

Paraaf samensteller:

Paraaf controleur:

Huurovereenkomst voor:

Adres : **Sabapad 4**
: **2035 VW**
Woonplaats : **Haarlem**

Ingangsdatum : **01 mei 2024**

Huurprijs : € 2.080,00
Huurprijs parkeerplaats 1 : € 100,00
Servicekosten parkeerplaats 1 : € 0,00
Servicekosten : € 60,00
Totaal huurbedrag per maand : € 2.240,00

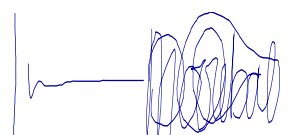
Waarborgsom : € 4.160,00
Totaal overige kosten : € 4.160,00

Toeslagen en kortingen
Huurkorting per volledige maand op de in : € 260,00
in artikel 4.5 benoemde huurprijs
Periode huurkorting : van 01 mei 2024 tot 30 april 2025

(hoofd)Huurder : **De heer H. Kleuver**
Voornamen : Hermanus
Geboortedatum en -plaats : **20 april 1969 te Geldrop**
Telefoonnummer(s) : 0620612298
Emailadres : kleuver@kleuveradvies.nl
Naam rekeningnummer tbv incassering huur : De heer H. Kleuver
Bankrekeningnummer tbv incassering huur : nl40abna0248604147
BIC-nummer : ABNANL2A

Contractnummer : **180441**

Gelieve bij huurbetalingen en correspondentie uw contractnummer te vermelden



HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoor houdende te Amsterdam, hierbij vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bouwinvest Real Estate Investors B.V.**, op haar beurt vertegenwoordigd door **REBO Vastgoed Management B.V.**, gevestigd te **Priesnitzlaan 1, 6957 DD Laag Soeren**,

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

De heer H. Kleuver, geboren op **20 april 1969** te **Geldrop**
wonende te **Zuider Emmakade 49, 2012 KN Haarlem**
beroep: **Commercieel onroerend goed consultant-makelaar**

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden

- partijen kiezen, mede met het oog op de investeringen die zij in het kader van deze huurovereenkomst doen, nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke minimaal twaalf (12) maanden zal duren;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- deze huurovereenkomst kan gedurende de minimumtermijn van twaalf (12) maanden niet tussentijds door partijen worden opgezegd omdat deze huurovereenkomst niet valt onder het huurregime van twee (2) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte,

alsmede de parkeerplaats met nr. Smart Dock 52, gelegen in het complex waartoe de zelfstandige woonruimte behoort

hierna (gezamenlijk) 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend

Elements-Suriname, Sabapad 4, 2035 VW te Haarlem.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering (**bijlage 1**). Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 2** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door huurder en personen die direct tot zijn huishouden behoren.

De parkeerplaats mag uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van de auto of motor van huurder.



1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel** een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen (**biilage 3**).

Voorwaarden

2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponereerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen (**biilage 4**). De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden, ingaande op **01 mei 2024**.

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.

3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen. **In aanvulling op het bepaalde in artikel 18.1 van de algemene bepalingen is het tevens toegestaan om op te zeggen tegen iedere willekeurige kalenderdag (met in achtname van een opzegtermijn van één (1) maand).**

3.6 Indien de huurder op grond van een afzonderlijke huurovereenkomst ook een parkeerplaats huurt van verhuurder in hetzelfde of nabijgelegen complex, is huurder verplicht om deze huurovereenkomst op te zeggen, indien de huurovereenkomst van de woning eindigt.

3.7 Indien een parkeerplaats wordt gehuurd vanwege deze huurovereenkomst is de woning aan de parkeerplaats gekoppeld en niet afzonderlijk op te zeggen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs
- de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten).

~~**4.2** De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.~~

4.3 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.

Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.

4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij **vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft.**

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€ 2.080,00
- huurprijs parkeerplaats 1	€ 100,00
- servicekosten parkeerplaats 1	€ 0,00
- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten)	€ 60,00
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€ 2.240,00

Zegge: **tweeduizendtweehonderdveertig euro**



4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **ingangsdatum zoals bedoeld in artikel 3.1 tot en met de laatste kalenderdag van de dan lopende kalendermaand en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 1.980,00. In het voornoemde bedrag zijn tijdelijke kortingen en toeslagen verwerkt. Verhuurder is gerechtigd het vastgestelde verschuldigde bedrag vóór of op ingangsdatum te incasseren. Indien de ingangsdatum van deze huurovereenkomst nog niet bekend is, wordt het bedrag van de eerste betalingstermijn aan huurder bekendgemaakt, zodra de ingangsdatum vaststaat. De eerste betalingstermijn wordt in dat geval (naar rato) vastgesteld op basis van het aantal dagen van de maand dat de woning gehuurd wordt.**

Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs jaarlijks **(op of omstreeks 1 juli, ongeacht de huuringangsdatum)** aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal 2,5%.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

~~6. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van **elektriciteit, gas en water (verwijderen indien niet van toepassing en n.v.t. achter het artikel zetten)** voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.~~

7. Servicekosten

7.1 De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) zijn de volgende:


- Warmtevoorziening algemene ruimten;
- Nutsvoorzieningen algemene ruimten;
- Telefoon t.b.v. lift(en) ;
- Vervangen lampen;
- Beveiliging;
- Onderhoud groenvoorziening;
- Schoonmaak algemene ruimten;
- Glasbewassing;
- Afvoer huisvuil;
- Glasverzekering
- Signaallevering internet/TV
- Huismeesterdiensten
- Ongediertebestrijding
- Onderhoud installaties 24 uren service
- Waterlevering ten behoeve van schoonmaak algemene ruimten;
- Administratiekosten

Alle kosten worden op basis van hoofdelijke omslag doorbelast (op basis van het aantal appartementen v/h complex).

Belastingen en andere heffingen

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;



- c. 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 en het feitelijk medegebruik van dienst ruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

8.2 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.

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

REBO Vastgoed Management West B.V.

Correspondentieadres:

Hogehilweg 17 F

1101 CB AMSTERDAM

Belangrijke contactnummers voor:

- Storingen en reparatieverzoeken: bouwinvest@rebogroep.nl of 020 – 303 87 70
 - Betalingen of administratie vragen: klantenservice@bouwinvest.nl of 085 - 20 30 149
 - Wijzigingen in het huurcontract: bouwinvest@rebogroep.nl of 020 – 303 87 70
- Of via uw eigen huurdersportaal: huurdersportaal.bouwinvest.nl

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom

10.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **€ 4.160,00** (zegge: **vierduizendeenhonderdzestig euro**) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.

10.2 Zoals o.a. is bepaald in **bijlage 5**, wordt over de waarborgsom **geen** rente vergoed.


10.3 Het is huurder niet toegestaan enig bedrag c.q. vordering te verrekenen met de waarborgsom.

10.4 Verhuurder is gerechtigd de sleuteloverdracht uit te stellen indien huurder de vereiste waarborgsom nog niet heeft gestort.

Boetebepaling

11.1 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:

- a. een boete van € 25,00. voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 5.000,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van € 35,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 7.000,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- c. een boete van € 50,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- d. een boete van € 1.500,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 15.000,00 onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- e. een boete van € 5.000,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 25.000,00 onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;



11.2 Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 10,00 per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2.000,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

12.

Adressering

12.1 Huurder verleent door middel van ondertekening van het huurcontract toestemming aan verhuurder en haar vertegenwoordiger (de beheerder), gedurende de gehele looptijd van het contract, om via het hierna weergegeven e-mailadres **kleuver@kleuveradvies.nl** geïnformeerd te worden over aan het gehuurde gerelateerde zaken, zoals bijvoorbeeld - maar niet uitsluitend - onderhoud, huurverhogingen, facturatie (indien van toepassing), betalingsherinneringen en aanmaningen. Huurder verplicht zich deze berichten periodiek te controleren, te openen en te lezen en zo nodig de noodzakelijke actie hierop te ondernemen. Ingeval van wijziging van het e-mailadres zal huurder per ommegaande de beheerder hieromtrent informeren en deze het nieuwe e-mailadres verstrekken.

Huurprijsaanpassing geliberaliseerde woonruimte

12.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 16 van de algemene bepalingen dient voor de "vierde" en de "zestiende" kalendermaand te worden gelezen "vijfde" en "zeventiende".

12.3 Verhuurder is bevoegd om met huurder overeengekomen huurprijsaanpassingen verband houdend met door en/of voor rekening van verhuurder aangebrachte verbeteringen aan, of in het gehuurde in rekening te brengen op de eerste van de maand die volgt op de maand waarin de verbeteringswerkzaamheden zijn uitgevoerd. Dit laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om de in de 5 van deze huurovereenkomst en artikel 16 van de algemene bepalingen omschreven huurverhoging over de volledige, verhoogde huurprijs in rekening te brengen.

Hoofdverblijf

12.4 Huurder is verplicht het gehuurde als zijn exclusieve hoofdverblijf te bewonen.

12.5 Huurder is verplicht om bij de gemeente waarin het gehuurde gelegen is aangifte te doen van het adres van het gehuurde als woonadres. Op verzoek van verhuurder zal huurder daarvan een schriftelijk bewijs overleggen.

12.6 Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan wel bij de gemeente is uitgeschreven op het adres van het gehuurde, geldt het vermoeden dat huurder in strijd met de artikelen 1.2, 12.4, 12.5 uit deze overeenkomst en artikel 1.1. van de algemene bepalingen gehandeld heeft en rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

Verbod onderhuur

12.7 In geval van een vermoeden van schending van het in artikel 2.1 van de algemene bepalingen opgenomen verbod tot onderhuur, ingebruikgeving of afstaan van het gehuurde, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

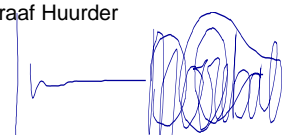
12.8 In aanvulling op artikel 2 van de algemene bepalingen geldt dat het enkel aanbieden van het gehuurde of delen daarvan door huurder voor (kortstondig) verblijf door derden, (al dan niet tegen betaling) reeds een tekortkoming vormt die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

12.9 Indien het gehuurde tevens bestaat uit een parkeerplaats, is het huurder -op straffe van een boete van € 25,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt - niet toegestaan de parkeerplaats aan een derde onder te verhuren dan wel in gebruik af te staan. De maximale boete bedraagt € 5.000,00, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

Afdracht inkomsten uit onderhuur

12.10 In afwijking van artikel 11.1 sub d (iii) is huurder gehouden de verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen en alle informatie ter zake de identiteit van de onderhuurder(s) en de inhoud van de onderhuurovereenkomst aan verhuurder te verstrekken.

Bestemming en goed huurderschap



12.11 Huurder is verplicht het gehuurde als goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte te gebruiken. Het is huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan wel de bestemming van het gehuurde zodanig te wijzigen dat er in het gehuurde activiteiten worden uitgeoefend die in strijd zijn met de goede zeden, openbare orde en/of de goede naam van verhuurder op de vastgoedmarkt in diskrediet brengen.

12.12 Indien tot het gehuurde een parkeerplaats/garagebox behoort, is deze uitsluitend bestemd voor stalling van een personenauto of een motorfiets.

12.13 Voor zover het gehuurde wordt verhuurd met inbegrip van inbouwapparatuur, is huurder verplicht als een goed huurder voor de in het gehuurde aanwezige inbouwapparatuur te zorgen en deze slechts in overeenstemming met zijn bestemming te gebruiken. Het is huurder verboden inbouwapparatuur te verplaatsen of daaraan enige wijziging aan te brengen.

(Controle op) gedragingen in strijd met de Opiumwet

12.14 Voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst heeft verhuurder, onder meer door van huurder een verhuurdersverklaring van de voorgaande verhuurder te verlangen, duidelijkheid gepoogd te verkrijgen over eventueel handelen in strijd met de Opiumwet door huurder in het verleden. Door ondertekening van deze huurovereenkomst verklaart huurder dat hij in het (recente) verleden niet betrokken is geweest bij handelingen die in strijd met de Opiumwet als bedoeld in artikel 14.3 sub c van de algemene bepalingen zijn.

12.15 In aanvulling op artikel 14.3 sub c van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat verhuurder het gehuurde bij een vermoeden dat huurder handelt in strijd met het in artikel 14.3 sub c van de algemene bepalingen omschreven verbod mag betreden voor controle op gedragingen in strijd met dat artikel. Wanneer huurder weigert om medewerking te verlenen aan een dergelijke controle, verbeurt hij bij iedere geweigerde controle aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per keer met een maximum van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen.

12.16 Gedragingen in strijd met artikel 14.3 sub c van de algemene bepalingen en de artikelen 12.14 en 12.15 kwalificeren ieder afzonderlijk als een tekortkoming die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

Automatische incasso

12.17 De betaling van het totaal verschuldigde bedrag zal geschieden door automatische incasso waartoe huurder verhuurder zal machtigen door middel van een daartoe strekkende machtiging (**bijlage 7**), waarvan intrekking niet eerder zal geschieden dan aan het einde van de huurovereenkomst, tenzij tussen partijen schriftelijk anders wordt overeengekomen.

Bescherming woonklimaat

12.18 Ter bescherming van het woonklimaat in het gehuurde en het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is huurder verplicht de vloeren van het gehuurde te bedekken met zachte vloerbedekking en wel zodanig dat geluidsoverlast naar omliggende ruimten wordt voorkomen. Het is huurder verboden de vloeren onbedekt te laten en bijvoorbeeld uitsluitend te schilderen.

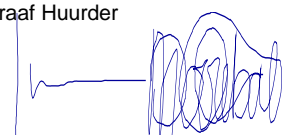
12.19 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan om harde vloerbedekking in de breedste zin van het woord in het gehuurde aan te brengen. Ook in het geval huurder meent dat de door hem aan te brengen harde vloerbedekking een roerende zaak is of bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd, is huurder verplicht voor het leggen van de gewenste harde vloerbedekking de Vastgoedmanager van verhuurder te informeren en vooraf schriftelijke toestemming te krijgen. Deze toestemming kan worden verleend volgens de bij de Vastgoedmanager van verhuurder bekende en verkrijgbare criteria en onder het aanvaarden door huurder van de voorwaarden die aan het leggen van harde vloerbedekking verbonden zijn.

12.20 In het gehuurde mogen geen muzieklessen worden gegeven, noch mogen daarin muziekkuitvoeringen worden gehouden.

12.21 Het is huurder verboden in het gehuurde wapens, munitie, explosieven, gevaarlijk vuurwerk en/of andere gevaarlijke stoffen te houden.

12.22 Huurder zal zich onthouden van gedragingen waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt of de omgeving, dan wel als hinderlijk en/of storend worden ervaren door of overlast bezorgen aan derden.

12.23 Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken, dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet, enige plaatselijke verordening of enig ander (overheids-)voorschrift. Huurder zal zich houden aan de eisen en voorschriften van nutsbedrijven en eventuele andere bedrijven die belast zijn of worden met de levering van



nutsvoorzieningen, waaronder, doch niet uitsluitend, gas, water, elektriciteit en/of het transport daarvan en/of de meting daarvan.

Zelf aangebrachte voorzieningen

12.24 Het is huurder bekend dat verhuurder beleid heeft opgesteld ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV), dat wil zeggen veranderingen en/of toevoegingen die een huurder aan het gehuurde mag aanbrengen, en huurder is met dat beleid bekend. Het meest recente / actuele beleid is te verkrijgen c.q. te vinden via de beheerder en via de website van verhuurder (www.wijsmetuwwoning.nl). Huurder is gehouden om via de beheerder of via de website vooraf het meest recente / actuele beleid te raadplegen met betrekking tot de eventuele door huurder voorgenomen verandering(en) en/of toevoeging(en), vervolgens overleg te hebben met de beheerder en zo nodig toestemming te vragen en te krijgen, alvorens veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde mogen worden aangebracht. Verhuurder heeft het recht haar beleid eenzijdig te wijzigen. Huurder is gebonden aan het beleid zoals dat geldt op het moment dat huurder toestemming aan verhuurder vraagt voor de betreffende veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde. Behoudens de eventuele afwijkingen in het ZAV-beleid zoals door verhuurder bekend gemaakt, is artikel 4 van algemene bepalingen gewoon van toepassing.

Schotelantenne

12.25 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan op of aan het gehuurde een (schotel)antenne aan te brengen of te plaatsen en te handhaven. Ook in het geval huurder meent dat de door hem aan te brengen (schotel)antenne een roerende zaak is of bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd, is huurder verplicht voor het aanbrengen of plaatsen van de gewenste(schotel)antenne de Vastgoedmanager van verhuurder te informeren en vooraf schriftelijke toestemming te krijgen. Deze toestemming kan onder bijzondere omstandigheden uitsluitend worden verleend volgens de bij de Vastgoedmanager van verhuurder bekende en verkrijgbare criteria voor het aanbrengen van (schotel)antennes en onder het aanvaarden door huurder van de voorwaarden die aan het aanbrengen of plaatsen en handhaven van een (schotel)antenne verbonden zijn.

12.26 Het is huurder verboden grote voorwerpen welke boven, over of op de rand van het balkon uitsteken, op het balkon te plaatsen, dan wel geplaatst te hebben. Het is huurder eveneens verboden wasgoed aan de buitenzijde van het gehuurde te hangen.

Zonnepanelen

12.27 Indien en voor zover zonnepanelen door verhuurder op het gehuurde zijn aangebracht, geldt het navolgende.

12.28 De zonnepanelen en randapparatuur zijn eigendom van verhuurder.

12.29 Het is huurder verboden de zonnepanelen en randapparatuur zonder schriftelijke toestemming van verhuurder te verwijderen, daaraan enige wijzigingen aan te brengen en/of schoon te maken.

12.30 Huurder dient zorg te dragen dat de zonnepanelen en randapparatuur niet door zijn of haar toedoen beschadigd raken.

12.31 Huurder verleent verhuurder en installateur toegang tot de woning en het dak voor noodzakelijk onderhoud aan de zonnepanelen en randapparatuur.

12.32 Huurder is gehouden het dak schaduwvrij te houden.

12.33 Verhuurder is niet aansprakelijk indien zonnepanelen door welke oorzaak dan ook niet of onvoldoende werken.

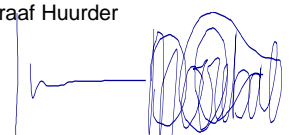
Levering van energie

12.34 Tenzij anders overeengekomen, is huurder vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake het gehuurde en is huurder verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

12.35 Verhuurder is niet aansprakelijk voor stagnatie in de aanvoer van gas, water, elektriciteit of andere energie, tenzij dit het gevolg is van ernstige nalatigheid of grove schuld aan de kant van verhuurder.

Verzekering

12.36 Huurder is verplicht om een genoegzame inboedelverzekering, die aan huurder dekking biedt voor schade aan inrichting en inboedel en voor schade aan het huurdersbelang, tegen de gevaren van in elk geval



brand, blikseminslag, storm, neerslag en wateruitstorting, via een in Nederland gevestigde verzekeringsmaatschappij te sluiten en door regelmatige premiebetaling te handhaven.

12.37 Huurder is verplicht om een genoegzame aansprakelijkheidsverzekering, die dekking biedt voor wettelijke aansprakelijkheid met een minimale dekking van € 100.000,-, via een in Nederland gevestigde verzekeringsmaatschappij te sluiten en door regelmatige premiebetaling te handhaven.

12.38 Op verzoek van verhuurder moet (indien gewenst) huurder de desbetreffende polissen, poliscondities en premiekwitanties aan verhuurder tonen.

Huishoudelijk Reglement; VvE

12.39 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een complex waarvoor een Huishoudelijk Reglement geldt, maakt het Huishoudelijk Reglement deel uit van deze huurovereenkomst. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. Ten blijke van de instemming van huurder met de inhoud van dit reglement is een door huurder geparafeerd exemplaar aan deze overeenkomst gehecht (**bijlage 6**). Het is huurder bekend en huurder stemt er op voorhand mee in dat het Huishoudelijk Reglement (indien er een huurdersvereniging functioneert in het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, in overleg met de huurdersvereniging) door verhuurder kan worden gewijzigd.

12.40 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte en het splitsingsreglement voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. De splitsingsakte en het splitsingsreglement liggen ter inzage ten kantore van de Vastgoedmanager, zoals benoemd in artikel 9. Huurder verplicht zich de splitsingsakte en het splitsingsreglement bij de Vastgoedmanager in te zien. Huurder bevestigt dat hij voldoende gelegenheid heeft gehad om voor ondertekening van deze huurovereenkomst kennis te nemen van de splitsingsakte en het splitsingsreglement. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven.

Aansprakelijkheid

12.41 In aanvulling op artikel 13 van de algemene bepalingen is aansprakelijkheid van verhuurder op grond van artikel 6:174 BW uitdrukkelijk uitgesloten.

Bijkomende leveringen en diensten

12.42 In aanvulling op artikel 17.14 van de algemene bepalingen geldt dat indien niet tenminste 70% is bereikt, de huurder voorts gebonden is aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

- het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder – in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden.
- en
- verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

Correctie


12.43 Artikel 19.9 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt het volgende. "19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde- of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. uit te doen voeren. Indien huurder 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, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten".

Marketinguitingen

12.44 Status tekeningen, verhuurbrochure, impressies en andere marketinguitingen
De in de verhuurbrochure, projectwebsite en andere marketinguitingen opgenomen artist impressions, situatietekeningen en overige plattegrondtekeningen, zijn slechts indicatief. De kleuren, materialen, en hoogten in de artist impressions kunnen mogelijk niet geheel een representatie zijn van de werkelijk toe te passen kleuren, materialen en hoogten in het nieuwbouwplan. Aan de genoemde tekeningen en beelden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

'Our Home': duurzaam wonen doen we samen

12.45 Verhuurder hecht grote waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen en het tegengaan van klimaatveranderingen. De verduurzaming van haar woningen speelt daarbij een rol, maar biedt niet vanzelfsprekend een volledige garantie voor het duurzaam gebruik en het duurzaam beheer van die woningen. Hierop heeft de huurder, naast de verhuurder, met zijn gedragingen ook invloed.



Vanuit die wetenschap onderschrijven verhuurder en huurder, dat zij een gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen voor een daadwerkelijk duurzaam gebruik en duurzaam beheer van de woning – en van de daarmee verbonden gemeenschappelijke ruimten en directe omgeving.

De wijze waarop verhuurder en huurder aan deze gezamenlijke verantwoordelijkheid nadere invulling wensen te geven hebben zij vastgelegd in de 'Our Home'-intentieverklaring welke als bijlage 8 bij deze huurovereenkomst is gevoegd en die daarvan integraal onderdeel uitmaakt.

Verhuurder zal van geval tot geval beoordelen of er op grond van de geldende regelgeving nog aanvullende, expliciete toestemming en/of medewerking van huurder vereist is om specifieke acties en/of maatregelen door te kunnen voeren. In die gevallen zal te allen tijde expliciet en separaat toestemming en/of medewerking van de huurder worden gevraagd. Huurder geeft door ondertekening van de huurovereenkomst dus niet reeds impliciet toestemming voor zaken waarvoor de wet expliciete toestemming vereist.

Bijlagen bij dit contract

12.46 De huurder verklaart te hebben ontvangen:

- 1: inventarisstaat annex proces-verbaal van oplevering (beschrijving) *(toe te voegen ten tijde van oplevering)*
- 2: plattegrond / tekening van het gehuurde;
- 3: energielabel / energie-Index; *(het is mogelijk dat deze pas gedeeld kan worden na oplevering)*
- 4: algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte ROZ nr. 2017.21;
- 5: **model waarborgsom**
- 6: **Huishoudelijk reglement**
- 7: **Automatische machtiging**
- 8: **'Our Home'- intentieverklaring**

12.47 De in artikel 12.46 bedoelde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst.

12.48 Ten aanzien van zogenaamde "expats" geldt in afwijking van artikel 3 het volgende. Tijdens de eerste huurperiode heeft huurder het recht de overeenkomst tussentijds -met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden- op te zeggen tegen de eerste dag van een kalendermaand indien de werkzaamheden van huurder door zijn werkgever worden verplaatst naar een locatie buiten Nederland. De opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot of aangetekende brief en dient vergezeld te gaan van een verklaring van de werkgever van huurder waaruit de (o)verplaatsing blijkt.

12.49 De toezending aan huurder van de link naar deze huurovereenkomst, moet gezien worden als een aanbod om de huurovereenkomst te sluiten. Deze huurovereenkomst is alleen rechtsgeldig indien deze binnen drie (3) werkdagen na ontvangst van deze huuraanbieding rechtsgeldig door de huurder is getekend via ondertekenen.nl. Ook indien deze overeenkomst op een andere wijze wordt aangeboden dan via voorbedoelde link, dient deze overeenkomst binnen drie (3) werkdagen te zijn getekend en geretourneerd aan de beheerder. Bij gebreke van een tijdige acceptatie van de huuraanbieding door middel van een tijdige, rechtsgeldige ondertekening door huurder, komt deze huuraanbieding te vervallen.

12.50 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen worden vastgelegd aan de Nederlandse bevoegde rechter.

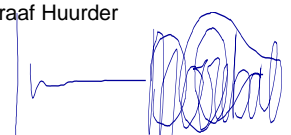
Bouwoverlast

12.51 Huurder(s) realiseert zich dat in de directe omgeving van het gehuurde nog diverse bouwactiviteiten zullen plaatsvinden. Huurder(s) doet in dit verband hierbij bij voorbaat afstand van eventuele vorderingen op verhuurder, aan verhuurder gelieerde partijen of rechtsopvolgers van verhuurder uit hoofde van toekomstige inbreuken op het rustige woongenot als direct of indirect gevolg van bedoelde bouwactiviteiten in de ruimste zin des woords, derhalve inclusief (doch niet beperkt tot) overlast door geluid, licht, stof, trillingen en bouwverkeer.

Parkeren SmartDock

12.52 In afwijking van artikel 1.1. betreft het genoemde parkeerplaatsnummer een administratief nummer welke geen relatie heeft tot een parkeerplaats in de Smart Dock parkeergarage. De parkeerplaatsen in het nabijgelegen Smart Dock zijn niet toegewezen aan de individuele appartementen en betreffen zogenaamde zwerfplekken. Indien van toepassing ontvangt huurder een parkeerrecht voor het parkeren van 1 personenauto in het Smart Dock. Voor zover huurder(s) de beschikking heeft over een parkeerrecht in het Smart Dock, dient huurder(s) de door de eigenaar of exploitant van het Smart Dock opgelegde voorschriften in acht te nemen en op te volgen. De voorschriften zoals opgenomen in het huishoudelijk reglement parkeergarage in deze huurovereenkomst zijn in dat geval niet van toepassing.

Monitoring warmtepompen



12.53 Ten behoeve van de opvolging bij storingsmeldingen, wordt de werking van de warmtepomp in het gehuurde, op afstand uitgelezen door Klimaatgarant. Het gerechtvaardigde belang van deze monitoring is vastgelegd in het [privacy statement](#).

Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**

Plaats: **Amsterdam** datum: **15 april 2024**

plaats: **Haarlem** datum: **15 april 2024**

namens Bouwinvest Dutch Institutional
Residential Fund N.V., statutair gevestigd te **Amsterdam**
En kantoor houdende te **Amsterdam**, hierbij
vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid **Bouwinvest Real Estate
Investors B.V.** op haar beurt
Vertegenwoordigd door **REBO Vastgoed Management B.V.**

De heer H. Kleuver

(verhuurder)

(huurder)

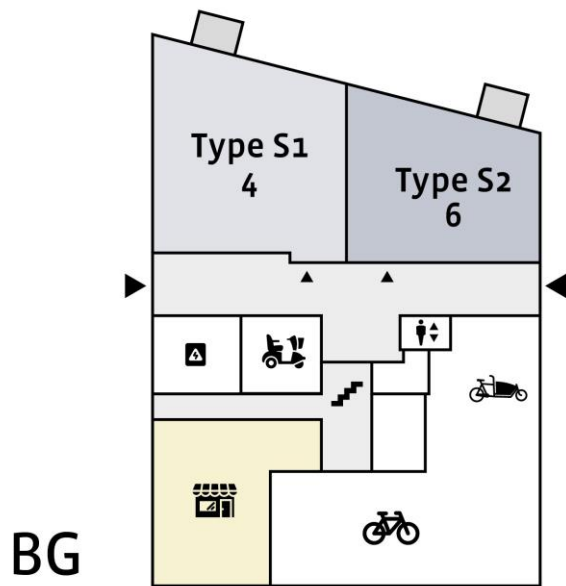
Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van de in artikel 2 bedoelde Algemene Bepalingen en voor de overige in artikel 12.46 genoemde bijlagen.

Handtekening huurder

De heer H. Kleuver

Bijlage 2: Plattegrond/tekening van gehuurde





BG



190 vrije sector huurwoningen
in Haarlem

Deze plattegronden zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Bijlage 3: energielabel / energie-Index

A+++

Energietabel woningen Registratienummer 815320218 Datum registratie 28-04-2023 Geldig tot 03-04-2033 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **A+++**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	++	7 Verwarming	Warmtepomp			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Warmtepomp			nee	ja
3 Daken	n.v.t.	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	++	10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem			nee	ja
5 Ramen	++	11 Koeling	Aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	n.v.t.	12 Zonnepanelen	Aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie



81,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Sabapad 4
2035VW Haarlem
BAG-ID: 0392010000108192

Detailaanduiding

Bouwjaar 2020
Compactheid 1,43
Vloeroppervlakte 126 m²

Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam

O. Radder

Examnummer

62966

Certificaathouder

Adficom Vastgoeddiensten

Inschrijfnummer

EPG2015-37

KvK-nummer

61095729

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Detailopname



ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld en op 12 april 2017 gedeponeed bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, voortdurend, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming, hetgeen onder andere betekent dat huurder het gehuurde niet mag gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten (waaronder ook begrepen activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 14.3 lid c). Huurder is gehouden tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod, onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

1.2 Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

1.3 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 van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

1.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

1.5 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

1.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berg ruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopen te houden of te doen houden.

Onderhuur

2.1 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers, het verlenen van pension, het (tijdelijk) in gebruik geven (zoals via AirBnB of een daarmee vergelijkbare organisatie) of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.


2.2 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan als bedoeld in artikel 2.1, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit procesverbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

3.3 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het proces-verbaal van oplevering vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat, is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.



Veranderingen en toevoegingen door huurder

4.1 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen in, aan of op het gehuurde, de inrichting of de gedaante daarvan aan te (laten) brengen of te hebben. Het voorgaande geldt niet ten aanzien van veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.

4.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin) aan te (laten) brengen of te hebben.

4.3 Veranderingen of toevoegingen zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt, tenzij huurder schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft gekregen om ze achter te laten.

4.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- deze het woongenot niet verhogen;
- door het aanbrengen van de veranderingen of toevoegingen de energie-index van het gehuurde aantoonbaar
- verslechtert;
- wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

4.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:


- niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van naastliggende woningen aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder ten aanzien van het gehuurde;
- redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met splitsingsakte(n) of huishoudelijke reglement(en) die op het gehuurde betrekking hebben, danwel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

4.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.

4.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering of toevoeging zorgdragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van deze bepaling gestelde.

4.8 Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van de veranderingen of toevoegingen voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen of toevoegingen te allen tijde voor huurders rekening zijn.

4.9 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of toevoegingen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen.



4.10 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huurovereenkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.

4.11 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

4.12 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.

4.13 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

4.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de 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.

Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

5.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.

5.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:

- a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
- b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
- c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de huurdersorganisatie heeft overlegd.

5.3 Indien verhuurder volgens artikel 5.1 of 5.2 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is verhuurder tevens gerechtigd huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen op de voet van artikel 7:252 en/of artikel 7:255 BW.

5.4 Verhuurder is niet gerechtigd om aan huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.

5.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2 is het gestelde in artikel 11.5 van toepassing.

Lift

6.1 Indien tot het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.

6.2 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie


7.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".

7.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de in artikel 7.1 bedoelde installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.

7.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding. In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevriezingsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

8.1 Indien het gehuurde is, wordt of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor internet en/of voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's is het huurder niet geoorloofd een eigen systeem en/of eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.



8.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt(en) op de gemeenschappelijke of de centrale antenneinrichting of internetvoorziening mag worden gebruikt voor de aansluiting van apparatuur. Voor deze aansluiting(en) dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangstoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

9.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur reeds aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze voor eigen rekening met medeweten van verhuurder aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

9.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.

9.3 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Zonwering

10.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.

10.2 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud

11.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 7:240 BW) en deze huurovereenkomst verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde, waaronder in ieder geval de kleine herstellingen die genoemd worden in het Besluit kleine herstellingen, en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze - ieder voor zijn rekening - die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.

11.2 Het gestelde in artikel 11.1 laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen als bedoeld in artikel 4.

11.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde als bedoeld in artikel 7 van de huurovereenkomst is opgenomen.

11.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.


11.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongemak gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met huurder plegen.

11.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing voor eigen rekening uit te voeren of te doen uitvoeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.

Toegang

12.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder en op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in de artikelen 5 en 11 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.

12.2 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde of (een deel van) het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 uur tot 12.00 uur en van 14.00 uur tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde (of het gebouw of complex van gebouwen) gedogen.



Schade en aansprakelijkheid

13.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.

13.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.

13.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de artikelen 13.1 en 13.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

13.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten 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.

13.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

13.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

13.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate 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.

Bescherming woonklimaat

14.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd, er geen roerende zaken in, op of aan worden geplaatst en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

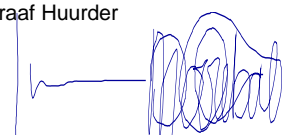
14.2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:

- a. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
- b. een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
- c. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt.

Het gestelde in de artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

14.3 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in of bij het gehuurde (huis)dieren te houden die overlast veroorzaken;
- b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken;



- c. in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan 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 het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten voorhanden te hebben, dan wel op te slaan of te houden voor een ander. Het is huurder evenmin toegestaan om in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken 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 (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving. 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.

14.4 Huurder zal bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden of dieren dit evenmin doen.

14.5 De artikelen 14.1 tot en met 14.4 beogen onder meer het bevorderen van goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

14.6 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

Milieu

15.1 Huurder zal de richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

15.2 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

Huurprijswijziging

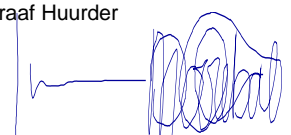
16. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:

- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer op basis waarvan de huurprijs voor het laatst is gewijzigd;
- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door 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;
- geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

17.1 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht.

17.2 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van gas, water en elektriciteit.



17.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zal zorgdragen voor de levering van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde en zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde een individuele meter bevindt, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de feitelijke kosten op basis van de meterstanden. Indien op de levering van warmte in de zin van artikel 1 sub g van de Warmtewet, de Warmtewet van toepassing is, geldt dat die vergoeding nooit meer mag bedragen dan de maximumprijs in de zin van die wet. In dat geval verplicht huurder zich op eerste verzoek over te gaan tot ondertekening van een leveringsovereenkomst met verhuurder als bedoeld in die wet. Indien zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde geen individuele meter bevindt, stelt verhuurder de door huurder verschuldigde vergoeding vast.

17.4 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten verbonden aan het leveren van internet, beeld, geluiden andere signalen, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de leveranciers van deze diensten in rekening worden gebracht.

17.5 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de in artikel 17.4 bedoelde betrokken bedrijven af te sluiten, tenzij partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van internet, beeld, geluid- en andere signalen. In dat laatste geval stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast.

17.6 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder (ook) zal zorgdragen voor de levering van (andere) zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding tevens vast.

17.7 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

17.8 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een overzicht waaruit huurder zijn aandeel in die kosten zelfstandig kan vaststellen. De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben.

17.9 Na het einde van de huur wordt, over de periode waarop dit nog niet was geschied, opnieuw een overzicht opgesteld. Verstrekking van dit overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 6 maanden na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben.

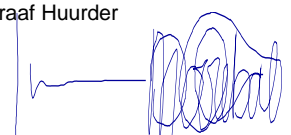
17.10 Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

17.11 Verhuurder biedt huurder desgewenst, gedurende een maand na verstrekking van het overzicht, de gelegenheid tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

17.12 Verhuurder heeft het recht de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en levering van de overige zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen.

17.13 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 17.12 en voorts in de in artikel 7:261 lid 1 BW bedoelde gevallen.

17.14 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de levering van de overige zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op een levering die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.



17.15 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

Beëindiging door opzegging

18.1 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot of aangetekende brief en tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag (doorgaans de eerste dag van een kalendermaand) en met inachtneming van een opzegtermijn. De opzegtermijn is voor een opzegging door huurder gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden en met inachtneming van artikel 7:271 lid 5 BW.

18.2 Een huurovereenkomst aangegaan voor een bepaalde termijn, die korter is dan of gelijk aan twee jaren (in het geval van zelfstandige woonruimte), respectievelijk vijf jaren (in het geval van onzelfstandige woonruimte), eindigt niet door opzegging maar door mededeling, die dient te geschieden per aangetekende brief, inhoudende dat de huurovereenkomst eindigt op de in de huurovereenkomst genoemde bepaalde termijn. Deze mededeling dient door verhuurder te zijn gedaan niet later dan één maand voor het verstrijken van de in de huurovereenkomst bepaalde termijn en niet eerder dan drie maanden voor het verstrijken van die termijn.

Einde huurovereenkomst of gebruik

19.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.

19.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, wordt huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.

19.3 Huurder dient het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst of het einde van het gebruik van het gehuurde leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.

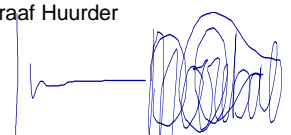
19.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten. Voor niet verwijderde zaken die zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht, is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

19.5 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder te verwijderen, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.

19.6 Het in artikel 19.5 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de opvolgende huurder deze overdracht schriftelijk aan verhuurder heeft kenbaar gemaakt.

19.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde 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 zijn vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal geschieden.

19.8 Indien huurder of verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld door middel van een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het rapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. De partij die op vastlegging aandringt zal onverwijld een exemplaar van dit rapport aan de nalatige partij ter hand stellen.



19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is huurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

19.10 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, gelijk aan de laatst geldende huurprijs, de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.

Betalingen

20.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 BW - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

20.2 Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 BW niet van toepassing.

Waarborgsom

21.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst een waarborgsom, ter grootte van het in artikel 10 van de huurovereenkomst genoemde bedrag, storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening.

21.2 Als de waarborgsom is aangesproken, is huurder verplicht om op eerste verzoek van verhuurder de waarborgsom aan te vullen met het bedrag waarvoor de waarborgsom werd aangesproken.

21.3 Indien en voor zover de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven rekeningnummer.

Hoofdelijkheid, medehuur, curatele en bewind

22.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

22.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.


22.3 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

22.4 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is danwel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.

22.5 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij onder curatele danwel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator danwel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele danwel onder bewind wordt gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator danwel de bewindvoerder.

Niet tijdige beschikbaarheid

23.1 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst van de huur aan huurder ter beschikking te stellen.



23.2 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de beoogde ingangsdatum, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs, geen vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en geen vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

23.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten. Onder een toerekenbare tekortkoming wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.

23.4 Indien verhuurder het gehuurde niet binnen tien werkdagen na de beoogde ingangsdatum ter beschikking kan stellen, is huurder gerechtigd om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door middel van een aangetekende brief.

Appartementsrechten

24.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie.

24.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

24.3 Verhuurder zorgt ervoor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 24.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim

25.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

25.2 In alle gevallen waarin (ver)huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan (ver)huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (ver)huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of huurder tot ontruiming te dwingen, is (ver)huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte – met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (ver)huurder te betalen proceskosten – aan (ver)huurder te voldoen, voor zover op de vergoeding van die kosten de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het Besluit incassokosten niet van toepassing is.

Persoonsgegevens

26.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT leveranciers, accountants en auditors en advocaten.


26.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Huurder zal - indien die er zijn - diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

Domicilie

27.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres van het gehuurde.

27.2 Huurder verplicht zich in geval huurder het gehuurde niet meer gebruikt, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

27.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.



Verzoeken

28. Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop schriftelijk heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Klachten

29. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

30. 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 alsdan 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.



Bijlage 5: Model waarborgsom Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.

De ondergetekenden:

Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.

gevestigd te Amsterdam, hierbij vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwinvest Real Estate Investors B.V., gevestigd te Amsterdam, hierbij vertegenwoordigd door **beheerder**, hierna te noemen: "verhuurder"

en

De heer H. Kleuver hierna te noemen: "huurder"

Huurder en verhuurder hierna gezamenlijk te noemen: "partijen"

Partijen komen als volgt overeen:

Partijen hebben een huurovereenkomst gesloten d.d. **15 april 2024** met betrekking tot de woning, staande en gelegen aan de **Sabapad 4**, te **Haarlem** hierna te noemen: "het gehuurde".

Verhuurder is, mede ten behoeve van zijn rechtsopvolger(s), met huurder overeengekomen dat tot meerdere zekerheid voor de nakoming door huurder van alle voor deze uit de hiervoor genoemde huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, huurder een waarborgsom zal storten ter grootte van 2 (twee) maanden kale huur, derhalve groot € 4.160,00 (zegge: vierduizendeenhonderdzestig euro).

Huurder zal voornoemd bedrag per omgaande en vóór de sleuteloverdracht storten op bankrekeningnummer NL56ABNA0623265486 ten name van Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V., o.v.v. "waarborgsom **De heer H. Kleuver, Sabapad 4, 2035 VW Haarlem**", welke betaling geschiedt onder de navolgende voorwaarden:

Huurder stelt ten gunste van verhuurder onvoorwaardelijk en onherroepelijk deze waarborgsom als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen (boetes daarbij inbegrepen) jegens verhuurder uit hoofde van de hiervoor genoemde huurovereenkomst met inbegrip van eventuele uitdrukkelijke of stilzwijgende verlenging en/of wijziging daarvan, ten laste van huurder komende schadevergoedingen daaronder begrepen.

Huurder staat ervoor in dat verhuurder geen financiële schade zal lijden als gevolg van een tekortkoming van huurder waardoor de huurovereenkomst tussentijds wordt beëindigd, welke schade onder meer, doch niet uitsluitend, zal bestaan uit huurdering ingevolge opzegging door de curator of door huurder en de bewindvoerder respectievelijk door verhuurder en schade bestaande uit het niet in goede staat opleveren van het gehuurde.

Huurder stemt er uitdrukkelijk mee in dat de waarborgsom door verhuurder kan worden aangewend voor de verplichtingen van de failliete of in surcéance verkerende huurder uit hoofde van de huurovereenkomst.

Verhuurder is jegens huurder geen rente verschuldigd over de waarborgsom.


Deze waarborgsom geldt voor de gehele duur van de huurovereenkomst, met inbegrip van de periode van verlenging op grond van de wet en/of rechterlijke uitspraak.

Huurder zal gedurende de looptijd van de huurovereenkomst niet van verhuurder kunnen verlangen dat enige aan verhuurder verschuldigde vergoeding, inclusief de verplichting tot betaling van de huurtermijnen, met de waarborgsom dient te worden verrekend.

Uiterlijk 3 (drie) maanden na beëindiging van de huurovereenkomst zal verhuurder de waarborgsom retourneren aan huurder, eventueel verminderd met al hetgeen huurder aan verhuurder verschuldigd is uit hoofde van de huurovereenkomst, waaronder in ieder geval, doch niet uitsluitend, wordt begrepen de huur, een vergoeding voor toegebrachte schade aan het gehuurde, kosten als gevolg van een incorrecte wederoplevering, alsmede kosten van (professionele) schoonmaak, chemische reiniging en gerechtelijke incassokosten.

Deze waarborgsom is vastgesteld aangezien de huurder:

- niet voldoet aan de inkomenseisen zoals gesteld door verhuurder en/of
- wel voldoet aan de inkomenseisen maar door toevoeging eigen vermogen en/of
- het inkomen (deels) verkrijgt uit het (eigen) vermogen en/of
- werkzaam is als zelfstandig ondernemer, al dan niet zonder personeel en/of
- vanuit het buitenland komt en een creditcheck niet mogelijk is en/of
- een arbeidsovereenkomst heeft voor een bepaalde tijd en/of



- in een proeftijd zit van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd

Huurder kan 2 (twee) jaar na ingangsdatum van het huurcontract, verzoeken om verlaging van de waarborgsom tot één maand kale huur. Een verzoek om verlaging kan alleen ingediend worden als de reden voor de waarborgsom, zoals hierboven genoemd, niet langer van toepassing is. Voorwaarden zijn voorts dat de huurder gedurende de huurperiode immer tijdig heeft betaald, geen achterstanden heeft gekend, op dat moment voldoet aan de gestelde (inkomens)eisen en zich ook als goed huurder heeft gedragen. De resterende waarborgsom bedraagt na verlaging een bedrag ter grootte van 1 (één) maand kale huur (huur op moment van aanvang huurcontract).

Al het gestelde in deze overeenkomst geldt onverkort voor (de) eventuele rechtsopvolger(s) van huurder.

Aldus opgesteld en ondertekend in tweevoud:

Plaats: **Haarlem**
Datum: **15 april 2024**

Plaats: **Amsterdam**
Datum: **15 april 2024**

Huurder:

Verhuurder (voor deze):

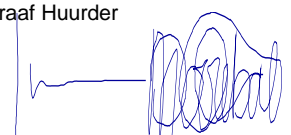
Bijlage 6: Huishoudelijk Reglement

Huishoudelijk reglement wonen Elements, Haarlem

1. De appartementen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning door de huurder en haar/zijn gezin.
2. In de appartementen mogen geen muzieklessen worden gegeven, noch mogen daarin muziekuitvoeringen worden gehouden. Mocht er zich in het appartement een piano bevinden, dan is het verplicht een moderator aan te brengen. De bewoners en hun bezoekers dienen zich te onthouden van luidruchtigheid in de appartementen en in het gebouw. Alle muziek- elk ander geluid -op welke wijze dan ook voortgebracht, moet op kamersterkte zijn afgestemd, zodat geen geluidsoverlast voor omwonenden huurders veroorzaakt wordt.
3. Het is verboden in het appartement dieren te houden, welke last of ongerief kunnen veroorzaken
4. Het is kinderen niet toegestaan de entreehal, gangen naar de berging, liften, etagehallen en brandtrappen (binnentuin/voorhof) als speelplaats te gebruiken
5. Kinderen beneden de 6 jaar mogen niet zonder geleide in de lift.
6. Het is verboden kinderwagens, rijwielen, schoenen, kinderspeelgoed, bakken met planten, kisten, dozen, vuilnisbakken, vuilniszakken e.d. in de entreehallen en andere gemeenschappelijke gangen en ruimten te plaatsen.
7. Het is de bewoners niet toegestaan van buitenaf zichtbare wijze wasgoed te drogen. Het is verboden bloembakken aan de buitenzijde van het balkon te hangen.
8. Het is verboden goederen op te slaan op het balkon(hekken) af te schermen.
9. Het is verboden het tuinhok of balkons af te schermen.
10. Het voeren van vogels vanaf de balkons en vanuit de ramen is niet toegestaan. Tevens is het laten broeden van vogels op de balkons niet toegestaan.
11. Het is verboden het dak van het appartementencomplex te betreden.
12. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van de daarvoor bestemde containers die zich in de openbare ruimte bevinden.
13. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.
14. Het is bewoners verboden 's avonds na 20.00 uur en voor 08.00 uur 's ochtends reparaties uit te voeren of te doen uitvoeren. Hieronder worden begrepen alle werkzaamheden met betrekking tot het appartement of de zich in het appartement bevindende voorwerpen.
15. De huurders zijn aansprakelijk voor door hun toedoen of nalaten, ontstane schade aan installaties en leidingen in de te hunner beschikking staand appartement, alsmede voor beschadigingen en vernielingen door hun kinderen in het appartementencomplex aangebracht.
16. Gebruikmaking van radio en televisie mag alleen geschieden door middel van aansluiting op het centraal antennesysteem. Het plaatsen van ontvangstinstallaties of het aanbrengen van draden langs de gevel is dus verboden.
17. Het is verboden om in de berging van het appartement een continu stroom verbruikend apparaat (bijv. vrieskist) te plaatsen dat aangesloten is op het algemeen elektriciteitsnet.
18. Het appartementencomplex is voorzien van een mechanische ventilatie, hetgeen betekent dat de afzuigventielen regelmatig dienen te worden schoongemaakt.
19. Het is niet toegestaan te barbecueën in en rondom het gebouw inclusief het gehuurde.
20. Het is niet toegestaan bomen en/of takken in gemeenschappelijke buitenruimten te kappen of snoeien.
21. Aangezien er leidingwerk in de muren kan bevinden dient er alleen geboord te worden met gebruikname van een 'leidingzoeker'.
22. Verblijven in de gemeenschappelijke buitenruimten is voor bewoners onder voorwaarden toegestaan. Men dient rekening te houden met de aanliggende woningen en op geen enkele wijze hinder of overlast te veroorzaken. Dit zowel qua geluid als afstand. Verblijven is alleen toegestaan op de daarvoor bestemde plaatsen of meubilair. Het verblijf is alleen toegestaan tussen 08.00 's ochtends en 22.00 uur 's avonds.
23. Ten behoeve van de opvolging bij storingsmeldingen, wordt de werking van de warmtepomp in het gehuurde, op afstand uitgelezen door Klimaatgarant. Het gerechtvaardigde belang van deze monitoring is vastgelegd in het privacy statement welke is in te zien via <https://www.ithodaalderop.nl/nl-NL/professional/privacyverklaring-monitoring-producten-uitsluitend-door-climate-for-life-medewerkers>.

Huishoudelijk reglement parkeren Elements, Haarlem (indien van toepassing)

1. De huurder met een toegewezen parkeerplaats onder gebouw Amerika is gehouden om uitsluitend de in de huurovereenkomst vastgelegde parkeerplaats te gebruiken, welke is aangegeven met een nummer.
2. De huurder met een parkeerrecht in het naastgelegen Smart Dock is gehouden te parkeren op één van de parkeerplaatsen binnen het hiervoor toegewezen en gemarkeerde parkeerdeel.



3. Er dient geparkeerd te worden binnen de parkeervakken c.q. de aan u toegewezen parkeerplaats.
4. Het plaatsen/opslaan/stallen van: goederen, caravans, busjes en motorhomes anders dan een gemotoriseerd dagelijks personenvoertuig, is niet toegestaan.
5. Het is niet toegestaan de parkeerplaats tegen vergoeding aan derden ter beschikking te stellen.
6. Het is niet toegestaan reparatiewerkzaamheden aan het voertuig te verrichten voor zover zij verontreinigend en/of schade aan de parkeerplaats of voertuigen van derden tot gevolg kunnen hebben dan wel dat er gevaar voor brand en/of explosie bestaat.
7. Het is niet toegestaan om las-, spuit-, snij-, slijp-, en soldeerwerkzaamheden te verrichten.
8. Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming mag de (toegewezen) parkeerplaats niet afgescheiden worden middels wanden, kettingen, beugels etc.
9. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan eigendommen van de huurder.
10. De huurder is gehouden de richtlijnen van de verhuurder met betrekking tot de toegangswegen van de parkeergarage.
11. Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor de gevolgen van het niet toegankelijk zijn van de parkeergarage, voor zover dit een tijdelijk karakter draagt.
12. Bij verlies en/of beschadiging van de door verhuurder aan de huurder ter beschikking gestelde toegangssleutel (handzender) etc., zullen alle kosten voor vervanging volledig door de huurder worden gedragen en zal € 150,00 in rekening worden gebracht.
13. Het is niet toegestaan de parkeergarage te gebruiken als speelterrein.
14. Het gebruik van de oplaadplaatsen voor elektrische auto's als parkeerplaats is niet toegestaan. Indien huurder gebruikt maakt van de oplaadplaats voor het opladen van een elektrische auto dient huurder na voltooiing van de oplading de auto weer te stallen op de toegewezen dan wel een reguliere parkeerplaats.
15. Zolang er deelmobiliteit in de parkeergarage wordt aangeboden dienen bewoners zich te houden aan de gestelde voorwaarden voor het gebruik hiervan.



Machtiging doorlopende SEPA incasso algemeen

Kenmerk machtiging:

Incassant:



Naam: Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.
Adres: La Guardiaweg 4
PC+Woonplaats: 1043 DG Amsterdam
Land: Nederland
Incassant-ID: NL55ZZZ343664520000

Door ondertekening van dit formulier geeft u toestemming aan:

- ▶ Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. om doorlopende incasso-opdrachten te sturen naar uw bank om een bedrag van uw rekening af te schrijven wegens verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst.
- ▶ uw bank om doorlopend een bedrag van uw rekening af te schrijven, overeenkomstig de opdracht Van Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V.

Als u het niet eens bent met deze afschrijving kunt u deze laten terugboeken. Neem hiervoor binnen acht weken na afschrijving contact op met uw bank. Vraag uw bank naar de voorwaarden.

Naam: De heer H. Kleuver
Adres: Sabapad 4
Postcode: 2035 VW Haarlem
Land: Nederland
Rekeningnummer: nl40abna0248604147
Bank identificatie: ABNANL2A

Plaats en datum: Haarlem, 15 april 2024

Handtekening:

De heer H. Kleuver

Bijlage 8: 'Our Home'- intentieverklaring



Deze verklaring maakt deel uit van de huurovereenkomst die u heeft afgesloten of gaat afsluiten met het Bouwinvest Residential Fund. Hierin staan de afspraken genoemd op het gebied van duurzaam wonen waar beide partijen zich aan zullen houden. U als huurder, en wij als verhuurder. Het is een wederzijdse intentie, geen juridische verplichting. Echter, wanneer huurder en verhuurder dit artikel als onderdeel van de huurovereenkomst ondertekenen, spreken ze met elkaar af dat beide partijen zich – waar mogelijk – inspannen om de woningen en woongebouwen duurzamer te maken en te gebruiken. Dit doen partijen in een doorlopend programma onder de naam 'Our Home'.

Randvoorwaarden

- De verhuurder en de huurder hebben een huurovereenkomst gesloten voor woonruimte, hierna te noemen **'het gehuurde'**;
- De verhuurder en de huurder worden hierna gezamenlijk aangeduid als **'partijen'**;
- De verhuurder wordt bij de uitvoering van de huurovereenkomst vertegenwoordigd door haar fondsbeheerder Bouwinvest Real Estate Investors B.V. (hierna te noemen **'fondsbeheerder'**). Deze kan taken delegeren aan een externe vastgoedmanager (hierna te noemen **'vastgoedmanager'**) en aan andere partijen;
- Partijen onderkennen het algemeen belang van het leveren van een positieve invloed op het leefmilieu en de klimaatverandering;
- Partijen streven de verduurzaming van het gehuurde na en spannen zich in om dit te verbeteren en te waarborgen;
- De onder randvoorwaarde e. genoemde inspanning is vooral gericht op het beheer en het gebruik van het gehuurde voor zover dit in functionele, technische, economische of financiële zin reëel is;
- Partijen doen dit om de negatieve invloeden van de exploitatie en het bewonen van het gehuurde op het milieu, zoveel mogelijk te verkleinen of teniet te doen.

Spelregels

- Partijen attenderen elkaar op aspecten of situaties die nog te verbeteren zijn;
- De verhuurder betreft de huurder bij de door de verhuurder nog te nemen maatregelen om de negatieve invloed op het milieu te beperken. De verhuurder staat daarbij open voor kansrijke ideeën, suggesties en aanvullingen van de zijde van de huurder;
- De huurder is in principe bereid zijn medewerking te verlenen om deze maatregelen door te voeren. In sommige gevallen zal de verhuurder de huurder vragen om toestemming en om mogelijke overlast te accepteren. De mening van de huurder telt hierbij vanzelfsprekend mee. De huurder moet vinden dat de aanpassingen redelijkerwijs noodzakelijk zijn en de overlast niet onacceptabel is;
- Partijen stellen vast dat de vastgoedmanager bij dit proces een belangrijke rol speelt. De verhuurder, als zijn opdrachtgever, zorgt ervoor dat de vastgoedmanager bij dit proces betrokken wordt zodat ook hij of zij de benodigde inspanningen kan verrichten en initiatieven kan nemen om woongebouwen duurzamer te maken en te gebruiken;
- Deze intentieverklaring tussen verhuurder en huurder geldt niet als een absolute juridische verplichting, maar gaat uit van de bij partijen aanwezige wil om te verduurzamen. Deze intentieverklaring beschrijft de aandachtsgebieden en mogelijke maatregelen daarbinnen die tot verduurzaming zullen leiden. Dit doen partijen in een doorlopend programma onder de naam 'Our Home'. Partijen dragen immers samen verantwoordelijkheid;
- Binnen 'Our Home' staan maatregelen altijd in relatie tot de bouwkundige, technische context van de woonruimte. Het kan dus voorkomen dat bepaalde maatregelen (nog) niet voor ieder woongebouw of iedere afzonderlijke woonruimte uitvoerbaar zijn;
- Partijen zijn het over de bovenstaande randvoorwaarden en spelregels eens en wensen binnen 'Our Home' verder zelf invulling te geven aan de hiernavolgende drie aandachtsgebieden:

A: Samenwerking en Onderhoud;

B: Beheersing van verbruik;

C: Informatieverstrekking en Verslaglegging



AANDACHTSGEBIEDEN

A. SAMENWERKING & ONDERHOUD

1. Initiatieven met een positieve bijdrage aan het (sociale) leefmilieu

- a. De verhuurder is actief in het verkennen en naar eigen inzicht testen of ondersteunen van nieuwe initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan het (sociale) leefmilieu rondom het gehuurde. Bijvoorbeeld activiteiten ter versterking van de onderlinge relatie tussen huurders, en activiteiten gericht op gezondheid of ter voorkoming van eenzaamheid.
- b. De huurder wijst de verhuurder waar mogelijk op dergelijke initiatieven of initieert deze zelf.

2. Onderhoud en aanpassingen aan gebouw en inrichting

- a. De verhuurder kiest (binnen de grenzen van de redelijkheid en van de functionele, technische, economische en financiële mogelijkheden) bij uitvoering van (groot en klein) onderhoud zoveel mogelijk voor maatregelen die gunstig zijn voor het milieu. De verhuurder maakt hiervoor concrete afspraken met de externe vastgoedmanagers die het onderhoud uitvoeren;
- b. Wanneer de verhuurder in het kader van duurzaam beheer investeringen in het gehuurde wil doen die tot gevolg hebben dat de huurder kan besparen op zijn kosten (bijvoorbeeld lagere energiekosten), dan is de huurder in principe bereid om een deel van deze besparing als opslag op de huurprijs aan de verhuurder te voldoen. Hierdoor is het mogelijk voor de verhuurder om dergelijke investeringen te doen;
- c. De verhuurder streeft naar een levensloopbestendige woningportefeuille. Dit betekent dat huurders zo lang mogelijk in staat moeten zijn om zelfstandig in het gehuurde te kunnen blijven wonen. De verhuurder voert hiertoe een actief beleid en faciliteert eventuele aanpassingen aan de woning en inrichting ervan om dit mogelijk te maken. Een en ander valt binnen de grenzen van de redelijkheid en van de functionele, technische, economische en financiële mogelijkheden;
- d. Voordat de verhuurder overgaat tot het doen van de hiervoor bedoelde investeringen overleggen partijen met elkaar over de aanpassing van de huurprijs. De investering en het daaruit volgende voordeel voor de huurder worden samen met de aanpassing van de huurprijs vastgelegd in een allonge (toevoeging) op de huurovereenkomst;
- e. Wanneer hij eigen voorzieningen in het gehuurde wenst aan te brengen, kiest de huurder zoveel mogelijk voor duurzame voorzieningen. Wanneer de huurder hiervoor de goedkeuring van de verhuurder nodig heeft, oordeelt de verhuurder of de voorziening qua uitvoering en gebruikseffecten de duurzaamheid aantast of juist verbetert;
- f. Partijen bekijken of bij woningmutaties in de portefeuille, mits zinvol en haalbaar, bepaalde inrichtingselementen van de vertrekkende huurder kunnen worden hergebruikt door de opvolgende huurder. Dit hergebruik wordt zoveel mogelijk door partijen gestimuleerd en gefaciliteerd. Dit ter voorkoming van kapitaalvernietiging en beperking van afvalproductie;
- g. Ter verdere ondersteuning bij de onder e. en f. genoemde inspanningen, kan de verhuurder naar eigen inzicht besluiten om schaalgrootte in te zetten om voor huurders duurzame, aantrekkelijk geprijsde aanbiedingen voor voorzieningen en inrichtingselementen (zoals stoffering en verlichting) te realiseren.



B. BEHEERSING VAN GEBRUIK

1. Individueel gebruik, energie-, en waterverbruik en afvalproductie van de huurder

De rol van de huurder

- a. Naast de invloed die de verhuurder zelf heeft op de verduurzaming van de portefeuille door het doen van de juiste investeringen in (groot)onderhoud van de woningen, is het gedrag van de huurders een bepalende factor. Een duurzaam gebouw is tenslotte pas écht duurzaam, als dit ook duurzaam wordt gebruikt;
- b. Partijen zijn het erover eens dat het verbruik van energie en water en de productie van afval door de huurder van grote invloed zijn op het milieu. Het ligt dan ook voor de hand om meer inzicht te krijgen in het (individueel) water- en energieverbruik, en de productie van afval waar mogelijk terug te dringen;

Inzicht in verbruik en afval

- c. Partijen onderkennen het voorgaande en streven ernaar om daarin meer inzicht te verkrijgen. Dit om de komende jaren de juiste (overkoepelende) maatregelen te kunnen treffen om ook aan de gebruikerszijde verder te verduurzamen door het verbruik en de afvalproductie verder terug te dringen;
- d. De verhuurder, althans haar fondsbeheerder, kan de huurder tegen de hiervoor geschetste achtergrond verzoeken om separaat toestemming te geven voor het gebruik van zijn verbruiks- en afvalproductiegegevens. Hiermee kan de verhuurder (of haar vastgoedmanager of andere derde partij) deze gegevens analyseren en de huurder op basis daarvan adviseren op welke manier het verbruik van energie en water minder kan en de productie van afval kan worden teruggedrongen. De verhuurder, althans haar fondsbeheerder, zal voordat deze de huurder om toestemming vraagt voor inzage van de gegevens, de huurder specifiek en duidelijk informeren over de privacy aspecten door middel van een separaat privacy statement;
- e. De verhuurder, de vastgoedmanager of een andere, derde partij, gebruikt de in lid B1d. bedoelde gegevens uitsluitend voor het streven naar verduurzaming zoals in art. B1c. wordt genoemd. De verhuurder, althans haar beheerder, houdt zich daarbij aan de geldende privacy wet- en regelgeving;
- f. Indien dat van toepassing is en zowel technisch als economisch haalbaar is, plaatst de verhuurder tussenmeters, zodat het individuele verbruik van elektriciteit, gas, water en warmte en koude kan worden vastgesteld en uitgelezen. Hierbij houdt de verhuurder rekening met de geldende privacywet- en regelgeving;
- g. De huurder stemt in principe in met de aanwezigheid van op afstand uitleesbare meters op de technische installaties. De verhuurder, althans haar beheerder of derden namens haar, vragen de huurder voor het uitlezen van deze meters ten behoeve van besparing en verduurzaming, altijd afzonderlijk om toestemming;
- h. De huurder stemt in principe in met de mogelijke aanwezigheid in het gehuurde van een voorziening om de data van de uitleesbare meters van de technische installaties te kunnen monitoren, zoals omschreven in het voorgaande lid. De verhuurder of haar vastgoedmanager of een andere, derde partij namens haar, vraagt de huurder voor het uitlezen van deze voorziening ten behoeve van besparing en verduurzaming afzonderlijk om toestemming. De huurder zal de werking van het apparaat niet onnodig verstoren.

2. Inspanningen verhuurder

- a. De verhuurder is actief in het verkennen van nieuwe (installatie)technische initiatieven die helpen om het individuele verbruik van de huurder verder terug te dringen;
- b. De verhuurder streeft ernaar om kansrijk ogende initiatieven zoveel mogelijk in de praktijk te testen. De huurder verleent hieraan in beginsel zijn medewerking;
- c. De verhuurder streeft er vervolgens naar om de succesvol geteste oplossingen ook breder toe te passen binnen de totale portefeuille.



3. Inspanningen huurder

- a. De huurder spant zich in om de verlichting in en aan het gehuurde en aan de overige installaties en energieverbruikende apparatuur, zo efficiënt en spaarzaam mogelijk te (laten) gebruiken. De huurder ziet erop toe dat dergelijke installaties en apparatuur worden uitgeschakeld op momenten dat er geen noodzaak is voor inschakeling. De huurder wijst de verhuurder waar mogelijk op nieuwe (installatie)technische initiatieven;
- b. Voor zover mogelijk en van toepassing zorgt de huurder ervoor dat zijn in het gehuurde aanwezige apparaten minimaal energielabel A of beter hebben. Indien dat nog niet het geval is, zal de huurder deze apparaten, zodra daar aanleiding voor is, vervangen door een vergelijkbaar duurzaam apparaat;
- c. De huurder zal zo spaarzaam mogelijk water (laten) verbruiken in het gehuurde. Indien en voor zover huurder in het gehuurde apparaten gebruikt ten behoeve van de watertoevoer dan wel apparaten die water verbruiken, streeft hij ernaar dat deze waterbesparend zijn;
- d. De huurder zal zoveel mogelijk zijn afval scheiden. Waar mogelijk wordt papier, gft, glas, PMD en chemisch afval gescheiden van het overige afval. De huurder is hierbij verplicht om minimaal aan te sluiten op de afvalscheiding van de gemeente of van de verhuurder van het gebouw. De huurder neemt zijn verantwoordelijkheid als het gaat om het voorkomen van (zwerf)afval buiten het gehuurde of rondom de opslagvoorzieningen.

C. INFORMATIEVERSTREKKING & VERSLAGLEGGING

1. Informatieverstrekking ten behoeve van samenwerking tussen verhuurder en huurder

- a. Partijen onderkennen dat actuele en accurate informatie voor alle betrokkenen nodig is om te komen tot een goede werking van het proces van verduurzaming;
- b. Bij aanvang van de huurovereenkomst zal de verhuurder daarom het energielabel van het gehuurde plus de beschikbare gebruikershandleidingen van de in het gehuurde aanwezige installaties en apparaten aan de huurder overleggen. De huurder zal van de inhoud van deze documenten kennisnemen;
- c. De verhuurder streeft er gedurende de huurperiode naar om de huurder rechtstreeks dan wel via de door hem ingeschakelde vastgoedmanager, zoveel mogelijk en zo goed mogelijk te informeren over de actuele duurzaamheidsprestaties van het gehuurde, de geplande verduurzamingsactiviteiten en de daarin behaalde resultaten. De verhuurder zal daarbij de relevante (digitale) kanalen zo goed mogelijk benutten;
- d. De huurder (of een selectie van huurders) zal in dit kader voornamelijk signaleren en door middel van het beantwoorden van periodieke- of gelegenheidsenquêtes de verhuurder voorzien van 'feedback'. Uiteraard is de huurder te allen tijde vrij om op eigen initiatief de verhuurder van informatie te voorzien.