- 14.4.** Huurder is ermee bekend, dat het gebruik van het/de gehuurde appartementsrecht(-en) pas kan worden verkregen na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van de vereniging van eigenaars van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat huurder de bepalingen van de akte van splitsing, het splitsingsreglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Huurder werkt op het eerste verzoek van verhuurder mee aan de ondertekening en afgifte van die verklaring. Tenzij de betreffende akte van splitsing, het splitsingsreglement of het bestuur van de vereniging van eigenaars anders bepaalt, voldoen huurder en verhuurder aan hetgeen in de eerste zin van dit lid is opgenomen door middel van het opnemen van dit artikellid in deze huurovereenkomst, het verstrekken van een kopie of een uittreksel van deze huurovereenkomst in tweevoud aan het bestuur van de vereniging van eigenaars en het voor akkoord ondertekenen van deze kopie of dit uittreksel door het bestuur.

## **Artikel 15 Betaling, kosten, verzuim**

- 15.1.** Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand, door betaling van het verschuldigde bedrag op een door verhuurder aangegeven wijze, tenzij een andere betalingswijze is afgesproken.
- 15.2.** Bij ondertekening van de huurovereenkomst is huurder direct verschuldigd de brutohuurprijs voor de periode gerekend vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst tot het einde van die betreffende maand, en, in het geval de looptijd van de huurovereenkomst niet is gekoppeld aan een huurovereenkomst voor woonruimte, een vergoeding voor administratiekosten van 21 euro inclusief btw.
- 15.3.** Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
- 15.4.** In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of huurder tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte – met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door huurder te betalen proceskosten – aan verhuurder te voldoen, voor zover op de vergoeding van die kosten de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het Besluit incassokosten niet van toepassing is.
- 15.5.** Verrekening van financiële verplichtingen door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Huurder kan geen beroep doen op het bewijsvermoeden opgenomen in artikel 6:50 BW, zodat het leveren van bewijs van twee opeenvolgende kwitanties die betrekking hebben op twee achtereenvolgende termijnen geen bewijs biedt van betaling van voorgaande termijnen.
- 15.6.** Betalingen van huurder strekken altijd eerst in mindering op openstaande boetes, daarna op openstaande kosten, daarna op de rente en daarna op de hoofdsom (het oudste gedeelte van de hoofdsom eerst), ongeacht welke verbintenis huurder bij betaling aanwijst.

## Artikel 16 Boetebepaling

- 16.1.** Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
- een boete van € 50,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van het bepaalde in 9.6 van deze huurvoorwaarden (toegang), met een maximum van € 5.000,- onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  - een boete van € 100,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van het bepaalde in 2.1 t/m 2.3 van de huurovereenkomst en 7.2 en 7.9 van deze huurvoorwaarden (bestemming) en 7.3 (onderverhuur) van deze huurvoorwaarden, met een maximum van € 100.000,- onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.
- 16.2.** Voor iedere overtreding van een verplichting voortvloeiend uit de huurovereenkomst voor zover niet reeds hiervoor in artikel 16.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2.500,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Deze bepaling geldt in geval van overtreding van een betalingsverplichting enkel indien en voor zover op de geldvordering de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het Besluit incassokosten niet van toepassing is.

## Artikel 17 Verwerken (bijzondere) persoonsgegevens

- 17.1.** Verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerken persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing zijn curator/bewindvoerder. Onder verwerken worden alle handelingen verstaan die met betrekking tot persoonsgegevens verricht kunnen worden, zoals het verzamelen, opslaan, gebruiken en verstrekken van deze gegevens.
- 17.2.** Verhuurder moet persoonsgegevens verwerken in het kader van de werkzaamheden die verhuurder moet verrichten om de huurovereenkomst tot stand te brengen en uit te voeren. Verhuurder kan geen huurovereenkomst sluiten indien aan verhuurder niet de persoonsgegevens worden verstrekt die benodigd zijn om te kunnen beoordelen of aan die verplichtingen wordt voldaan. Tenslotte moet verhuurder persoonsgegevens verwerken ter behartiging van de gerechtvaardigde belangen van verhuurder en derden.
- Onder de hiervoor genoemde werkzaamheden, verplichtingen en belangen, worden in elk geval verstaan werkzaamheden, verplichtingen en belangen die verband houden met:
- het ter beschikking stellen en in goede staat brengen/ houden van het gehuurde;
  - de huuradministratie en het innen van vorderingen;
  - het toezicht op en de handhaving van de nakoming van de huurdersverplichtingen en het behoud/ bevorderen van de leefbaarheid (overlast, hennepeteelt en huurfraudebestrijding, etc.);
  - het verlenen van toegang tot het gehuurde, bijvoorbeeld middels kentekenregistratie- en herkenning;
  - de huurbeëindiging en de oplevering van het gehuurde;
  - de aan voorgaande activiteiten gerelateerde activiteiten (waaronder intern beheer, verantwoording en accountantscontrole).

- 17.3.** In het kader van de werkzaamheden, verplichtingen en belangen bedoeld in artikel 17.2 zal verhuurder persoonsgegevens uitwisselen met derden die verhuurder inschakelt in verband met het verrichten van haar werkzaamheden, derden die betrokken zijn bij de uitvoering van de verplichtingen die rusten op verhuurder en derden met wie verhuurder samenwerkt in verband met het voorkomen, opsporen en beëindigen of beperken van gedrag dat het gehuurde of de woonomgeving schaadt en daarmee de gerechtvaardigde belangen van verhuurder of derden. Daarbij moet worden gedacht aan de volgende (categorieën van) derden:
- overheidsorganen en diensten, waaronder Belastingdienst, toezichthouders, gemeenten, politie en justitie;
  - opdrachtnemers van verhuurder, waaronder aannemers, ICT leveranciers, advocaten, deurwaarders, notarissen, accountants, wegsleepdiensten en wielklediensten;
  - beheerders van het (toegangssysteem van het) gehuurde of van het object waar het gehuurde deel van uitmaakt.
- 17.4.** Verhuurder verkrijgt persoonsgegevens primair van huurder zelf of van derden als bedoeld in artikel 17.3. Categorieën van persoonsgegevens die verhuurder verwerkt zijn bijvoorbeeld:
- NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats, telefoonnummer, e-mailadres, etc.);
  - nadere identificerende gegevens (geslacht, geboortedatum, etc.);
  - betaalgegevens (rekeningnummer, incassomachtiging, etc.);
  - overige gegevens benodigd voor het uitvoeren van de huurovereenkomst en het behartigen van de gerechtvaardigde belangen van verhuurder (gegevens medehuuders, overlastmeldingen, huurfraudemeldingen, etc.);
  - gegevens benodigd in het kader van de verplichtingen die rusten op een toegelaten instelling (kopie ID, gegevens gezinssamenstelling, inkomensgegevens, etc.)
- 17.5.** Huurder kan verhuurder verzoeken om inzage, rectificatie of verwijdering van de persoonsgegevens. Daarnaast kan huurder bezwaar maken tegen de verwerking van persoonsgegevens of een klacht indienen bij de toezichthoudende autoriteit (Autoriteit Persoonsgegevens). Tenslotte kan huurder aanspraak maken op dataportabiliteit. Verhuurder stelt op openbare wijze informatie beschikbaar over het gebruik van voornoemde rechten.
- 17.6.** Verhuurder zal persoonsgegevens bewaren zo lang als nodig is om de doeleinden genoemd in artikel 17.2 te verwezenlijken of aan een wettelijke (bewaar)plicht te voldoen. Verhuurder zal persoonsgegevens niet langer bewaren dan de wet toestaat

## **Artikel 18 Woonplaatskeuze, wijziging gegevens**

- 18.1.** Huurder verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen op het adres zoals dat in de aanhef van de huurovereenkomst is opgenomen, tenzij huurder aan verhuurder een ander adres heeft opgegeven. Huurder is verplicht om verhuurder te informeren over een wijziging van zijn verblijfplaats.
- 18.2.** Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij onder curatele dan wel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele dan wel onder bewind wordt gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder.