

## Algemene Voorwaarden berg- en opslagruimte

### 1. Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- verhuurder: Stichting Woongood Middelburg;
- huurder: de natuurlijke persoon of rechtspersoon waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende een berg- en opslagruimte heeft gesloten;
- het gehuurde: een nader in de huurovereenkomst omschreven berg- en opslagruimte;
- huurprijs: het geheel van periodieke betalingsverplichtingen van de huurder;
- huurovereenkomst: een overeenkomst tussen verhuurder en huurder met betrekking tot een berg- en opslagruimte.

### 2. Toepassingsbereik

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke aanbieding van verhuurder aan een persoon of rechtspersoon tot het aangaan van een huurovereenkomst berg- en opslagruimte en op elke huurovereenkomst berg- en opslagruimte die tussen verhuurder en huurder tot stand komt en maken daarvan onverkort deel uit.
- 2.2 Verhuurder is, nadat de huurdersvertegenwoordiging (als die er is) om advies is gevraagd, bevoegd om deze algemene huurvoorwaarden te wijzigen, met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid.

### 3. Ter beschikking stelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de overeengekomen datum in goede staat aan huurder ter beschikking stellen.
- 3.2 Huurder wordt geacht het gehuurde in goede staat te hebben aanvaard, behoudens voor zover de huurder binnen twee weken na aanvang van de huurovereenkomst schriftelijk melding maakt van gebreken ten aanzien van de goede staat van het gehuurde.

### 4. Meer dan één huurder

- 4.1 De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 4.2 De huurprijs is slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs verschuldigd.
- 4.3 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 deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 4.4 Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden.

### 5. Huurprijs en betalingsverplichting

- 5.1 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli gewijzigd op basis van de verhoging van de consumentenprijsindex (CPI) van januari van dat zelfde jaar, vermeerderd met een opslag van maximaal 5%. Laatst genoemde opslag kan ook worden toegepast wanneer er geen indexering op basis van CPI plaatsvindt.
- 5.2 De huurprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd vóór de eerste dag van iedere maand, en zal door huurder zonder enige korting, opschorting, aftrek of verrekening worden voldaan, behoudens het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 BW.
- 5.3 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 10% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke

ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 20,- per maand.

- 5.4 De door de huurder gedane betalingen worden allereerst geacht te zijn geschied ter voldoening van extra administratiekosten wegens niet tijdige betaling en vervolgens van alle tot uitvoering van de huurovereenkomst door verhuurder gemaakte kosten.

## **6. Algemene verplichtingen verhuurder**

- 6.1 Verhuurder zal het gehuurde met ingang van de overeengekomen datum ter beschikking van de huurder stellen.
- 6.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor door derden veroorzaakte feitelijke stoornissen in het rustig genot van het gehuurde.
- 6.3 Verhuurder zal alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten, voor zover deze werkzaamheden niet ingevolge deze huurovereenkomst voor rekening van de huurder komen.
- 6.4 Verhuurder zal gebreken, die het gebruik van het gehuurde ernstig belemmeren of verhinderen, op verlangen van de huurder binnen een redelijke termijn opheffen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.
- 6.5 Wanneer verhuurder door omstandigheden buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen – bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen – is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huurovereenkomst niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

## **7. Algemene verplichtingen huurder**

- 7.1 Huurder zal het gehuurde uitsluitend gebruiken als berg- en opslagruimte en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 7.2 Huurder zal het gehuurde zelf gebruiken.
- 7.3 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden en/of andere huurders geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door zichzelf, dan wel door derden die zich met zijn goederen in het gehuurde of in de directe nabijheid van het gehuurde bevinden.
- 7.4 Het is huurder niet toegestaan ontplofbare of gevaarlijke stoffen en/of goederen op te slaan, dan wel in het gehuurde hennep te kweken of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Een enkele overtreding van dit verbod rechtvaardigt de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst.
- 7.5 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming en/of beperking van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten.
- 7.6 Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade onmiddellijk aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.
- 7.7 Huurder zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onderverhuren of (al dan niet om niet) in gebruik geven aan derden of anderszins beschikbaar stellen of in brengen in een vennootschap of rechtspersoon. Huurder dient een verzoek tot deze toestemming schriftelijk bij de verhuurder in te dienen.
- 7.8. Voor rekening van de huurder komen de schoonmaak-, onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die het gevolg zijn van het gebruik van het gehuurde. Hiertoe wordt – voor zover feitelijk van toepassing – in ieder geval gerekend:
- het (in- en uitwendig) schoonhouden van het gehuurde;

- het vervangen van verloren, gebroken of beschadigde sleutels;
- het repareren en vervangen van schakelaars, contactdozen, hang- en sluitwerk e.d.
- het schoonhouden en ontstoppen van goten, afvoerleidingen en putten;
- het onderhoud en reparatie van de tot het gehuurde behorende bestrating hoort tot de onderhoudsverplichting van de huurder;
- alle reparaties en onderhoudswerkzaamheden die naar algemeen gebruik voor huurder zijn;
- het herstel van beschadigingen aan leidingen, kabels en buizen die zich in het gehuurde bevinden;
- alle andere reparaties, voor zover deze het gevolg zijn van nalatigheid of onachtzaamheid of onjuist gebruik van huurder;
- het treffen van voorzieningen aan waterleidingen bij vriezend weer;
- vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten.

Reparaties die een gevolg zijn van slijtage komen voor rekening van Woongood.

- 7.9 Eveneens komen voor rekening van de huurder het onderhoud, reparatie, herstel en vernieuwing van door of vanwege de huurder aangebrachte voorzieningen en veranderingen aan het gehuurde.
- 7.10 Huurder zal de door hem te verrichten werkzaamheden zo spoedig mogelijk en vakkundig uitvoeren en de daarbij door de overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 7.11 Huurder zal alle noodzakelijke controles, onderhouds- en reparatie- en of vernieuwingswerkzaamheden, waaronder sloop en nieuwbouw aan het gehuurde toestaan en zal verhuurder op haar verzoek in de gelegenheid stellen om het gehuurde daarvoor te betreden. De huurder kan hier voor geen schadevergoeding of vermindering van de huurprijs vorderen.

## **8. Veranderingen aan het gehuurde**

- 8.1 Verhuurder zal zonder overleg met de huurder geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde.
- 8.2 In geval van door verhuurder aangebrachte veranderingen stemt huurder hierbij (bij voorbaat) in met een huurverhoging als gevolg van deze veranderingen, voor zover deze redelijk is. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de veranderingen zijn uitgevoerd.
- 8.3 Huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt of verwijderd kunnen worden. Huurder dient een verzoek tot toestemming schriftelijk bij verhuurder in te dienen.
- 8.4 Verhuurder zal deze toestemming verlenen indien:
- deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, en
  - er geen zwaarwichtige bezwaren van verhuurder tegen het aanbrengen van de veranderingen bestaan.
- 8.5 Verhuurder zal huurder binnen twee maanden schriftelijk haar besluit meedelen.
- 8.6 Verhuurder kan aan de te verlenen toestemming voorwaarden verbinden, onder meer met betrekking tot:
- de toe te passen materialen;
  - de wijze van uitvoering;
  - de plaats en afmeting;
  - verzekeringen;
  - belastingen en heffingen;
  - onderhoud;
  - aansprakelijkheid;
  - ongedaanmaking bij het einde van de huurovereenkomst.
- 8.7 Huurder zal veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht op de eerste aanzegging van de verhuurder ongedaan maken.

- 8.8 Huurder heeft geen recht op vergoeding ter zake van door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
- 9. Aansprakelijkheid voor schade aan het gehuurde**
- 9.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt ten gevolge van gebreken aan het gehuurde, tenzij het gaat om een gebrek dat na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan verhuurder is toe te rekenen en/of een gebrek dat bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en verhuurder het gebrek toenkende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.
- 9.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor diefstal, teniet of verloren gaan van eigendommen van huurder veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten en dergelijke.
- 9.3 Huurder is aansprakelijk voor de schade aan het gehuurde die is ontstaan door hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van enige verplichtingen uit de huurovereenkomst. Alle schade wordt vermoed te zijn ontstaan door een toerekenbaar tekortschieten door de huurder, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde. De verhuurder dient alleen in het geval van brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde aan te tonen dat de huurder hiervoor aansprakelijk is. Voor de overige schade ligt het bewijsrisico bij de huurder.
- 9.4 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ter zake.
- 9.5 Huurder is op gelijke wijze aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die is ontstaan door gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden en/of het gehuurde gebruiken.
- 10. Beëindiging van de huurovereenkomst**
- 10.1 Opzegging van de huurovereenkomst dient schriftelijk plaats te vinden door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 10.2 Huurder kan de huurovereenkomst per iedere willekeurige dag van de maand beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste een maand.
- 10.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst per de eerste van de maand opzeggen. Verhuurder neemt daarbij een opzeggingstermijn van één maand in acht.
- 10.4 Een schriftelijke opzegging in strijd met de opzegtermijn wordt geconverteerd in een opzegging tegen de eerst mogelijke datum met inachtneming van de opzegtermijn.
- 10.5 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst op een door hen te bepalen datum met wederzijds goedvinden schriftelijk beëindigen.
- 10.6 Indien huurder bij aanvang van de huurovereenkomst een waarborgsom heeft betaald, dan wordt deze bij beëindiging van de huurovereenkomst terugbetaald, dan wel verrekend. Verhuurder vergoedt over deze waarborgsom geen rente.
- 11. Teruggave van het gehuurde**
- 11.1 Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst volledig ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechter, schoon en in goede staat en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder teruggeven, in ieder geval niet in mindere staat dan waarin hij het heeft aanvaard, met ongedaanmaking van de door hem aangebrachte veranderingen.
- 11.2 Verhuurder zal in een inspectierapport vastleggen welke door en ten laste van de huurder komende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden nodig zijn om het gehuurde in goede staat te brengen en welke veranderingen door de huurder ongedaan dienen te worden gemaakt. Verhuurder verstrekt aan de huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.

- 11.3 Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen binnen een door de verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren en de daarvoor in aanmerking komende veranderingen ongedaan te maken.
- 11.4 Indien huurder niet binnen de gestelde termijn het gehuurde in goede staat heeft gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf te (doen) uitvoeren. Indien het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt daarbij wordt overschreden, dient de huurder voor elke dag aan verhuurder een schadevergoeding te betalen, ter grootte van de huurdering over die dag, onverminderd het recht van verhuurder op het meerdere, indien haar werkelijke schade meer dan deze vergoeding bedraagt.
- 11.5 Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.
- 11.6 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten na de datum waarop hij verplicht was te ontruimen, kunnen door verhuurder op kosten van de huurder worden verwijderd en vernietigd zonder dat verhuurder aansprakelijk is voor eventuele dientengevolge door huurder te lijden schade, tenzij de huurder verhuurder schriftelijk heeft laten weten dat de nieuwe huurder deze zaken heeft overgenomen.
- 12. Verzuim/boetebeding**
- 12.1 Huurder zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een voor de nakoming van een bepaalde prestatie vastgestelde termijn, zonder dat daartoe een sommatie zal zijn vereist.
- 12.2 Indien door verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen als gevolg van het niet nakomen van verplichtingen ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst door de huurder, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.
- 12.3 De door huurder aan verhuurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder extra kosten moet maken om haar vordering op huurder te incasseren en/of haar vordering op huurder uit handen geeft en worden berekend volgens de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het bijbehorende Besluit.
- 12.4 Huurder is aan verhuurder voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit hoofde van de wet, de huurovereenkomst en deze voorwaarden, die hij niet nakomt of overtreedt, met een maximum van € 20.000,- onverminderd zijn verplichting alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op schadevergoeding.
- 12.5 Evenzeer zal huurder in gebreke zijn en tekortschieten in de uitvoering van de huurovereenkomst door het enkele feit dat hij een ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rustende verplichting niet, niet behoorlijk of niet volledig nakomt dan wel krachtens de huurovereenkomst bestaande verbodsbepaling overtreedt.
- 13. Wet Bescherming Persoonsgegevens**
- 13.1 Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen/te verwerken.
- 14. Slotbepalingen**
- 14.1 Huurder is verplicht om wijziging in zijn woonadres aan verhuurder mede te delen.
- 14.2 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

- 14.3 Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.