

## Algemene Voorwaarden voor huur en verhuur van slaaphuisstaanplaatsen 2024

### **Artikel 1: toepasselijkheid**

- 1.1 Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten van huur en verhuur van slaaphuisstaanplaatsen. Als in het navolgende wordt gesproken over “de verhuurder” wordt daarmee de Stichting Strandexploitatie Veere bedoeld, terwijl met “de huurder” wordt bedoeld degene die met de Stichting Strandexploitatie Veere een overeenkomst van huur en verhuur heeft gesloten.
- 1.2 Indien één of meerdere bepalingen van de Algemene Voorwaarden nietig of vernietigbaar zijn, laat dat de geldigheid van de overige bepalingen onverlet.
- 1.3 In geval van nietigheid van enige bepaling van de Algemene Voorwaarden, stelt de verhuurder een vervangende bepaling vast van zoveel mogelijk overeenkomstige strekking.
- 1.4 In geval van strijdigheid tussen de huurovereenkomst en de Algemene Voorwaarden prevaleren de bepalingen uit de huurovereenkomst.
- 1.5 De verhuurder is gerechtigd deze Algemene Voorwaarden eenzijdig te wijzigen. De verhuurder stelt de huurder tijdig op de hoogte van de wijzigingen. Tussen deze kennisgeving en de inwerkingtreding van de gewijzigde voorwaarden zit tenminste één maand. Indien de huurder een natuurlijk persoon is, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, en de wijziging heeft tot gevolg dat aan de huurder een prestatie wordt verschaft die wezenlijk van de oorspronkelijke prestatie afwijkt, heeft deze huurder de bevoegdheid overeenkomst te ontbinden per de datum dat de gewijzigde voorwaarden in werking treden.
- 1.6 De huurder is verantwoordelijk voor het bewaren van de door hem ontvangen kopie van de Algemene Voorwaarden en de huurovereenkomst. De Algemene Voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via de website van de verhuurder.

### **Artikel 2: plaatsing slaaphuisje**

- 2.1 Het is de huurder toegestaan het slaaphuisje te plaatsen of te doen plaatsen op het strand van 1 april tot en met 31 oktober van ieder jaar. Voorgaande betekent dat op zijn vroegst op 1 april begonnen kan worden met de opbouw en uiterlijk op 31 oktober de strandhuisjes geheel verwijderd moeten zijn. Verhuurder kan in afwijking op bovenstaande data toestemming verlenen om eerder te starten met de plaatsing van de

slaapstrandhuisjes, indien het strandvak eerder bouwrijp is dan 1 april.

- 2.2 De huurder verplicht zich het slaaphuisje te plaatsen of te doen plaatsen voor 1 juni van ieder jaar. De huurder verplicht zich tevens het slaaphuisje niet eerder weg te halen of te doen weghalen dan na de 2e maandag in september van een bepaald jaar. De huurder verplicht zich het gehuurde strandperceel schoon op te leveren, inclusief verwijdering van het onderstel. Achtergebleven materialen of inventaris worden op kosten van de huurder verwijderd door de verhuurder.
- 2.3 Het plaatsen of weghalen van het slaaphuisje buiten de hiervoor vermelde periode is alleen mogelijk na schriftelijke toestemming van de verhuurder.

### **Artikel 3: bouwvoorschriften**

- 3.1 Het gehuurde oppervlak, inclusief onderstel, heeft een frontbreedte welke op tekening geregistreerd staat bij de verhuurder en komt overeen met de frontbreedte waarvoor een overeenkomst van huur en verhuur is gesloten tussen de verhuurder en de huurder. De huurder mag nimmer buiten het gehuurde perceel bouwen, alsook mogen geen delen van het gebouw (al dan niet boven de grond) buiten de perceelgrenzen en de in deze voorwaarden genoemde maten treden. Een eventueel dakoverstek mag niet meer dan 10 centimeter bedragen.
- 3.2 De transporteur van slaaphuisjes kan aanvullende voorwaarden hebben gesteld op de bouwvoorschriften.
- 3.3 De strandvereniging Dishoek kan aanvullende voorwaarden hebben gesteld op de bouwvoorschriften voor lidmaatschap van de vereniging.
- 3.4 De lengte van het gehuurde oppervlak, inclusief onderstel, bedraagt maximaal 10 meter (inclusief voor- en achterbordes), de breedte maximaal 3,70 meter (inclusief een zijbordes van 70 centimeter). Het zijbordes dient aan de zuidzijde van het huisje te liggen. De oppervlakte in pandig bedraagt maximaal 25m<sup>2</sup>. Onder in pandig wordt in deze Algemene Voorwaarden het volgende verstaan: binnen (in een gebouw), meer precies in een voor mensen toegankelijke ruimte die overdekt is en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten.
- 3.5 De voorzijde van het slaaphuisje heeft een voorbordes met een dieptemaat van 1,80 meter, gemeten uit de voorzijde van het slaaphuisje. De breedte van dit voorbordes is nooit groter dan de

maximaal toegestane breedte van 3,70 meter. Op het voorbordes is bebouwing toegestaan, mits deze bebouwing niet als Inpandig wordt aangemerkt respectievelijk de maximale oppervlakte Inpandig niet wordt overschreden. De bebouwing heeft een vrij doorzicht op de onderste 70 cm na. De hoogte van de bebouwing mag niet hoger zijn dan de goothoogte van het huisje, doch maximaal 2,10 meter. Slaaphuisjes die per 1-1-2023 een breedtemaat hebben van meer dan 3 meter mogen deze breedte in beginsel behouden bij verbouw of nieuwbouw van het betreffende huisje. Hierbij geldt dat overige voorwaarden, zoals het indienen van een aanvraag ten aanzien van verbouw of nieuwbouw gehandhaafd blijven. Verhuurder behoudt zich het recht voor om per individueel slaaphuisje van breder dan 3 meter al dan niet toestemming te verlenen voor het behouden van de bestaande breedtemaat bij verbouw of nieuwbouw.

**3.6** De maximale hoogte van de zijwanden bedraagt 2,50 meter. De maximale hoogte vanaf de vloer gerekend is 3,50 meter. De hoogte van de bovenkant van de vloer ter hoogte van de voorgevel mag maximaal 1,35 meter boven het zand staan.

**3.7** Een dakterras is niet toegestaan. Tot dusverre in eerdere vergunningen toegelaten afwijkende bouwvoorschriften worden door de verhuurder gedoogd tot aan het moment van ver- of nieuwbouw van het slaaphuisje. Vanaf dat moment dient het slaaphuisje te voldoen aan de bouwvoorschriften van de op dat moment geldende Algemene Voorwaarden.

#### **Artikel 4: brandveiligheid**

- 4.1** De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) tussen twee slaaphuisjes moet tenminste 60 minuten bedragen.
- 4.2** Van ieder huisje moeten de zijwanden en het dak ten minste 30 minuten brandwerend zijn uitgevoerd.
- 4.3** In een slaaphuisje mogen maximaal twee gasflessen met een maximaal vulgewicht van 10,5 kilo (vulgewicht) butaan of propaan aanwezig zijn.
- 4.4** De in het slaaphuisje aanwezig elektrische en gasinstallaties dienen deugdelijk te zijn en te voldoen aan de daarvoor geldende (NEN)normen.
- 4.5** In een slaaphuisje dient (ten minste) één werkende rookmelder aanwezig te zijn.
- 4.6** Een slaaphuisje dient op een onderstel te staan dat geschikt is voor vervoer met een kabelvoertuig.

#### **Artikel 5: overige voorwaarden**

- 5.1** Het slaaphuisje moet door huurder, overeenkomstig de in het rechtsverkeer geldende opvattingen, in goede staat van onderhoud worden gehouden.
- 5.2** Indien een strandhuisje door welke oorzaak dan ook is vernield, dient de eigenaar van het strandhuisje de restanten ervan te verwijderen. Op het verwijderen van deze restanten zijn de reguliere regels omtrent op- en afbouw van slaaphuisjes van toepassing zoals eerder in deze Algemene Voorwaarden vermeld.
- 5.3** Het is niet toegestaan reclame te voeren op het slaaphuisje. Een uitzondering op dit verbod is van toepassing op het voeren van bescheiden reclame ten behoeve van de verhuur van het desbetreffende slaaphuisje.
- 5.4** Ieder gehuurd strandperceel heeft een code. De huurder is verplicht deze code rechtsboven aan de voorzijde van het slaaphuisje te bevestigen.
- 5.5** Het is niet toegestaan vervuild water te lozen in de bodem. De eigenaar van het slaaphuisje is wettelijk verplicht het slaaphuisje aan te sluiten op een rioleringsvoorziening. De kosten die hiermee gemoeid zijn komen niet voor rekening van de verhuurder.

*Ten aanzien van de verplichting tot het aansluiten van de strandhuisjes op een rioleringsvoorziening heeft de Provincie Zeeland de gemeente Veere ontheffing verleend. In deze zal de verhuurder handelen conform het beleid van de gemeente Veere. Vanaf het moment dat de ontheffing komt te vervallen is de huurder alsnog verplicht zich aan te sluiten op een rioleringsvoorziening en gelden de hiervoor genoemde voorwaarden.*

- 5.6** Het slaaphuisje dient te worden geplaatst volgens het door de verhuurder opgestelde strandschema. De slaaphuisjes dienen aan de voorzijde op één lijn geplaatst te worden. De huurder is zelf verantwoordelijk voor de juiste plaatsing.
- 5.7** De verhuurder wijst de huurder een strandperceel toe. Het is de huurder niet toegestaan zelf een strandperceel uit te kiezen. Ook het ruilen van strandpercelen is, zonder dat daar vooraf door de verhuurder schriftelijk toestemming voor is gegeven, niet toegestaan.
- 5.8** De ruimte voor het slaaphuisje behoort niet tot het gehuurde oppervlak. De huurder heeft wel het recht om hiervan gebruik te maken tot daar waar de loopplanken geplaatst zijn met een maximum van 7 meter. Op dit stuk strand mag de huurder uitsluitend een windscherm plaatsen.

- 5.9** Voor alle voorgenomen wijzigingen aan het slaaphuisje dient de huurder vooraf (!) schriftelijk aan de verhuurder toestemming te vragen. Bij het verzoek dienen duidelijke tekeningen met vooraanzicht, zijaanzicht en achteraanzicht en bijbehorende plattegrond worden gevoegd.
- 5.10** De verhuurder controleert steekproefsgewijs of het slaaphuisje aan de voorwaarden voldoet zoals gesteld in de Algemene Voorwaarden, doch geeft geen garantie dat het slaaphuisje voldoet aan alle geldende regelgeving, het geen de verantwoordelijkheid is en blijft van de huurder.
- 5.11** Zowel de verhuurder als de huurder zijn te allen tijde gehouden te voldoen aan de ter plaatse geldende wet- en regelgeving. Indien een of meerdere de bepalingen uit de overeenkomst dan wel de Algemene Voorwaarden niet (langer) verenigbaar zijn met dwingendrechtelijke wet- en/of regelgeving, dient deze wet- en/of regelgeving door partijen te worden nageleefd. Dit laat onverlet de geldigheid van de overige bepalingen.

#### **Artikel 6: duur & einde huurovereenkomst**

- 6.1** Een Overeenkomstjaar loopt van 1 maart tot 1 maart het daaropvolgende jaar. De huurovereenkomst wordt gesloten voor één overeenkomstjaar (of bij aanvang na 1 maart de resterende duur van dat Overeenkomstjaar). Na afloop daarvan wordt de huurovereenkomst telkens stilzwijgend verlengd voor één Overeenkomstjaar.
- 6.2** Opzegging van de huurovereenkomst door de huurder kan uitsluitend schriftelijk, per aangetekende brief, plaatsvinden tegen 1 maart van ieder jaar, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste twee weken.
- 6.3** De huurovereenkomst is niet overdraagbaar, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Indien de huurder de huurovereenkomst aan een nieuwe huurder wenst over te dragen, dient de huurder daartoe een schriftelijk verzoek in te dienen bij de verhuurder middels het door de verhuurder gehanteerde overschrijvingsformulier. De overschrijving is definitief nadat de verhuurder schriftelijk toestemming heeft gegeven. De verhuurder is gerechtigd nadere eisen te stellen aan de overdracht van de huurovereenkomst.
- 6.4** Indien de overdracht van de huurovereenkomst plaatsvindt na verlenging van de huurovereenkomst voor een nieuw Overeenkomstjaar, dan wordt de vergoeding voor het gehuurde strandperceel voor het lopende

Overeenkomstjaar bij de 'overdragende' huurder in rekening gebracht. In dat geval stelt de verhuurder (ten minste) als voorwaarde voor het verlenen van zijn toestemming dat alle openstaande posten zijn voldaan door de overdragende huurder.

#### **Artikel 7: einde overeenkomst door de verhuurder**

- 7.1** De verhuurder kan de overeenkomst schriftelijk – per aangetekende of persoonlijk overhandigde brief – met onmiddellijke ingang ontbinden indien de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst en/of overheidsvoorschriften niet of niet behoorlijk nakomt en/of overlast veroorzaakt, ondanks voorafgaande schriftelijke waarschuwing. Gedragingen van derden, die met toestemming van huurder verblijven in of bij het slaaphuisje, worden aan de huurder toegerekend.
- 7.2** Opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder kan uitsluitend schriftelijk plaatsvinden tegen 1 maart van ieder jaar, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie maanden.
- 7.3** De verhuurder kan de overeenkomst tussentijds opzeggen, indien:
- (een) overheidsmaatregel(en) de verhuurder noodzaakt/noodzaken tot beëindiging van de overeenkomst, hieronder begrepen het eindigen van de overeenkomst met de gemeente Veere respectievelijk de ontheffing van het Waterschap Scheldestromen. Het voorgaande kan er niet toe leiden dat de verhuurder jegens de huurder schadeplichtig is, tenzij een en ander aan de verhuurder kan worden toegerekend;
  - de bedrijfsvoering van de verhuurder wordt beëindigd.

#### **Artikel 8: ontruiming**

- 8.1** Bij het einde van de overeenkomst of bij het einde van het gebruik, levert de huurder het gehuurde aan de verhuurder geheel ontruimd op, waarbij de huurder al wat door op hem op het gehuurde strandperceel is geplaatst verwijdert, vrij van gebruik en gebruiksrechten, in de staat die de verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de overeenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.
- 8.2** Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt de huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.
- 8.3** De huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op 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 de verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van de huurder worden verwijderd.

#### **Artikel 9: aansprakelijkheid**

- 9.1** In geval van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst door de verhuurder, waardoor de huurder schade lijdt, is de aansprakelijkheid van de verhuurder beperkt per gebeurtenis (waarbij een samenhangende reeks gebeurtenissen als één gebeurtenis geldt) beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval op grond van de gesloten aansprakelijkheidsverzekering(en) wordt uitbetaald. Indien en voor zover om welke reden dan ook geen uitkering krachtens de hiervoor bedoelde verzekering(en) plaatsvind(t)(en), is iedere aansprakelijkheid van de verhuurder beperkt tot een maximum van € 5.000,-. Iedere aansprakelijkheid van voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, daaronder begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade, gevolgschade of schade wegens gederfde omzet of winst, verlies van gegevens of immateriële schade, tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid bij van de verhuurder.
- 9.2** De verhuurder sluit uitdrukkelijk iedere vorm van aansprakelijkheid jegens de huurder uit voor schade die ontstaat door natuurlijke oorzaken zoals – maar niet beperkt tot – werking van de wind en zee en andere vormen van overmacht.
- 9.3** De huurder is en blijft tevens te allen tijde zelf verantwoordelijk voor de naleving van de ter plaatse geldende regelgeving, meer in het bijzonder de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. De verhuurder sluit uitdrukkelijk iedere vorm van aansprakelijkheid jegens de huurder uit voor schade als gevolg van het niet naleven van de geldende regelgeving.
- 9.4** De huurder vrijwaart de verhuurder voor alle aanspraken op schadevergoeding die derden mochten doen gelden ter zake van schade die op enigerlei wijze is ontstaan door het onrechtmatig dan wel onzorgvuldig handelen van de huurder.

#### **Artikel 10: Prijs en prijswijziging**

- 10.1** De huurder is per strandperceel jaarlijks een vergoeding verschuldigd aan de verhuurder. De tarievenlijst voor het komende Overeenkomstjaar wordt in de nieuwsbrief van het betreffende jaar gepubliceerd, alsook op de website van de

verhuurder

(<https://www.strandexploitatieveere.nl>).

- 10.2** De verhuurder heeft het recht eenmaal per overeenkomstjaar de vergoeding te verhogen. De verhuurder kan de vergoeding slechts aanmerkelijk verhogen indien hij dit ten minste zes maanden voor de ingangsdatum globaal gemotiveerd aan de huurder heeft meegedeeld. De huurder heeft het recht de overeenkomst op te zeggen, indien de vergoeding als gevolg voornoemde verhoging voor hem te hoog is ten opzichte van de aanvangsvergoeding.
- 10.3** Bij overschrijving van een strandperceel, dan wel het uitgeven van een ander strandperceel wordt een bedrag van 200,- euro (prijspeil 2007, te vermeerderen btw) aan administratiekosten in rekening gebracht aan de nieuwe huurder. De overschrijvingskosten worden jaarlijkse geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2007=100), gepubliceerd door het CBS.
- 10.4** Voor het aanvragen van een ander perceel worden opnieuw administratiekosten in rekening gebracht. De kosten hiervoor bedragen 200,- euro per strandperceel (prijspeil 2007, te vermeerderen met btw). De overschrijvingskosten worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2007=100), gepubliceerd door het CBS.

#### **Artikel 11: Geschillen**

- 11.1** Op alle geschillen tussen Partijen, waaronder die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, is Nederlands recht van toepassing.
- 11.2** Deze geschillen zullen, nadat Partijen hebben getracht het geschil onderling op te lossen, maar daar niet in zijn geslaagd, worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Middelburg.