

HUUROVEREENKOMST LIGPLAATS [LOCATIE/ LIGPLAATSNUMMER INVULLEN]

concept d.d. 30 september 2021

ONDERGETEKENDEN

1. **Schoutenhaven B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan Sarphatikade 12, 1017WV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76415414, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Egeria Real Estate Development 2 B.V, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Tinhat B.V. en RE-Invent Real Estate B.V., die op hun beurt vertegenwoordigd zijn door resp. Roderik Mackay en MAJA Holding B.V., deze laatste op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door J.J.J. Mandigers (hierna: "**Verhuurder**"),

en

2. **[Naam huurder(s)]**, wonende te **[postcode] Muiden**, aan **[Adres en huisnummer]** (hierna: "**Huurder**"),

Partijen 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**".

OVERWEGENDE:

- Verhuurder, althans een aan Verhuurder gelieerde partij, heeft een uniek nieuwbouwproject in Muiden ontwikkeld, genaamd 'De Werf bij De Sluis in Muiden', waarbij ongeveer 57 woningen gerealiseerd zullen worden (hierna: "de Woningen"), met in de directe nabijheid van de Woningen ligplaatsen (hierna aangeduid als: "de Ligplaatsen") voor pleziervaartuigen
- De Ligplaatsen worden woning gebonden uitgegeven, dat wil zeggen dat ze in eerste instantie worden verhuurd aan de eigenaren van de Woningen. Mochten er dan nog Ligplaatsen over zijn, dan worden deze verhuurd aan inwoners van Muiden en pas daarna aan geïnteresseerden buiten Muiden;
- Gezien het unieke karakter van het nieuwbouwproject en de koppeling tussen de eigendom van een Woning en de mogelijkheid om – in dat kader – een ligplaats te huren, zal gewaarborgd moeten worden dat verhuur van de ligplaats wordt gekoppeld aan de eigendom van een Woning.
- Huurder wordt eigenaar van één van de Woningen (zie ook hierna onder artikel 1.2) en heeft aan Verhuurder te kennen gegeven een ligplaats in de nabije omgeving van na te melden Woning te willen huren. Verhuurder kan niet garanderen dat de ligplaats die middels deze Huurovereenkomst wordt gehuurd, exact achter de Woning ligt, maar zal waar redelijkerwijs mogelijk rekening proberen te houden met de wensen van Huurder. Gelet op het woning gebonden karakter van de ligplaats, heeft Huurder het recht om de Huurovereenkomst bij

overdracht van de Woning over te dragen aan zijn rechtsopvolger, bij gebreke waarvan de Huurovereenkomst (30 dagen na de overdracht) van rechtswege komt te eindigen;

- [ALTERNATIEF TEKSTBLOK Huurder wordt eigenaar van één van de Woningen (zie ook hierna onder artikel 1.2) G of H of een woning gelegen in blok K van De Werf bij De Sluis in Muiden (hierna “Woning G of H of een woning in Blok K”). Deze Woningen hebben een ligplaats, die uitsluitend te gebruiken is door de eigenaar van de betreffende Woning. Dit betekent dat Huurder de verplichting heeft om in het geval van overdracht van de Woning, deze Huurovereenkomst (steeds) mee over te dragen aan zijn rechtsopvolger(s);]
- [ALTERNATIEF TEKSTBLOK: Huurder is woonachtig in Muiden **of** Huurder is woonachtig buiten Muiden en heeft aan Verhuurder te kennen gegeven een ligplaats te willen huren voor recreatief gebruik, in de wetenschap dat de ligplaatsen zich bevinden in een besloten woongebied (en het woongenot van de eigenaren c.q. gebruikers van de aan het water gelegen woningen niet verstoord mag worden door Huurder)];
- Partijen hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder Verhuurder bereid is om aan Huurder een ligplaats te verhuren, en wensen deze afspraken in deze overeenkomst (hierna: “de Huurovereenkomst”) vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Object, bestemming, gebruik

- 1.1. Verhuurder (dan wel een aan Verhuurder gelieerde vennootschap) heeft het water onder de Ligplaatsen in erfpacht verkregen en zal aldaar ligplaatsen realiseren waaronder de ligplaats met ligplaatsnummer [invullen], hierna “de Ligplaats”, zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze huurovereenkomst gehechte tekening van het haventerrein, waarop de Ligplaats gemarkeerd is.
- 1.2. Huurder zal eigenaar worden van de Woning aan [adresgegevens] te Muiden. Dit betreft **geen/een** woning G of H of een woning in Blok K.
- 1.3. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de Ligplaats als bedoeld onder 1.1. dan wel een vergelijkbare Ligplaats als de situatie zich voordoet als omschreven in artikel 7.3.
- 1.4. Huurder zal de Ligplaats uitsluitend zelf gebruiken als ligplaats voor het aanleggen van een vaartuig voor particuliere doeleinden **OF** het navolgende vaartuig:
 - Naam boot: [...]
 - Type boot: [...]
 - Afmetingen boot: [...]

Voor zover deze gegevens wijzigen, dient Huurder daarvan onverwijld schriftelijke melding te maken bij de Havenmeester.

2. Duur, verlenging, opzegging en (tussentijdse) beëindiging

- 2.1. Deze Huurovereenkomst wordt gaat in op 1 april [...] en is aangegaan voor een periode van een jaar. Na het verstrijken van het eerste jaar wordt deze huurovereenkomst,

behoudens beëindiging door opzegging in overeenstemming met artikelen 2.2 en 2.3, voortgezet voor aansluitende periodes van telkens een jaar. .

- 2.2. De Huurovereenkomst kan door elk der Partijen worden opgezegd tegen het einde van de overeengekomen huurtermijn (derhalve tegen 1 april), met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 3 maanden.
- 2.3. Opzegging dient plaats te vinden bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 2.4. Het bepaalde in artikel 2.2 en 2.3 is niet van toepassing op de Huurovereenkomsten met betrekking tot een ligplaats gelegen bij Woning G of H of Woningen in Blok K. Deze Huurovereenkomst is niet opzegbaar door Verhuurder en/of Huurder (onverminderd het bepaalde in artikel 2.7).

Koppelbeding

- 2.5. Voor zover de Ligplaats gebonden is aan een Woning (zoals bedoeld in het derde punt van de Overwegingen, niet zijnde een Woning G of H of een woning in Blok K), en Huurder draagt de Woning over aan een derde ("Rechtsopvolger") dan zal Huurder Verhuurder in ieder geval binnen 14 kalenderdagen na de datum waarop de Woning wordt overgedragen aan de Rechtsopvolger ("Datum Overdracht") schriftelijk op de hoogte stellen van een dergelijke overdracht. Laat Huurder dit na, dan verbeurt hij een direct opeisbare boete van € 25,00 per dag dat hij hiermee in gebreke is, met een maximum van € 5.000,-, onverminderd het recht van Verhuurder op aanvullende schadevergoeding en op ontruiming van de Ligplaats (conform het bepaalde in artikel 10.1).

In aanvulling op het vorenstaande, is Huurder gerechtigd om bij overdracht van de eigendom van de Woning, de rechten en plichten uit de Huurovereenkomst (die opeisbaar worden vanaf de Datum Overdracht) over te dragen aan de Rechtsopvolger per Datum Overdracht.

Verhuurder geeft bij voorbaat toestemming voor een dergelijke contractsoverdracht (als bedoeld in artikel 6:159 BW), e.e.a. op voorwaarde dat Huurder deze contractsoverdracht binnen voornoemde termijn van 14 kalenderdagen schriftelijk aan Verhuurder meldt, door terhandstelling van een schriftelijk document, rechtsgeldig ondertekend door zowel Huurder als de Rechtsopvolger, waaruit i) alle contactgegevens van de Rechtsopvolger, en ii) de contractsoverdracht volgen. Verhuurder zal Huurder op eerste schriftelijke verzoek van Huurder een model/voorbeeld hiervoor verstrekken.

Wanneer Huurder de rechten en plichten uit de Huurovereenkomst niet overdraagt aan de Rechtsopvolger per Datum Overdracht, of wanneer Huurder niet voldoet aan het bepaalde in de eerste alinea van dit artikel, dan eindigt deze Huurovereenkomst (zonder dat een opzegging nodig is) 30 dagen na Datum Overdracht van rechtswege.

Kettingbeding

- 2.6. Voor zover de Ligplaats gebonden is aan een Woning G of H of een woning gelegen in Blok K, is Huurder (en zijn vervolgens diens rechtsopvolgers) bij een overdracht van de Woning telkenmale gehouden om alle rechten en plichten uit de Huurovereenkomst (die opeisbaar worden vanaf Datum Overdracht), over te dragen aan de Rechtsopvolger (inclusief dit

artikel 2.6 in zijn geheel). Daarnaast is Huurder gehouden om Verhuurder binnen 14 dagen na Datum Overdracht een schriftelijk document ter hand te stellen, rechtsgeldig ondertekend door zowel Huurder als de Rechtsopvolger, waaruit i) alle contactgegevens van de Rechtsopvolger, en ii) de contractoverdracht volgen. Verhuurder zal Huurder op eerste schriftelijke verzoek van Huurder een model/voorbeeld hiervoor verstrekken. Verhuurder geeft bij voorbaat toestemming voor een dergelijke contractoverdracht (als bedoeld in artikel 6:159 BW)

Dit betreft aldus een kettingbeding, waarbij de verplichting tot overdracht (en mededeling) van Huurder zal moeten worden overgedragen aan de Rechtsopvolger, en vervolgens aan al diens rechtsopvolgers met betrekking tot de Woning G of H of een woning gelegen in Blok K,

Degene die het bepaalde in dit artikel 2.6 (dus geen tijdige contractoverdracht en/of geen tijdige/volledige mededeling), verbeurt aan Verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,00 per dag dat hij hiermee in gebreke is, met een maximum van € 5.000,-, onverminderd het recht van Verhuurder op tussentijdse beëindiging conform artikel 2.7, aanvullende schadevergoeding en/of nakoming.

Tussentijdse beëindiging

- 2.7 Als Huurder zijn verplichtingen uit hoofde van deze Huurovereenkomst niet nakomt, na daartoe eerst in gebreke te zijn gesteld met inachtneming van een redelijke termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen, is Verhuurder gerechtigd deze Huurovereenkomst met onmiddellijke ingang tussentijds buitengerechtelijk te ontbinden. Dit doet niet af aan het recht van Verhuurder om nakoming te vorderen van reeds opeisbare verplichtingen van Huurder en om zo nodig schadevergoeding te vorderen.

3. Huurprijs en Elektriciteitskosten

- 3.1. De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:
- de Huurprijs;
 - de Elektriciteitskosten
- 3.2. De door Huurder aan Verhuurder te betalen Huurprijs en de vaste Elektriciteitskosten worden berekend per vierkante meter van de Ligplaats. De Ligplaats heeft een lengte van [...] meter en een breedte van [...] meter en dat resulteert in een oppervlakte van [...] m², hetgeen resulteert in een verschuldigd bedrag aan Elektriciteitskosten ad € [...].

Wanneer sprake is van een elektrisch vaartuig zal de bovengenoemde berekening van de vaste Elektriciteitskosten niet voldoende zijn en zal er een afzonderlijke laadpaal voor het vaartuig worden aangelegd, waarbij de aanvullende elektriciteitskosten op basis van werkelijk verbruik bemeterd zullen worden en afzonderlijk in rekening gebracht zullen worden. Zie ook artikel 6.

Op grond van bovenstaande is de betalingsverplichting van Huurder vanaf aanvang van de huurovereenkomst per betaalperiode van een jaar als volgt opgebouwd:

- de Huurprijs € [bedrag]

–	Elektriciteitskosten op basis van oppervlakte Ligplaats	€ [bedrag]
–	[eventueel: (Elektriciteit)kosten laadpaal]	€ [bedrag] +
	Totaal	€ [bedrag]
	(zegge: [bedrag]).	

- 3.3. De huurprijs zal jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) + 2%.

4. Betalingen

- 4.1. De betaling van de Huurprijs en van de Elektriciteitskosten, zal jaarlijks vooraf, uiterlijk op 30 maart in wettig Nederlands betaalmiddel geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Betaalt Huurder niet tijdig, dan is hij in verzuim zonder dan Verhuurder hem in gebreke hoeft te stellen. Verhuurder zal echter nog één betalingsherinnering sturen waarin Huurder op zijn verzuim wordt gewezen en in de gelegenheid wordt gesteld binnen 14 dagen alsnog het verschuldigde bedrag te betalen, bij gebreke waarvan de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd zijn (volgens het Besluit vergoeding buitengerechtelijke incassokosten) en wettelijke rente in rekening wordt gebracht.
- 4.2. Ook als Huurder (tijdelijk) geen gebruik maakt van de Ligplaats, blijft hij de Huurprijs en Elektriciteitskosten verschuldigd.

5. Servicekosten

Er worden naast de Huurprijs en de Elektriciteitskosten geen aanvullende servicekosten in rekening gebracht..

6. Elektriciteitskosten

- 6.1 Indien sprake is van een elektrisch vaartuig en een separate laadpaal noodzakelijk is, zal de aanleg van deze laadpaal en zullen deze additionele verbruikskosten separaat in rekening worden gebracht tegen de daadwerkelijke kosten plus een opslag van 5% voor administratiekosten.

7. Huismeester (of havenmeester)

- 7.1. Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als huismeester op Schoutenhaven B.V..
- 7.2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze Huurovereenkomst met de huismeester te verstaan.
- 7.3. Huurder stemt bij voorbaat in met de aanwijzing van een alternatieve Ligplaats als de Huismeester daartoe aanleiding ziet. Een verplaatsing laat de (huurbetalings)verplichtingen van Huurder onverlet.

8. Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

- 8.1. Het is Huurder niet toegestaan:

- a. de Ligplaats geheel of gedeeltelijk in onderhuur of gebruik af te staan (tenzij de bij de Ligplaats behorende Woning op het complex verhuurd wordt dan wel in gebruik is afgestaan aan een derde. Huurder zal Verhuurder hiervan dan op voorhand schriftelijk in kennisstellen);
- b. in, op, of in de directe omgeving van de Ligplaats open vuur te gebruiken;
- c. de Ligplaats zodanig te gebruiken dat door dit gebruik milieuverontreiniging kan optreden, schade aan de Ligplaats kan ontstaan of het aanzien van de Ligplaats c.q. het Haventerrein kan worden geschaad;
- d. in, op of in de directe omgeving van de Ligplaats brandbare stoffen en andere chemicaliën, van welke aard dan ook, te houden/bewaren, met uitzondering van de gebruikelijke brandstofvoorraad in de vaste brandstoftank van het vaartuig;
- e. op of aan de Ligplaats reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen, danwel de ligplaats te gebruiken voor verkoopdoeleinden;
- f. aan omwonenden en huurders/gebruikers van andere Ligplaatsen overlast of hinder te veroorzaken;
- g. indien in/ bij de Ligplaats een aansluiting voor elektriciteit aanwezig is, elektriciteit te gebruiken voor andere dan verlichtingsdoeleinden (het is dus niet toegestaan om bijvoorbeeld een accu op te laden). Indien sprake is van een elektrisch vaartuig is artikel 6 van toepassing;
- h. aan, op of in de Ligplaats een barbecue of een kooktoestel te gebruiken;
- i. aan, op of in de Ligplaats en al wat daartoe behoort iets te veranderen;
- j. een andere Ligplaats dan de verhuurde Ligplaats in gebruik te nemen;
- k. werkzaamheden aan het vaartuig (waartoe de Ligplaats is gehuurd) te verrichten die vallen buiten dagelijks onderhoud, tenzij Huurder voor die specifieke werkzaamheden vooraf schriftelijke toestemming heeft verzocht en heeft gekregen van Verhuurder.

8.2. Huurder is bovendien gehouden:

- l. het vaartuig waarvoor de Ligplaats gehuurd is in ordentelijke staat te houden en op deugdelijke wijze vast te leggen;
- m. geen permanent bevestigingsmateriaal aan de Ligplaats te bevestigen zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verhuurder;
- n. het vaartuig waartoe de Ligplaats is gehuurd te verzekeren tegen wettelijke aansprakelijkheid gedurende de gehele looptijd van deze Huurovereenkomst. Verhuurder heeft het recht de betreffende polis van Huurder in te zien;
- o. toe te staan dat Verhuurder in noodsituaties zonder voorafgaande waarschuwing de noodzakelijke voorzieningen treft in, aan of nabij de Ligplaats als er acuut gevaar dreigt voor schade of voor de veiligheid, en de kosten daarvan te verhalen op Huurder (NB: indien zich geen acute situatie voordoet, dient Verhuurder Huurder eerst te waarschuwen en Huurder een redelijke termijn te geven om het gevaar op te heffen);
- p. toe te staan dat Waternet (of daaraan gelieerde instanties) in noodsituaties zonder voorafgaande waarschuwing via Verhuurder, de noodzakelijke voorzieningen kan treffen in, aan of nabij de Ligplaats als er acuut gevaar dreigt voor schade of voor de veiligheid in verband met de aanwezige sluizen.

9. Onderhoud, herstel en vernieuwingen

- 9.1. Verhuurder is verantwoordelijk voor het groot onderhoud aan de Ligplaats. Huurder zal in overleg met Verhuurder klein en dagelijks onderhoud aan de Ligplaats verrichten.

- 9.2. Huurder zal de uitvoering van de onderhouds-, herstel en vervangingswerkzaamheden gedogen en daaraan diens medewerking verlenen, overigens zonder recht op schadevergoeding of andere compensatie, vermindering van de Huurprijs, dan wel op ontbinding of vernietiging van deze overeenkomst.
- 9.3. Huurder zal Verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan de Ligplaats. Huurder geeft Verhuurder een termijn die redelijk is gelet op de urgentie van het geval om een aanvang te maken met het verhelpen van het betreffende gebrek.
- 9.4. Huurder verleent op voorhand medewerking aan tijdelijke verplaatsing van het vaartuig waarvoor de Ligplaats is gehuurd en stemt dus op voorhand in met tijdelijk gebruik van een andere ligplaats indien (dringende) werkzaamheden aan de Ligplaats dit noodzakelijk maken, zulks ter uitsluitende beoordeling van Verhuurder. Een tijdelijke verplaatsing laat de (huurbetalings)verplichtingen van Huurder onverlet.

10. Oplevering einde huur

- 10.1. Indien deze Huurovereenkomst eindigt, is Huurder verplicht de Ligplaats uiterlijk op de datum waarop deze Huurovereenkomst eindigt schoon, leeg en ontruimd aan Verhuurder op te leveren. Indien oplevering niet tijdig heeft plaatsgevonden, is Verhuurder gerechtigd zelf in de ontruiming te voorzien, op kosten van Huurder, onverminderd dat Huurder over de periode waarin nog niet ontruimd is, een gebruiksvergoeding gelijk aan de laatst geldende huurprijs verschuldigd is.

11. Overdracht Ligplaats door Verhuurder

- 11.1. Verhuurder is bevoegd haar rechtsverhouding uit hoofde van deze Huurovereenkomst over te dragen aan een derde. Huurder verleent middels ondertekening van deze Huurovereenkomst hierbij reeds bij voorbaat toestemming voor deze overdracht. Door de overdracht gaan alle rechten en verplichtingen van Verhuurder uit hoofde van deze Huurovereenkomst, die na bedoelde overdracht opeisbaar worden, over op de derde. Voor het overige is het bepaalde in artikel 6:159 BW van toepassing op deze overdracht.

12. Schade en aansprakelijkheid

- 12.1. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen (waaronder begrepen het vaartuig waarvoor de Ligplaats is gehuurd) en eigendommen van Huurder c.q. van derden die vanwege Huurder op, aan of nabij de Ligplaats aanwezig zijn en Huurder heeft geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting in geval van vermindering van het genot van de Ligplaats ten gevolge van (zichtbare of onzichtbare) gebreken aan de Ligplaats, behoudens in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van de zijde van Verhuurder. Evenmin is Verhuurder aansprakelijk voor schade als gevolg van activiteiten van andere huurders/gebruikers van ligplaatsen op het Haventerrein en/of bewoners van de nabijgelegen woningen, of als gevolg van belemmeringen in het gebruik van de Ligplaatsen die derden veroorzaken.
- 12.2. De kosten van herstel van schade of extra onderhoud aan de Ligplaats als gevolg van onoordeelkundig gebruik van Huurder zijn voor rekening van Huurder. Verhuurder zal Huurder in dat geval eerst in gebreke stellen en Huurder de gelegenheid geven de schade binnen een redelijke termijn zelf vakkundig te herstellen.

13. Havenreglement

- 13.1 Van deze overeenkomst maakt het Havenreglement Haven De Werf bij De Sluis in Muiden ("Havenreglement") deel uit. Huurder verklaart een exemplaar hiervan ontvangen te hebben. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd om dit reglement te herzien. Huurder is gebonden aan dit reglement, evenals aan eventuele wijzigingen die hierop worden doorgevoerd. Bij strijd tussen het bepaalde in de Huurovereenkomst en het Havenreglement, prevaleert de Huurovereenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

Namens Verhuurder:

Huurder:

Datum:

Datum:

Plaats:

Plaats:

Bijlagen:

Havenreglement Haven De Werf bij De Sluis in Muiden